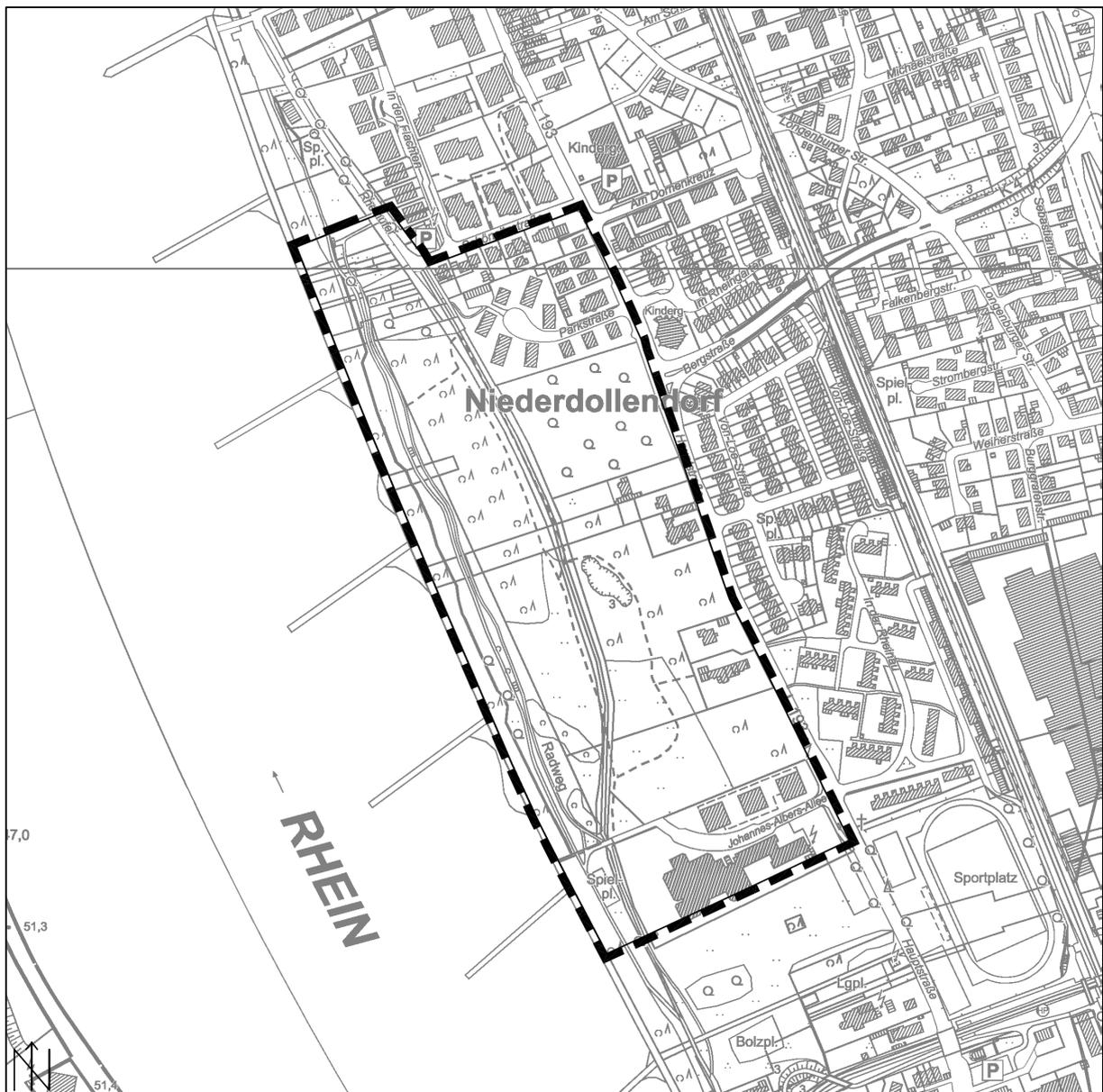




**Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S »Sumpfweg-Süd« (Stammplan)
im Stadtteil Niederdollendorf**

Teil 1: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (Fassung zur Ausfertigung)



Inhalt

1.	Verfahrensablauf	3
2.	Planungsanlass und Erfordernis der Planung	4
3.	Geltungsbereich	4
4.	Derzeitige Nutzung, Eigentumsverhältnisse.....	5
5.	Zielsetzungen des Verfahrens	6
6.	Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen	7
6.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung	7
6.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
6.3	Bebauungspläne, übergeleitete Pläne.....	9
6.4	Berücksichtigung informeller Planungen.....	14
6.5	Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope.....	15
6.6	Denkmalschutz, Kulturlandschaft	16
6.7	Wasserrecht.....	16
6.8	Erschließung	17
6.9	Altlasten / Hinweisflächen	17
7.	Planungsrechtliche Situation nach der Aufhebung.....	18
8.	Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung.....	19
9.	Alternativen.....	20
10.	Entschädigung, Kosten.....	23
11.	Grundlagen.....	23

1. Verfahrensablauf

Die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Aufhebung von Bauleitplänen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB oder des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen nicht vor. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ erfolgt somit im Regelverfahren. Daher wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (ASUK) des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 01.09.2021 das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ (Stammplan) im Stadtteil Niederdollendorf eingeleitet. Zugleich wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“ in einem weiteren Verfahren aufgehoben. Parallel zur Aufhebung der Bebauungspläne wird der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter im Bereich „Niederdollendorf, westlich der Hauptstraße zwischen Schönsitzstraße/Rheinufer und Johannes-Albers-Allee (Sumpfweg Süd)“ geändert (89. Änderung).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Außerdem wurde ortsüblich bekanntgemacht, wo und wann sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an dem Verfahren beteiligen kann. Am 17.11.2021 fand die Bürgeranhörung statt. Schriftlich konnten Anregungen bis zum 20.12.2021 eingereicht werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.12.2021 bis zum 28.01.2022.

Mit Beschluss vom 23.03.2022 hat der ASUK die städtebaulichen Zielsetzungen für das Bauleitplanverfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S dahingehend geändert, dass auch die an der Hauptstraße liegenden bestehenden Freiflächen erhalten werden sollen.

Am 09.10.2024 hat der ASUK die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und sich die Prüfergebnisse zu Eigen gemacht.

In gleicher Sitzung hat der ASUK beschlossen, dass die Entwürfe der Aufhebungssatzung und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zu den Entwürfen der Aufhebungssatzung und der Begründung gebeten werden.

Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S wurde in der Zeit vom 18.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024 im Internet veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.11.2024 um Stellungnahme zur Planung bis zum 20.12.2024 gebeten.

Der Rat der Stadt Königswinter hat die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ am 19.05.2025 als Satzung beschlossen.

2. Planungsanlass und Erfordernis der Planung

Der Rat der Stadt Königswinter hat die Stadtverwaltung in seiner Sitzung am 28. Juni 2021 mit Beschluss Nr. 72/2021 beauftragt, die 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“ vorzubereiten. Die vorliegende Begründung bezieht sich auf die Aufhebung des (ursprünglichen) Bebauungsplanes Nr. 20/3S (im Folgenden auch kurz „Stammplan“ genannt).

Der Stammplan wurde in den 70er- bis frühen 80er-Jahren aufgestellt; der Satzungsbeschluss erfolgte am 15. Dezember 1980, die Bekanntmachung am 25. November 1981. Wegen eines Ausfertigungsmangels ist dieser Bebauungsplan nach Aussage des von der Stadt beauftragten Rechtsanwaltes Herrn Prof. Dr. Kerkmann formal rechtswidrig und unwirksam. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes soll der Rechtschein des unwirksamen Bebauungsplanes beseitigt werden. Damit wird wieder eine klare planungsrechtliche Situation geschaffen. Überdies hat die Aufhebung das Ziel, städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Königswinter umzusetzen: Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden Freiflächen sowie die Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sollen erhalten und dauerhaft gesichert werden; dies betrifft auch die an der Hauptstraße liegenden bestehenden Freiflächen. Die Regelungen des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sollen eingehalten werden.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist erforderlich aufgrund seiner formellen Rechtswidrigkeit und seiner damit verbundenen Unwirksamkeit.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich „Am Rheinufer /Am Werth“ ist ebenfalls aufgrund eines Ausfertigungsmangels unwirksam. Der Änderungsbebauungsplan wird in einem gesonderten Verfahren parallel aufgehoben.

