

Vorbereitende Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet „Klosterlandschaft Heisterbach“

Vorentwurf



Stand: 08/2007

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

- 1.1 Vorbemerkung
- 1.2 Aufgabenstellung
- 1.3 Vorläufige Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

2. Rahmenbedingungen

- 2.1 Regionale Einbindung
- 2.2 Funktionen
- 2.3 Vorhandene Planungen
 - Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter
 - Bebauungspläne der Stadt Königswinter
- 2.4 Naturschutz
- 2.5 Denkmalschutz
- 2.6 Einbindung in die Regionale 2010

3. Bestandsdarstellung und Bewertung des Untersuchungsbereiches

- 3.1 Lage, Bedeutung und Funktion
- 3.2 Nutzung
- 3.2 Erschließung
- 3.3 Natur- und Freiflächen

4. Städtebauliche Missstände

- 4.1 Substanzmängel
- 4.2 Funktionsmängel
- 4.3 Zusammenwirken der städtebaulichen Missstände

5. Sanierungsziele

6. Durchführung der Maßnahme

- 6.1 Durchführung und Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- 6.2 Sanierungsverfahren

7. Städtebaulicher Rahmenplan

- 7.1 Maßnahmen und Handlungsfelder
- 7.2 Konzepte

8. Anhang

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Königswinter ist seit zwei Jahrhunderten ein Ort, der durch den Tourismus geprägt ist. Eines der wichtigsten touristischen Ziele im Naturschutzgebiet Siebengebirge ist dabei die kulturhistorisch bedeutende ehemalige Zisterzienserabtei Heisterbach sowie die umgebende Klosterlandschaft mit der historischen Wegeverbindung durch das Mühlental.

Der Tourismus in Königswinter, in Verbindung unter anderem mit der Klosterlandschaft Heisterbach, wird vor allem durch das Zusammenwirken von Naturerleben und einem kulturellen sowie touristischen Angebot bestimmt. Nur durch das qualitätvolle Ineinandergreifen dieser Faktoren wird der Standort Klosterlandschaft Heisterbach eine Zukunft als eine der wichtigsten touristischen Destinationen in Nordrhein-Westfalen haben.

Der vorliegende Bericht zur vorbereitenden Untersuchung für die potentielle Sanierungsmaßnahme im Bereich Klosterlandschaft Heisterbach steht in engem Zusammenhang zu weiteren Projektrahmen – insbesondere der „Gesamtperspektive Klosterlandschaft Heisterbach“ sowie der zwei beschlossenen Sanierungsmaßnahmen Königswinter-Altstadt und Königswinter-Drachenfels.

Ziel der „Gesamtperspektive Klosterlandschaft Heisterbach“ ist die städtebaulich-freiraumplanerische Aufwertung des Geländes der ehemaligen Klosterabtei Heisterbach und der Kulturlandschaft im Betrachtungsraum der Gesamtperspektive. Diese geht räumlich über die Abgrenzung des Bereiches der vorbereitenden Untersuchung hinaus.

Ziel der beschlossenen Sanierungsmaßnahme Königswinter-Altstadt ist unter anderem die nachhaltige Sicherung des Standortes Königswinter als attraktiver Wohn- und Ausflugsort. Die beschlossene Sanierungsmaßnahme Königswinter-Drachenfels ist insbesondere auf eine qualitätvolle Entwicklung der Tourismusdestination Königswinter ausgerichtet.

1.2 Aufgabenstellung

Der Rat der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung am 26.03.2007 für den Bereich „Klosterlandschaft Heisterbach“ den Beginn vorbereitender Untersuchungen nach § 141 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Anlass für die vorbereitende Untersuchung sind offensichtliche städtebauliche Missstände im Bereich der Klosteranlage Heisterbach sowie in den angrenzenden Bereichen der Klosterlandschaft einschließlich der Wegeachse durch das Mühlental, die in starkem Widerspruch zu den gegebenen Potentialen stehen.

Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklungsprobleme mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium (z.B. Bebauungspläne) nicht zu lösen sind. Vielmehr ist davon auszugehen, dass diese zusammenhängend auf Grundlage eines abgestimmten Gesamtkonzeptes (Rahmenplan) angegangen werden müssen.

