Stadt Königswinter

Die Bürgermeisterin

Geschäftsbereich Planen und Bauen

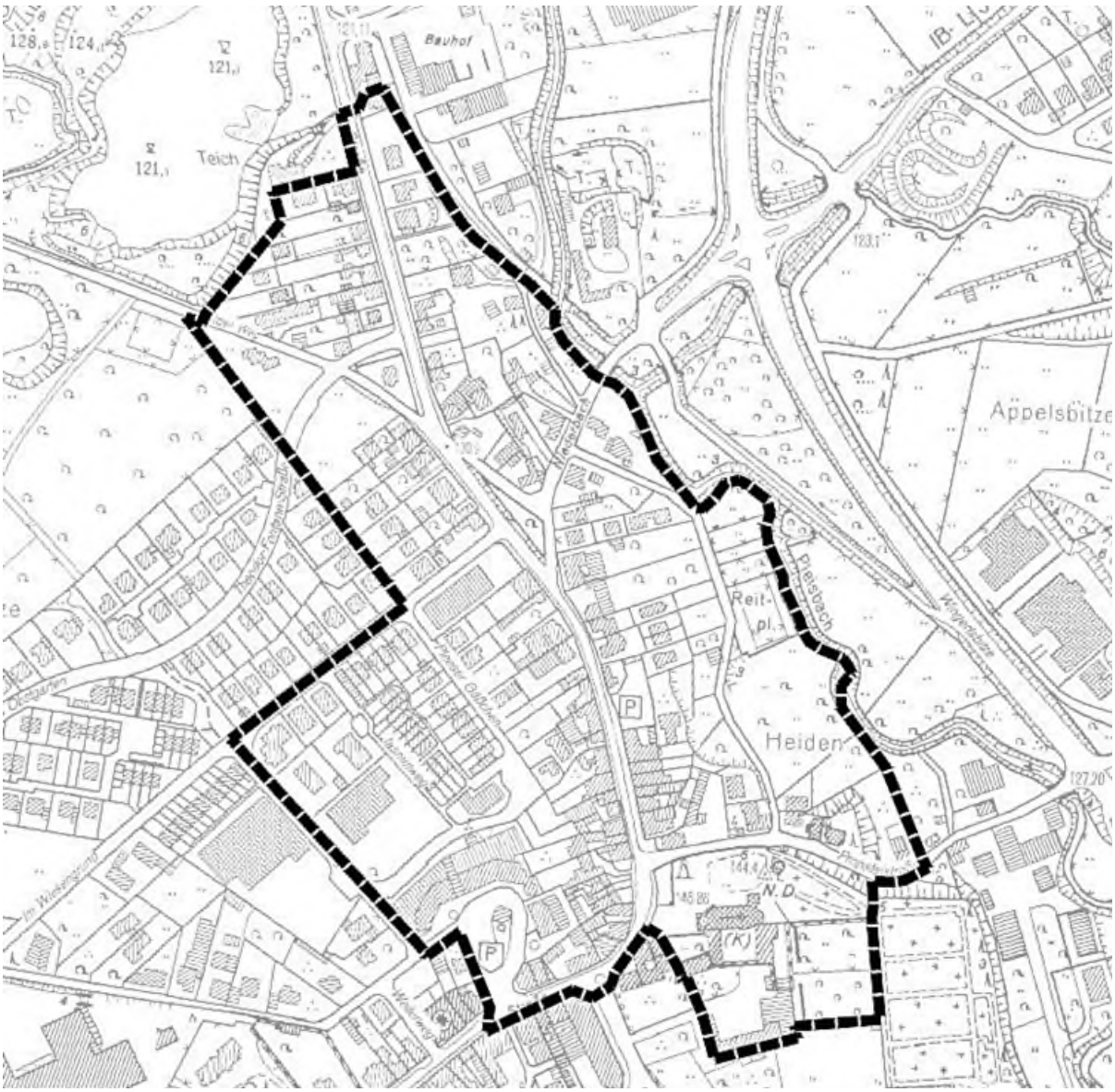
Servicebereich Stadtplanung

Aufhebung

des Bebauungsplans Nr. 60/2 „Siegburger Straße“ im Stadtteil Oberpleis

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

Fassung zur Ausfertigung



Inhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planung 1
2. Geltungsbereich 1
3. Nutzung, Funktion und Umfeld 2
4. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen 2
4.1 Regionalplan 2
4.2 Flächennutzungsplan 3
4.3 Bebauungsplan Nr. 60/2 „Siegburger Straße“ 4
4.4 Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“ 4
4.5 Bebauungsplan Nr. 60/28 „Siegburger Straße / Weilerweg West“ 4
4.6 Bebauungsplan Nr. 60/22 „Gewerbegebiet Wahlfeld“ 5
4.7 Aufstellungsverfahren Bebauungspläne Nr. 60/58 und 60/61 5
4.8 Stadtumbaugebiet nach besonderem Städtebaurecht 5
4.9 FFH- und Naturschutzgebiete 5
4.10 Landschaftsschutzgebiet 6
4.11 Denkmalschutz 6
4.12 Überschwemmungsgebiet 7
5. Planungsziele 8
6. Planungsalternativen 8
7. Auswirkung der Planung- Zukünftiges Planungsrecht 8
8. Umweltbericht 8
9. Planungsschäden, Entschädigung 9
10. Verfahren 9
10.1 Art des Verfahrens 9
10.2 Verfahrensverlauf 9
11. Rechtsgrundlagen 10