Parallel zu den Aufhebungsverfahren für den Stammplan sowie den Änderungsbebauungsplan wird das Verfahren zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes ist ca. 15 ha groß und liegt im Süden des Stadtteils Niederdollendorf. Die westliche Grenze des Plangebietes verläuft im Bereich des Rheinufer; die östliche Grenze verläuft in weiten Teilen entlang der Hauptstraße. Im Süden endet der Geltungsbereich etwa im Bereich des heutigen Arbeitnehmerzentrums südlich der Johannes-Albers-Allee. Die nördliche Plangebietsgrenze verläuft im Nordosten zunächst entlang der Schönsitzstraße unter Einschluss der Bebauung auf der Südseite der Straße; in Richtung Westen verläuft die Grenze dann rund 60 m entlang der Straße „Rheinufer“ in Verlängerung der Sumpfwegtrasse in Richtung Norden und knickt dann (etwa auf Höhe der Flurstücksgrenze zwischen den Gebäuden In den Flachten 1a und 3) in westliche Richtung ab in Richtung Rheinufer.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Flur 1 der Gemarkung Niederdollendorf: 4332, 4333. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke in der Flur 2 der Gemarkung Niederdollendorf: 23/1, 23/2, 29, 30, 31, 391/2, 401/6, 405/4, 1533/87, 1690/341, 2140, 2142, 2145, 2342, 2360, 2572 (teilweise), 2668, 2670, 2675, 2681, 2686, 2717, 2721, 2722, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2731, 2733, 2738, 2742, 2748, 2749 (teilweise), 2754, 2755, 2759, 2760, 2761 (teilweise), 2762, 2763, 2764 (teilweise), 2765, 2786, 2788, 2790, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2798, 2799, 2800, 2801, 2803, 2804, 2805, 2808, 2979, 2980, 2982 (teilweise), 3149, 3150, 3151, 3153, 3154, 3155, 3156, 3157, 3161, 3162,

teilweise von Fußwegeverbindungen durchzogen wird. Entlang der Hauptstraße befinden sich punktuell einige Bestandswohngebäude; diese Gebäude waren überwiegend bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhanden. Im Norden (Flurstück 2790) befindet sich ein Bereich, der aufgrund des Baumbestandes als Wäldchen bezeichnet wird. Nördlich des Wäldchens befinden sich mehrere (schon bei der Planaufstellung vorhandene) Wohngebäude entlang der Parkstraße sowie weitere (ebenfalls damals bereits vorhandene) Wohnbebauung entlang der Schönsitzstraße. Im Osten wird das Gebiet durch die Hauptstraße begrenzt, die als Landesstraße gewidmet ist. Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich drei Wohngebäude auf der Nordseite der Johannes-Albers-Allee; auf der Südseite der Straße liegt mit dem sogenannten „Arbeitnehmerzentrum“ (AZK) ein größerer Gebäudekomplex (Seminar- und Tagungshaus mit Hotelnutzung). Westlich des AZK liegt ein Spielplatz nahe am Rheinufer.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen überwiegend in privatem Eigentum. Die unbebauten Flächen gehören überwiegend einem Vorhabenträger, der bislang auf Grundlage des (ebenfalls unwirksamen) Änderungsbebauungsplanes eine Wohnbebauung anstrebte. Die mit Bestandsgebäuden bebauten Grundstücke entlang der Hauptstraße, der Johannes-Albers-Allee, der Parkstraße und der Schönsitzstraße gehören unterschiedlichen Privateigentümern. Die sogenannte Sumpfweggrasse, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchschneidet, die Bereiche in unmittelbarer Nähe des Rheinufers mit der Fuß- und Radwegeverbindung sowie das AZK-Areal stehen im Eigentum der Stadt Königswinter.

5. Zielsetzungen des Verfahrens

Der Bebauungsplanaufhebung liegen insbesondere die folgenden Zielsetzungen zugrunde:

Beseitigung des Rechtsscheins des unwirksamen Bebauungsplanes

Weite Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20/3S wurden durch die (ebenfalls unwirksame) 1. Änderung dieses Bebauungsplanes sowie durch die neueren, rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 20/10 sowie 20/22 überplant. Nach der in einem separaten Verfahren erfolgenden Aufhebung der 1. Änderung würde der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 20/3S (Stammplan) für den Geltungsbereich der 1. Änderung wiederaufleben. Da dieser Bebauungsplan zwar im Jahre 1980 vom Stadtrat beschlossen, jedoch aufgrund von Ausfertigungsmängeln ebenfalls unwirksam ist, würde dann weiterhin eine unklare planungsrechtliche Situation herrschen, sodass eine Bescheidung von Bauanträgen und Bauvorbescheiden nicht in rechtssicherer Weise möglich wäre. Durch die Aufhebung beider Planwerke wird der Rechtsschein der unwirksamen Pläne beseitigt, sodass eine eindeutige planungsrechtliche Situation geschaffen werden kann.

Erhalt und dauerhafte Sicherung der bestehenden Freiflächen und der Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins

Die bestehenden Freiflächen zwischen Rheinufer und Hauptstraße stellen eine der letzten größeren, zusammenhängenden unbebauten Flächen in Rheinnähe dar. Neben ihrer ökologischen Funktion liegen die Flächen auch im Überschwemmungsgebiet des Rheins und stellen einen Hochwasserrückhalteraum dar. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und der in den letzten Jahren gestiegenen Bedeutung des Klimaschutzes, der Hochwasservorsorge und der Vorhaltung von natürlichen Überschwemmungsflächen entlang der Gewässer in Verbindung mit den zunehmenden Witterungsextremen soll auf die Bebauung der Freiflächen im Plangebiet verzichtet werden. Damit wird auch der zwischenzeitlich geänderten Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes Rechnung getragen, nach welcher das im Bebauungsplan vorgesehene Baugebiet nun vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Auch die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes hat sich seit der Aufstellung

des Stammpplanes geändert; Teile des festgesetzten Wohngebietes liegen inzwischen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Einhaltung der Regelungen des § 78 Abs. 1 WHG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Lediglich kleinere Teilflächen im Südosten des Geltungsbereiches (zwischen AZK und Hauptstraße) und im Nordosten im Umfeld der Hauptstraße und der Parkstraße liegen nicht im Überschwemmungsgebiet. Die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die Aufhebung des unwirksamen Bebauungsplanes ist somit im Sinne der bundesrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Bei demjenigen Teil des Geltungsbereiches, der nicht von neueren, rechtswirksamen Bebauungsplänen überdeckt wird, handelt es sich nämlich um faktische Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB. Es sprechen gewichtige Argumente für die Annahme, dass es sich bei dem bislang geplanten Wohngebiet um ein „neues Baugebiet“ handelt und die Planungssperre des § 78 Abs. 1 WHG für neue Baugebiete hier anzuwenden ist. (Weitere Ausführungen dazu unter Gliederungspunkt 9.) Die Aufhebung des Bebauungsplanes dient auch der Einhaltung dieser Regelung.

6. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen

6.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, legt für den östlich der Sumpfwegtrasse gelegenen Teilbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Für den westlichen Teilbereich wird „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) festgelegt, der von einer Festlegung als „Regionale Grünzüge“ sowie im Norden des Plangebietes von der Festlegung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert wird. Die Aufhebung des Bebauungsplanes stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein.



Abbildung 2: Auszug aus der Planzeichnung des Regionalplanes (ohne Maßstab)

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) liegt ein Raumordnungsplan vor mit dem übergreifenden Ziel, das Hochwasserrisiko in Deutschland für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie kritische Infrastrukturen zu minimieren und dadurch mögliche Schadenspotenziale einzugrenzen. Der kommunalen Bauleitplanung obliegt die Konkretisierung des BRPHV und eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Zielen und Grundsätzen. Die Bebauungsplanaufhebung stimmt mit den Zielen des BRPHV überein, da keine neuen Baurechte geschaffen werden. Es entstehen keine neuen oder zusätzlichen Risiken hinsichtlich Hochwasser und/oder Starkregen. Zielsetzung der Bebauungsplanaufhebung ist vielmehr der Erhalt und die dauerhafte Sicherung der Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Diese Zielsetzung entspricht den Zielen und Grundsätzen des BRPHV.

