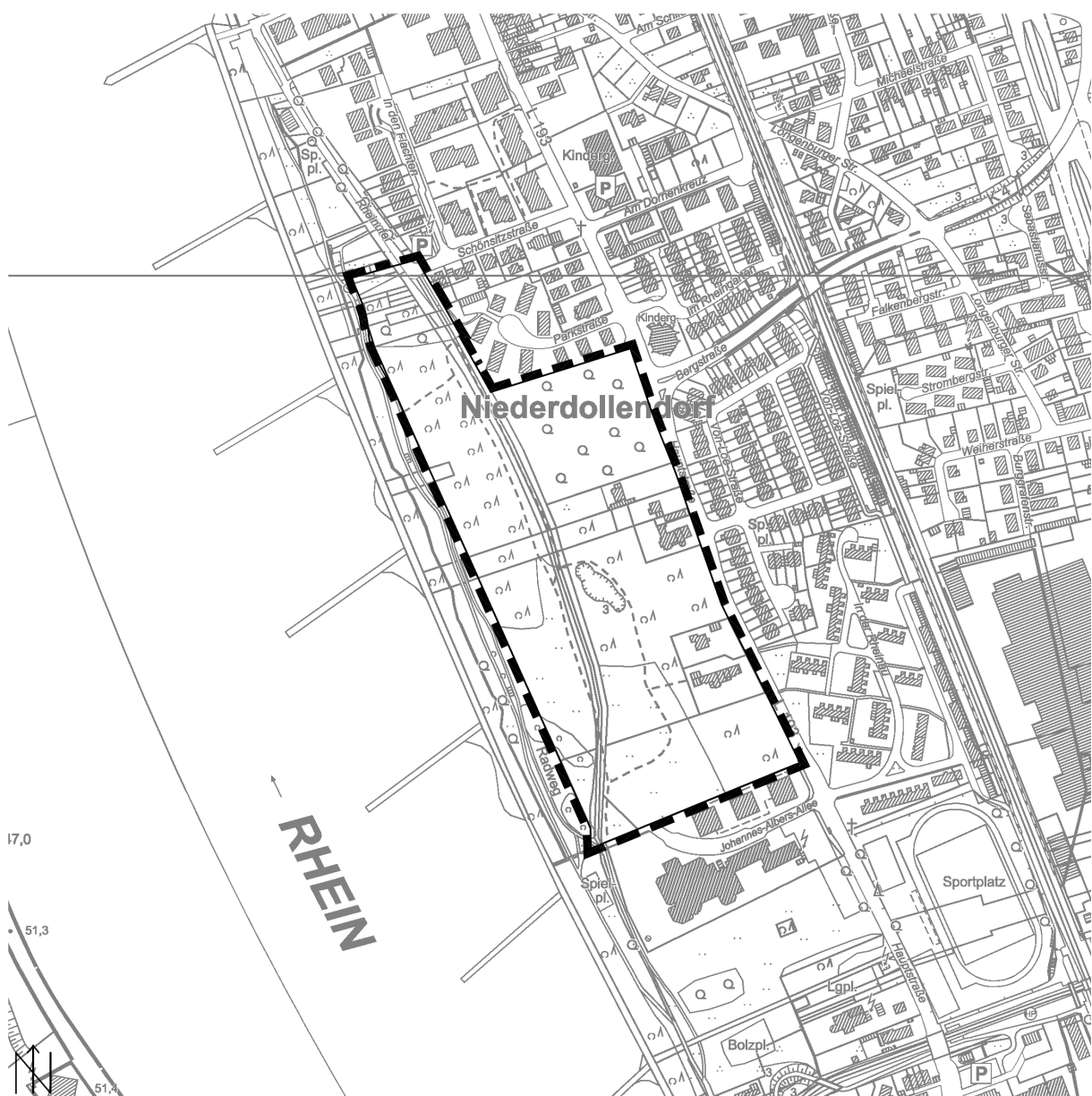




Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich »Am Rheinufer / Am Werth« im Stadtteil Niederdollendorf

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



Inhalt

1.	Verfahrensablauf	3
2.	Veränderungssperre	4
3.	Planungsanlass und Erfordernis der Planung	4
4.	Geltungsbereich	4
5.	Derzeitige Nutzung, Eigentumsverhältnisse	5
6.	Zielsetzungen des Verfahrens	6
7.	Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen	7
7.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung	7
7.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
7.3	Bebauungspläne, übergeleitete Pläne	9
7.4	Berücksichtigung informeller Planungen	12
7.5	Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope	12
7.6	Denkmalschutz	13
7.7	Wasserrecht	14
7.8	Erschließung	14
7.9	Altlasten	15
8.	Planungsrechtliche Situation nach der Aufhebung	15
9.	Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsaufhebung	16
10.	Alternativen	16
11.	Entschädigung, Kosten	18
12.	Grundlagen	19

Hinweis: Kursiv gedruckte Passagen werden zum Satzungsbeschluss vervollständigt.

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 erfolgt daher 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“ im Stadtteil Niederdollendorf eingeleitet. Zugleich wird der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ (Stammplan) 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 der Änderung 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S dahingehend geändert, dass auch die an der Hauptstraße liegenden bestehenden Freiflächen erhalten werden sollen.

Am __.__.____ 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S wurde in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ im Internet veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ um Stellungnahme zur Planung bis zum __.__.____ gebeten.

Der Rat der Stadt Königswinter hat die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“ am __.__.____ als Satzung beschlossen.

2. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung, die mit der Aufhebung des Änderungsbebauungsplanes verfolgt wird, hat der Rat der Stadt Königswinter in seiner Sitzung am 4. Oktober 2021 eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der im Aufstellungsverfahren befindlichen Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“ im Stadtteil Niederdollendorf beschlossen. Deren Beschluss wurde am 27. November 2021 bekanntgemacht. Der Beschluss über die erste Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 11. September 2023 durch den Rat der Stadt Königswinter gefasst und am 25. November 2023 bekannt gemacht.

3. 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ (Stammplan) vorzubereiten. Die vorliegende Begründung bezieht sich auf die Aufhebung der 1. Änderung (im Folgenden auch kurz „Änderungsbebauungsplan“ genannt).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S 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. Durch die Aufhebung der Bebauungsplanänderung soll der Rechtsschein des unwirksamen Änderungsbebauungsplanes 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 Änderungsbebauungsplanes 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 Änderungsbebauungsplanes ist erforderlich aufgrund seiner formellen und aller Wahrscheinlichkeit nach auch materiellen Rechtswidrigkeit und seiner damit verbundenen Unwirksamkeit.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ (Stammplan) ist ebenfalls aufgrund eines Ausfertigungsmangels unwirksam. Er wird in einem gesonderten Verfahren parallel aufgehoben.

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

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der aufzuhebenden Bebauungsplanänderung ist ca. 8,5 ha groß und liegt im Süden des Stadtteils Niederdollendorf. Die westliche Grenze des Plangebietes verläuft entlang einer Flurstücksgrenze einige Meter östlich des rheinuferbegleitenden Rad-/Fußweges; 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. Entlang der Sumpfweggrasse, die das Plangebiet etwa in Nord-Süd-Richtung durchschneidet, und westlich der Trasse reicht das Plangebiet im Norden etwa bis zur Höhe der Schönsitzstraße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Flur 2 der Gemarkung Niederdollendorf: 23/1, 23/2, 29, 30, 31, 1533/87 teilweise, 1690/341, 2670, 2675, 2686, 2717, 2721, 2731, 2733, 2755 teilweise, 2760, 2761 teilweise, 2762, 2763, 2764 teilweise, 2765, 2786, 2788, 2790, 2979, 2980, 3149, 3150, 3151, 3386, 3387, 3421 teilweise, 3444, 3446, 3447, 3448, 3450, 3512, 3513, 3514, 3820, 3821.

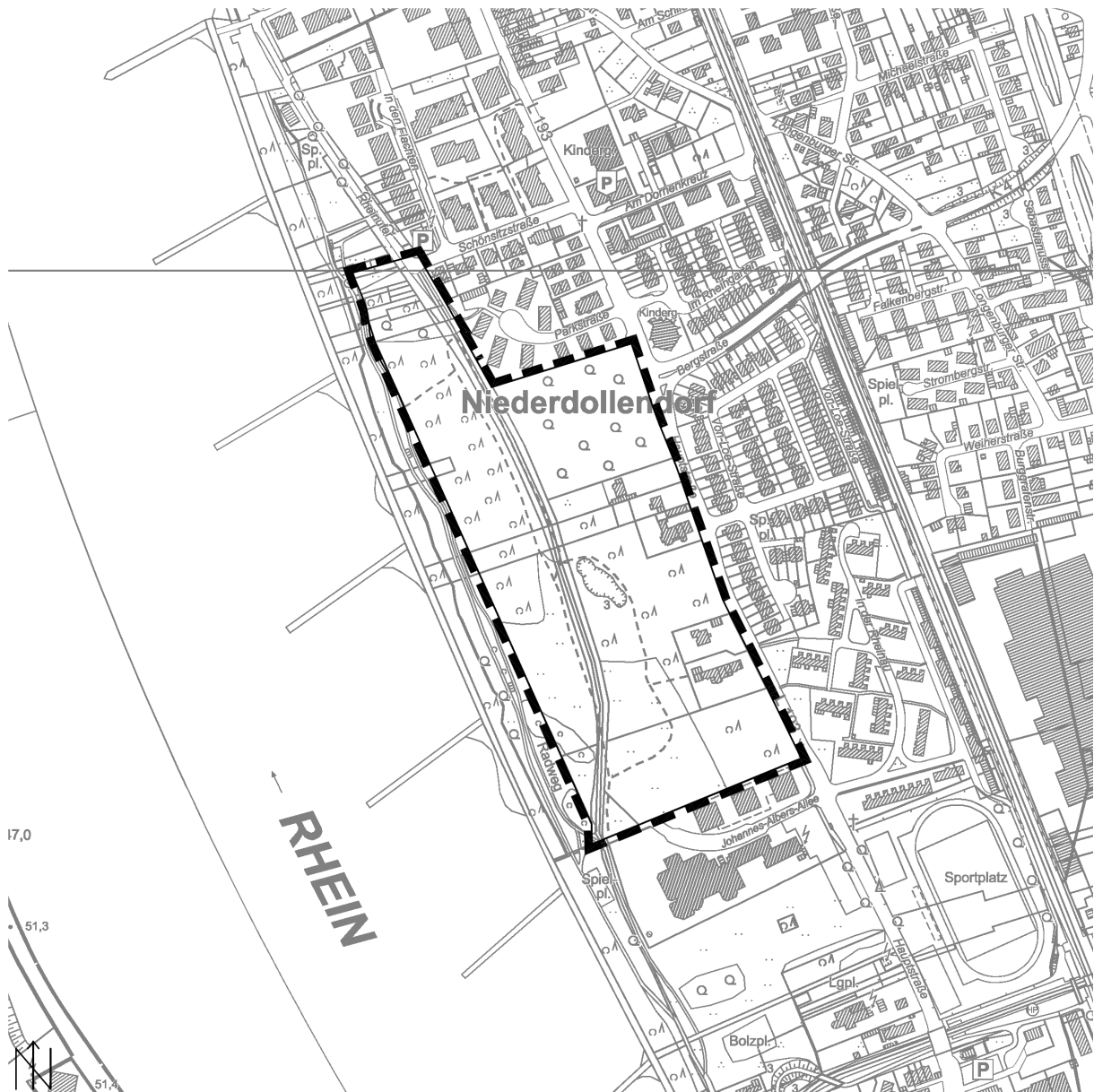


Abbildung 1: Geltungsbereich der aufzuhebenden Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

