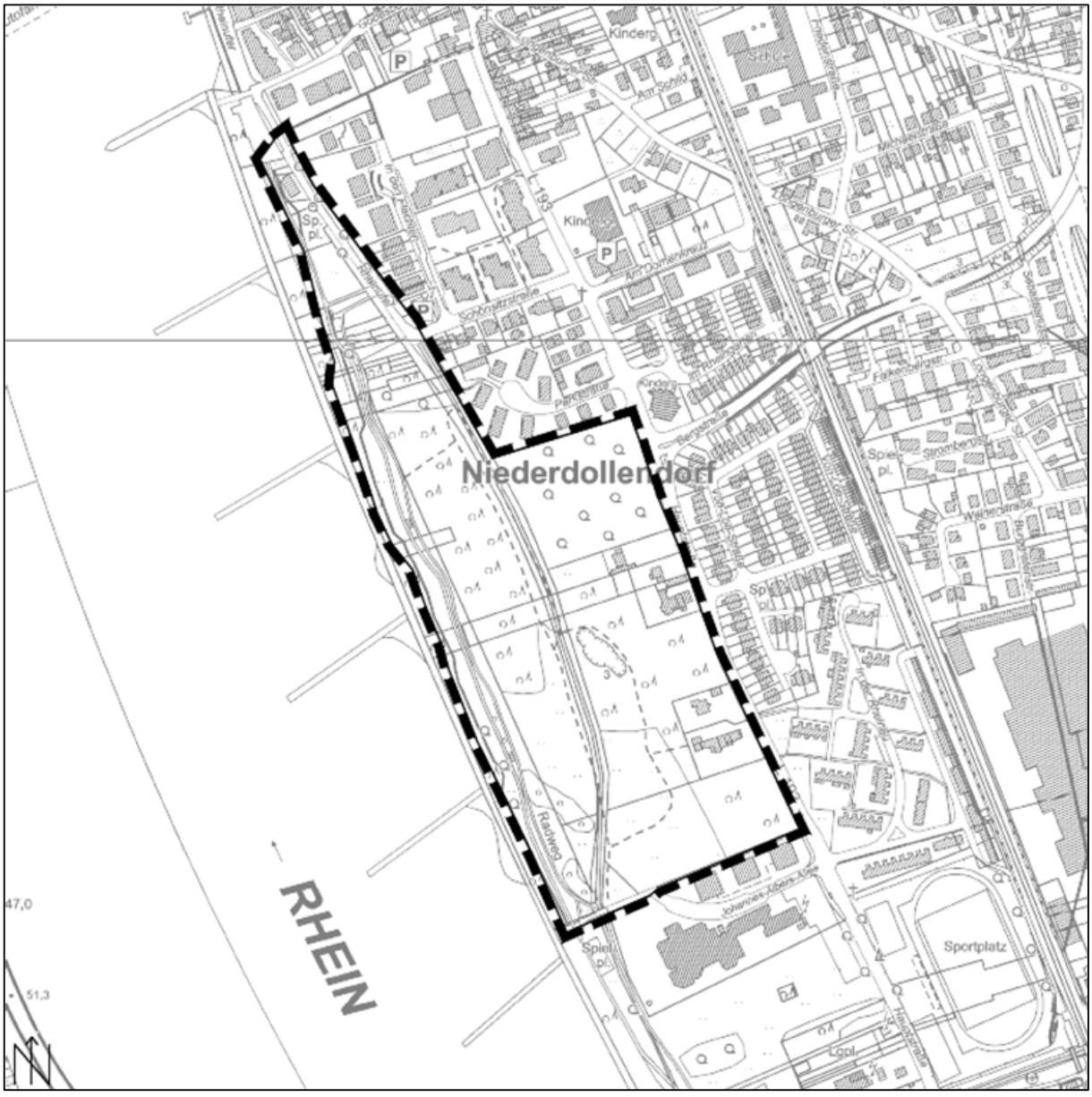
Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Geschäftsbereich Planen und Bauen
Servicebereich Stadtplanung

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)«

Teil 1: Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (Fassung zur Ausfertigung)



Inhalt

1. Verfahrensablauf 3
2. Planungsanlass und Erfordernis der Planung 4
3. Geltungsbereich 4
4. Derzeitige Nutzung, Eigentumsverhältnisse 6
5. Zielsetzungen des Verfahrens 6
6. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen 7
   6.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung, landesplanerische Anfrage 7
   6.2 Bebauungspläne, übergeleitete Pläne 9
   6.3 Berücksichtigung informeller Planungen 14
   6.4 Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope 15
   6.5 Denkmalschutz, Kulturlandschaft 16
   6.6 Wasserrecht 17
   6.7 Altlasten / Hinweisflächen 17
7. Planinhalte; wesentliche Auswirkungen der Planung 19
   7.1 Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter 19
   7.2 Planinhalte der 89. Flächennutzungsplanänderung 19
   7.3 Wesentliche Auswirkungen der 89. Flächennutzungsplanänderung 22
8. Alternativen 22
9. Entschädigung, Kosten 24
10. Grundlagen 24

1. Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (ASUK) des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 01.09.2021 das Verfahren zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter für den Bereich »Niederdollendorf, westlich der Hauptstraße zwischen Schönsitzstraße/Rheinufer und Johannes-Albers-Allee (Sumpfweg Süd)« eingeleitet. Parallel werden der Bebauungsplan Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ (Stammplan) sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“ in gesonderten Verfahren aufgehoben.

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 der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung 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 Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes dahingehend geändert, dass auch die an der Hauptstraße liegenden bestehenden Freiflächen erhalten werden sollen und dass im Zuge der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes daher entlang der Hauptstraße Grünfläche anstelle der bislang vorgesehenen Wohnbaufläche dargestellt werden soll.

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 89. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zu den Entwürfen der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung gebeten werden.

Der Entwurf der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 89. Änderung des Flächennutzungsplanes am 19.05.2025 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. Im Parallelverfahren erfolgt die 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)«. Die vorliegende Begründung bezieht sich auf die Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ (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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“ wurde in den 90er-Jahren aufgestellt; der Satzungsbeschluss erfolgte am 8. September 1997, die Bekanntmachung am 19. März 1998. Wegen verschiedener Ausfertigungsfehler ist dieser Änderungsbebauungsplan nach Aussage des von der Stadt beauftragten Rechtsanwaltes Herrn Prof. Dr. Kerkmann formell und wohl auch materiell rechtswidrig und unwirksam.

Die genannten Bebauungspläne wurden ursprünglich in erster Linie aufgestellt, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines neuen Wohngebietes südlich des Stadtteils Niederdollendorf zwischen Rhein im Westen und der Hauptstraße im Osten zu schaffen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung soll der Rechtsschein der unwirksamen Bebauungspläne beseitigt werden. Damit wird wieder eine klare planungsrechtliche Situation geschaffen. Überdies haben die Aufhebungen das Ziel, städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Königswinter umzusetzen: Die im Geltungsbereich der Bebauungspläne 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.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellt in diesem Bereich derzeit Reines Wohngebiet (WR) dar. Die beabsichtigten Bebauungsplanaufhebungen sind damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Weil die Bebauungspläne nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgehoben werden können, 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 geändert werden. Hierzu wird die 89. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zur Aufhebung des Änderungsbebauungsplanes und des Stammplanes Nr. 20/3S durchgeführt. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, um eine rechtssichere, klare planungsrechtliche Situation zu schaffen und um die städtebaulichen Zielvorstellungen umsetzen zu können.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ca. 11 ha groß und liegt im Süden des Stadtteils Niederdollendorf. Die westliche Grenze des Plangebietes verläuft im Bereich des Rheinufers; die östliche Grenze verläuft in weiten Teilen entlang der Hauptstraße.

