

---

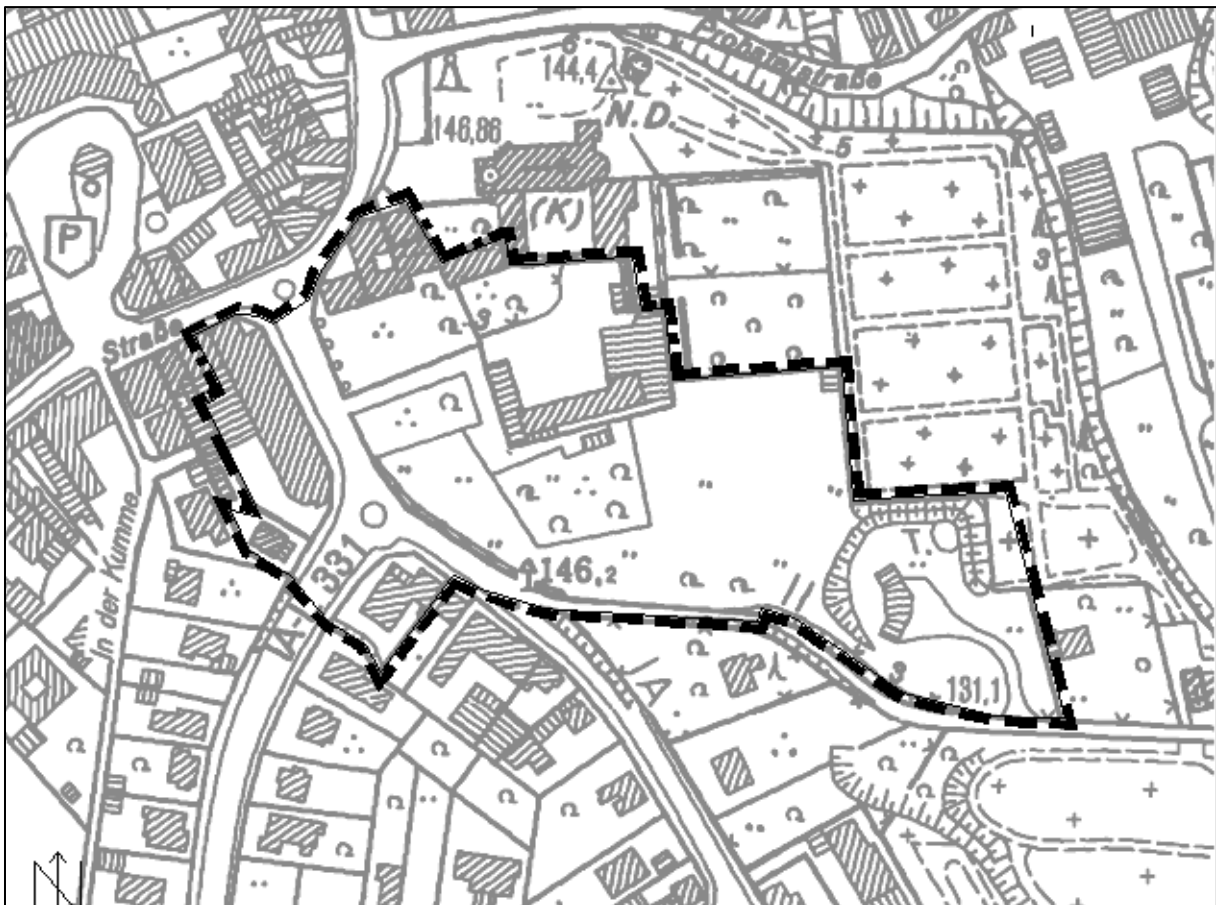
Stadt Königswinter  
Der Bürgermeister  
Geschäftsbereich Planen und Bauen  
Servicebereich Stadtplanung

---



**Aufhebung  
des Bebauungsplans Nr. 60/1 „Autobushalte- und Parkplatz in Oberpleis“  
im Stadtteil Oberpleis**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch



o.M.