6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Auszug aus der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20/3S überwiegend Reines Wohngebiet (WR) dar. An der Hauptstraße wird ein geplanter Kindergarten bzw. Tagesstätte dargestellt. Im äußersten Westen des Bebauungsplangebietes wird ein schmaler Streifen am Rheinufer zwischen dem WR und dem

Fluss als Grünfläche dargestellt. Im Süden wird nördlich der Johannes-Albers-Allee Wohnbaufläche dargestellt, südlich der Straße eine Sonderbaufläche. Als nachrichtliche Übernahmen finden sich die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins, die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes sowie die Trasse einer unterirdischen Trinkwasserleitung, die das Gebiet quert. Eine Teilfläche ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Im Flächennutzungsplan vermerkt ist die Umgrenzung des Hochwasserrisikogebietes gemäß den Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Köln, die weit über das Plangebiet des Stammpplanes hinausreicht.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sollen die bestehenden Freiflächen und die Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins erhalten und dauerhaft gesichert werden. Die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplanes ist damit jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan soll mit der Darstellung einer Grünfläche anstelle des bisherigen WR das Ziel der vorliegenden Planaufhebung nachvollzogen werden. Weil der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgehoben werden kann, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nicht möglich. Wenngleich die Rechtslage zur Anwendung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB bei der Aufhebung von Bebauungsplänen nicht eindeutig ist, soll der Flächennutzungsplan aus Gründen der Rechtssicherheit im Wege eines eigenen Verfahrens geändert werden. Hierzu wird die 89. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Niederdollendorf, westlich der Hauptstraße zwischen Schönsitzstraße/Rheinufer und Johannes-Albers-Allee (Sumpfweg Süd)“ im Parallelverfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes aufgestellt.

6.3 Bebauungspläne, übergeleitete Pläne

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20/3S aus den frühen 80er-Jahren sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes zwischen der Hauptstraße im Osten bis in Rheinnähe im Westen geschaffen werden. Auch das bestehende Wäldchen auf dem Flurstück 2790 wurde im Stammpplan in Teilen mit Wohnbebauung überplant.

Im Folgenden werden einige grundlegende Festsetzungen des Bebauungsplanes wiedergegeben; ausführlichere Informationen zu den Bebauungsplaninhalten können den alten Bebauungsplanunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 20/3S (Stammpplan) entnommen werden.

Ein Teilbereich im Süden des Geltungsbereiches ist seinerzeit von der Genehmigung des Bebauungsplanes ausgenommen worden; die Abgrenzung des nicht genehmigten Bereiches ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen. In diesem Bereich sollte der Bebauungsplan insbesondere Reine und Allgemeine Wohngebiete (WR und WA), eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Bürgerhaus Vereine“, Verkehrsflächen (Johannes-Albers-Allee und ein Wohnweg) sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, öffentlich“ und „Spielplatz“ festsetzen. Für diesen nicht wirksam gewordenen Teilbereich wurde später der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 20/10 „Im Lohfeld“ aufgestellt; auf seiner Grundlage wurden dann die Johannes-Albers-Allee mit der Wohnbebauung auf der Straßennordseite und das Arbeitnehmerzentrum auf der Südseite errichtet. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20/10 erfolgte am 13. Dezember 1982; der Bebauungsplan erlangte Rechtswirksamkeit durch die Bekanntmachung vom 29. Juni 1983.

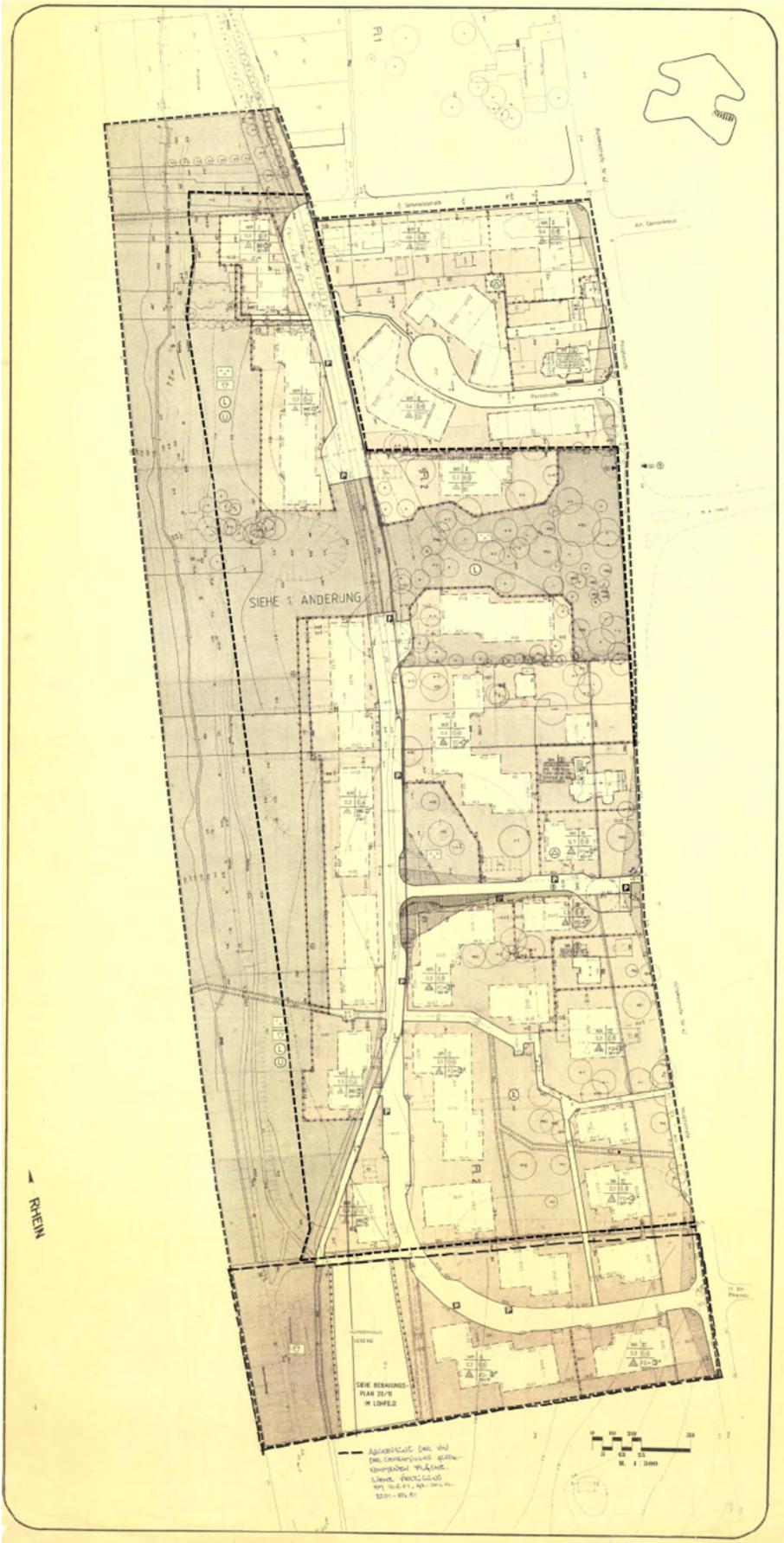


Abbildung 4: Planzeichnung des aufzuhebenden Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

In den 90er-Jahren wurde ein Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 20/3S aufgestellt (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“), dessen Geltungsbereich mit etwa 8,5 ha insbesondere den Bereich des ursprünglich geplanten Neubaugebietes umfasst. Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung erfolgte am 8. September 1997, die Bekanntmachung am 19. März 1998. Durch den Änderungsbebauungsplan sollten die Festsetzungen des Stammpplanes für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ersetzt werden.

Im Stammpplan wurden für den Bereich des späteren Änderungsbebauungsplanes ursprünglich insbesondere die folgenden Festsetzungen getroffen: In der Verlängerung der heutigen Johannes-Albers-Allee wurde eine Planstraße festgesetzt, die im Bereich der Sumpfwegtrasse in Richtung Norden führt und im Bereich des Wäldchens in einer geplanten Wendeanlage endet. Von dieser Planstraße zweigt eine weitere Planstraße in östlicher Richtung ab, die kurz vor der Hauptstraße in einer weiteren Wendeanlage endet. Im Norden des Plangebietes sollte die bestehende Schönsitzstraße abknickend in Richtung Süden verlängert werden mit einer Wendeanlage auf Höhe des nördlichen Randes des Wäldchens. Des Weiteren wurden Wohnwege im Bereich zwischen der Hauptstraße und der Johannes-Albers-Allee bzw. deren geplanten Verlängerung festgesetzt. Zwischen der Hauptstraße und der verlängerten Johannes-Albers-Allee und entlang der festgesetzten Planstraßen und Wohnwege wurden Allgemeine (WA) und Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Neubaugebietes zu schaffen. Im Stammpplan wurden auch westlich der Sumpfwegtrasse sowie in Teilbereichen des Wäldchens Wohngebiete festgesetzt, die heute im Landschaftsschutzgebiet liegen. Die Geschossigkeit wurde zum Rhein hin abfallend festgesetzt: Entlang der Hauptstraße wurden drei Vollgeschosse zugelassen, im mittleren Bereich zwei Vollgeschosse und an der Rheinfront ein Vollgeschoss.