Im Rahmen der vorliegenden vorbereitenden Untersuchung soll eine Beurteilungsgrundlage gewonnen werden über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Im Juni 2007 wurde mit den Vorbereitenden Untersuchungen als erstem Vorbereitungsschritt der Sanierung begonnen. Die vorliegenden ersten Ergebnisse gliedern sich in die folgenden Hauptbausteine:

In den Kapiteln 2 und 3 werden die planerischen Rahmenbedingungen formuliert. Es folgt der Nachweis, dass die formalen Voraussetzungen für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB gegeben sind. Dies beinhaltet im Wesentlichen die Bestandsanalyse mit der Bewertung der städtebaulichen Missstände. Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu berücksichtigen (§ 136 Abs. 3 BauGB). Aus dieser Bewertung leitet sich die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ab. Gleichzeitig werden die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung formuliert. Eine Rahmenplanung stellt aufbauend auf diesen Zielsetzungen die ersten relevanten Maßnahmen und Handlungsfelder der künftigen Entwicklung dar.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind Beurteilungsgrundlage für den Rat, ob ein förmliches Sanierungsverfahren im Bereich Klosterlandschaft Heisterbach erforderlich ist, welche Art von Sanierungsverfahren sinnvoll ist und wie dieses Gebiet abgegrenzt werden soll.

Gemäß § 137 und § 139 BauGB wird im Zuge des Verfahrens eine Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Abschlussbericht einfließen.

1.3 Vorläufige Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich im nördlichen Teil des Siebengebirges zwischen den Ortsteilen Oberdollendorf und Heisterbacherrott der Stadt Königswinter.

Der Betrachtungsbereich der Vorbereitenden Untersuchung umfasst die an der Heisterbacher Straße im Osten des Untersuchungsgebietes gelegene Klosteranlage Heisterbach einschließlich des insbesondere nördlich entlang der Heisterbacher Straße unmittelbar angrenzenden Landschaftsraumes.

Das Untersuchungsgebiet umfasst darüber hinaus die historische Wegeverbindung durch das Mühlental. In das Untersuchungsgebiet einbezogen sind Siedlungs- und Freiraumbereiche entlang der Straße „Mühlental“ sowie des „Langenberger Weges“.

Im Westen schließt das Untersuchungsgebiet die Bebauung nördlich der „Bachstraße“ bis zur „Laurentiusstraße“ mit ein. Das Untersuchungsgebiet beinhaltet darüber hinaus die teilweise noch unbebauten Flächen östlich des „Hüllenweg“ sowie in Teilabschnitten die überwiegend bereits bebauten Siedlungsbereiche nördlich der Heisterbacher Straße.

Das Untersuchungsgebiet umfasst in der Gemarkung Oberdollendorf eine Gesamtfläche von ca. 43,4 ha.

Die vorgeschlagene und vom Rat der Stadt Königswinter in seiner Sitzung am 26.03.2007 beschlossene Grenze für das Untersuchungsgebiet stellt nach erster Einschätzung den Rahmen dar, innerhalb dessen die endgültige Festlegung des Sanierungsgebietes „Klosterlandschaft Heisterbach“ erfolgen soll.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Regionale Einbindung

Die Stadt Königswinter ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur eingestuft.¹ Großräumig gehört die Stadt zum oberzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Bonn², die nördlich und westlich an das Stadtgebiet Königswinter angrenzt. Das Oberzentrum Bonn ist verkehrlich sehr gut erreichbar. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen unter anderem mit den Städten Bad Honnef, Siegburg, Sankt Augustin oder Hennef weitere starke Mittelzentren.

Aufgrund unter anderem ihrer guten verkehrlichen Anbindung zu den umliegenden Mittel- und Oberzentren sowie ihrer Lage am Rhein und zum Naturschutzgebiet Siebengebirge mit dem Drachenfels besitzt die Stadt Königswinter eine wichtige Wohn- und Naherholungsfunktion für den Ballungsraum Köln/Bonn.

2.2 Funktionen

Ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt Königswinter ist der Tourismus.

Mit dem Siebengebirge verfügt die Stadt Königswinter über eines der ersten Naturschutzgebiete Deutschlands. Die Altstadt hat einen überregionalen Einzugsbereich. Die Altstadtfunktion ist stark verknüpft mit dem Tourismus, der sich an der „Rheinromantik“ orientiert. Der Bergbereich mit der Klosterlandschaft Heisterbach ist vom Wandertourismus geprägt. Neben dem Landschaftserlebnis steht mit der Klosteranlage Heisterbach das Kulturerleben im Vordergrund.

Touristische Bedeutung haben neben dem Drachenfels und der Altstadt insbesondere auch die Klosteranlage Heisterbach mit der sie umgebenden Kulturlandschaft.