---

## Inhalt

1.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
2.	Geltungsbereich .....	3
3.	Nutzung, Funktion und Umfeld.....	4
4.	Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen .....	4
4.1	Regionalplan .....	4
4.2	Flächennutzungsplan .....	4
4.3	Bebauungsplan Nr. 60/1 „Autobushalte- und Parkplatz in Oberpleis“ .....	6
4.4	Bebauungsplan Nr. 60/16 „Friedhof Oberpleis“ .....	6
4.5	Stadtumbaugebiet nach besonderem Städtebaurecht.....	6
4.6	FFH- und Naturschutzgebiete .....	6
4.7	Landschaftsschutzgebiet.....	7
4.8	Denkmalschutz.....	7
5.	Planungsziele .....	7
6.	Planungsalternativen .....	7
7.	Auswirkungen der Planung – Zukünftiges Planungsrecht .....	8
8.	Umweltbericht.....	8
9.	Planungsschäden, Entschädigungen.....	8
10.	Verfahren.....	8
10.1	Art des Verfahrens .....	8
10.2	Verfahrensverlauf.....	9
11.	Rechtsgrundlagen.....	9

## **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 60/1 „Autobushalte- und Parkplatz in Oberpleis“ (Durchführungsplan „A“ Nr. 1 Oberpleis) ist seit 1958 wirksam. Der damalige Rat der Gemeinde Oberpleis hat mit ihm im Wesentlichen das Baurecht für einen Halte- und Parkplatz für Autobusse begründet. Errichtet werden sollte der Halte- und Parkplatz auf der Südwestseite des ehemaligen Propsteigebäudes, östlich des Minikreisverkehrs, der heute die Königswinterer Straße mit der Herresbacher Straße verbindet.

Der Bebauungsplan ist bislang nicht umgesetzt worden. Das Grundstück steht nach wie vor in Privateigentum. Bei Planumsetzung müsste zunächst das Grundstück erworben werden. Danach müsste die Immunitätsmauer in etwa gleichem, nur den Klostergebäuden näher gerücktem Verlauf neu errichtet werden. Dieser Eingriff in das für die Geschichte des Ortes bedeutsame Denkmal war bereits bei Planaufstellung in Teilen der Bevölkerung und bei den mit Denkmalpflege befassten Behörden umstritten. Schließlich erteilte der damalige Landeskonservator angesichts der Probleme mit einer verträglichen Verkehrsabwicklung sein Einvernehmen.

Aus heutiger Sicht ist die Realisierung des Planungszieles aufgrund des geänderten gesellschaftlichen Stellenwerts von Denkmalschutz und Denkmalpflege nicht mehr erwünscht. Es ist außerdem nicht absehbar, ob und wann die Planung überhaupt umsetzbar wäre, da das Grundstück nach wie vor nicht zur Verfügung steht.

Der Plan ist städtebaulich auch nicht mehr erforderlich, da der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 18. März 2015 beschlossen hat, den seit mehreren Jahrzehnten am Standort „Alte Schule“ bestehenden Busbahnhof beizubehalten und barrierefrei auszubauen. Der Planungs- und Umweltausschuss hat daher in der gleichen Sitzung das Verfahren zur Aufhebung dieses Planes eingeleitet.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Aufhebung liegt am südöstlichen Rand des Ortszentrums Oberpleis an der Herresbacher Straße und ist rund 2,5 ha groß. Er umfasst die Flurstücke Nummer 7, 24, 41, 42, 45, 47, 51, 55, 56, 60, 76, 77, 88, 90, 92, 93 und 94 sowie teilweise die Flurstücke Nummer 11, 16, 48 und 89 Flur 5, in der Gemarkung Oberpleis.

- Im Norden bilden die Dollendorfer Straße, die Siegburger Straße sowie die Gebäude der ehemaligen Benediktinerpropstei (private Flurstücke Nr. 42 und Nr. 77) die Grenze zu den sich nördlich anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen, Kirchengrundstücken und Friedhofsflächen.
- Im Westen wird der Geltungsbereich von den Grundstücken Nr. 24 und 48 sowie der Hinterkante des Gebäudes Dollendorfer Straße 1 begrenzt.
- Im Süden bildet ein von der Herresbacher Straße zum Friedhof abzweigender Weg, der hier ebenfalls Herresbacher Straße heißt, die Grenze des Geltungsbereichs.
- Im Osten bilden der Friedhof im Nordosten und das Grundstück Gemarkung Oberpleis, Flur 9, Flurstück 423 die Grenze des Geltungsbereichs.

### **3. Nutzung, Funktion und Umfeld**

Die derzeitigen Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60/1 lassen sich in mehrere Abschnitte teilen.