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 60/2 „Siegburger Straße“ ist seit 1960 wirksam. Erfordernis für die Aufstellung war die Neuordnung der Bebauung entlang der Siegburger Straße, welche zu diesem Zeitpunkt verbreitert wurde, wodurch einige Bauten und Gebäudegruppen in den neuen Straßenraum stießen. Weiterhin sollte mit der Aufstellung die Bebauung einer Reihe privater Grundstücke geregelt werden. Das vornehmliche Ziel der Neuordnung entlang der Siegburger Straße konnte durch den Bebauungsplan geregelt werden.

Die städtebaulichen Bedingungen und Anforderungen haben sich seitdem stark verändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/2 sind nicht eindeutig formuliert und basieren auf veralteten Grundlagen. Zudem sind nur wenige und schwer auffindbare Regelungen vorhanden. Es besteht Unklarheit darüber, wie die Festlegungen bspw. bezüglich der Geschosse auszulegen sind. Eine rechtssichere Umsetzung der Festlegungen ist schwierig.

Eine zukünftige Beurteilung geplanter Bauvorhaben nach §§ 34, 35 BauGB bietet genügend Möglichkeiten, die Entwicklung der wenigen noch vorhandenen Restflächen zu steuern.

2. Geltungsbereich

Der Bereich der Aufhebung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/2.