Die südliche Abgrenzung des Plangebietes bilden die nördlichen (Außen-)Grenzen der bebauten Grundstücke an der Johannes-Albers-Allee. Im Nordosten endet der Geltungsbereich an der südlichen und westlichen (äußeren) Grenze des bebauten Grundstücks an der Parkstraße, das selbst nicht mehr zum Planbereich gehört. Die Plangebietsgrenze verläuft dann rund 200 m entlang der Straße „Rheinufer“ in Verlängerung der Sumpfwegtrasse in Richtung Norden und knickt dann (etwa auf Höhe des Fußweges „Gropfgasse“, der zwischen den Grundstücken Godesberger Straße 25 und Rheinufer 96 verläuft) in westliche Richtung ab in Richtung Rheinufer.

Der Geltungsbereich der 89. Flächennutzungsplanänderung entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufzuhebenden ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 20/3S (Stammplan), jedoch ohne die bereits (vollständig) bebauten Teilflächen im Süden im Bereich Johannes-Albers-Allee und im Nordosten im Bereich Parkstraße und Schönsitzstraße. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung geht im Norden etwas über den Geltungsbereich des aufzuhebenden Stammplanes hinaus; dazu siehe unter Gliederungspunkt 7.2.

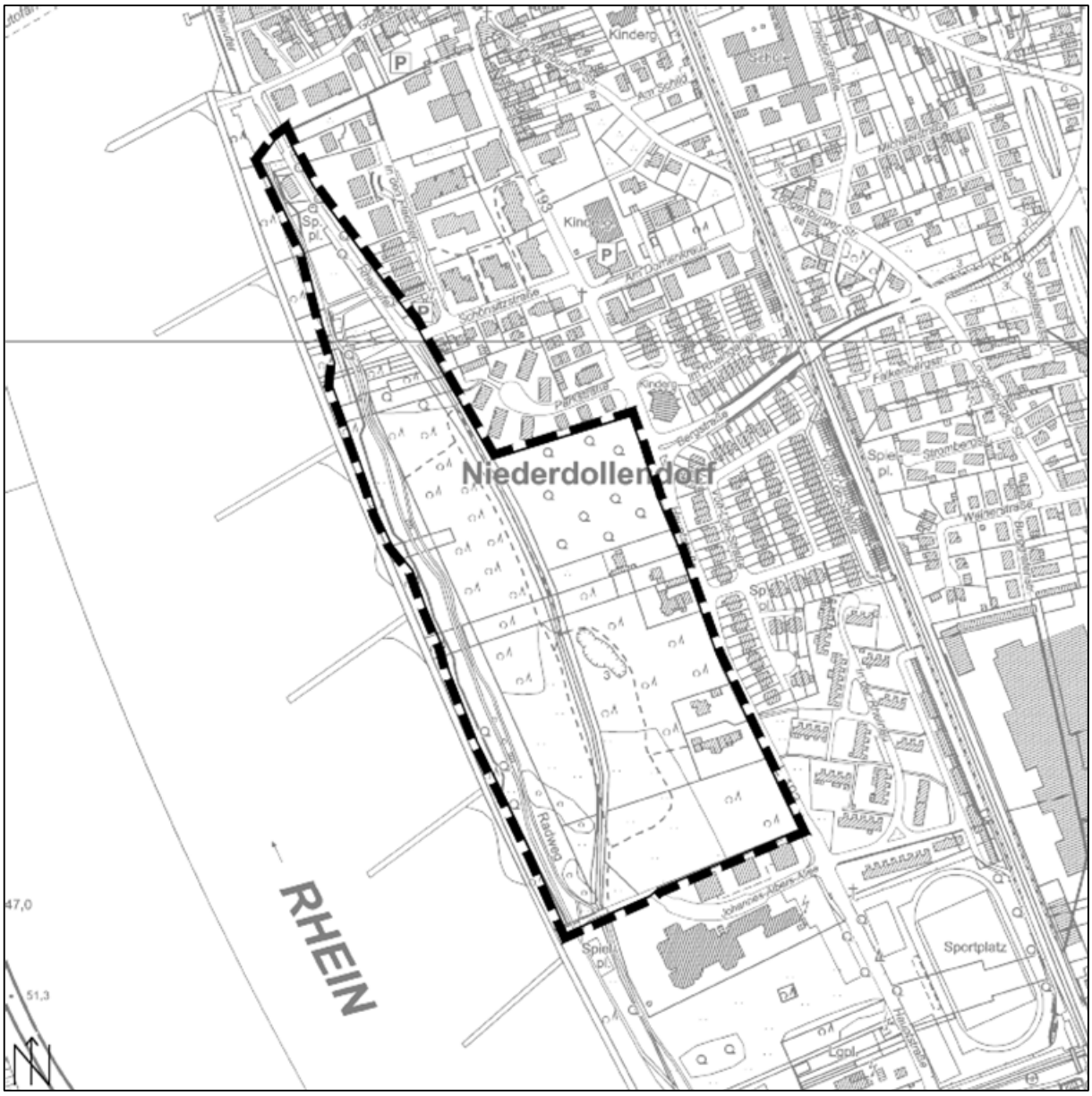


Abbildung 1: Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

4. Derzeitige Nutzung, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in erster Linie weite, unbebaute Freiflächen in Rheinnähe im Süden des Stadtteils Niederdollendorf. Die sogenannte Sumpfwegtrasse, eine alte Wegeverbindung, verläuft in Nord-Süd-Richtung mitten durch das Gebiet. Unter der Sumpfwegtrasse befindet sich eine Fernwasserleitung des Wahnbachtalsperrenverbandes. Entlang des im Westen gelegenen Rheinufers verläuft eine Geh- und Radwegeverbindung. Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Landschaftsraum mit altem Baumbestand und Feldgehölzstrukturen dar, das teilweise von Fußwegeverbindungen durchzogen wird. Entlang der Hauptstraße befinden sich punktuell einige Bestandswohngebäude. Im Nordosten (Flurstück 2790) befindet sich ein Bereich, der aufgrund des Baumbestandes als Wäldchen bezeichnet wird. Ganz im Norden des Geltungsbereiches liegen ein Spielplatz sowie ein Gebäude mit einem Gastronomiebetrieb mitsamt Außengastronomiefläche umgeben von einer parkartig gestalteten Grünfläche. Im Nordosten wird das Gebiet von der Straße „Rheinufer“ begrenzt, die einen Alleecharakter aufweist; im Südosten bildet die Hauptstraße, die als Landesstraße gewidmet ist, die Grenze des Geltungsbereiches.

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

5. Zielsetzungen des Verfahrens

Der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen insbesondere die folgenden Zielsetzungen zugrunde:

Beseitigung des Rechtsscheins der unwirksamen Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 20/3S (Stammplan) sowie seine 1. Änderung sind unwirksam. Es besteht derzeit eine unklare planungsrechtliche Situation, sodass eine Bescheidung von Bauanträgen und Bauvorbescheiden in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne –soweit diese nicht von neueren, rechtswirksamen Bebauungsplänen überdeckt werden – nicht in rechtssicherer Weise möglich ist. Durch die Aufhebung der Bebauungspläne wird der Rechtsschein der unwirksamen Bebauungspläne beseitigt. Die Bebauungsplanaufhebungen sind jedoch nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächennutzungsplanänderung vollzieht die planungsrechtliche Situation nach, die sich durch die parallel erfolgenden Bebauungsplanaufhebungen ergibt, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Im Zusammenspiel der Bebauungsplanaufhebungen mit der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes wird damit eine eindeutige planungsrechtliche Situation geschaffen.