5. Derzeitige Nutzung, Eigentumsverhältnisse

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20/3S sowie dem Änderungsbebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um ein neues Wohngebiet zwischen Rhein im Westen und der Hauptstraße im Osten zu errichten. Die Planungen wurden jedoch bis heute nicht umgesetzt.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Änderungsbebauungsplanes 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. Das Plangebiet stellt sich als Landschaftsraum mit altem Baumbestand und Feldgehölzstrukturen dar, das teilweise von Fußwegeverbindungen durchzogen wird. Im Norden (Flurstück 2790) befindet sich ein Bereich, der aufgrund des Baumbestandes als Wäldchen bezeichnet wird. Entlang der Hauptstraße befinden sich punktuell einige Bestandswohngebäude; diese Gebäude waren bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhanden. Im Osten wird das Gebiet durch die Hauptstraße begrenzt, die als Landesstraße gewidmet ist.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes 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 gehören unterschiedlichen Privateigentümern. Die sogenannte Sumpfwegtrasse, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchschneidet, steht im Eigentum der Stadt Königswinter.

6. Zielsetzungen des Verfahrens

Der Aufhebung der Bebauungsplanänderung liegen insbesondere die folgenden Zielsetzungen zugrunde:

Beseitigung des Rechtsscheins der unwirksamen Bebauungsplanänderung

Da der Änderungsbebauungsplan zwar im Jahr 1997 vom Stadtrat beschlossen wurde, jedoch aufgrund von Ausfertigungsmängeln unwirksam ist, besteht derzeit eine unklare planungsrechtliche Situation, sodass eine Bescheidung von Bauanträgen und Bauvorbescheiden in seinem Geltungsbereich nicht in rechtssicherer Weise möglich ist. Durch die Aufhebung wird der Rechtsschein des unwirksamen Planes beseitigt, sodass – im Zusammenspiel mit der ebenfalls erfolgenden Aufhebung des Stammplanes – 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 Änderungsbebauungsplan vorgesehene Baugebiet nun vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt.

Einhaltung der Regelungen des § 78 Abs. 1 WHG

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Lediglich eine kleine Teilfläche im Bereich des sogenannten Wäldchens im Norden des Geltungsbereiches liegt nicht im Überschwemmungsge-

biet. Die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die Aufhebung der unwirksamen Bebauungsplanänderung ist somit im Sinne der bundesrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Bei dem hier in Rede stehenden Gebiet 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 10.) Die Aufhebung des Änderungsbebauungsplanes dient auch der Einhaltung dieser Regelung.

7. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen

7.1 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 der aufzuhebenden Bebauungsplanänderung „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 Änderungsbebauungsplanes 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 Bebauungsaufhebung 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.

7.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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. In der Planzeichnung vermerkt ist die Umgrenzung des Hochwasserrisikogebietes gemäß den Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Köln.



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

Mit der Aufhebung der Bebauungsplanänderung sollen die bestehenden Freiflächen und die Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins erhalten und dauerhaft gesichert werden. Die beabsichtigte Aufhebung der Bebauungsplanänderung ist damit jedoch nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan soll mit der Darstellung einer Grünfläche anstelle des bisherigen WR das Ziel der vorliegenden Planaufhebung nachvollzogen werden. Weil die Bebauungsplanänderung 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 der Bebauungsplanänderung aufgestellt.

7.3 Bebauungspläne, übergeleitete Pläne

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. Auch das bestehende Wäldchen auf dem Flurstück 2790 wurde im Stammplan in Teilen mit Wohnbebauung überplant. Der Änderungsbebauungsplan wurde in den 90er-Jahren aufgrund eines Konzeptes eines Vorhabenträgers, das den Festsetzungen des Stammplanes widersprach, aufgestellt. Um die Umsetzung dieses Konzeptes zu ermöglichen, wurde die Bebauungsplanänderung 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.

Im Folgenden werden einige grundlegende Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wiedergegeben; ausführlichere Informationen zu den Bebauungsplaninhalten können den Bebauungsplanunterlagen zur 1. Änderung entnommen werden.

Der Bereich zwischen der Sumpfwegtrasse im Westen und der Hauptstraße im Osten südlich des bestehenden Wäldchens sowie die bestehende Bebauung an der Hauptstraße sind als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Im Süden des Plangebietes ist eine geplante Wendeanlage im Zuge der Johannes-Albers-Allee festgesetzt. Eine weitere geplante Wendeanlage ist im Norden am westlichen Ende der Schönsitzstraße festgesetzt. Das im Nordosten liegende Wäldchen sowie die Flächen westlich der Sumpfwegtrasse sind vollständig als Grünflächen festgesetzt. Zur Schonung und Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet wurde der als wertvoll erachtete Baumbestand soweit möglich zum Erhalt festgesetzt. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet in den damaligen Grenzen wurden von Bebauung ausgespart.