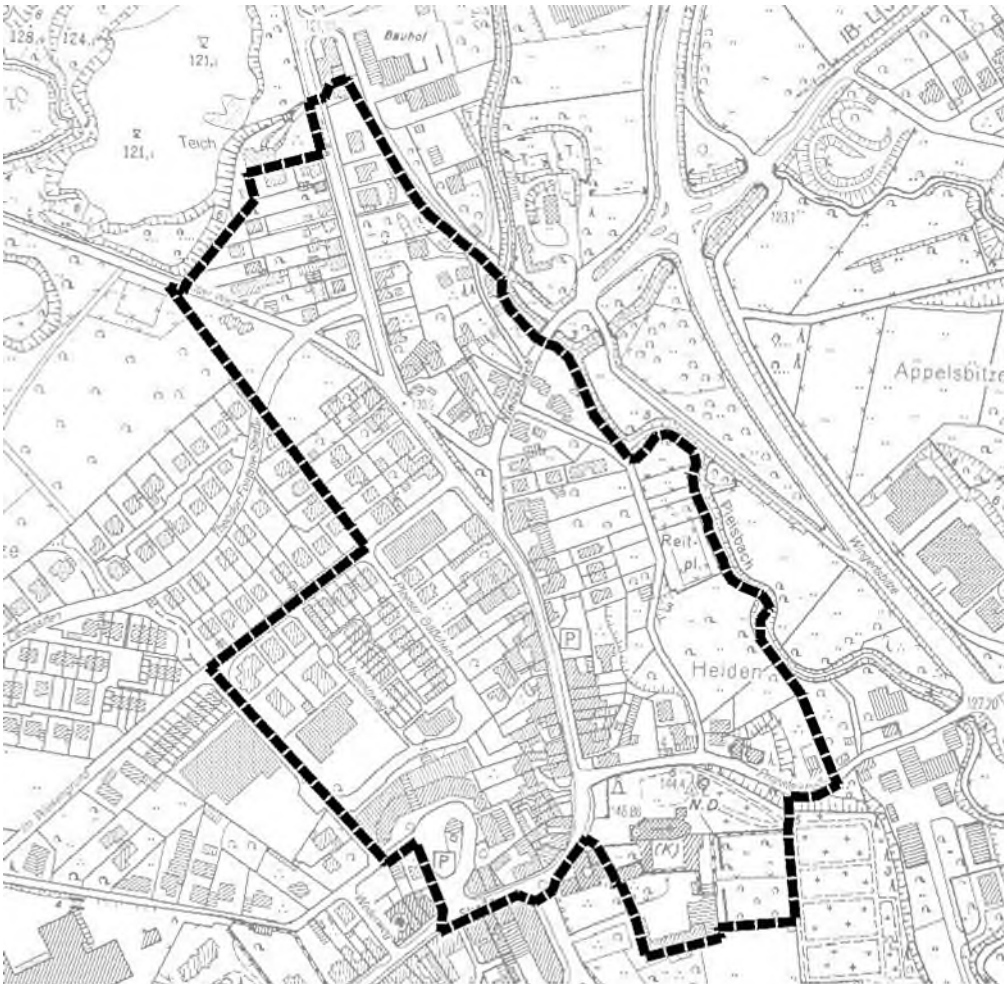


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 60/2 "Siegburger Straße" (ohne Maßstab, eigene Hervorhebung)

- Im Norden verläuft der Geltungsbereich von der westlichen Grenze des Flurstücks 77 im Flur 8 der Gemarkung Oberpleis in nordöstlicher Richtung bis zur nordwestlichen Ecke des Flurstücks 233.
- Im Osten bildet der Pleisbach die Grenze.
- Im Süden bilden die Flurstücke 42, 57 und 58 die Grenze des Geltungsbereichs inklusive der „Dollendorfer Straße“ bis auf Höhe der nordwestlich verlaufenden Straße „Am Offermannsberg“.
- Im Westen verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der Straße „Am Offermannsberg“ in nordwestlicher Richtung bis zur Straße „Am Wiesengrund“, von dort weiter in nordöstlicher Richtung bis zum Kreuzungsbereich mit der Straße „Pleeser Gässchen“ und von dort wieder in nordwestlicher Richtung, bis die Geltungsbereichsgrenze auf den „Lützer Weg“ trifft.

3. Nutzung, Funktion und Umfeld

Die derzeitige Nutzung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 60/2 umfasst besonders in den Bereichen entlang der Siegburger Straße eine mischgebietstypische Nutzung. Die Erdgeschossflächen werden durch Handel und Gewerbe genutzt, während die oberen Etagen der Wohnnutzung dienen. In den zurückgesetzten Bereichen außerhalb des Zentrums und in Nebenstraßen wie dem Lützer Weg und Niederbach finden sich reine Wohngebäude. Im zurückliegenden Bereich zwischen Niederbach und Probsteistraße sind große Freiflächen vorhanden, die teilweise durch das Überschwemmungsgebiet des Pleisbachs überlagert werden.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs finden sich reine Wohngebäude, welche nördlich entlang der Probsteistraße errichtet wurden. Südlich der Straße befindet sich die Probsteikirche St. Pankratius aus dem 12. Jahrhundert mit ihren angrenzenden Grün- und Freiflächen sowie dem Friedhof, der bereits außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 60/2 liegt.
Westlich der Kirche in Richtung des Zentrums des Ortsteils Oberpleis befindet sich der Busbahnhof mit angrenzenden Nahversorgungseinrichtungen in etwa 150 Metern Entfernung.

4. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan 2025 für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Rhein-Sieg-Kreis (Blatt 13) ist die Fläche des Geltungsbereiches der Aufhebung größtenteils als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. In den ASB sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Östlich grenzt ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) an, der von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (BSLE) überlagert wird. In den BSLE sollen folgende Elemente gesichert und entwickelt werden:

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Regenerationsfähigkeit der Naturgüter,
- Landschaftsräume mit besonderer Eigenart, Vielfalt und Schönheit und/oder von kulturhistorischer Bedeutung,