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 Hochwasser-

vorsorge 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 Flächennutzungsplan bislang dargestellte WR nun vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Auch die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes hat sich seit der Aufstellung des Stammplanes geändert; Teile des dargestellten Wohngebietes liegen inzwischen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Einhaltung der Regelungen des § 78 Abs. 1 WHG

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Lediglich eine kleinere Teilfläche im Bereich des sogenannten Wäldchens im Nordosten im Umfeld der Hauptstraße liegen nicht im Überschwemmungsgebiet. Die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Der Entfall der bisherigen WR-Darstellung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist somit im Sinne der bundesrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Bei dem hier in Rede stehenden Gebiet handelt es sich nämlich (im Zusammenhang mit der im Parallelverfahren erfolgenden Aufhebung der Bebauungspläne) 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 8.) Die 89. Flächennutzungsplanänderung dient auch der Einhaltung dieser Regelung.

6. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen

6.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung, landesplanerische Anfrage

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, legt für den östlich der Sumpfwegtrasse gelegenen Teilbereich des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung „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 Stadt Königswinter hat im Rahmen des Verfahrens zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG bei der Bezirksregierung Köln auf Grundlage des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung gestellt. In der Vorentwurfsfassung war noch die Darstellung einer Wohnbaufläche auf einer Teilfläche entlang der Hauptstraße vorgesehen. (Die Stadtverwaltung hatte seinerzeit noch die Rechtsauffassung, dass es sich entlang der Hauptstraße – nach der parallel erfolgenden Aufhebung der Bebauungspläne – um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB handelt.)

Die Bezirksregierung Köln hat daraufhin in ihrer Stellungnahme erhebliche Bedenken erhoben und mitgeteilt, dass eine spätere Genehmigung der 89. Flächennutzungsplanänderung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Eine Anpassung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung konnte nicht bestätigt werden. Die Bezirksregierung hat dazu erklärt, dass zwar die vorgesehene Rücknahme der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen den Zielen der Raumordnung entspricht; dies müsse allerdings für die gesamten Bauflächen in diesem Bereich gelten. Die Beibehaltung der Wohnbaufläche westlich der Hauptstraße widerspräche den Zielen der Raumordnung. Entgegen der Darstellung im Vorentwurf der Planbegründung handele es sich nicht um einen Bereich nach § 34 BauGB, sondern um Außenbereich gemäß

§ 35 BauGB. Der Geltungsbereich der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung liege innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Rhein“. Nach den Vorgaben des Ziels 3 (Kap. 2.4.1 Oberflächengewässer, Hochwasserschutz des Regionalplans Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz) sind die Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz und als solche für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln. Außerdem sei hier geregelt, dass die Bereiche – soweit sie bei 100jährlichem Hochwasser überschwemmt werden – von entgegenstehenden Nutzungen, insbesondere von zusätzlichen Baugebieten in Bauleitplänen freizuhalten sind. Die hier dargestellten Bauflächen in den Flächennutzungsplänen, die noch nicht in Anspruch genommen worden sind, sollen nicht für Siedlungszwecke beansprucht, sondern stattdessen wieder dem Retentionsraum zugeführt werden. Rechtskräftige verbindliche Bebauungspläne und Satzungen bleiben von diesen Vorgaben unberührt.

Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass der Vorentwurf die Ziele und Grundsätze der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz nicht ausreichend berücksichtigt habe. Insbesondere weist die Bezirksregierung dabei auf den Grundsatz II.2.2 hin, wonach in Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden sollen. Die Minimierung von Hochwasserrisiken soll auch insoweit berücksichtigt werden, als u. a. die Rücknahme von in Flächennutzungsplänen für die Bebauung dargestellten Flächen sowie von in landesweiten und regionalen Raumordnungsplänen für die Bebauung festgelegten Gebieten geprüft werden soll, wenn für sie noch kein Bebauungsplan oder keine Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt wurde. Dies gilt nicht, wenn in der jeweiligen Gemeinde keine ernsthaft in Betracht kommenden Standortalternativen bestehen oder die Rücknahme eine wirtschaftlich unzumutbare Belastung für die Gemeinde darstellen würde.

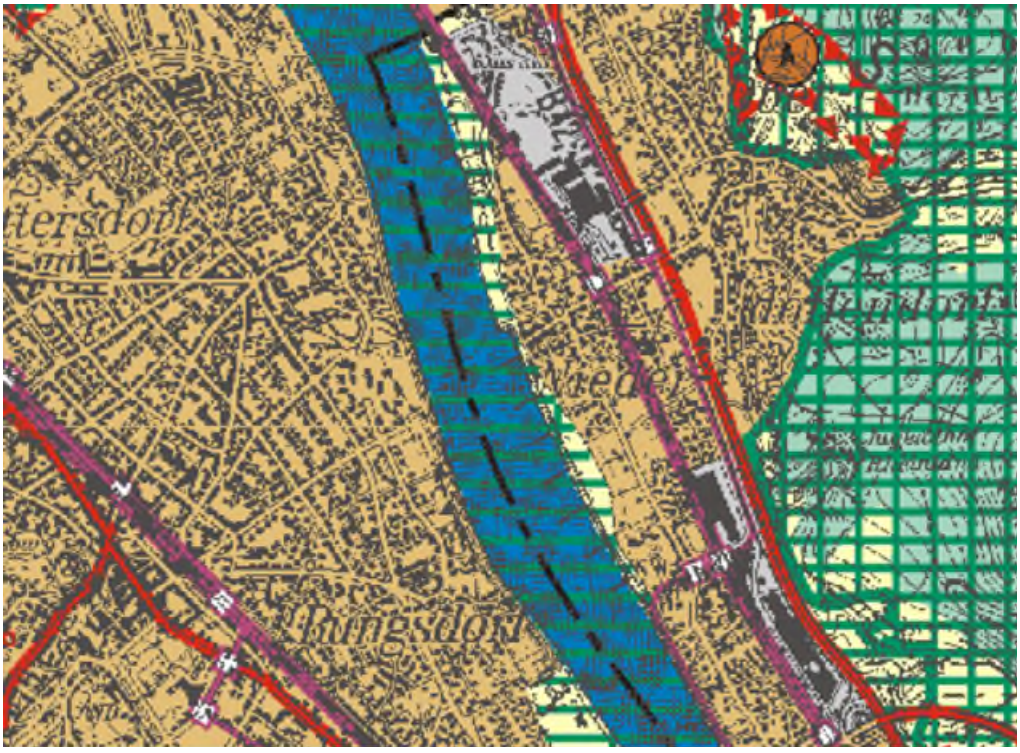


Abbildung 2: Auszug aus der Planzeichnung des Regionalplanes (ohne Maßstab)

Gegenüber der Vorentwurfsfassung wird nun eine Rücknahme des dargestellten Wohngebietes auch im Teilbereich entlang der Hauptstraße beabsichtigt; stattdessen soll Grünfläche dargestellt werden.

Auf dieser Grundlage wurde eine zweite landesplanerische Anfrage gestellt. Die Bezirksregierung hat daraufhin bestätigt, dass gegen den angepassten Planentwurf, der auch für die unmittelbar an der Hauptstraße gelegene Teilfläche eine Darstellung als Grünfläche vorsieht, keine raumordnerischen Bedenken erhoben werden; auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes und der aktuellen Rechtsauslegung wurde eine Anpassung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung nunmehr bestätigt.

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 Flächennutzungsplanänderung stimmt mit den Zielen des BRPHV überein, da keine Wohnbauflächen dargestellt, sondern ein im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestelltes, im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegendes Wohngebiet zurückgenommen wird. Es entstehen keine neuen oder zusätzlichen Risiken hinsichtlich Hochwasser und/oder Starkregen. Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist vielmehr der Erhalt und die dauerhafte Sicherung der Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Diese Zielsetzung entspricht den Zielen und Grundsätzen des BRPHV.