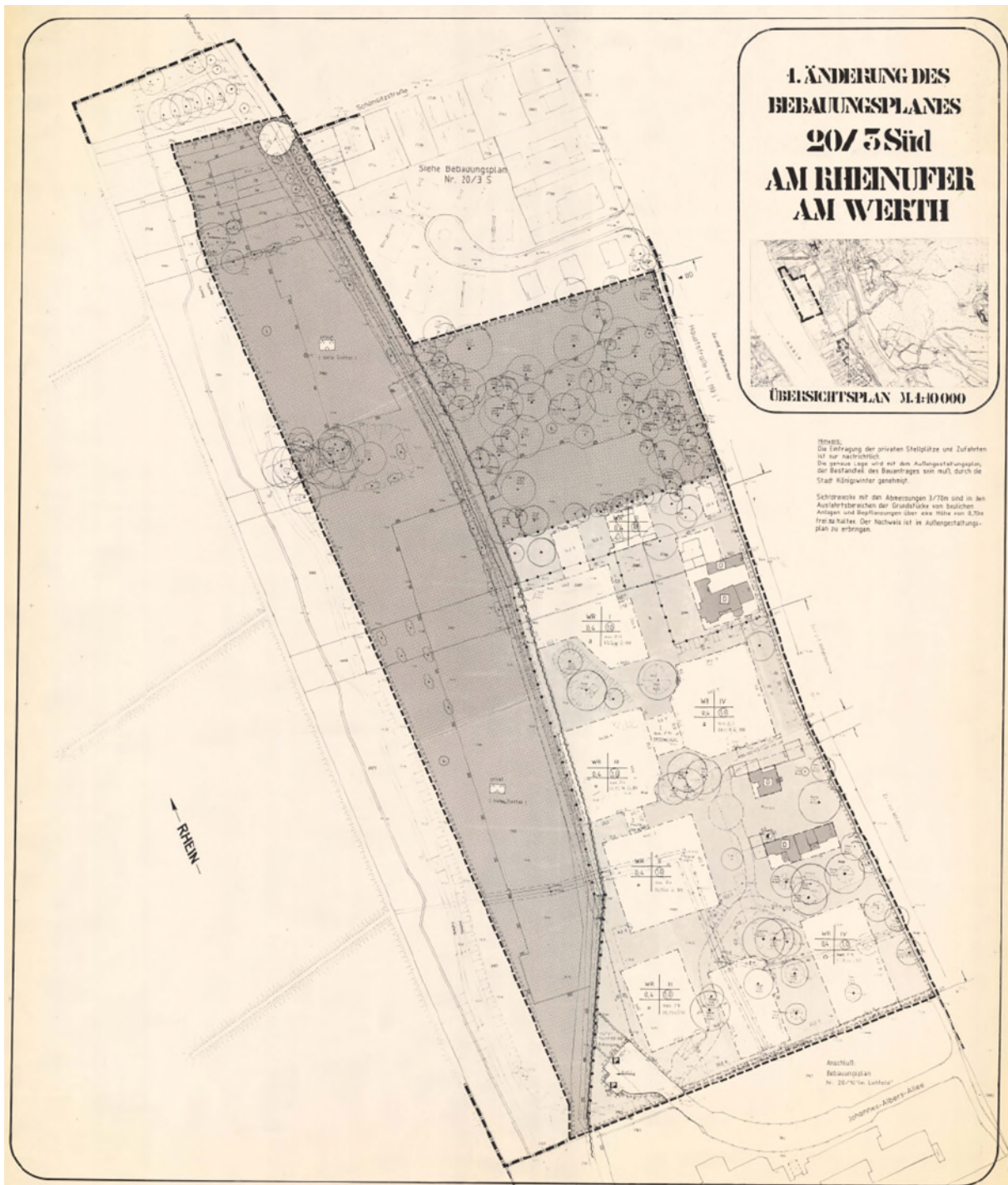


Abbildung 4: Planzeichnung des aufzuhebenden Änderungsbebauungsplanes (ohne Maßstab)

Mit Ausnahme der festgesetzten Verkehrsflächen wurden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen sowie die nicht überbaubaren Flächen der Wohngebiete sollten aufgewertet und so der durch den Bebauungsplan Nr. 20/3 S 1. Änderung ausgelöste Eingriff ausgeglichen werden. Unter anderem wurde eine großzügige Streuobstwiese sowie eine Gehölzanpflanzung vorgesehen. Des Weiteren wurde die Entsiegelung von Flächen im Wäldchen festgesetzt. Neben Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 20/3 S 1. Änderung enthält der Grünordnungsplan auch Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 20/3 N. Des Weiteren wurde der Retentionsflächenausgleich für den Bebauungsplan Nr. 10/27 durch Abgrabungen auf Teilflächen der Flurstücke 3155 und 3157 im Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20/3S (Stammpfan) durchgeführt. Der Grünordnungsplan zum Änderungsbebauungsplan umfasst Flächen bis zum Rheinufer, sodass diese Retentionsfläche im Bereich des Grünordnungsplans liegt.

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

Der Änderungsbebauungsplan ist aufgrund verschiedener Ausfertigungsmängel formell und wohl auch materiell rechtswidrig und damit unwirksam. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ (Stammpfan) ist ebenfalls aufgrund eines Ausfertigungsmangels unwirksam. Er wird in einem gesonderten Verfahren parallel aufgehoben.