2.3 Vorhandene Planungen

Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellt für die überwiegend bereits bebauten Siedlungsbereiche im westlichen Untersuchungsgebiet im wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet dar. Die sich östlich anschließenden Flächen im Bereich des „Mühlentals“ sowie die Klosteranlage werden als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im südlichen Bereich der Klosteranlage Heisterbach ist darüber hinaus eine Fläche für Wald dargestellt.

Bebauungspläne der Stadt Königswinter

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für den Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen nicht vorhanden.

1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). 11. Mai 1995.

2 Anlage E des Erläuterungsberichts zum LEP I/II - Raum - und Siedlungsstruktur Oberbereiche. 1. Mai 1979.

2.4 Naturschutz

Das Untersuchungsgebiet liegt mit seinen östlichen Teilflächen im Naturschutzgebiet Siebengebirge. Im Nordwesten grenzt das Untersuchungsgebiet unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet. Die noch unbebauten Flächen östlich des „Hüllenweges“ liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Veränderungen im Naturschutzgebiet unterliegen der Ordnungsbehördlichen Verordnung über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“ vom 12. Mai 2005, Veränderungen im Landschaftsschutzgebiet der Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31.08.2006.

2.5 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet stehen neben einigen Gebäuden und Wegekreuzen insbesondere weite Teile der orts- und landschaftsprägenden Klosteranlage Heisterbach unter Denkmalschutz.

Im Bereich der Klosteranlage Heisterbach sind dies neben Kleindenkmälern unter anderem die Chorruine, das Torhaus, der Küchenhof (mit u.a. Großraumscheune, „Villa Heinrich“) sowie die Parkanlage und die Immunitätsmauer.

Im Bereich der historischen Wegeverbindung durch das Mühlental befinden sich mit dem „Haus am Mühlenbach“ (Mühlental 12/14), „Zum kühlen Grunde“ (Mühlental 22) sowie dem kleinen Gebäude Mühlental 24 Baudenkmäler, die auf den ehemaligen Mühlenbetrieb in diesem Bereich hinweisen. Weitere Zeugnisse des ehemaligen Mühlenbetriebes sind die „Idyllen-Mühle“ (Mühlental 1) sowie die Ruinenreste der alten Schleifmühle.

Im Bereich der Bachstraße weisen einige Baudenkmäler - ehemalige einfache Winzerhäuser, bis zu zweigeschossige meist giebelständige Fachwerkbauten aus dem 18. Jahrhundert –, auf die Tradition des Weinbaus in diesem Bereich hin. Mit dem Gut Sülz (Bachstraße 157) – ehemals im Besitz der Abtei Heisterbach - am Ortsrand von Oberdollendorf liegt im Untersuchungsgebiet ein weiteres diesen Siedlungscharakter prägendes Denkmal. Es ist ein Beispiel für die mit dem aufkommenden Fremdenverkehr vereinzelt erfolgte Erweiterung ehemaliger Winzerhäuser zu Weinhäusern und Gaststuben.

Wegekreuze befinden sich im Bereich Mühlental / Bachstraße sowie im Bereich der Klosteranlage Heisterbach.

Bodendenkmäler sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

2.6 Einbindung in die Regionale 2010

Im Zweijahresrhythmus bietet das Land Nordrhein-Westfalen einer Region die Möglichkeit, sich im Rahmen einer „Regionale“ beispielhaft zu präsentieren und die strukturelle Entwicklung durch wegweisende Projekte anschaulich zu machen. Anhand zukunftsweisender und struktureller Projekte wird sich die Region Köln/Bonn im Jahre 2010 als Ausrichter der Regionale präsentieren.

Die Stadt Königswinter beabsichtigt, sich im Rahmen der Regionale 2010 neben dem im Naturschutzgebiet Siebengebirge gelegenen Drachenfels als südliches Eingangstor nach Nordrhein-Westfalen auch mit der „Klosterlandschaft Heisterbach“ zu präsentieren. Insgesamt sollen die „Brückenschläge“ zwischen Altstadt und Drachenfels, zwischen Rhein und Drachenfels sowie der

Klosterlandschaft Heisterbach durch herausragende Projekte in der Landschaft sichtbar gemacht werden.

Ziel ist die anschauliche und funktionsfähige Entwicklung des gesamten Landschaftsraumes und die Entwicklung von einzelnen Projekten in der Natur- und Kulturlandschaft um den Drachenfels sowie im Bereich der Klosterlandschaft Heisterbach. Im Kontrast zur Gesamtperspektive Königswinter/Drachenfels mit ihrer „profanen“ Kulturlandschaft steht im Zusammenhang mit der Klosterlandschaft Heisterbach die sakrale Ausprägung der Kulturlandschaft im Vordergrund.