6.2 Bebauungspläne, übergeleitete Pläne

Der Geltungsbereich der 89. Flächennutzungsplanänderung liegt in den Geltungsbereichen mehrerer Bebauungspläne.

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 20/3S (Stammplan) aus den frühen 80er-Jahren sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes zwischen Hauptstraße im Osten bis in Rheinnähe im Westen geschaffen werden. Ein Teilbereich im Süden des Geltungsbereiches ist seinerzeit von der Genehmigung des Bebauungsplanes ausgenommen worden und hat damit keine Rechtsverbindlichkeit erlangt 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. Dieser Bereich liegt jedoch nicht im Geltungsbereich der 89. Flächennutzungsplanänderung. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20/10 erfolgte am 13. Dezember 1982; der Bebauungsplan erlangte Rechtswirksamkeit durch die Bekanntmachung vom 29. Juni 1983.

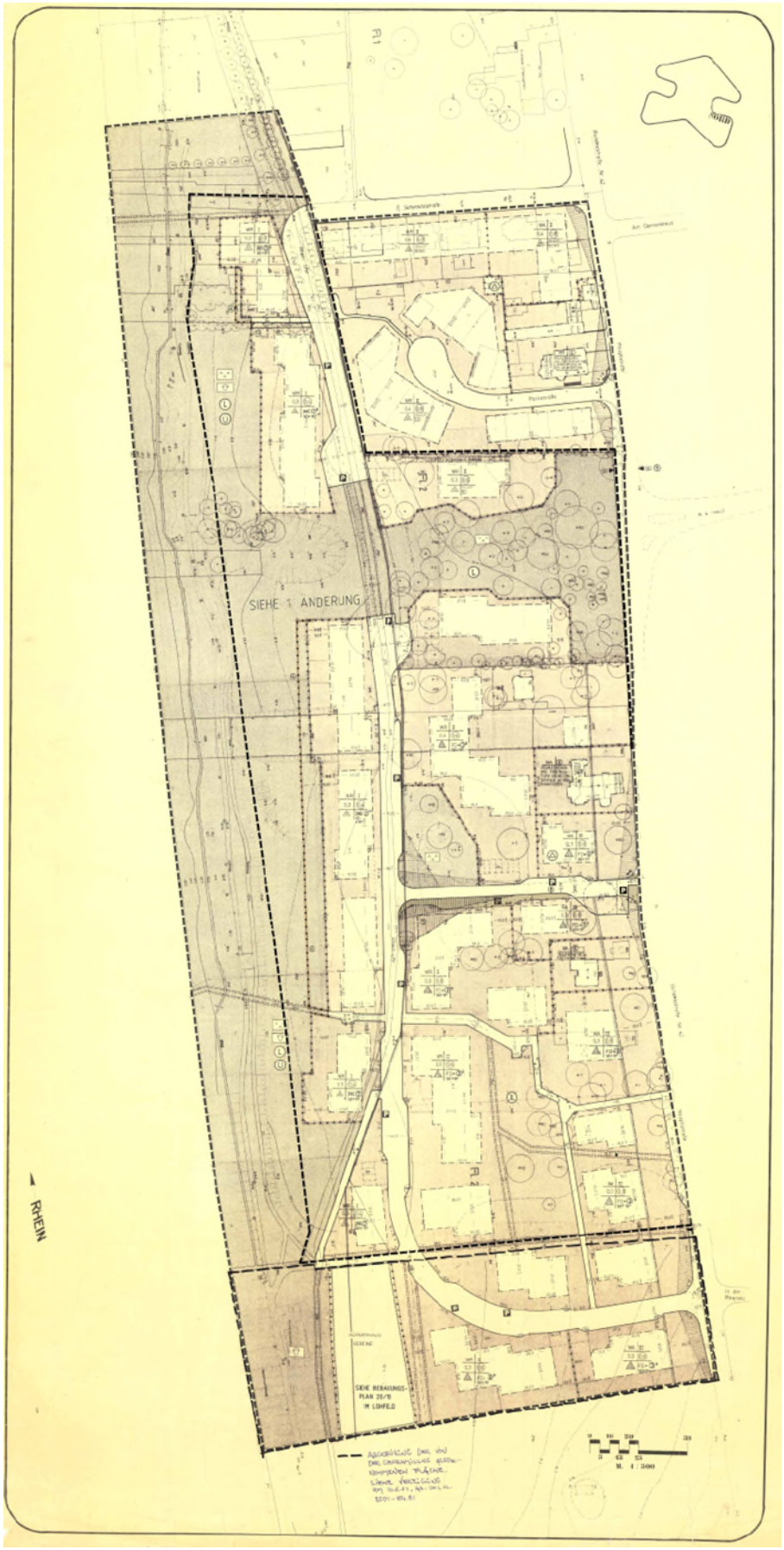


Abbildung 3: Planzeichnung des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 20/3S (Stammplan) (ohne Maßstab)