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

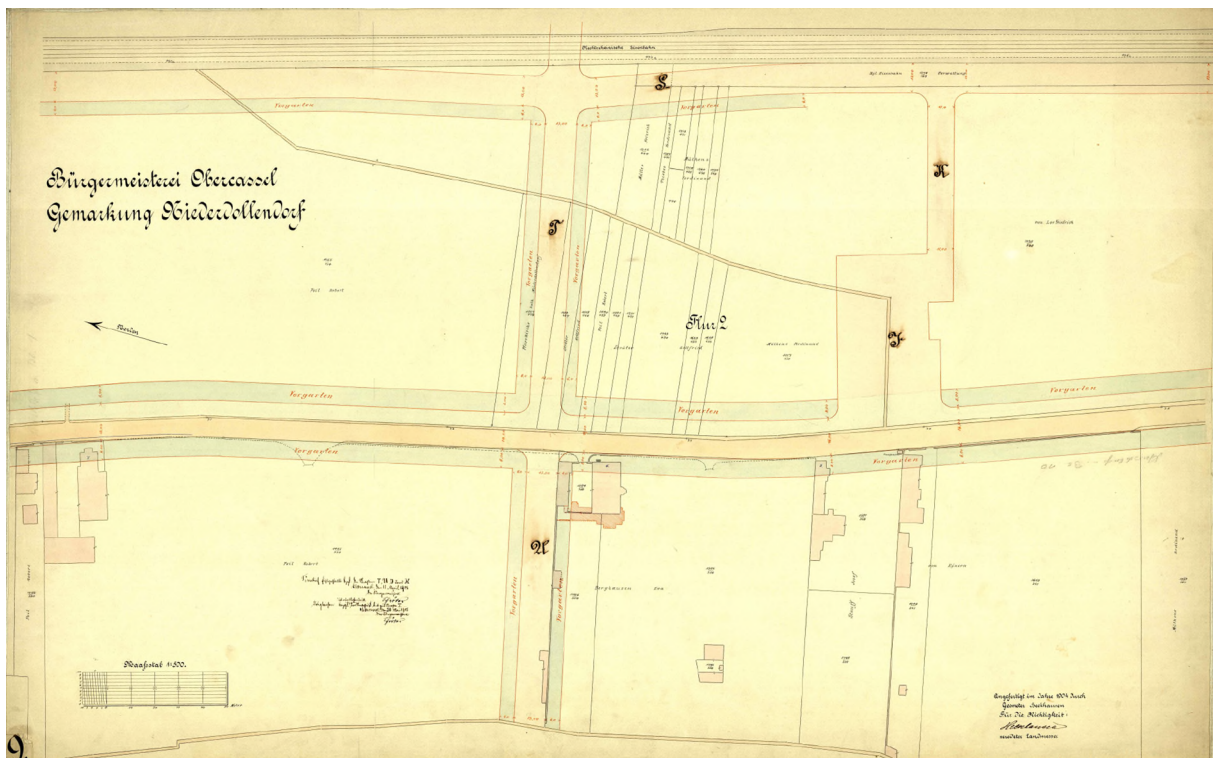


Abbildung 5: Planzeichnung des übergeleiteten Fluchtlinienplanes Nr. 9 (ohne Maßstab)

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.

7.4 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 Änderungsbebauungsplanes keine Nutzungsperspektive dargestellt. Die Bebauungsplanaufhebung widerspricht damit nicht 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 Änderungsbebauungsplan 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 sein wird, 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 einhergehen. Die Checkliste ist auf die Überprüfung einer aktiven Planung in Bezug auf den Klimaschutz ausgelegt und daher im vorliegenden Fall nicht sinnvoll anzuwenden.

7.5 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, als Grünfläche festgesetzte Teilfläche sowie der Bereich des ebenfalls als Grünfläche festgesetzten Wäldchens im Nordosten des Plangebietes – liegen im Landschaftsschutzgebiet LSG-5209-0001 „In den Städten Königswinter und Bad Honnef“. Die im aufzuhebenden Plan dargestellte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht mehr gültig.



Abbildung 6: 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 Biotop.

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

Weitere Umweltplanungen liegen für das Gebiet nicht vor.

7.6 Denkmalschutz

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. 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.

7.7 Wasserrecht

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im Geltungsbereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Dies betrifft auch die festgesetzten Baugebiete und -fenster. Lediglich eine kleine, im äußersten Nordosten des Geltungsbereiches liegende Teilfläche liegt nicht im Überschwemmungsgebiet, jedoch im Hochwasserrisikogebiet (HQ_{extrem}) des Rheins gemäß den Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Köln.