Der zentrale Bereich wird von der ehemaligen Benediktiner-Propstei und den umgebenden Freiflächen mit Immunitätsmauer eingenommen. In den Gebäuden befinden sich heute ein Kindergarten und barrierefreie seniorengerechte Wohnungen. Im Innenhof des Propsteihofs wurde 2011 ein Mehrfamilienwohnhaus mit weiteren barrierefreien Wohnungen errichtet. Nördlich an den Geltungsbereich schließen sich das Kreuzganggebäude und Propsteigebäude sowie die katholische Pfarrkirche St. Pankratius an.

Im nördlichen Teilbereich sind sich entlang der Siegburger Straße (Hausnummern 2 bis 6) drei Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich weitere Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise. Nördlich liegt der derzeit als Parkplatz genutzte Kirchvorplatz.

Der Bereich westlich der Herresbacher Straße – zwischen den beiden Minikreisverkehrsplätzen – ist mit Wohn- und Geschäftshäusern (Dollendorfer Straße 1, Königswinterer Straße 4, Herresbacher Straße 1 und 3) bebaut. Diese Gebäude bilden den südlichen Auftakt der Ortsmitte Oberpleis. Nördlich, Westlich und südlich an den Geltungsbereich schließen sich weitere Wohn- und Geschäftshäuser an.

Südlich des Plangebietes befinden sich östlich der Herresbacher Straße einzelne Wohngebäude. Sowie eine zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Hofstelle. Weiter südlich befinden sich an der Herresbacher in ca. 200 m Entfernung von Plangebiet ein Lebensmitteldicounter und in ca. 300 m Entfernung ein Geflügelmastbetrieb.

Im östlichen Teilbereich befindet sich ein Einfamilienwohnhaus (Herresbacher Straße 6b). Außerhalb des Geltungsbereichs liegt direkt östlich ein weiteres Wohnhaus (Herresbacher Straße 12) sowie daran anschließend die Kapelle des Friedhofs Oberpleis. Nördlich und südlich dieser drei Gebäude bzw. des Weges befinden sich die Flächen des Friedhofs Oberpleis.

### **4. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen**

#### **4.1 Regionalplan**

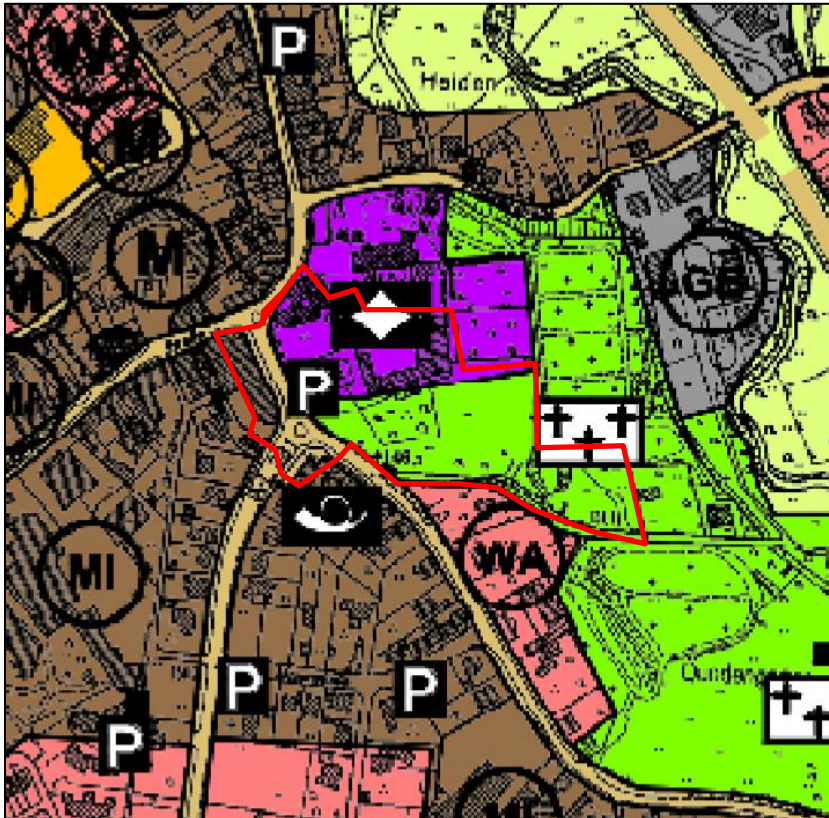
Im Regionalplan ist die Fläche des Geltungsbereichs der Aufhebung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. In den ASB sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Die Aufhebung des Bebauungsplanes steht, den regionalplanerischen Zielen nicht entgegen.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter ist seit dem 23. April 1974 wirksam. Das Plangebiet ist zentralen Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Zudem ist an der Herresbacher Straße ein Standort für einen Parkplatz vermerkt.