Für die verbleibenden Flächen im Westen bis zum Rheinufer – dies umfasst auch diejenigen Flächen des Geltungsbereiches des Stammpplanes, die nicht durch die 1. Änderung oder die neueren Bebauungspläne Nr. 20/20 und 20/22 überplant wurden – und im Bereich des Wäldchens wurden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, öffentlich“ und zwei Spielplätze festgesetzt.

Das geplante Wohngebiet wurde bis heute nicht realisiert, sodass die hierfür vorgesehenen Flächen nach wie vor unbebaut sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in den 90er-Jahren aufgrund eines Konzeptes eines Vorhabenträgers, das den Festsetzungen des Stammpplanes widersprach, aufgestellt, um die Umsetzung dieses Konzeptes zu ermöglichen. Die westlich der Sumpfwegtrasse gelegenen Flächen sowie das im Norden gelegene Wäldchen sollten nun – im Gegensatz zu den Festsetzungen des Stammpplanes – von Bebauung freigehalten werden; gleichsam als Ausgleich für die verringerten Bauflächen wurde für die verbleibenden Baugebiete eine höhere Geschossigkeit ermöglicht.

Der Änderungsbebauungsplan ist jedoch – wie auch der Stammpplan – aufgrund von Ausfertigungsmängeln rechtswidrig und unwirksam. Er wird in einem gesonderten Verfahren parallel aufgehoben.

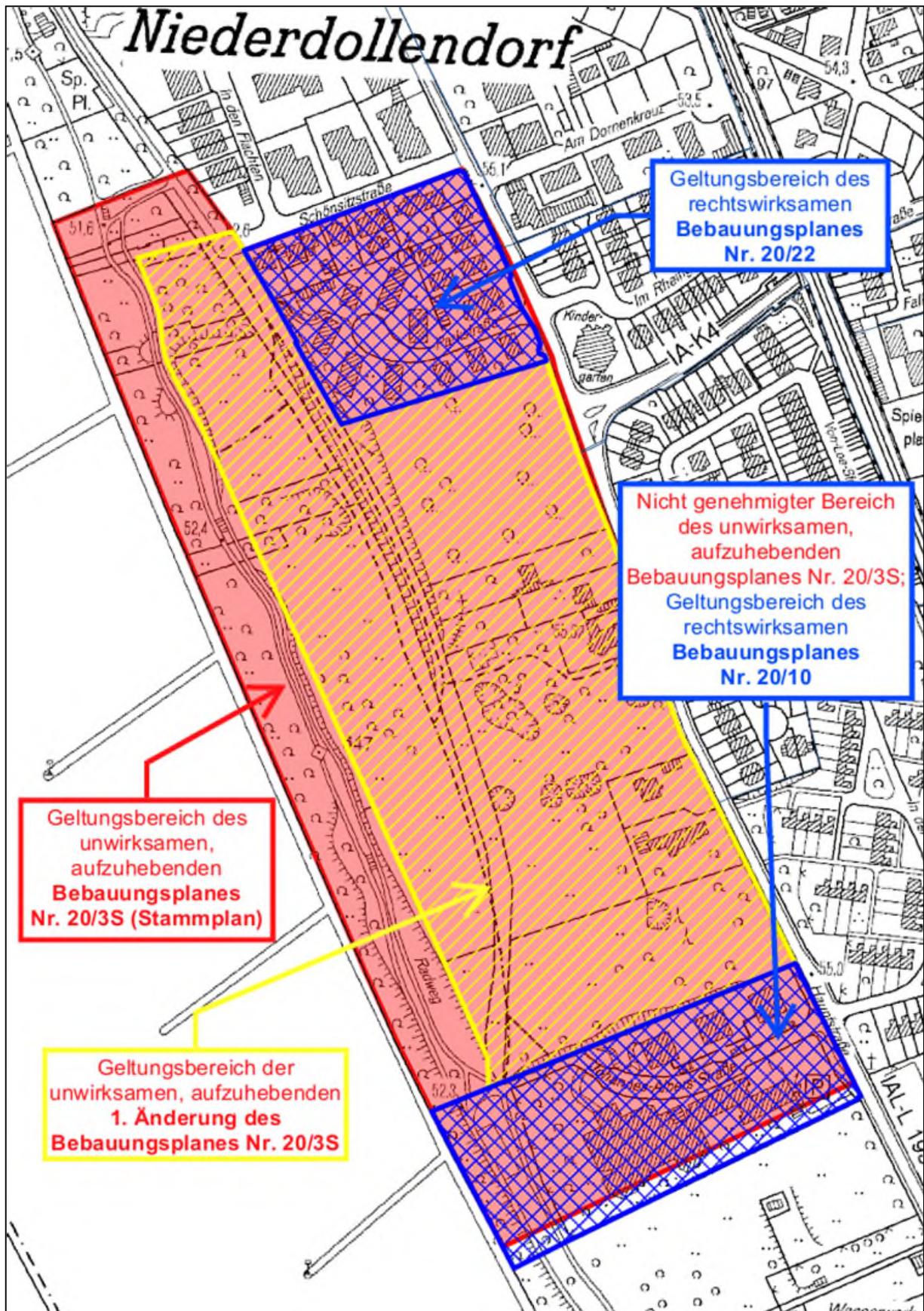


Abbildung 5: Übersichtskarte der Geltungsbereiche der Bebauungspläne (ohne Maßstab)

Im Geltungsbereich des Stammpplanes liegt auch die im Zeitraum der Planaufstellung bereits weitgehend bestehende Wohnbebauung an der Parkstraße und südlich der Schönsitzstraße. Die Parkstraße wurde als Verkehrsfläche festgesetzt, ansonsten wurden insbesondere Reine Wohngebiete (WR) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für diesen Bereich wurde der neue Bebauungsplan Nr. 20/22 „Parkstraße / Schönsitzstraße / Hauptstraße“ aufgestellt, um dort – angesichts der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 20/3S und im Vorgriff auf seine vorgesehene Aufhebung – eine wirksame planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben zu schaffen. Städtebauliche Zielsetzung dieses neuen Bebauungsplanes ist die Sicherung der bestehenden städtebaulichen Strukturen; zugleich sollen neue, verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen werden. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20/22 erfolgte am 31. Oktober 2022; der Bebauungsplan erlangte Rechtswirksamkeit durch die Bekanntmachung vom 22. September 2023.

Um eine bessere Übersicht über die Lage des nicht genehmigten Bereiches sowie die überplanten Bereiche des Bebauungsplanes zu ermöglichen, wird auf Abbildung 5: Übersichtskarte der Geltungsbereiche der Bebauungspläne hingewiesen.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/3S wurde im Geltungsbereich des Stammpplanes später der Retentionsflächenausgleich für den Bebauungsplan Nr. 10/27 durch Abgrabungen auf Teilflächen der Flurstücke 3155 und 3157 durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 20/3S ist aufgrund von Ausfertigungsmängeln rechtswidrig und damit unwirksam. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S ist ebenfalls aufgrund eines Ausfertigungsmangels unwirksam. Sie wird in einem gesonderten Verfahren parallel aufgehoben.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 20/1 „Niederdollendorf“ aus den 60er-Jahren wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20/3S bei der Aufstellung des Stammpplanes am 15. Dezember 1980 teilweise aufgehoben; im Übrigen wurde der Bebauungsplan Nr. 20/1 am 5. Mai 1989 insgesamt aufgehoben.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des übergeleiteten Fluchtlinienplanes Nr. 9, der auf Grundlage des Preußischen Fluchtliniengesetzes erlassen und niemals aufgehoben worden ist. Er wurde am 18. April 1904 förmlich festgestellt und setzt Baufluchtlinien fest. Ziel war es wohl, die für die Straßenführung und die Vorgärten vorgesehenen Flächen durch die Festsetzung von Fluchtlinien der Bebauung zu entziehen. Der Plan gilt unabhängig von der Aufhebung seiner rechtlichen Grundlage gemäß § 233 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) fort und entspricht, da er die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt, einem einfachen Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB. Entlang der Hauptstraße setzt der Fluchtlinienplan eine Baufluchtlinie in einem Abstand von 8 m parallel zur Straße fest, um einen Vorgartenbereich zu schaffen. Vorhaben müssen daher einen Abstand von 8 m zur Straße einhalten. Etwas südlich des Wäldchens wurden Bau- und Straßenfluchtlinien für eine seinerzeit geplante, in Ost-West-Richtung verlaufende Straße festgesetzt. Die geplante Trasse sollte auf Höhe des Gebäudes Hauptstraße 186 im 90°-Winkel in die Hauptstraße einmünden und von dort in Richtung Westen bis zur Sumpfwegtrasse verlaufen. Die Straße ist jedoch nie errichtet worden.