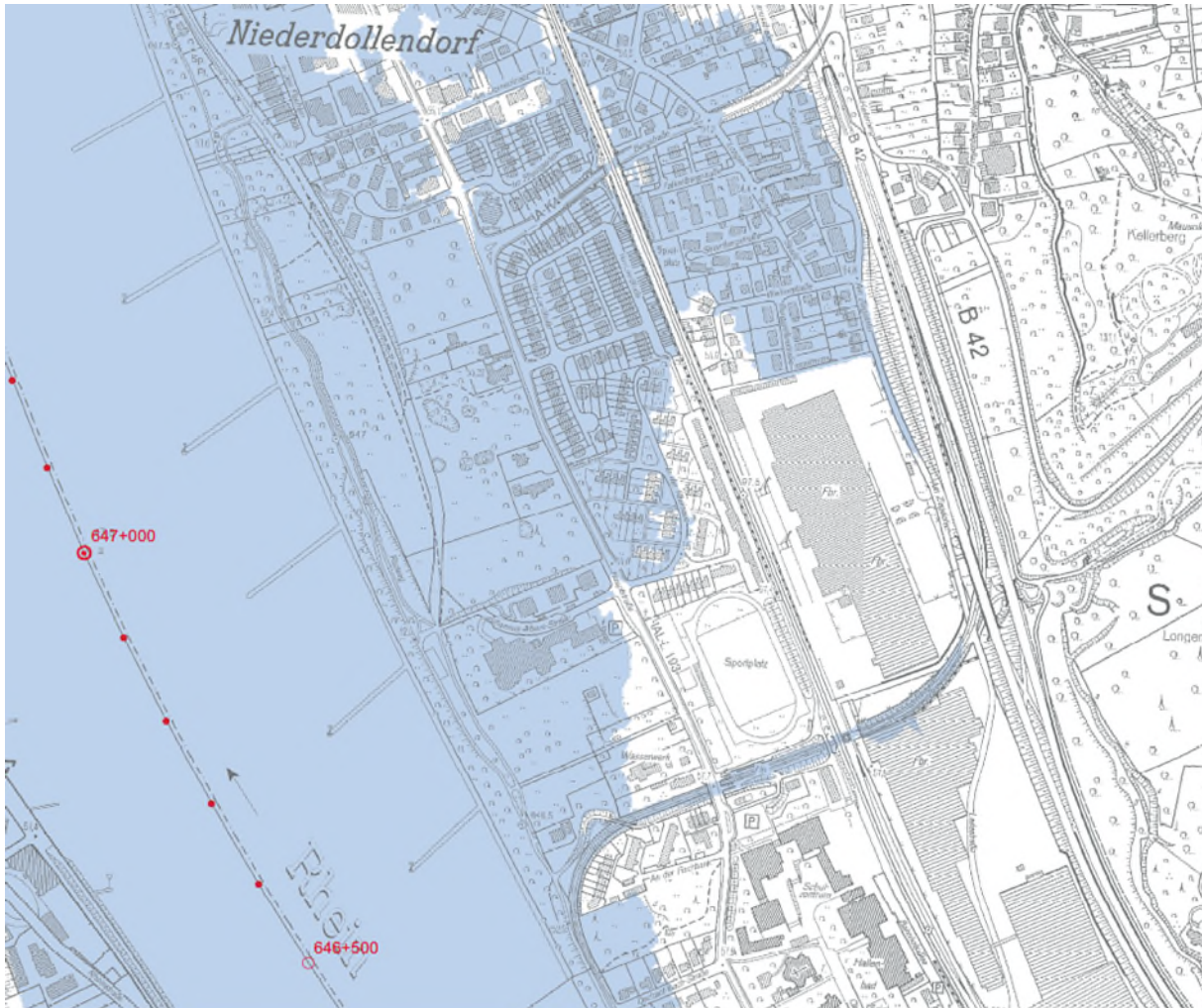


Abbildung 7: Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins (ohne Maßstab)

7.8 Erschließung

Die Erschließung der bereits bebauten Grundstücke erfolgt über die Hauptstraße. 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 – neben den strengen übrigen Anforderungen des § 35 BauGB – hinsichtlich der Erschließung abhängig von der Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau als Straßenbaulastträger. Die mit dem Änderungsbebauungsplan festgesetzten zusätzlichen (und niemals errichteten) Erschließungsstrukturen entfallen durch die Aufhebung. Für die weiter westlich der Hauptstraße gelegenen Flächen ist damit keine Erschließung ersichtlich. Dies ist jedoch auch nicht erforderlich, da durch die Bebauungsplanaufhebung in Verbindung mit dem (faktischen) Außenbereichscharakter im Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes nicht mit weiterer Bebauung zu rechnen ist.

7.9 Altlasten

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs der aufzuhebenden Bebauungsplanänderung wird im Altlastenkataster 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.