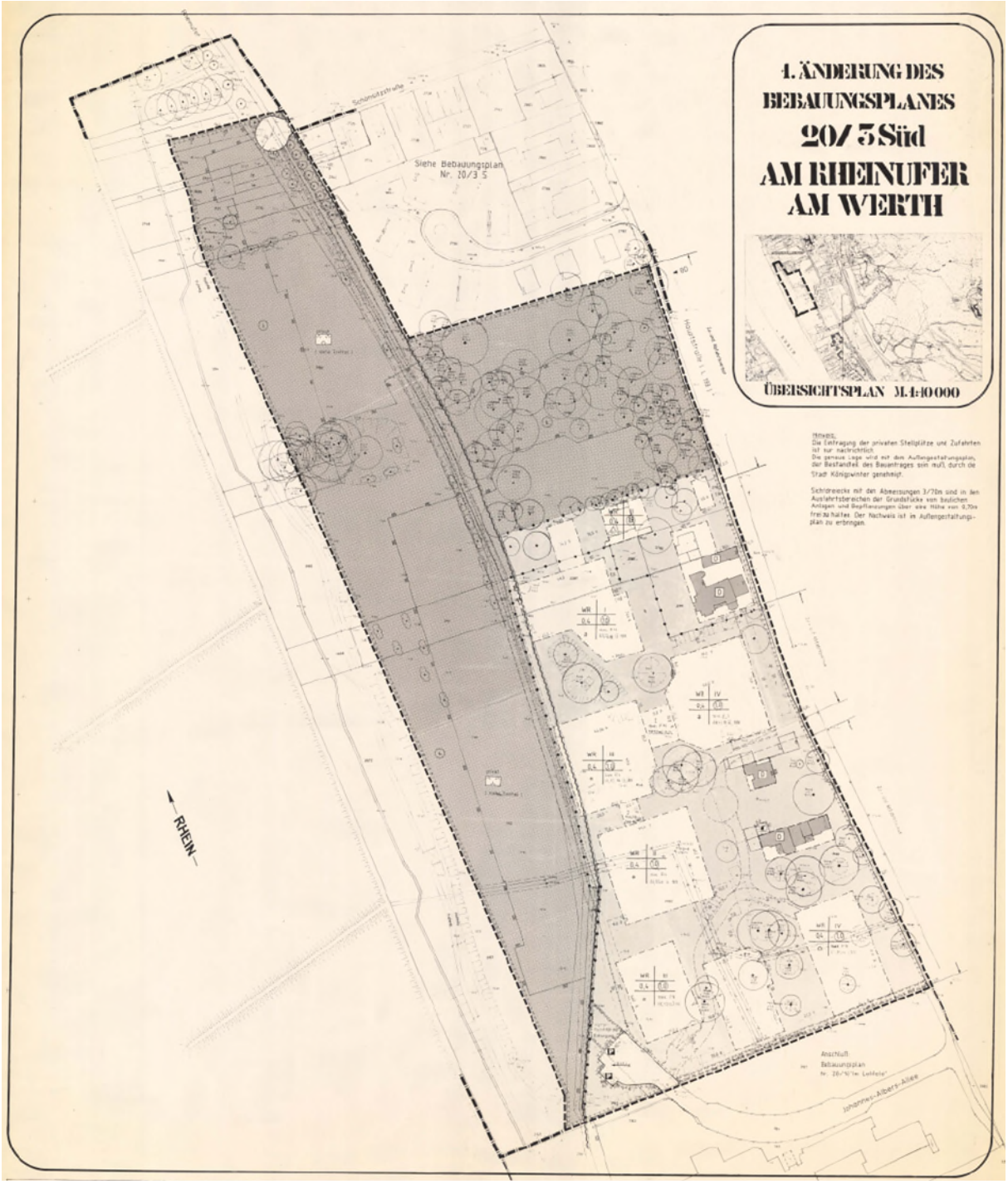


Abbildung 4: Planzeichnung des aufzuhebenden Änderungsbebauungsplanes (ohne Maßstab)

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 Stammplanes für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ersetzt werden. Die 1. Änderung wurde in den 90er-Jahren aufgrund eines Konzeptes eines Vorhabenträgers, das den Festsetzungen des Stammplanes widersprach, aufgestellt. Die westlich der Sumpfwegtrasse gelegenen Flächen sowie das im Norden gelegene Wäldchen sollten nun – im Gegensatz zu den Festsetzungen des Stammplans – von

Bebauung freigehalten werden; gleichsam als Ausgleich für die verringerten Bauflächen wurde für verbleibende Baugebiete eine höhere Geschossigkeit ermöglicht.

Dieser Änderungsbebauungsplan ist jedoch – wie auch der Stammplan – aufgrund von Ausfertigungsmängeln rechtswidrig und unwirksam. Beide Bebauungspläne werden in gesonderten Verfahren parallel zur Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben.

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

Im Geltungsbereich des Stammplanes liegt auch die bestehende Wohnbebauung an der Parkstraße und südlich der Schönsitzstraße. Für diesen Bereich wurde der neue Bebauungsplan Nr. 20/22 „Parkstraße / Schönsitzstraße / Hauptstraße“ aufgestellt, um für diesen Bereich – 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 war 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, die überplanten Bereiche des Bebauungsplans sowie den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung zu ermöglichen, wird auf die Übersichtskarte (siehe Abbildung 5: Übersichtskarte der Geltungsbereiche) verwiesen.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 20/1 „Niederdollendorf“ aus den 60er-Jahren, in dessen früherem Geltungsbereich der hier in Rede stehende Bebauungsplan und seine 1. Änderung liegen, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20/3S im Rahmen seiner Aufstellung (Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20/3S am 15. Dezember 1980) teilweise aufgehoben; im Übrigen wurde der Bebauungsplan Nr. 20/1 am 5. Mai 1989 insgesamt aufgehoben.

Im Plangebiet liegt der 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.

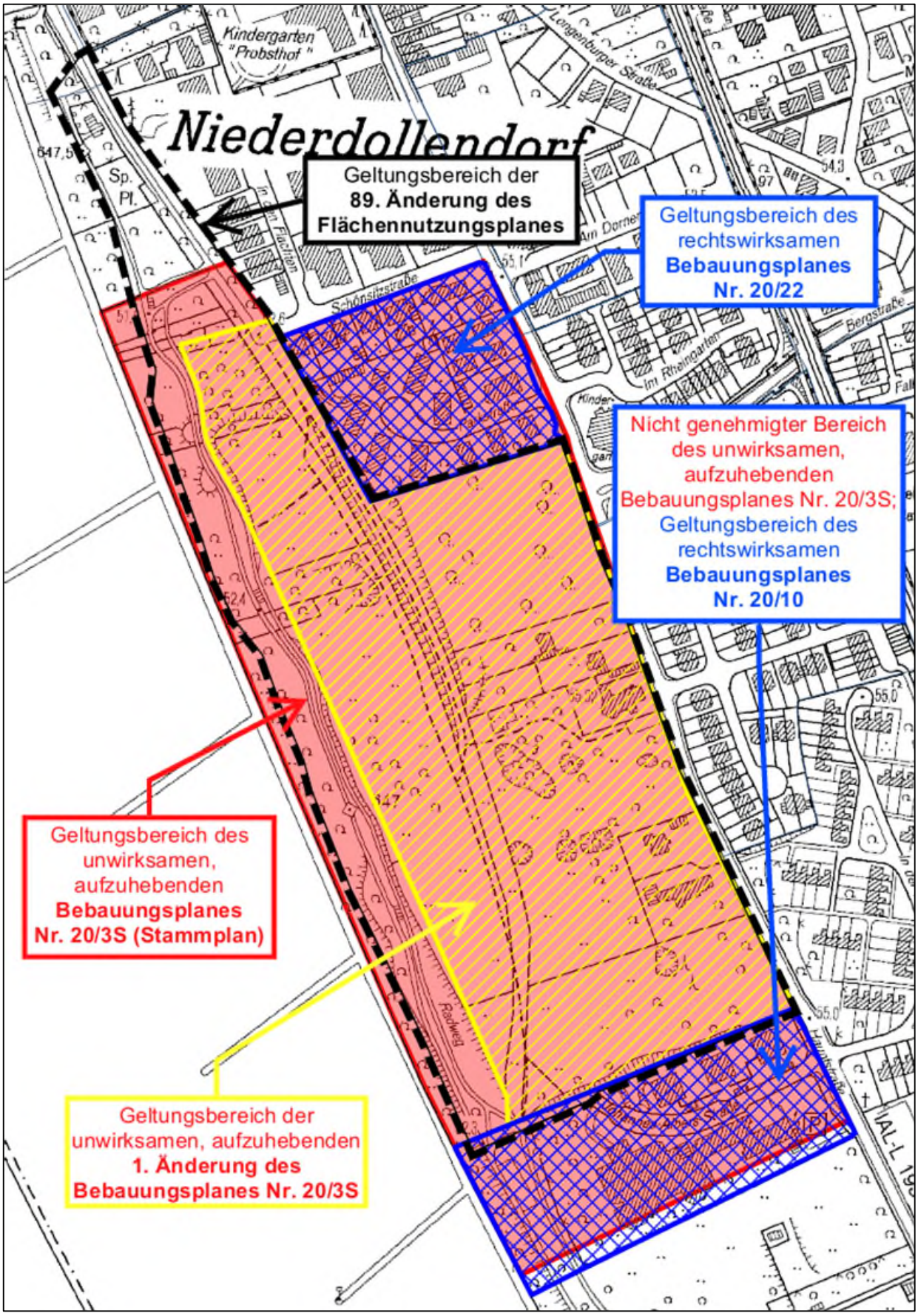


Abbildung 5: Übersichtskarte der Geltungsbereiche (ohne Maßstab)