- wesentliche Landschaftsstrukturen und deren landschaftstypische Ausstattung mit natürlichen Landschaftsbestandteilen einschließlich für den Biotopverbund bedeutsamer Elemente und
- die Voraussetzungen für landschaftsorientierte Erholungs-, Sport-, Tourismus- und Freizeitnutzungen

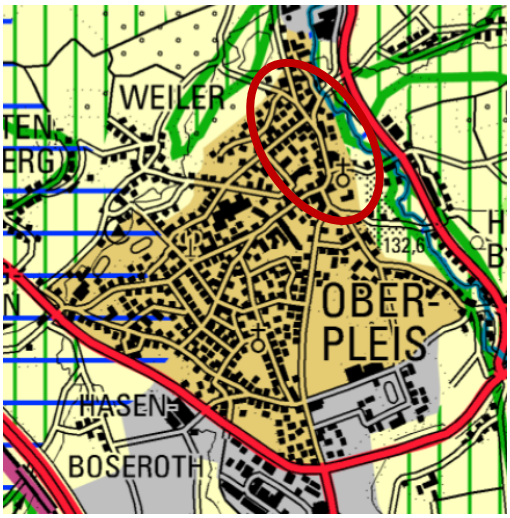


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab, eigene Hervorhebung)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter ist seit dem 23. April 1974 wirksam. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich angrenzend an die Siegburger Straße vornehmlich gemischte Bauflächen. Zusätzlich befindet sich im nordwestlichen Bereich, zwischen dem Lützer Weg und der Siegburger Straße, ein allgemeines Wohngebiet. Die Siegburger Straße und die Straße Niederbach sind als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Für das Umfeld des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan

- im Norden eine Gewerbefläche,
- im Westen ein allgemeines Wohngebiet,
- im Süden eine Fläche für den Gemeinbedarf und
- im Osten eine Fläche für die Landwirtschaft und den Pleisbach dar.

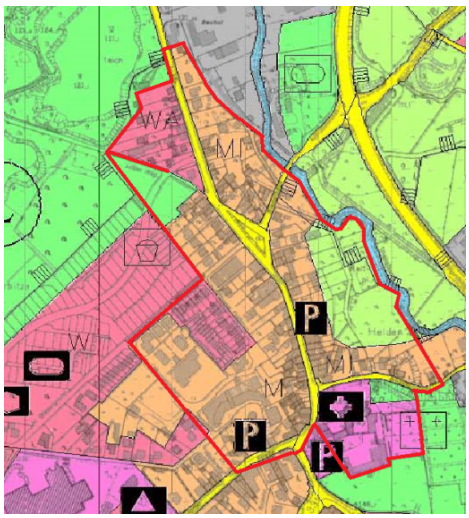


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter (ohne Maßstab, eigene Hervorhebung)

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird nicht in diese Festsetzungen des FNP eingegriffen.

4.3 Bebauungsplan Nr. 60/2 „Siegburger Straße“

Die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 60/2 „Siegburger Straße“ bildet der am 07.03.1960 gemäß § 11 des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G .NW.S.) durch Beschluss der Gemeindevertretung aufgestellte Durchführungsplan „Siegburger Straße“. Dieser wurde vor Inkrafttreten des Baugesetzbuches aufgestellt und förmlich festgestellt. Er gilt kraft Gesetzes fort und wurde in den Bebauungsplan Nr. 60/2 übergeleitet. Dies ergibt sich aus § 233 Abs. 1 und 3 BauGB i. V. m. § 173 Abs. 3 BBauG 1960.
Der Durchführungsplan wurde aufgestellt, da die enge Siegburger Straße verbreitert werden musste, wodurch einige der bereits existierenden Häuser und Häusergruppen in den Straßenraum hineinstießen und infolgedessen zurückverlegt werden mussten. Außerdem bestand die Notwendigkeit die Bebauung einer Reihe von privaten Grundstücken zu regeln.
Das Plangebiet umfasst mehrere Bauzonen, für die unterschiedliche Festlegungen getroffen wurden. Dabei handelt es sich um die Art der baulichen Nutzung (es werden reine und gemischte Wohngebiete ausgewiesen) und das Maß der baulichen Nutzung (ein- oder zweigeschossig in offener und geschlossener Bauweise sowie einer Grundstücksausnutzung von 20-50 % nach § 7 Ziffer 3 der Bauordnung für die Landgemeinden des Regierungsbezirks Köln). Die textlichen Festsetzungen erhalten weiterhin Aussagen zur Zulässigkeit der Errichtung baulicher Anlagen, die Tiefe der Bebauung mit Bauten mit einem bzw. zwei Geschossen.
Weiterhin werden Angaben zur Baugestaltung getroffen. Dabei werden die Dachneigungen von eingeschossigen (45°-50°) und zweigeschossigen Gebäuden (27°-33°) festgesetzt und die Form und Ausgestaltung der Einfriedungen im Gebiet der offenen Bauweise (Spriegelzäune oder Naturhecken).
Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs wurde später in den Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“ überführt, der den Bebauungsplan Nr. 60/2 teilweise überlagert. Im nördlichen Bereich wird der Bebauungsplan seit 1999 teilweise vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 60/28 „Siegburger Straße / Weilerweg West“ überlagert und seit 2019 teilweise auch von der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 60/22. Im südlichen Bereich sind seit 2021 und 2018 die Bebauungspläne Nr. 60/58 und Nr. 60/61 im Aufstellungsverfahren. Eine Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne ist aus Abbildung 5 zu entnehmen.