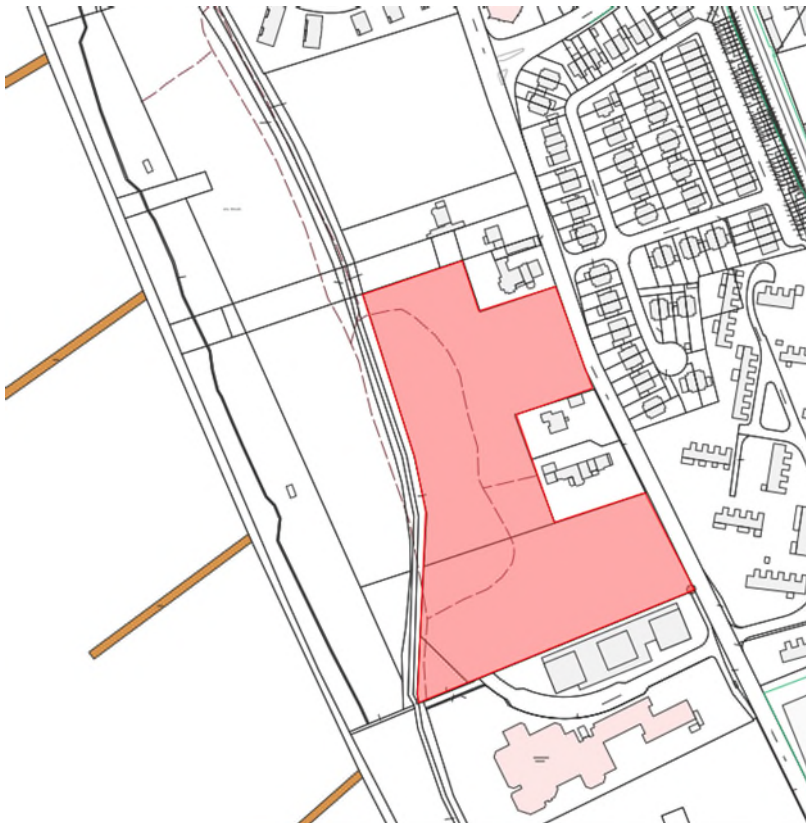


Abbildung 8: Abgrenzung der Altablagerungsfläche

8. Planungsrechtliche Situation nach der Aufhebung

Nach der Aufhebung der Bebauungsplanänderung sowie des Stammpplanes wird sich die Vorhabenzulässigkeit im bisherigen Geltungsbereich 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 Bebauungsplanänderung in der Regel wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange abzulehnen. Somit kann durch die Bebauungsaufhebung der Erhalt und die dauerhafte Sicherung der bestehenden Grünflächen und der Hochwasserrückhalteräume erreicht werden. Die Pflicht zur Umsetzung der festgesetzten

Ausgleichsmaßnahmen entfällt mit der Bebauungsplanaufhebung, da die Zulässigkeit der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe mit der Aufhebung entfällt.

9. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

Mit der Aufhebung des Änderungsbebauungsplans wird der Rechtsschein der unwirksamen 1. Änderung des 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 un bebauten Flächen zwischen der Sumpfwegtrasse im Westen und der Hauptstraße im Osten. In Verbindung mit der parallel erfolgenden Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 20/3S (Stammplan), der ebenfalls unwirksam ist, wird sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben daher nach dem (faktischen) Außenbereichscharakter der Flächen gemäß § 35 BauGB (in Verbindung mit dem übergeleiteten Fluchtlinienplan) beurteilen. 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 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.

10. 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 Änderungsbebauungsplanes im Wege eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 215a BauGB (alte Fassung) geprüft.

Dies erfolgte vor dem Hintergrund, das (aufgrund der vorliegenden Mängel des Änderungsbebauungsplanes) unwirksame Planungsrecht ggf. erhalten bzw. wirksam herstellen zu können.

Denn der Änderungsbebauungsplan ist nach Einschätzung des von der Stadt beauftragten Rechtsanwaltes, Herrn Prof. Dr. Kerkmann, wegen verschiedener Ausfertigungsfehler formell und wohl auch materiell in Bezug auf möglicherweise vorliegende Abwägungsfehler im Hinblick auf die Belange des Denkmal- sowie des Hochwasserschutzes rechtswidrig. So ist beispielsweise nicht ersichtlich, ob und inwieweit die denkmalschutzrechtlichen Belange bei der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes überhaupt in der Abwägung berücksichtigt wurden. Offen ist auch, ob damals den Belangen des Hochwasserschutzes hinreichend Rechnung getragen wurde; überdies bestehen erhebliche Bedenken an der Bestimmtheit der im Bebauungsplan enthaltenen textlichen Festsetzung zum Hochwasserschutz. Weitere formelle und materielle Fehler können nicht ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz dürfte nach Einschätzung des Rechtsanwaltes ein Festsetzungsfehler vorliegen, der als Ewigkeitsfehler einzustufen ist.

Im Ergebnis leidet der Änderungsbebauungsplan mit überwiegender Wahrscheinlichkeit an sogenannten Ewigkeitsfehlern. Für eine Heilung auch der wahrscheinlich bestehenden materiellen Mängel im ergänzenden Verfahren wäre wohl ein erneutes Beteiligungsverfahren gemäß § 4a BauGB i. V. m. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen und in der Konsequenz auch eine neue Abwägungsentscheidung zu treffen. Für die Abwägung wäre allerdings die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblich. Damit gelten die Voraussetzungen des § 78 WHG. Ob unter dieser Voraussetzung eine rechtssichere Heilung möglich ist, ist offen. Denn es sprechen gewichtige Argumente für die Annahme, dass es sich beim im Zuge der Bebauungsplanänderung 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 Änderungsbebauungsplan nicht aufgehoben, sondern im Wege eines ergänzenden Verfahrens hinsichtlich der vorliegenden formellen und der wahrscheinlich vorliegenden materiellen Mängel geheilt würde, da derzeit – wie oben ausgeführt – kein wirksames Planrecht für eine Bebauung der faktischen Außenbereichsflächen besteht.

Die Bebauungsplanänderung sowie der Stammpplan sind 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 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 nämlich im Übrigen nach § 34 oder (wie hier, da es sich um faktische Außenbereichsflächen handelt) § 35 BauGB. Weitere planungsrechtliche Grundlagen für eine Bebauung dieses Bereiches sind nicht ersichtlich. Damit spricht einiges für die Annahme, dass das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG die faktischen Außenbereichsflächen betrifft. Daher ist die Aufhebung der Bebauungsplanänderung auch aus wasserrechtlichen Gründen und zur Herstellung von größtmöglicher Rechtssicherheit in diesem Zusammenhang geboten. Eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist aufgrund der Planungssperre ebenfalls nicht zulässig.