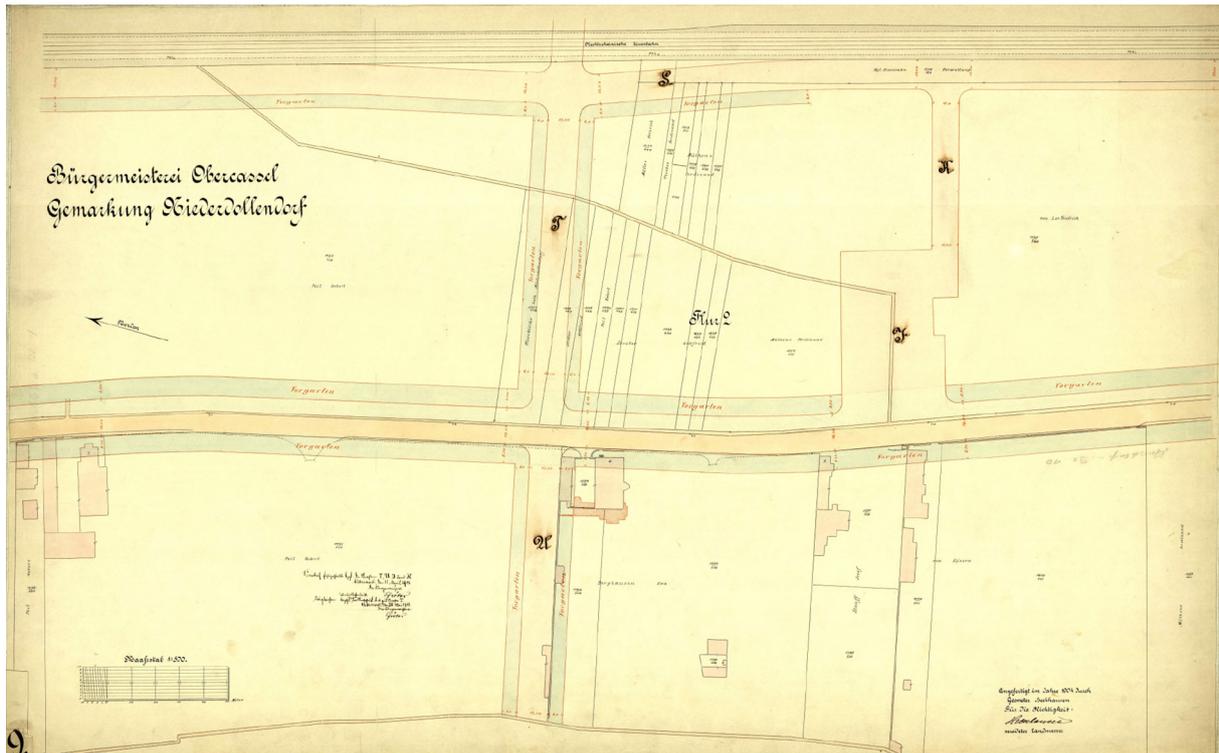


Abbildung 6: Planzeichnung des übergeleiteten Fluchtlinienplanes Nr. 9 (ohne Maßstab)

6.4 Berücksichtigung informeller Planungen

Im regionalen Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) im Zuge von NEILA („Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement“ in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Nutzungsperspektive dargestellt. Die Bebauungsplanaufhebung entspricht somit dem SiKo.

Die Planung berücksichtigt die Leitlinien der Stadt Königswinter zum Klimaschutz bei städtebaulichen Planungen insbesondere dahingehend, dass Baurechte – wenngleich sie bei dem in Rede stehenden Bebauungsplan keine Rechtswirksamkeit erlangt haben – zurückgenommen werden und durch den Erhalt der bestehenden Freiflächen und Hochwasserretentionsräume den Zielsetzungen der Leitlinien entsprochen wird, insbesondere hinsichtlich der Vorsorge gegenüber den Folgen des Klimawandels und dem Erhalt der Artenvielfalt, der Sicherung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten sowie Luftaustauschbahnen, der Verbesserung des Kleinklimas und Erhalt der Artenvielfalt. Da es sich um eine Bebauungsplanaufhebung handelt und mit einer weiteren Bebauung nicht zu rechnen ist, sind die weiteren Aspekte der Leitlinien wie flächensparende Bauweise etc. für dieses Bauleitplanverfahren nicht relevant.

Da das Aufhebungsverfahren der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes dient, sind auf den Klimaschutz bezogen keine Verschlechterungen zu erwarten. Die Aufhebung ist bezogen auf den Klimaschutz positiv zu bewerten, da Grünflächen und Retentionsräume erhalten werden. Weitere Ausführungen zum Klimaschutz sind dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

Auf die Bearbeitung der Checkliste zum Klimaschutz wird im Aufhebungsverfahren verzichtet, da mit der Aufhebungssatzung weder Eingriffe in den Landschaftsraum noch Baurechte eingeht. Die Checkliste ist auf die Überprüfung einer aktiven Planung in Bezug auf den Klimaschutz ausgelegt und daher im vorliegenden Fall nicht sinnvoll anzuwenden.

6.5 Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope

Das Plangebiet liegt ca. 430 m westlich des FFH-Schutzgebiets (Natura-2000-Gebiet) Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“. Das FFH-Gebiet liegt hier im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“, welches somit ebenfalls ca. 430 m Entfernung zum Plangebiet aufweist.

Teile des Plangebietes – die westlich der Sumpfwegtrasse liegende Teilfläche sowie der Bereich des Wäldchens im Nordosten des Plangebietes – liegen im Landschaftsschutzgebiet LSG-5209-0001 „In den Städten Königswinter und Bad Honnef“. Beide Bereiche wurden im Bebauungsplan überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, öffentlich“, teilweise aber auch als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die im aufzuhebenden Plan dargestellte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist veraltet und nicht mehr gültig.



Abbildung 7: Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (ohne Maßstab)

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV – Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist für den Bereich des Landschaftsschutzgebietes sowie die Sumpfwegtrasse und an diese angrenzende Flächen als schutzwürdiges Biotop BK-5309-027 „Weichholzauwaldreste am Rhein“ aus.

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung liegen keine gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatschG NRW gesetzlich geschützten Biotope.

Westlich des Plangebietes liegt die Biotopverbundfläche „Rhein zwischen Bad Godesberg und Lüsseldorf“ (VB-K-5209-018). Schutzziel ist die Erhaltung des Rheinabschnittes mit seinen strukturreichen Uferbereichen.

Weitere Umweltplanungen liegen für das Gebiet nicht vor.

6.6 Denkmalschutz, Kulturlandschaft

Im Plangebiet liegen vier denkmalgeschützte Gebäude an der Hauptstraße. Bei den Denkmälern Nr. A107, A232 und A233 handelt es sich um 2-geschossige spätklassizistische Villen; das Denkmal Nr. A106 ist eine 2-geschossige, langgestreckte Landvilla, die inzwischen von Wohnbebauung umgeben ist. Mit dem unter der Nr. A105 geführten Wegekrenz befindet sich ein weiteres Baudenkmal an der Hauptstraße. Als erhaltenswert sind im Wäldchen auch die Reste des Parks Haus Schönsitz verzeichnet. Hierbei werden der alte Baumbestand sowie Versatzstücke der früheren Parkgestaltung (Brunnen, Stelen etc.) aufgeführt. Nördlich des Plangebietes liegt an der Straße Rheinufer ein Myriameterstein, der als Denkmal Nr. 31 eingetragen wurde. Bodendenkmäler sind im Plangebiet oder der direkten Umgebung nicht aufgenommen worden.

Das Plangebiet liegt im historischen Kulturlandschaftsbereich KLB 446 „Siebengebirge (Bad Honnef / Königswinter)“. Nach § 2 Grundsatz 5 Raumordnungsgesetz sind „historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern“ zu erhalten. Die Kulturlandschaftsbereiche wurden im Rahmen eines kulturlandschaftlichen Fachbeitrages abgegrenzt und charakterisiert, der als Grundlage für die Regionalplanung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes Köln erarbeitet wurde. Für die Kulturlandschaftsbereiche wurden darin insbesondere die wertbestimmenden Merkmale, insbesondere Denkmäler und Denkmalbereiche, charakterisierend dargelegt und Zielsetzungen formuliert, um die weitere Entwicklung der Kulturlandschaften in der Region unter Bewahrung ihrer kulturhistorischen Werte zu gewährleisten. Für den hier vorliegenden historischen Kulturlandschaftsbereich KLB 446 Siebengebirge wurden als Zielsetzungen u. a. das Bewahren und Sichern der Elemente und Strukturen, von Ansichten und Sichträumen von historischen Stadt- und Ortskernen, aber auch das Bewahren des Kulturlandschaftsgefüges und das Bewahren überlieferter naturnaher Landschaftselemente und -strukturen formuliert. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Umfeld des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches KLB 19.4 „Rhein“; für diesen Bereich sollen insbesondere die historischen Elemente in Substanz und Wahrnehmung erhalten werden.