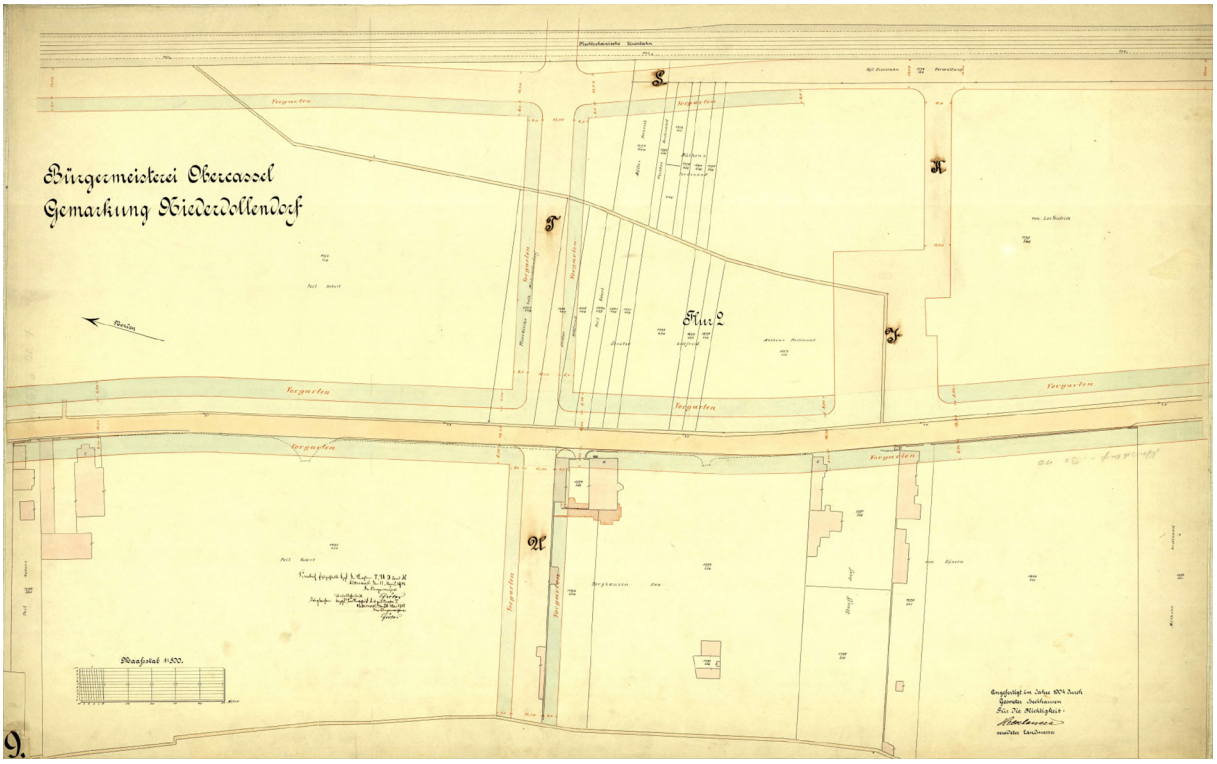


Abbildung 6: Planzeichnung des übergeleiteten Fluchtlinienplanes Nr. 9 (ohne Maßstab)

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S sowie seiner 1. Änderung wird sich die Vorhabenzulässigkeit im Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß dem Fluchtlinienplan in Verbindung mit § 35 BauGB beurteilen. Der Außenbereich ist grundsätzlich von (nicht-privilegierter) Bebauung freizuhalten. In Verbindung mit den wasser- 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.

In denjenigen Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20/3S, für die zwischenzeitlich neuere, rechtswirksame Bebauungspläne aufgestellt wurden (Bebauungspläne Nr. 20/10 und 20/22), die den Stammplan „überdeckt“ haben bzw. die die nicht genehmigte Teilfläche des Stammplanes abgedeckt haben, gelten weiterhin die Festsetzungen der neueren Bebauungspläne Nr. 20/10 und 20/22. Diese Bereiche liegen indes außerhalb des Geltungsbereiches der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes.

6.3 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 der 89. Flächennutzungsplanänderung keine Nutzungsperspektive dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung widerspricht damit nicht dem SiKo.

Die Planung berücksichtigt die Leitlinien der Stadt Königswinter zum Klimaschutz bei städtebaulichen Planungen insbesondere dahingehend, dass ein bislang im wirksamen Flächennutzungsplan dargestelltes Wohngebiet zurückgenommen wird; stattdessen wird Grünfläche dargestellt. Durch den Erhalt der bestehenden Freiflächen und Hochwasserretentionsräume wird

den Zielsetzungen der Leitlinien entsprochen, 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 die 89. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird, um eine bislang dargestellte Baufläche zurückzunehmen, sind die weiteren Aspekte der Leitlinien wie flächensparende Bauweise etc. für dieses Bauleitplanverfahren nicht relevant.

Da das Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Rücknahme einer Wohngebietsdarstellung und damit der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes dient, sind auf den Klimaschutz bezogen keine Verschlechterungen zu erwarten. Die Flächennutzungsplanänderung 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 Verfahren zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet, da mit der Rücknahme einer Wohngebietsdarstellung weder Eingriffe in den Landschaftsraum noch Baurechte einhergehen. Die Checkliste ist auf die Überprüfung einer aktiven Planung in Bezug auf den Klimaschutz ausgelegt und daher im vorliegenden Fall nicht sinnvoll anzuwenden.

6.4 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 sogenannten Wäldchens im Nordosten des Plangebietes – liegen im Landschaftsschutzgebiet LSG-5209-0001 „In den Städten Königswinter und Bad Honnef“. Beide Bereiche wurden im Flächennutzungsplan bislang als WR dargestellt. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des bisherigen Flächennutzungsplanes übernommen.

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

Weitere Umweltplanungen liegen für das Gebiet nicht vor.

Abbildung 7: Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (ohne Maßstab)

6.5 Denkmalschutz, Kulturlandschaft

Im Plangebiet liegen drei denkmalgeschützte Gebäude an der Hauptstraße. Bei den Denkmälern Nr. A107, A232 und A233 handelt es sich um 2-geschossige spätklassizistische Villen. 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. Im Norden 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.

6.6 Wasserrecht

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Dies betrifft damit auch das bislang dargestellte Wohngebiet. Lediglich eine kleinere Teilfläche im Nordosten des Plangebietes im Umfeld des Wäldchens liegt 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).