Es wäre zwar auch denkbar, die Heilung der Bebauungsplanänderung im Wege eines ergänzenden Verfahrens nur auf die formellen Mängel zu beschränken und auf die Heilung der wahrscheinlich vorliegenden materiellen Mängel zu verzichten. Hierbei wäre grundsätzlich

auch eine nachträgliche Inkraftsetzung mit Rückwirkung möglich, d. h. unter Verzicht auf eine erneute Abwägung und einen erneuten Satzungsbeschluss. Diese Vorgehensweise wäre nach Aussage des von der Stadt beauftragten Rechtsanwaltes, Herrn Prof. Dr. Kerkmann, jedoch mit hohen Risiken verbunden, insbesondere weil die o. g. Ewigkeitsfehler und/oder materielle Mängel bei dieser Vorgehensweise nicht geheilt werden können. Auch würde ein hohes Risiko bestehen, dass die Schlussbekanntmachung nicht ordnungsgemäß wäre, sodass Mängel nach wie vor noch beachtlich sein würden und im Rahmen einer etwaigen Normenkontrolle zur Unwirksamkeit des (nur formell geheilten) Bebauungsplanes führen könnten. Es bestünde außerdem ein hohes Risiko, dass auf Grundlage eines (nur formell) geheilten Bebauungsplanes zu erteilende Baugenehmigungen objektiv rechtswidrig wären. Insgesamt sah Herr Prof. Dr. Kerkmann für den Fall einer Heilung nur der formellen Mängel ein sehr hohes Prozessrisiko und konnte diese Vorgehensweise aufgrund der damit verbundenen hohen Risiken nicht empfehlen.

Es liegen durchaus Belange vor, die für eine Erhaltung bzw. wirksame Herstellung des Planrechtes zur Errichtung eines Wohngebietes sprechen könnten. So besteht ein erheblicher Wohnraumbedarf im Stadtgebiet. Gerade auch in der Talschneise entlang des Rheins, in der der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes 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 auch 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 die Bebauungsplanänderung unwirksam ist. Damit besteht eben gerade keine verbindliche planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Gebietes.

Aus den vorgenannten Gründen wird in der Abwägung der unterschiedlichen Belange der Aufhebung des Änderungsbebauungsplanes 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 höhere rechtliche Risiken (wie bei einer Heilung nur der formellen Mängel) für die Stadt Königswinter zu vermeiden.

Damit wird den regionalplanerischen und weiteren raumordnerischen Festlegungen sowie den wasserrechtlichen Regelungen des WHG zum Planungsverbot in festgesetzten Überschwemmungsgebieten entsprochen, zumal auch die Bezirksregierung Köln eine Genehmigung der im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung auf Grundlage der ursprünglich vorgesehenen Wohnbauflächenendarstellung nicht in Aussicht gestellt hat. Der Freihaltung der Überschwemmungsgebiete der Flüsse und der Erhalt der Retentionsräume kommt – insbesondere auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und der steigenden Zahl an Starkregenereignissen und Überschwemmungen – eine besondere Bedeutung zu. Die mit der Bebauungsplanaufhebung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen sind daher Ausdruck einer legitimen Städtebaupolitik und dienen einer stärkeren Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes und einer resilienten Siedlungsflächenpolitik.

11. Entschädigung, Kosten

Durch die Bebauungsplanaufhebung kommt es nicht 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.

Es spricht viel dafür, dass bereits mit einem ersten Beschluss des Stadtrats im Dezember 2012 zum Abschluss eines Erschließungsvertrages, spätestens jedoch mit dem erneuten Stadtratsbeschluss vom Dezember 2017 ein (erneuter) Vertrauenstatbestand beim Vorhabenträger der damals geplanten Bebauung begründet wurde, auf den sich dieser verlassen hat und auch verlassen durfte. Damit dürfte grundsätzlich ein Anspruch aus culpa in contrahendo (c.i.c.) gegen die Stadt bestehen. Die Unwirksamkeit der vorliegenden Bebauungspläne und die mit einer möglichen Heilung einhergehenden Risiken könnten nachvollziehbare sachliche, mithin städtebauliche Gründe für die Stadt darstellen, von ihrer Bauleitplanung abzuweichen bzw. diese aufzuheben, was einer Inanspruchnahme der Stadt aus Ansprüchen aus c.i.c. entgegengehalten werden könnte.

Eine mögliche Haftung aus c.i.c. führt zu einem Schadensersatzanspruch des Vertragspartners, der auf das negative Interesse (Vertrauensschaden) gerichtet ist. Die Stadt hätte dem Vertragspartner die im Vertrauen auf einen bevorstehenden Vertragsschluss aufgewendeten Kosten zu ersetzen. Fraglich ist jedoch, ob eine Pflichtverletzung vorliegt. Dies ist der Fall, wenn die Vertragsverhandlungen bzw. die Zusammenarbeit ohne triftigen Grund, aus sachfremden Erwägungen beendet wurde, die außerhalb der eigentlichen Bauleitplanung liegen. Die erkannte Unwirksamkeit des Bebauungsplanes dürfte nach Aussage des von der Stadt beauftragten Rechtsanwalts mit überwiegender Wahrscheinlichkeit einen triftigen Grund für den Abbruch der Vertragsverhandlungen darstellen. Ein Risiko besteht darin, dass die Stadt gegenüber dem Vorhabenträger einen Vertrauenstatbestand geschaffen hat und bei diesem der Eindruck entstanden ist, der Vertrag werde sicher zustande kommen, da über alle wesentlichen Vertragspunkte Einigkeit erzielt wurde. Es wird auf die rechtliche Stellungnahme von Herrn Prof. Dr. Kerkmann vom 29.10.2018 (abrufbar im Ratsinformationssystem als Anlage zur Sitzungsvorlage Nr. 315/2018) verwiesen.

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.

12. 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 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

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 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 156)

Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG) vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Mai 2024 (GV. NRW. S. 315)

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)