6.7 Wasserrecht

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Dies betrifft auch die festgesetzten Baugebiete und -fenster. Lediglich kleinere Teilflächen im Südosten des Geltungsbereiches (zwischen AZK und Hauptstraße) und im Nordosten im Umfeld der Hauptstraße und der Parkstraße liegen nicht im Überschwemmungsgebiet, jedoch im Hochwasserrisikogebiet (HQ_{extrem}) des Rheins gemäß den Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Köln. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten besondere wasserrechtliche Regelungen; beispielsweise ist dort nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt (sogenanntes Planungsverbot bzw. Planungssperre).

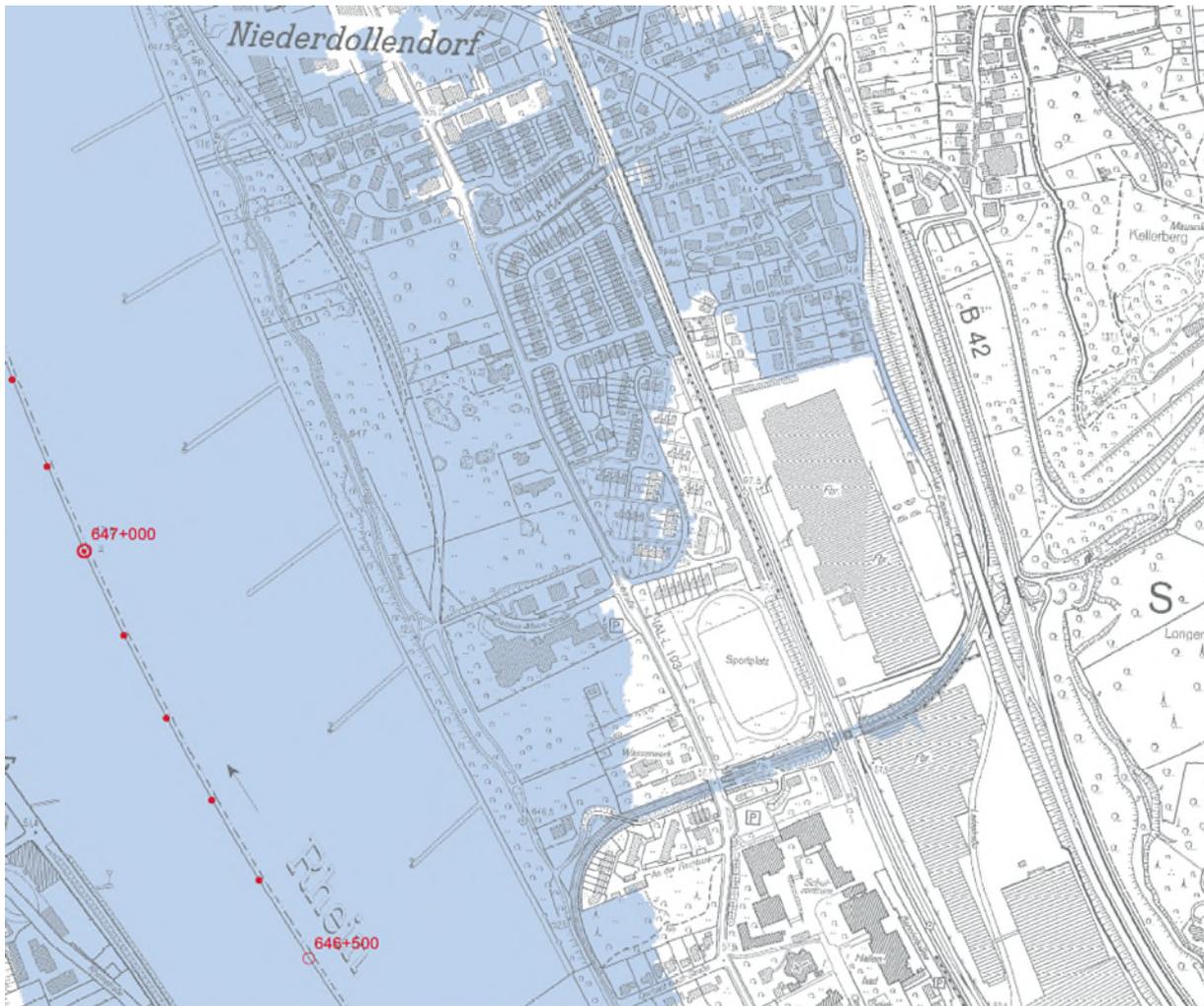


Abbildung 8: Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins (ohne Maßstab)

6.8 Erschließung

Die Erschließung der bereits bebauten Grundstücke erfolgt jeweils über die Hauptstraße, die Johannes-Albers-Allee, die Parkstraße oder die Schönsitzstraße. Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine klassifizierte Landesstraße; der in Rede stehende Abschnitt liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt an der freien Strecke. Die Zulässigkeit von etwaigen Vorhaben in diesem Bereich ist damit hinsichtlich der Erschließung abhängig von der Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau als Straßenbaulastträger. Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten zusätzlichen (und niemals errichteten) Erschließungsstrukturen entfallen durch die Aufhebung. Für die weiter westlich der Hauptstraße gelegenen Freiflächen ist damit keine Erschließung ersichtlich. Dies ist jedoch auch nicht erforderlich, da auf den Freiflächen durch die Bebauungsaufhebung in Verbindung mit dem (faktischen) Außenbereichscharakter nicht mit weiterer Bebauung zu rechnen ist.

6.9 Altlasten / Hinweisflächen

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs des aufzuhebenden Bebauungsplanes wird im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altablagerungsfläche mit dem zugewiesenen Flächenstatus „kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung“ als Hinweisfläche geführt. Dabei handelt es sich laut der Beurteilung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises um keine Altlast, da die umwelttechnischen Untersuchungen keine Gefährdungen über die zu betrachtenden Wirkungspfade ergeben haben. Eine Gefährdung für

den Einzelnen oder die Allgemeinheit, wie z. B. die Nachbargrundstücke, ist nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde nicht zu erkennen. Die bisher vorliegenden Gutachten sind für eine Gefährdungsabschätzung geeignet und ausreichend. Es besteht kein Handlungsbedarf. Überdies gibt es keine gesetzliche Grundlage, eine vollständige Beseitigung der Altablagerung zu fordern.

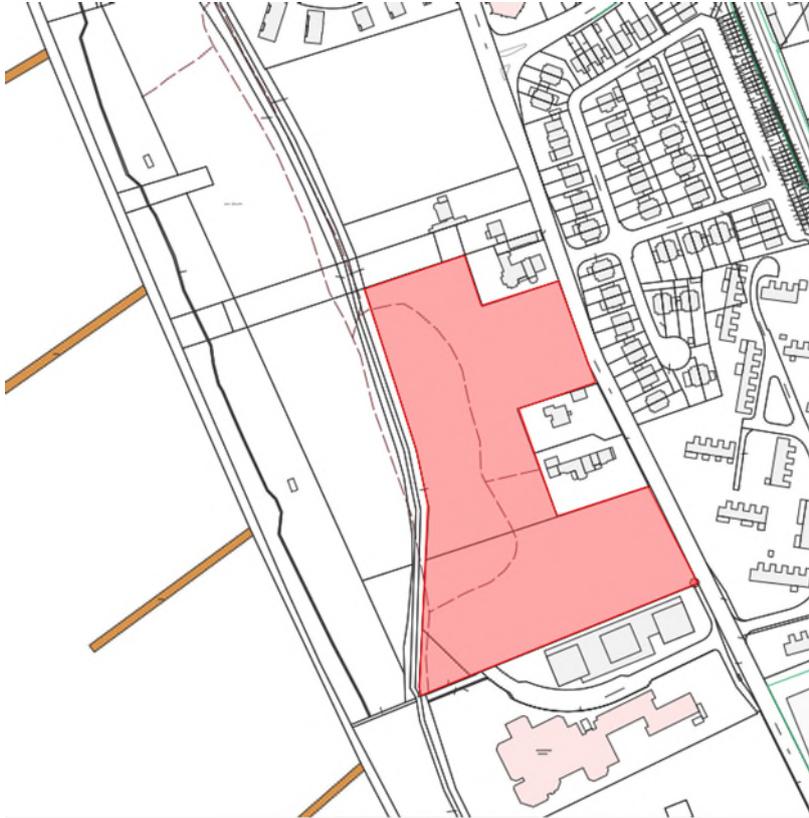


Abbildung 9: Abgrenzung der Altablagerungsfläche (ohne Maßstab)

7. Planungsrechtliche Situation nach der Aufhebung

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes sowie seiner 1. Änderung wird sich die Vorhabenzulässigkeit im bisherigen Geltungsbereich nach unterschiedlichen Rechtsgrundlagen beurteilen, die im Folgenden dargelegt werden.