4.4 Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“

Im westlichen Teil wird der Bebauungsplan Nr. 60/2 seit dem 08.09.1979 vom Bebauungsplan 60/13 „Weilerweg“ überlagert (s. Abb. 5). Dieser ist seit seiner Bekanntmachung mehrfach in Teilen geändert worden. Dieser sieht westlich der Siegburger Straße eine Mischgebietsnutzung mit 3 Vollgeschossen vor. Im hinteren Teil befindet sich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung, ein angrenzendes allgemeines und ein reines Wohngebiet. Im südöstlichen Bereich befindet sich außerdem der Busbahnhof Oberpleis in der Nähe des Kreuzungsbereichs von Dollendorfer Straße, Siegburger Straße und Herresbacher Straße.

4.5 Bebauungsplan Nr. 60/28 „Siegburger Straße / Weilerweg West“

Im nordwestlichen Teil wird der Bebauungsplan Nr. 60/2 „Siegburger Straße“ im Kreuzungsbereich von Siegburger Straße und Theodor-Fontane-Straße vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan 60/28 „Siegburger Straße / Weilerweg West“ überlagert (s. Abb. 5). Dieser erstreckt sich nach Westen und deckt

die allgemeinen und reinen Wohngebiete nordwestlich der Straße Im Wiesengrund ab. Das Gebiet ist geprägt durch einen hohen Grünflächenanteil und die Gebäudehöhen fallen von zweigeschossigen Gebäuden im Südosten hin zu eingeschossigen Gebäuden zur Landschaft im Nordwesten hin ab.

4.6 Bebauungsplan Nr. 60/22 „Gewerbegebiet Wahlfeld“

Im nördlichen Teil wird der Bebauungsplan Nr. 60/2 „Siegburger Straße“ östlich der „Siegburger Straße“ vom Bebauungsplan Nr. 60/22 „Gewerbegebiet Wahlfeld“ 3. Änderung überlagert (s. Abb. 5). Dieser sieht in diesem Bereich eine Mischgebietsnutzung vor.

4.7 Aufstellungsverfahren Bebauungspläne Nr. 60/58 und 60/61

Im südlichen Teil wird der Bebauungsplan Nr. 60/2 „Siegburger Straße“ westlich und östlich der „Siegburger Straße“ durch den Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 60/58 für den Bereich „Siegburger Straße / Probsteistraße“ überlagert. Das Ziel des Bebauungsplanentwurfes besteht darin, die festgesetzten Verkehrsflächen zu erwerben, um die Realisierung der Neugestaltung des öffentlichen Raumes im Bereich der Siegburger Straße und des Kirchvorplatzes zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen.

Ebenfalls im südlichen Teil wird der Bebauungsplan Nr. 60/2 westlich der „Siegburger Straße“ und nördlich der „Dollendorfer Straße“ durch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 60/61 „Busbahnhof „Oberpleis / An der Alten Schule“ überlagert. Das Ziel des Bebauungsplanentwurfes besteht darin, neben dem gemäß Personenbeförderungsgesetz vorgeschriebenen barrierefreien Ausbau des bestehenden Busbahnhofes, auch eine räumliche Erweiterung des Busbahnhofes in westlicher Richtung zu erzeugen.