Die Herresbacher Straße und die Königswinterer Straße sind als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die westlich und nördlich gelegenen Flächen als Mischgebiete bzw. gemischte Baufläche. Der südliche und östliche Teilbereich des Plangebietes sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

**Abbildung 1:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab, Eigene Hervorhebung: Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 60/1, rot umrandet,)



Für das Umfeld des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan

- im Norden eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und Mischbauflächen (M),
- im Westen und Südwesten Mischgebiete (MI)
- im Osten als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof
- im Südosten allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

Mit dieser Aufhebung sollen die im Geltungsbereich festgesetzten vorhanden und geplanten Verkehrsflächen und Fluchtlinien aufgehoben werden. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da Festsetzungen hinter qualifizierten Darstellungen des Flächennutzungsplans zurückbleiben können.

#### **4.3 Bebauungsplan Nr. 60/1 „Autobushalte- und Parkplatz in Oberpleis“**

Der Durchführungsplan aus dem Jahre 1958 setzt lediglich öffentliche Verkehrsflächen und Baufluchtlinien fest. Darüber hinaus werden keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich getroffen.

Der Durchführungsplan wurde vor Inkrafttreten des Baugesetzbuches aufgestellt und förmlich festgestellt. Er gilt kraft Gesetzes fort. Dies ergibt sich aus § 233 Abs. 1 und 3 BauGB i. V. m. § 173 Abs. 3 BBauG 1960.

Der Durchführungsplan ist ein als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB einzustufen, da er keine qualifizierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung trifft. Für die Beurteilung von Vorhaben sind daher § 34 bzw. § 35 BauGB heranzuziehen. Für die die Grundstücke an der Siegburger Straße und die Flächen westlich der Herresbacher Straße ist § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Die restlichen Flächen sind nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Zuletzt wurde 2011 die Errichtung von Wohnungen innerhalb der historischen Hofanlage gemäß § 34 BauGB genehmigt.

#### **4.4 Bebauungsplan Nr. 60/16 „Friedhof Oberpleis“**

Im östlichen Teil wird der Bebauungsplan Nr. 60/1 seit 25.11.1976 vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60/16 „Friedhof Oberpleis“ überlagert. Der Bebauungsplan Nr. 60/16 setzt in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof fest.

Auf dieser Teilfläche wurde 2001 ein Wohngebäude (Herresbacher Straße 6b) beantragt. Der Planungs- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom 24.01.2001 der Erteilung einer Befreiung von der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche – Friedhof“ und der Zulassung des Einfamilienwohnhauses gemäß § 35 Abs. 2 BauGB mehrheitlich zugestimmt. Aufgrund der Verdrängungswirkung der neueren Norm ändert sich für diesen Überlappungsbereich nichts, solange der Bebauungsplan Nr. 60/16 rechtsverbindlich ist.

#### **4.5 Stadtumbaugebiet nach besonderem Städtebaurecht**

Am 7.3.2016 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 Ausnahme der Gebäude Königswinterer Straße 4, Herresbacher Straße 1-3 und Herresbacher Straße 6a liegt der aufzuhebende Bebauungsplan vollständig im Bereich der Gebietsabgrenzung des Integrierten Handlungskonzepts. Sowohl der geplante Erhalt der Immunitätsmauer am bisherigen Standort als auch der Verzicht auf die Verkehrsfläche „Autobushalte- und Parkplatz in Oberpleis“ und die Beibehaltung des Busbahnhofs am bestehenden Standort stehen im Einklang mit den Zielsetzungen des Integrierten Handlungskonzepts.

#### **4.6 FFH- und Naturschutzgebiete**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt ca. 1 km 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“.

– Begründung –

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 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.

#### **4.7 Landschaftsschutzgebiet**

Der Geltungsbereich dieser Aufhebung liegt ca. 70 m westlich vom Pleisbach und von der Grenze der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006 entfernt.

Der Geltungsbereich der Aufhebung überschneidet sich nicht mit dem Landschaftsschutzgebiet, sodass zu keinen Beeinträchtigungen desselben kommt.