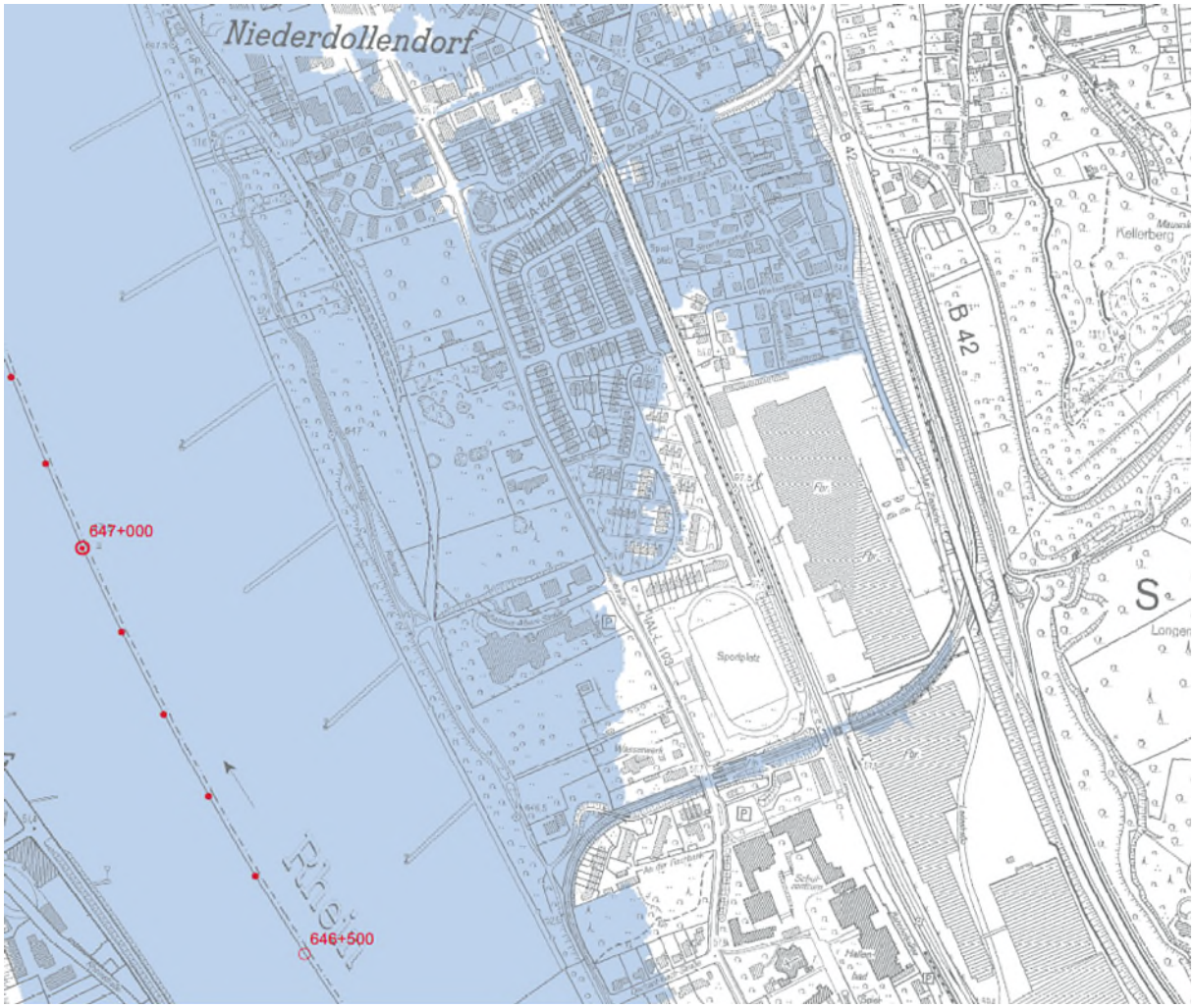


Abbildung 8: Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins (ohne Maßstab)

6.7 Altlasten / Hinweisflächen

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung 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 weiterer Handlungsbedarf. Überdies gibt es keine gesetzliche Grundlage, eine vollständige Beseitigung der Altablagerung zu fordern.

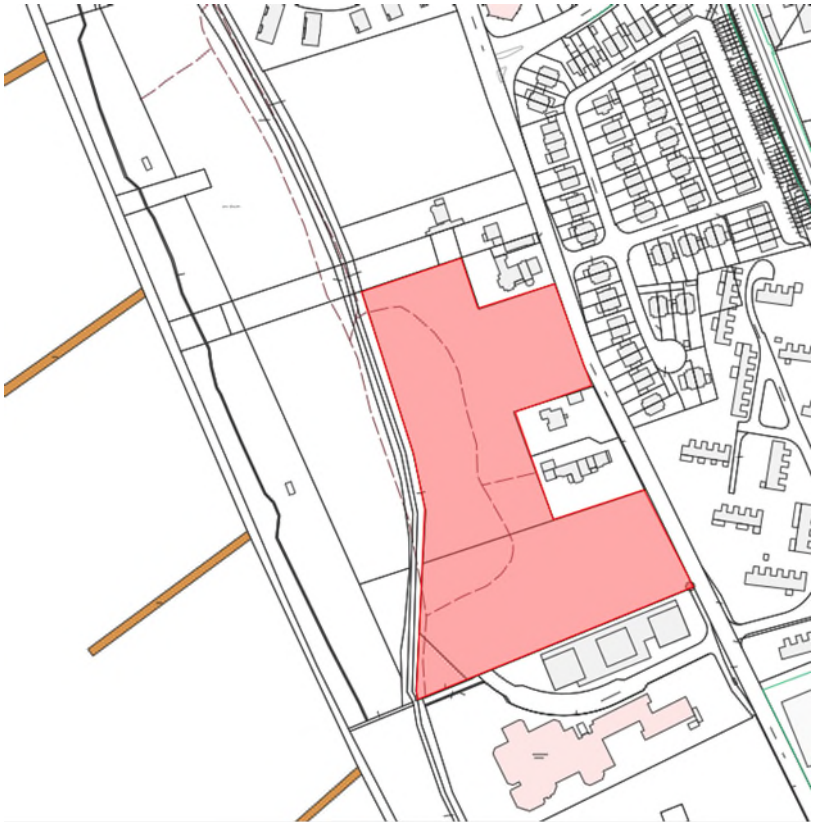


Abbildung 9: Abgrenzung der Altablagerungsfläche (ohne Maßstab)

7. Planinhalte; wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellt im Geltungsbereich der 89. Änderung bislang Reines Wohngebiet (WR) dar. An der Hauptstraße wird ein geplanter Kindergarten bzw. Tagesstätte dargestellt. Als nachrichtliche Übernahmen finden sich die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins, die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes sowie die Trasse einer unterirdischen Trinkwasserleitung, die das Gebiet quert. Eine Teilfläche ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind bzw. als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Abbildung 10: Auszug aus der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

7.2 Planinhalte der 89. Flächennutzungsplanänderung

Mit der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bestehenden Freiflächen und die Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins erhalten und dauerhaft gesichert werden. In Verbindung mit den in Parallelverfahren erfolgenden Bebauungsplanaufhebungen soll der Rechtsschein der unwirksamen Bebauungspläne beseitigt werden.

Abbildung 11: Planzeichnung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes (Fassung zum Änderungsbeschluss; ohne Maßstab)

Nach der parallel erfolgenden Aufhebung der (unwirksamen) Bebauungspläne wird sich die Vorhabenzulässigkeit im Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß dem Fluchtlinienplan in Verbindung mit § 35 BauGB beurteilen. Der Außenbereich ist grundsätzlich von (nicht-privilegierter) Bebauung freizuhalten. In Verbindung mit den wasser- 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 der Bebauungspläne und der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung in der Regel wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange abzulehnen.

Die beabsichtigte Aufhebung der Bebauungspläne ist damit jedoch nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt nämlich – wie unter dem vorstehenden Gliederungspunkt dargelegt – WR dar.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, soll die Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtliche Situation nachvollziehen, die sich durch die parallel erfolgenden Bebauungsplanaufhebungen ergibt.

Im Flächennutzungsplan soll mit der Darstellung einer Grünfläche anstelle des bisherigen WR das Ziel der vorliegenden Planaufhebung nachvollzogen werden.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung geht im Norden etwas über den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 20/3S hinaus. Grund hierfür ist, dass im wirksamen Flächennutzungsplan bislang auch in diesem Bereich ein Wohngebiet dargestellt wird, das jedoch sowohl im Landschaftsschutz- als auch im Überschwemmungsgebiet liegt. Der rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 20/3N „Sumpfweg-Nord“ setzt für diesen Bereich Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage fest. Die WR-Darstellung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich ist daher wohl funktionslos, da sie (schon allein aufgrund der Planungssperre des § 78 Abs. 1 WHG) dort nicht umsetzbar sein dürfte, sodass auch für diesen Bereich zukünftig Grünfläche dargestellt werden soll. Der Bereich wurde daher in den Geltungsbereich der 89. Änderung einbezogen.

Durch die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich damit im Zusammenspiel mit den Bebauungsplanaufhebungen wieder eine eindeutige und konsistente planungsrechtliche Situation, die den zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzungen zum Erhalt und zur dauerhaften Sicherung der bestehenden Freiflächen und der Hochwasserretentionsräume entspricht.

Der bislang im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Standort eines Kindergartens bzw. Tagesstätte an der Hauptstraße entfällt, da Kitas im südlichen Niederdollendorf bereits an anderen Standorten errichtet worden sind und in diesem Bereich keine geeigneten städtischen Grundstücke verfügbar sind.