4.8 Stadtumbaugebiet nach besonderem Städtebaurecht

Am 07.03.2016 hat der Rat der Stadt Königswinter ein Integriertes Handlungskonzept für die Ortsmitte von Oberpleis und eine dazugehörige Gebietsabgrenzung gemäß § 171b Abs. 1 BauGB beschlossen.
Mit Ausnahmen im Norden (nördlich des Kreuzungsbereichs von Lützer Weg und Siegburger Straße) und Osten (die unbebauten Flächen zwischen Pleisbach und vorhandener Bebauung östlich der Siegburger Straße) liegt der aufzuhebende Bebauungsplan fast vollständig im Bereich der Gebietsabgrenzung des Integrierten Handlungskonzepts.
Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 60/2 „Siegburger Straße“ widerspricht nicht dem Leitbild und den Zielen des Integrierten Handlungskonzepts.

4.9 FFH- und Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt ca. 2 Kilometer südöstlich vom FFH-Schutzgebiet (Natura-2000-Gebiet) Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ entfernt. Dieser Bereich ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV Habitatschutz) kann bei Baugebieten, die in Bebauungsplänen ausgewiesen werden, bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern zu den Natura-2000-Gebieten davon ausgegangen werden, dass von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgeht.

Aufgrund der Entfernung, der bereits vorhandenen Bestandsbebauung sowie den umgebenden Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Aufhebung der Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ erheblich beeinträchtigt werden. Für das Naturschutzgebiet ist dies ebenso anzunehmen.

4.10 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieser Aufhebung liegt direkt westlich des Pleisbachs und der Grenze der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006. Der Geltungsbereich der Aufhebung überschneidet sich mit dem Landschaftsschutzgebiet in einem kleinen Teilbereich westlich des Pleisbachs, durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 60/2 wird es jedoch zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes kommen.

4.11 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich eingetragene Baudenkmäler. Im südlichen Teil im Kreuzungsbereich der Siegburger Straße und Propsteistraße steht ein 1804 gebauter 2-geschossiger Fachwerksstockwerkbau. Weiterhin stehen die katholische Pfarrkirche St. Pankratius, die ehemalige Benediktiner Propstei und der angrenzende Kreuzgang unter Denkmalschutz. Die drei Gebäude bilden ein gemeinsames Ensemble. Eine Aufhebung des Bebauungsplans wird zu keiner Beeinträchtigung oder Veränderung dieses unter dem Aspekt des Denkmalschutzes bedeutsamen Gebäudekomplexes führen.