Unter dem Arbeitstitel „Gesamtperspektive Klosterlandschaft Heisterbach“ haben der Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Königswinter unter fachlicher Begleitung durch das Planungsbüro „arbos landschaftsarchitekten“, Hamburg und in enger Abstimmung mit dem Projektbeirat Kloster Heisterbach und Vertretern des Eigentümers ein Leitbild und erste konzeptionelle Ansätze für eine Entwicklung dieser historischen Kulturlandschaft entwickelt.

Im Mittelpunkt des Projektes steht die kulturhistorisch bedeutende ehemalige Zisterzienserabtei Heisterbach sowie die umgebende Klosterlandschaft. Ziel des Projektes ist die städtebaulich-freiraumplanerische Aufwertung des Geländes der ehemaligen Abtei und der Kulturlandschaft im Betrachtungsraum der Gesamtperspektive.

Die „Gesamtperspektive Klosterlandschaft Heisterbach“ ist dem Arbeitskreis „kulturelles Erbe“ der Regionale 2010 zugeordnet. Ziel der Projekte des „kulturellen Erbes“ ist die Sicherung und zukunftsgerichtete Inwertsetzung kulturhistorisch bedeutender Bauten, Anlagen und Landschaften in der Region Köln/Bonn.

Die Zielsetzungen der „Gesamtperspektive Klosterlandschaft Heisterbach“ sind auch Grundlage für die Zielsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

3. Bestandsdarstellung und Bewertung des Untersuchungsbereiches

3.1 Lage, Bedeutung und Funktion

Die Klosterlandschaft Heisterbach mit der kulturhistorisch bedeutenden Klosteranlage Heisterbach erstreckt sich im nördlichen Teil des Siebengebirges zwischen den Ortsteilen Oberdollendorf und Heisterbacherrott. Teilbereiche des bebauten Siedlungsbereiches von Oberdollendorf – entlang des historischen Weges durch das Mühlental – liegen im Untersuchungsgebiet.

Die Kulturlandschaft Heisterbach wurde insbesondere durch den Orden der Zisterzienser geprägt.

Die Raumwirksamkeit der Abteigründung um 1189 entfaltete sich einerseits baulich – beispielsweise mit der 1237 fertig gestellten Abteikirche - innerhalb des eingefriedeten Bereiches der Abtei mit Baum-, Nutz- und Ziergärten sowie Fischteichen. Andererseits aber auch durch die sie umgebende Nutzungsvielfalt mit Fischteichen, Ackerland, Wegen und Waldungen sowie dem Heisterbacher Tal mit Grundbesitz, Mühlen, unabhängigen Höfen, Steinbrüchen, Weinbergen und Wäldern. Das klösterliche Ideal des „ora et labora“ prägte hier ein nachhaltiges Konzept mittelalterlicher Landschaftsnutzung.

Mit dem Reichsdeputationshauptschluss von 1803 wurde das Kloster aufgelöst. Die Klostergebäude wurden zum Abbruch verkauft. Das verbliebene Gelände wurde 1820 von Graf zur Lippe erworben und zu einem englischen Landschaftspark umgestaltet. In die Landschaftsgestaltung integriert wurde als Blickachse die noch vorhandene Chorrueine.

Mit der landschaftlichen Umgestaltung gewann der Ort zunehmend an romantischer Qualität. Er wurde zu einer Projektionsfläche für die Kunst. Gleichzeitig entwickelte sich die Klosteranlage Heisterbach in den folgenden Jahren zu einem beliebten Ausflugsort, der öffentlich zugänglich war. Ende des 19. Jahrhunderts entstand auf dem ehemaligen Klostergelände ein Hotelgebäude.

Im Zuge der zunehmenden Naherholungsfunktion des Siebengebirges im 20. Jahrhundert wuchs auch die Bedeutung des Untersuchungsgebietes mit dem Kloster Heisterbach als beliebtes Naherholungsziel.

Eingebettet in zahlreiche Relikte vergangener Kulturlandschaftsphasen bietet der Bereich um die wieder hergerichtete Abtei auch aktuell ein herausragendes Potential der kulturellen Wertschöpfung für die Region und darüber hinaus.