Der nicht genehmigte Bereich im Süden wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 20/10 „Im Lohfeld“ überplant, sodass für diesen Bereich eine wirksame planungsrechtliche Grundlage vorliegt. Die planungsrechtliche Situation wird sich in diesem Bereich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S nicht ändern.

Für das im Nordosten des Geltungsbereiches gelegene Quartier im Bereich der südlichen Schönsitzstraße und der Parkstraße wurde der neue Bebauungsplan Nr. 20/22 „Parkstraße / Schönsitzstraße / Hauptstraße“ aufgestellt, sodass auch für diesen Bereich eine wirksame planungsrechtliche Grundlage vorliegt, um die Entwicklung dieses Quartiers zu steuern. Auch in diesem Bereich wird sich die planungsrechtliche Situation durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S nicht ändern.

Für die übrigen Flächen im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20/3S wird sich die Vorhabenzulässigkeit nach der Aufhebung des Bebauungsplanes und der 1. Änderung gemäß dem Fluchtlinienplan in Verbindung mit § 35 BauGB beurteilen. Der Außenbereich ist grundsätzlich von (nicht-privilegierter) Bebauung freizuhalten. In Verbindung mit den was-

ser- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen (Lage im Überschwemmungsgebiet sowie teilweise im Landschaftsschutzgebiet) und der im Zuge der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Darstellung als Grünfläche sind Vorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplanes sowie der Bebauungsplanänderung in der Regel wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange abzulehnen. Somit kann durch die Aufhebung der Bebauungspläne der Erhalt und die dauerhafte Sicherung der bestehenden Grünflächen und der Hochwasserrückhalteräume erreicht werden.

8. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

Mit der Aufhebung wird der Rechtsschein des unwirksamen Bebauungsplanes Nr. 20/3S beseitigt. Es erfolgt eine Rücknahme der (aufgrund der Unwirksamkeit des aufzuhebenden Bebauungsplanes jedoch niemals rechtswirksam gewordenen) Baurechte zur Errichtung eines neuen Wohngebietes auf den bislang unbebauten Flächen zwischen dem Rhein im Westen und der Hauptstraße im Osten. In Verbindung mit der Aufhebung des Änderungsbebauungsplanes wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben für diejenigen Teile des Geltungsbereiches, für die keine neueren, rechtswirksamen Bebauungspläne aufgestellt wurden (Bebauungspläne Nr. 20/10 und 20/22), daher nach dem (faktischen) Außenbereichscharakter der Flächen gemäß § 35 BauGB in Verbindung mit dem übergeleiteten Fluchtlinienplan zu beurteilen sein. Damit wird den wasserrechtlichen Regelungen in Verbindung mit der Lage im Überschwemmungsgebiet Rechnung getragen. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB werden dann – gerade auch aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet und der Flächennutzungsplandarstellung als Grünfläche – in der Regel wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange abzulehnen sein.

Gemäß der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplanes grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Umweltprüfung bezieht sich nur auf die erkennbaren Folgen der Planaufhebung. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Umweltbericht, der als Teil 2 der Begründung vorliegt. Das Ergebnis ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a des Baugesetzbuches erstellt worden. Es wurden die potenziellen, mit der Aufhebung des Bebauungsplanes und der 89. Flächennutzungsplanänderung verbundenen Auswirkungen auf die zu prüfenden Umweltbelange ermittelt und der Planfall (Bebauungsplanaufhebung) dem Nullfall (Beibehaltung der Bebauungsplanfestsetzungen) gegenübergestellt. Auch mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden betrachtet.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufhebung haben ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bei der Aufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich aus der Planaufhebung nicht. Es ist festzuhalten, dass bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfall) umfassende, negative Umweltauswirkungen zu erwarten wären.

Zu Details der Prüfung der Umweltauswirkungen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als gesonderter zweiter Teil zur Begründung zählt.

9. Alternativen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Planerforderlichkeit und aufgrund des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel eine Alternativenprüfung vorzunehmen und die Standortwahl zu begründen.

Räumliche Alternativen bzw. Standortalternativen bestehen nicht, da es sich um das Verfahren zur Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und durch die Aufhebung keine Baurechte geschaffen werden.

Alternativ zur Aufhebung wurde auch eine Heilung des unwirksamen Bebauungsplanes im Wege eines ergänzenden Verfahrens geprüft. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, das (aufgrund der vorliegenden Mängel des Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung) unwirksame Planungsrecht ggf. erhalten bzw. wirksam herstellen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 20/3S ist nach Einschätzung des von der Stadt beauftragten Rechtsanwaltes, Herrn Prof. Dr. Kerkmann, wegen (mindestens) eines Ausfertigungsmangels formal rechtswidrig und unwirksam. Der Ausfertigungsmangel wirkt als Ewigkeitsfehler fort. Jedoch dürfte eine nachträgliche Ausfertigung des Stammplanes laut Herrn Prof. Dr. Kerkmann rechtlich problematisch sein. Der Satzungsbeschluss erfolgte im Jahre 1980. Zu diesem Zeitpunkt war die Gesamthematik des Überschwemmungsgebietes und des vorbeugenden Hochwasserschutzes noch nicht in der heute maßgeblichen Reichweite absehbar und konnte daher in der Planung damals nicht hinreichend Berücksichtigung finden. Im Ergebnis spricht nach Einschätzung des Rechtsanwaltes viel dafür, dass aufgrund der zeitlich nachfolgenden Festsetzung des Überschwemmungsgebietes das Abwägungsergebnis des Bebauungsplanes Nr. 20/3S nicht mehr haltbar ist (vgl. rechtliche Stellungnahme von Herrn Prof. Dr. Kerkmann vom 29. Oktober 2018, abrufbar im Ratsinformationssystem als Anlage zur Sitzungsvorlage Nr. 315/2018).

Eine erneute Ausfertigung zur Behebung der vorliegenden Fehler kommt daher nach Auffassung von Herrn Prof. Dr. Kerkmann erst nach einer erneuten Abwägung in Betracht, die wohl auch ein erneutes Beteiligungsverfahren gemäß § 4a BauGB i. V. m. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB voraussetzen dürfte. Für die Abwägung wäre allerdings die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der neuen Beschlussfassung maßgeblich. Damit gelten die Voraussetzungen des § 78 WHG. Ob unter dieser Voraussetzung eine rechtssichere Heilung möglich ist, ist offen. Zwar ist höchstrichterlich geklärt, dass das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG nicht für die bloße Um- oder Überplanung bereits bebauter Gebiete gilt; allerdings sprechen gewichtige Argumente für die Annahme, dass es sich beim im Zuge des Bebauungsplanes festgesetzten Wohngebiet um ein „neues Baugebiet“ handelt und die Planungssperre des § 78 Abs. 1 WHG (wonach in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem BauGB untersagt ist) hier für den Fall anzuwenden wäre, dass der Bebauungsplan nicht aufgehoben, sondern im Wege eines ergänzenden Verfahrens geheilt würde, da derzeit – wie oben ausgeführt – eben kein wirksames Planrecht für eine Bebauung der faktischen Außenbereichsflächen besteht.

Der Stammpplan sowie der Änderungsbebauungsplan sind (mindestens) aufgrund von Ausfertigungsmängeln unwirksam. Damit liegt kein wirksames, eine Bebaubarkeit der Fläche konstituierendes Planrecht vor. Der vorherige, aufgehobene, einfache Bebauungsplan Nr. 20/1 und der übergeleitete Fluchtlinienplan waren bzw. sind aufgrund ihrer Festsetzungen und ihrer Rechtsnatur für sich genommen ebenfalls nicht geeignet, Baurechte im faktischen Außenbereich zu schaffen; denn es handelt sich um einfache Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, da die Pläne aufgrund ihrer Festsetzungen nicht den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB entsprechen. Damit waren bzw. sind diese Pläne nicht geeignet, als alleinige

Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu fungieren; die Zulässigkeit richtet sich im Übrigen nach § 34 oder – im faktischen Außenbereich (wie hier) – § 35 BauGB. Es ist deshalb davon auszugehen, dass noch nie eine wirksame planungsrechtliche Grundlage zur Bebauung der Flächen bestanden hat. Weitere planungsrechtliche Grundlagen für die Zulässigkeit einer Bebauung dieses Bereiches sind nicht ersichtlich. Damit spricht einiges für die Annahme, dass bei einer Heilung des Bebauungsplanes ein „neues Baugebiet“ im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG vorliegt und damit das dort geregelte Planungsverbot für die faktischen Außenbereichsflächen greifen würde. Eine Heilung des Stammpplanes wäre daher mit erheblichen rechtlichen Risiken verbunden. Daher ist die Aufhebung des Bebauungsplanes auch aus wasserrechtlichen Gründen und zur Herstellung von größtmöglicher Rechtssicherheit geboten. Eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist aufgrund der Planungssperre nicht zulässig.