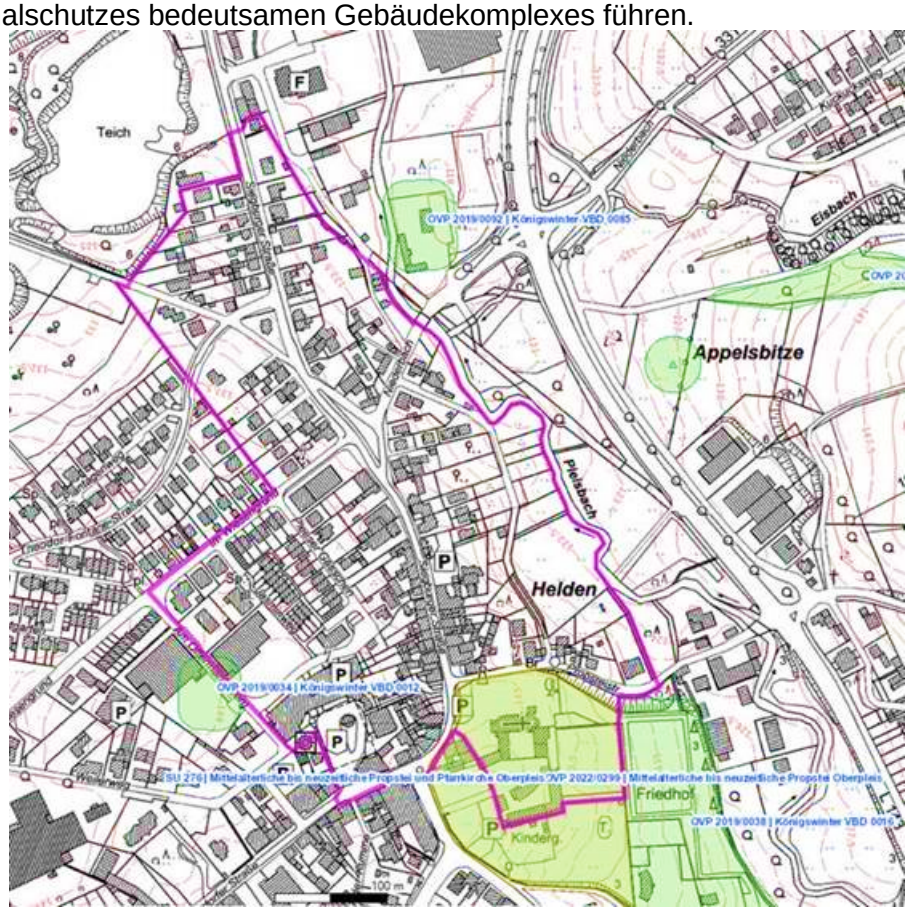


Abbildung 4: Abgrenzung eingetragener (gelb) und vermuteter (grün) Bodendenkmäler (Quelle LVR, ohne Maßstab)

Im Plangebiet liegen das nachrichtlich eingetragene Bodendenkmal SU 276, Mittelalterliche bis neuzeitliche Propstei und Pfarrkirche Oberpleis, und das vermutete Bodendenkmal Königswinter VBD 0012, eisenzeitliche Siedlung. Es liegen weitere vermutete Bodendenkmäler in der direkten Umgebung. Dies weist bereits darauf hin, dass es sich grundsätzlich um ein seit der Urgeschichte genutztes und besiedeltes Areal handelt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich im Untergrund weitere, noch unbekannte Bodendenkmäler befinden (s. Abb. 4).
Gemäß der § 5 Abs. 2, § 14, § 15, § 27 DSchG NRW sind Bodendenkmäler durch Gesetz geschützt. Eine Aufhebung des Bebauungsplans wird daher zu keiner Beeinträchtigung oder Veränderung führen.

4.12 Überschwemmungsgebiet

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/2 verläuft der Pleisbach. Östliche Teilbereiche des Plangebiets liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Pleisbachs. Diese Bereiche unterliegen somit einer Hochwassergefahr und weisen als Rückhalteraum eine besondere Funktion für den Hochwasserschutz auf (vgl. Abb. 5). 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).

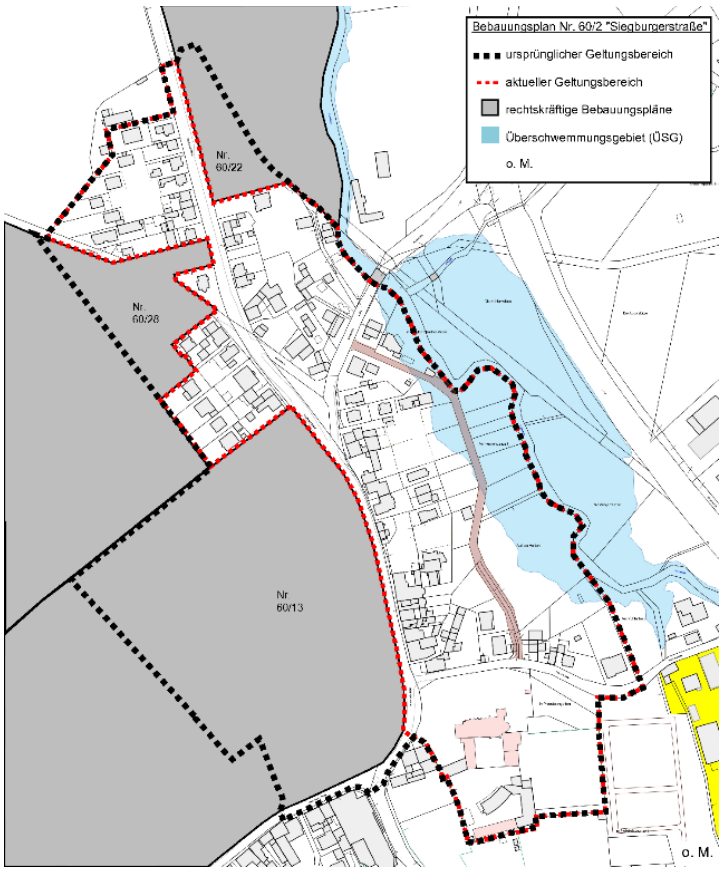


Abbildung 5 Übersicht Bebauungspläne und Überschwemmungsgebiet (ohne Maßstab, eigene Darstellung)

5. Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 60/2 ist städtebaulich nicht mehr erforderlich, da die Zielstellung der Neuordnung der Bebauung entlang der Siegburger Straße erfolgreich umgesetzt werden konnte und große Teile des Geltungsbereichs durch neue Bebauungspläne überplant worden sind.