Die bereits vollständig bebauten Teilbereiche des Geltungsbereiches des Stammplanes in den Bereichen Schönsitzstraße, Parkstraße und Johannes-Albers-Allee werden nicht in die 89. Flächennutzungsplanänderung einbezogen, da es sich dabei um bereits bebaute Bereiche handelt, für die die bestehenden Wohngebiets- bzw. Wohnbauflächen- und Sonderbauflächendarstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes beibehalten werden sollen.

Die nachrichtlichen Übernahmen (Umgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes und des Überschwemmungsgebietes des Rheins, Verlauf der unterirdischen Haupttrinkwasserleitung) werden – analog zum bisher wirksamen Flächennutzungsplan – beibehalten. Es erfolgen lediglich redaktionelle Anpassungen der „Ü“-Kreissignaturen für das Überschwemmungsgebiet, um eine bessere Lesbarkeit zu gewährleisten. Die bisher als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist; Altlastenverdachtsfläche“ gekennzeichnete Fläche wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung klarstellend als „Altablagerungsfläche“ gekennzeichnet, da es sich laut der Beurteilung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises nicht um eine Altlast handelt (siehe unter Gliederungspunkt 6.7).

Das Plangebiet liegt auch im Hochwasserrisikogebiet gemäß Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Köln. Aus der Planzeichnung zur 89. Flächennutzungsplanänderung geht diese Lage nicht hervor, da die Umgrenzung des Hochwasserrisikogebietes weit außerhalb des Änderungsbereiches liegt und daher im Ausschnitt der Änderung nicht sichtbar ist. Daher wird die Lage im Hochwasserrisikogebiet textlich vermerkt.

7.3 Wesentliche Auswirkungen der 89. Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung vollzieht die planungsrechtliche Situation nach, die sich durch die parallel erfolgende Aufhebung der Bebauungspläne ergeben wird. Es erfolgt eine Rücknahme der nicht bzw. nur geringfügig bebauten Teilbereiche des bislang dargestellten Reinen Wohngebietes. Damit wird sowohl den wasserrechtlichen Regelungen in Verbindung mit der Lage im Überschwemmungsgebiet als auch den naturschutzrechtlichen Regelungen zur teilweisen Lage im Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB werden nach der parallel erfolgenden Aufhebung der Bebauungspläne dann – gerade auch aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet und der neuen 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 verbundenen Auswirkungen auf die zu prüfenden Umweltbelange ermittelt und der Planfall (Änderung des Flächennutzungsplanes) dem Nullfall (Beibehaltung der bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen) 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 Flächennutzungsplanänderung haben ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bei der Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten sind. Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich aus der Flächennutzungsplanänderung 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.

8. 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

- die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu den Aufhebungen von bestehenden Bebauungsplänen erfolgt,
- die planungsrechtliche Situation nach Aufhebung der Bebauungspläne nachvollzogen wird und
- durch die Aufhebungen bzw. die Rücknahme der Baugebietsdarstellung keine Baurechte geschaffen werden.

Alternativ zur Aufhebung wurden auch etwaige Heilungsmöglichkeiten der unwirksamen Bebauungspläne im Wege von ergänzenden Verfahren 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. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in den Begründungen zu den Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 20/3S sowie seiner 1. Änderung verwiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt derzeit noch Reines Wohngebiet für die in Rede stehenden unbebauten, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins liegenden Flächen dar. Zwar wurden in der Vergangenheit Bebauungspläne für diese Flächen aufgestellt, doch sind diese bereits aufgehoben (früherer Bebauungsplan Nr. 20/1) oder aufgrund verschiedener Ausfertigungsfehler formell und wohl auch materiell rechtswidrig, damit unwirksam und haben daher niemals Rechtsverbindlichkeit erlangt (Bebauungsplan Nr. 20/3S sowie seine 1. Änderung). Eine wirksame, rechtsverbindliche planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Entwicklung der Flächen war und ist nicht ersichtlich. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund des § 78 Abs. 1 WHG, wonach die Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem BauGB untersagt ist. Denn hier handelt es sich – spätestens nach erfolgter Aufhebung der niemals rechtswirksam gewordenen Bebauungspläne – um eine solche Außenbereichsfläche.

Es liegen durchaus auch Belange vor, die für eine Beibehaltung einer Wohnbauflächendarstellung zumindest in Teilbereichen sprechen könnten. So besteht ein erheblicher Wohnraumbedarf im Stadtgebiet. Gerade in der Talschiene entlang des Rheins, in der der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt, besteht eine vergleichsweise gute Infrastrukturausstattung, die ein Argument für eine verstärkte Darstellung von Wohnbauflächen 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 vergleichsweise gute Infrastrukturausstattung verfügen. Dies hat sich auch im Rahmen der Potenzialflächenanalyse, die bei der Aufstellung des gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) durchgeführt wurde, bestätigt.

Auch ist das Interesse des Grundstückseigentümers an der Beibehaltung von bestehendem Baurecht in die Abwägung einzustellen. Allerdings ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass die Bebauungspläne – wie weiter oben ausgeführt – unwirksam sind 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. Es sprechen überdies 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 hier demnach anzuwenden wäre für den Fall, dass der Änderungsbebauungsplan nicht aufgehoben, sondern im Wege eines ergänzenden Verfahrens hinsichtlich der vorliegenden formellen und der wahrscheinlich vorliegenden materiellen Mängel geheilt würde, da derzeit zwar eine Wohngebietsdarstellung im Flächennutzungsplan vorliegt, aber – wie bereits ausgeführt – kein wirksames Planrecht für eine Bebauung der faktischen Außenbereichsflächen besteht.

Daher sind die Aufhebung der Bebauungspläne sowie die Rücknahme der WR-Darstellung auch aus wasserrechtlichen Gründen geboten. Eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist aufgrund der Planungssperre nicht zulässig. Eine Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan wäre daher im Ergebnis wohl gar nicht umsetzbar und damit nicht erforderlich.

Aus den vorgenannten Gründen wird in der Abwägung der unterschiedlichen Belange dem Entfall der Wohnbauflächendarstellung der Vorzug gegeben; der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird stattdessen als Grünfläche dargestellt, um die bestehenden

Freiflächen und die Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zu erhalten. Damit wird auch den regionalplanerischen und den inzwischen vorliegenden weiteren raumordnerischen Festlegungen (insbesondere der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz) sowie den wasserrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes zum Planungsverbot in festgesetzten Überschwemmungsgebieten entsprochen, die den vorrangigen Schutz natürlicher Überschwemmungsgebiete priorisieren, zumal auch die Bezirksregierung Köln eine Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung auf Grundlage der ursprünglich vorgesehenen Wohnbauflächendarstellung nicht in Aussicht gestellt hat (dazu siehe unter Gliederungspunkt 6.1). 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 Flächennutzungsplanänderung trägt dem wasserrechtlichen Vorsorgeprinzip durch die Darstellung der natürlichen Retentionsflächen als Grünfläche Rechnung. Die mit der Flächennutzungsplanänderung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen sind daher Ausdruck einer legitimen Städtebaupolitik und dienen einer stärkeren Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes und einer resilienteren Siedlungsflächenpolitik.

9. Entschädigung, Kosten

Durch die Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es nicht zu Planschadenansprüchen nach den §§ 39 und 42 BauGB. Zu etwaigen Ansprüchen in Bezug auf die parallel erfolgenden Bebauungsplanaufhebungen wird auf die Ausführungen in den Begründungen zur Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S sowie zum Stammplan (Bebauungsplan Nr. 20/3S) verwiesen.

Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

10. 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)

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)

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 (LPlG) 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)

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)