#### **4.8 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich der denkmalgeschützte Propsteihof (Wirtschaftsgebäude) der ehemaligen Benediktiner-Propstei (heute Kinderbetreuungseinrichtung und Wohnnutzung). Nördlich an den Geltungsbereich und an das Gebäude der Propstei grenzen der ebenfalls denkmalgeschützte Kreuzgang und weitere Propsteigebäude (heute Pfarrhaus und Pfarrbüro). Daran schließt sich die ebenfalls denkmalgeschützte katholische Pfarrkirche St. Pankratius an. Die drei Gebäude bilden ein gemeinsames Ensemble und werden entlang der Herresbacher Straße von einer Immunitätsmauer umgeben.

Im Geltungsbereich wurde am 06.06.2017 das Bodendenkmal „Propstei Oberpleis, Pfarrkirche St. Pankratius und ehemalige Pfarrkirche St. Primus“ (SU 276) in die Denkmalliste der Stadt Königswinter eingetragen.

### **5. Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 60/1 ist städtebaulich nicht mehr erforderlich und soll daher aufgehoben werden. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes soll das bestehende Planungsrecht an die Tatsache angepasst werden, dass der Autobushalte- und Parkplatz an dieser Stelle nicht mehr realisiert werden soll. Dies dient auch der Rechtssicherheit für die betroffenen Grundstückseigentümer.

Infolge des Verzichts auf die Planung und Realisierung des Autobushalte- und Parkplatz kann die Immunitätsmauer und das bestehende Gebäudeensemble der ehemaligen Benediktiner Propstei in seiner bisherigen Lage, Form und Gestalt einschließlich der Freibereiche erhalten bleiben. Das bestehende Ortsbild wird erhalten.

### **6. Planungsalternativen**

Nach § 3 Abs. 1 BauGB müssen die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommenden und sich wesentlich unterscheidenden Lösungen dargelegt werden

(Planungsalternativen). Weil das Plangebiet in diesem Fall jedoch nicht mehr beplant werden soll, ist die *Neugestaltung* oder *Entwicklung* des Gebietes nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Eine Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes ist städtebaulich nicht erforderlich, da die Entwicklung westlich der Herresbacher Straße – wie bisher auch – nach § 34 BauGB sowie östlich der Herresbacher Straße nach § 35 BauGB ausreichend gesteuert werden kann. Insofern ergeben sich keine Planungsalternativen.

## **7. Auswirkungen der Planung – Zukünftiges Planungsrecht**

Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens müssen Bauvorhaben westlich der Herresbacher Straße – wie bisher auch – nach § 34 BauGB sowie östlich der Herresbacher Straße nach § 35 BauGB beurteilt werden.

## **8. Umweltbericht**

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

Gemäß Umweltbericht wirkt sich die Aufhebung des Bebauungsplans nur unwesentlich auf Natur, Umwelt, den Menschen oder sonstige Umweltfaktoren aus (Siehe separater Umweltbericht).

## **9. Planungsschäden, Entschädigungen**

Wesentliche Wertminderungen der Grundstücke, die eine Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 1 BauGB begründen könnten, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## **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 Baugesetzbuches 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. Bei einer Planaufhebung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB (vgl. § 13



Abs. 1 BauGB) noch das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (vgl. § 13a Abs. 4 BauGB) Anwendung finden.

Auch bei Aufhebungsverfahren ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen.

## **10.2 Verfahrensverlauf**

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 18. März 2015 das Verfahren zur Aufhebung dieses Bebauungsplans eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 11. April 2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Außerdem ist ortsüblich bekanntgemacht worden, wo und wann sich die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Aufhebung beteiligen kann.

Die Öffentlichkeit wurde in Form einer Offenlage vom 20. April 2015 bis einschließlich 20. Mai 2015 gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Aufhebung dieses Bebauungsplans beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20. April 2015 frühzeitig an der Aufhebung dieses Bebauungsplans beteiligt worden.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 07. Januar 2017 sind die Unterlagen der Bebauungsaufhebung mit dem 20. Januar 2017 während der Dienstzeiten im Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8 in Königswinter-Thomasberg gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden. Die Öffentlichkeit hatte bis zum 20. Februar 2017 Gelegenheit, zur geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 20. April 2017 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufhebung des Bebauungsplans beteiligt worden. Sie konnten mit Frist bis zum 26. Mai 2017 zu der geplanten Aufhebung Stellung nehmen.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren in seiner Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zur Kenntnis genommen.

Der Rat der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ nach vorheriger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 60/1 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Aufhebung ist hiermit in Kraft getreten.

## **11. Rechtsgrundlagen**

(in der zum Zeitpunkt des Aufhebungsbeschlusses gültigen Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts  
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –  
BauNVO)