Die städtebaulichen Bedingungen und Anforderungen haben sich seit der Aufstellung im Jahr 1960 stark verändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/2 sind nicht eindeutig formuliert und basieren auf veralteten Grundlagen. Zudem sind nur wenige und schwer auffindbare Regelungen vorhanden. Es besteht Unklarheit darüber, wie die Festlegungen bspw. bezüglich der Geschosse auszulegen sind. Eine rechtssichere Umsetzung der Festlegungen ist schwierig.

Die festgesetzte Planstraße kann aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebiets nicht mehr realisiert werden.

Eine Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 60/2 und eine zukünftige Beurteilung geplanter Bauvorhaben im Bereich der nicht durch neue Bebauungspläne überplanten Bereiche nach den §§ 34, 35 BauGB bietet genügend Möglichkeiten, die Entwicklung der wenigen noch vorhandenen Freiflächen bzw. Baulücken zu steuern.

6. Planungsalternativen

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 zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

7. Auswirkung der Planung- Zukünftiges Planungsrecht

Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens werden geplante Bauvorhaben in dem noch nicht durch neue Bebauungspläne überplanten Bereich nach den §§ 34, 35 BauGB beurteilt werden. Dadurch ist die Bestandssicherung rechtssicherer gewährleistet als durch den veralteten bisher bestehenden Bebauungsplan, vereinzelte bereits bestehende Baulücken können auch weiterhin bebaut werden.

8. Umweltbericht

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass sich diese Aufhebung des Bebauungsplans mehr als nur unwesentlich auf Natur, Umwelt, den Menschen oder sonstige Umweltfaktoren auswirken könnte. Dennoch werden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen der Aufhebung in einer formellen Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

9. Planungsschäden, Entschädigung

Wesentliche Wertminderungen der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Aufhebung, die eine Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 1 BauGB begründen könnten, sind nicht zu erwarten. Für die Freiflächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist seit Aufstellung des Bebauungsplans keine Bautätigkeit angeregt worden. Damals wie heute fehlt es an der notwendigen Erschließung für die betroffenen Grundstücke. Außerdem verhindert die Tatsache, dass die östlichen Bereiche der betroffenen Flurstücke vom Überschwemmungsgebiet des Pleisbachs überlagert werden, die Bebauung dieser Flächen. Die übrigen Baulücken entlang der Siegburger Straße sind gemäß § 34 BauGB weiterhin bebaubar.
Große Teile des ehemaligen Geltungsbereiches wurden bereits durch neue Bebauungspläne überplant; für diese Teilbereiche hat die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 60/2 keine Auswirkungen.

10. Verfahren

10.1 Art des Verfahrens

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen.

Die Aufhebung kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

10.2 Verfahrensverlauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (ASUK) des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 08.11.2023 das Verfahren zur Aufhebung dieses Bebauungsplans eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 02.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Außerdem ist ortsüblich bekanntgemacht worden, wo und wann sich die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligen kann.

Die Öffentlichkeit wurde in Form einer Offenlage vom 13.12.2023 bis einschließlich 14.01.2024 gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Aufhebung dieses Bebauungsplans beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.12.2023 frühzeitig an der Aufhebung dieses Bebauungsplans beteiligt worden.

Am 13.03.2024 hat der ASUK die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden-beteiligung eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und sich die Prüfergebnisse zu Eigen gemacht.

In gleicher Sitzung hat der ASUK beschlossen, dass der Entwurf der Aufhebungssatzung und der Entwurf 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 dem Entwurf der Aufhebungssatzung und dem Entwurf der Begründung gebeten werden.

Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 60/2 wurde in der Zeit vom 27.04.2026 bis einschließlich 03.06.2026 im Internet veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.04.2026 um Stellungnahme zur Planung bis zum 03.06.2026 gebeten.

Der Rat der Stadt Königswinter hat die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 60/2 „Siegburger-Straße“ am 28.09.2026 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist am 21.11.2026 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Aufhebung ist damit in Kraft getreten.

11. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22 Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)