Das dargelegte hohe rechtliche Risiko bei der (als Alternative zur Aufhebung geprüften) Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zur Heilung des Bebauungsplanes ist im hier vorliegenden Aufhebungsverfahren als sachlicher Grund und mithin als abwägungsrelevanter städtebaulicher Belang zu werten, da es mit nicht nur geringer Wahrscheinlichkeit zur Unwirksamkeit der Planung führen kann. Dies hätte konkrete negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, beispielsweise hinsichtlich des Risikos, dass die auf Grundlage des geheilten Bebauungsplanes erteilten Baugenehmigungen objektiv rechtswidrig sind, wenn ein Gericht den Bebauungsplan – beispielsweise aufgrund des Vorliegens eines „neuen Baugebietes“ im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG – für unwirksam erklärt.

Es liegen durchaus auch Belange vor, die für eine Erhaltung bzw. wirksame Herstellung des Planrechtes zur Errichtung eines Wohngebietes sprechen könnten. So besteht beispielsweise ein erheblicher Wohnraumbedarf im Stadtgebiet. Gerade in der Talschiene entlang des Rheins, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, besteht eine vergleichsweise gute Infrastrukturausstattung, die ein Argument für einen verstärkten Wohnungsbau in diesem Bereich zur Bedarfsdeckung bei der Wohnraumversorgung sein könnte. Jedoch gibt es Flächenpotenziale an anderen Stellen des Stadtgebietes, mit denen eine Deckung des Wohnbauflächenbedarfes grundsätzlich möglich ist, und die ebenfalls über eine gute Infrastrukturausstattung verfügen.

Auch ist das Interesse des Grundstückseigentümers an der Beibehaltung von bestehendem Baurecht in die Abwägung einzustellen. Allerdings ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan unwirksam ist und auch anderweitig keine wirksame planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung ersichtlich ist. Damit besteht eben gerade kein bestehendes wirksames Baurecht für die Bebauung des Gebietes. Überdies haben sich die Planungen des Vorhabenträgers nicht auf den hier in Rede stehenden Stammpplan, sondern auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezogen; sie widersprechen den Festsetzungen des Stammpplanes.

Selbst bei hochwasserangepasster Bauweise entstünden bei Wohnbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet immer zusätzliche Schadenspotenziale und damit Risiken für Personen und Sachwerte durch Hochwasser. Die dauerhafte Freihaltung der Fläche durch Aufhebung des Bebauungsplanes kann diese zusätzlichen Risiken in diesem sensiblen Bereich vermeiden.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass es sich um die letzte größere Freifläche entlang des Rheins im Königswinterer Stadtgebiet handelt. Nur dort besteht noch eine größere, zusammenhängende und in ihrer Struktur insgesamt vielfältige Freifläche am Rhein. Eine Heilung des Stammpplanes würde die Grundlage für eine (ggf. auch nur teilweise) Bebauung schaffen. Dadurch würde diese stadtweit einzigartige Fläche unwiederbringlich verlorengehen. Es wären eine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Wertigkeit der Fläche und – wie bereits

oben unter Gliederungspunkt 8 dargelegt – umfassende negative Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Planungssperre gemäß § 78 Abs. 2 WHG sind nicht gegeben. Insbesondere ist es für eine Ausnahme erforderlich, dass keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können. Dabei sind alle Stadtteile in den Blick zu nehmen. Im Stadtgebiet Königswinter bestehen zweifellos andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung; dazu wird u. a. auf die Ergebnisse der Erhebung der Wohnbauflächenreserven im Stadtgebiet verwiesen (siehe dazu das Kapitel „Alternativen“ in der Begründung zum parallel erfolgenden Aufhebungsverfahren des Änderungsbebauungsplanes).

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 20/3S festgesetzten geplanten Wohngebiete liegen nicht nur im heutigen Überschwemmungsgebiet des Rheins; teilweise liegen sie überdies auch im heutigen Landschaftsschutzgebiet. Das Plankonzept entspricht in vielerlei Hinsicht nicht mehr den aktuellen städtebaulichen, wasserrechtlichen und ökologischen Anforderungen. Die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zur Heilung des Bebauungsplanes mitsamt einer erneuten Abwägung dürfte vor diesem Hintergrund auch aus dem folgenden Grund in rechtlicher Hinsicht problematisch sein: Im Wege eines ergänzenden Verfahrens, in dem Fehler behoben werden, darf das vorausgegangene Aufstellungsverfahren nur ergänzt, nicht jedoch ersetzt werden. Vom ergänzenden Verfahren ausgenommen sind Nachbesserungen, die das ursprüngliche planerische Konzept infrage stellen. Das ergänzende Verfahren ist dann ausgeschlossen, wenn die zu behebbenden Mängel den Kern der Abwägungsentscheidung betreffen. Angesichts des hier vorliegenden Planungskonzeptes des Stammpplanes, das den heutigen Anforderungen in vielerlei Hinsicht nicht mehr entspricht, dürfte eine erneute Abwägung wohl dazu führen, dass das ursprüngliche planerische Konzept in seinen Grundzügen modifiziert werden müsste, da ansonsten keine rechtssichere Abwägungsentscheidung möglich wäre. Im Ergebnis dürfte eine Heilung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S im Wege eines ergänzenden Verfahrens aufgrund der im Laufe der Jahre veränderten Sach- und Rechtslage ausgeschlossen sein. Daher ist die Aufhebung des Bebauungsplanes zur Herstellung von Rechtssicherheit geboten.

Im Ergebnis wird in der Abwägung der unterschiedlichen Belange der Aufhebung des Bebauungsplanes der Vorzug gegeben, um den Rechtsschein der unwirksamen Planung zu beseitigen, die bestehenden Freiflächen sowie die Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zu erhalten, die Regelungen des § 78 Abs. 1 WHG (Planungssperre) einzuhalten sowie erhebliche rechtliche Risiken, die mit einer Heilung des Bebauungsplanes verbunden wären, für die Stadt Königswinter zu vermeiden.

Damit wird regionalplanerischen und weiteren raumordnerischen Festlegungen (insbesondere der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz) sowie den wasserrechtlichen Regelungen des WHG zum Planungsverbot in festgesetzten Überschwemmungsgebieten entsprochen, die den vorrangigen Schutz natürlicher Überschwemmungsgebiete priorisieren, zumal die Bezirksregierung Köln eine Genehmigung der im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung auf Grundlage der ursprünglich vorgesehenen Wohnbauflächendarstellung nicht in Aussicht gestellt hat. Einer nicht genehmigungsfähigen Flächennutzungsplanänderung würde es an der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB fehlen; sie könnte mangels Genehmigung keine Rechtswirksamkeit erlangen.

Der Freihaltung der natürlichen Überschwemmungsgebiete der Flüsse und dem Erhalt der Retentionsräume kommt – insbesondere auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und der steigenden Zahl an Extremwetterlagen und Überschwemmungen – eine besondere Bedeutung zu. Die Bebauungsaufhebung trägt dem wasserrechtlichen Vorsorgeprinzip

durch die Erhaltung der natürlichen Retentionsflächen Rechnung. Die mit der Aufhebung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen sind Ausdruck einer legitimen Städtebaupolitik und dienen einer stärkeren Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes und einer resilienteren Siedlungsflächenpolitik.

10. Entschädigung, Kosten

Durch die Bebauungsplanaufhebung kommt es nicht zu Planschadenansprüchen nach den §§ 39 und 42 BauGB, da die aufzuhebenden Bebauungspläne aufgrund ihrer Unwirksamkeit nicht rechtswirksam sind. Darüber hinaus ist die 7-Jahres-Frist abgelaufen.

Die Durchführung des Aufhebungsverfahrens bindet Personalkapazität der Verwaltung. Darüber hinaus entstehen Kosten u. a. für externe Rechtsberatung, für die Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB sowie für die Ausfertigung, die Bekanntmachung und die Befassung der politischen Gremien.

11. Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

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

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 16 des Gesetzes vom 11. März 2025 (GV. NRW. S. 288)

Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG) vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2025 (GV. NRW. S. 168)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)