Die Klosteranlage Heisterbach sowie die umgebende Kulturlandschaft haben ihre ursprüngliche historische und touristische Bedeutung insbesondere aufgrund vorhandener gestalterischer und funktionaler Mängel eingebüßt. Für die Klosterlandschaft wertvolle Kultur- und Landschaftsbestandteile sind nicht mehr vorhanden. Darüber hinaus fehlt die Erfahrbarkeit und Vermittlung der kulturhistorischen Dimension der Klosteranlage und der sie umgebenden Kulturlandschaft. Vorhandene gestalterische Mängel in Bezug auf die bestehende Wegeverbindung durch das Mühlental wirken sich auch negativ auf die Naherholungsqualität dieses Bereiches aus. Das touristische Potential der Klosterlandschaft wird nicht hinreichend genutzt.

3.2 Nutzung

Innerhalb der Klosteranlage Heisterbach befinden sich neben der prägenden Chorruine der ehemaligen Abteikirche zahlreiche weitere teilweise unter Denkmalschutz stehende Gebäude mit kirchlichen und kulturellen sowie sozialen Einrichtungen.

Neben einem Tagungshaus mit Veranstaltungsräumen und einem Veranstaltungssaal befindet sich innerhalb der Klostermauer unter anderem ein Altenpflegeheim. Innerhalb der Klostermauer sind weiterhin neben den kirchlichen Einrichtungen eine gastronomische Nutzung sowie ein Schwesternwohnheim und weitere Gebäude mit Wohnnutzungen vorhanden.

In die Parkanlage des Klosters integriert sind unter anderem zwei Teiche sowie ein Friedhof.

Die Gebäude innerhalb der Klostermauer sowie die Klostermauer selbst sind teilweise sanierungsbedürftig. Vereinzelt stehen Gebäude leer. Der Eingangsbereich in die Klosteranlage innerhalb sowie außerhalb der Klostermauer weist gestalterische Defizite auf. Ehemals prägende raumbildende Elemente – wie Alleen – sind nicht mehr vorhanden. Die Raumstruktur der um 1820/30 gestalteten Parkanlage um die Chorruine ist nicht mehr erkennbar.

Die die Klosteranlage unmittelbar umgebende Kulturlandschaft wird heute überwiegend landwirtschaftlich oder als Wiesenfläche genutzt. Ehemals landschaftsprägende Elemente – wie beispielsweise die Fischteiche – sind nur noch strukturell anhand von Bodenvertiefungen ablesbar. Die Stellplatzanlage im Eingangsbereich der Klosteranlage – östlich der Heisterbacher Straße - ist städtebaulich und freiraumplanerisch unbefriedigend. Der Eingangsbereich in die Klosteranlage weist gestalterische Defizite auf.

Der Bereich des Mühlentals wird insbesondere durch die teilweise denkmalgeschützten ehemaligen Mühlengebäude sowie durch die vorhandenen Wald- und Grünlandflächen und den in Ost-West-Richtung verlaufenden Mühlenbach geprägt.

Der öffentliche Raum im Bereich des Mühlentals sowie die unmittelbar an diesen öffentlichen Raum angrenzenden privaten Grundstücke weisen teilweise gestalterische Mängel auf. Ebenfalls gestalterische Defizite weist der Einmündungsbereich Bachstraße / Mühlenstraße im Bereich des „Gut Sülz“ - als Auftakt in das Mühlental - auf.

Das Orts- und Landschaftsbild im westlichen Untersuchungsgebiet – im Bereich der Bachstraße – wird insbesondere durch die bereits bebauten Siedlungsgebiete von Oberdollendorf mit den vorhandenen teilweise denkmalgeschützten Fachwerkgebäuden und seiner dichten teilweise mehrzeiligen Bebauung geprägt. Neben Wohngebäuden befindet sich in diesem Bereich unter anderem die gastronomischen Einrichtungen des „Gut Sülz“ mit Außengastronomie.

Die Bebauung im Bereich der Bachstraße grenzt unmittelbar an landschaftsgeschützte Grün- und Freiflächen.

3.3 Erschließung

Die Klosteranlage Heisterbach ist über die Heisterbacher Straße (L 268) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Im Bereich der Klosteranlage befindet sich ein Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs (Buslinien 520 und 521).

Die Erschließung der bebauten Bereiche von Oberdollendorf erfolgt im wesentlichen durch die Straßen „Mühlental“ sowie die „Bachstraße“. Die Wegeverbindung durch das Mühlental ist teilweise unbefestigt. Teilflächen der historischen Wegeverbindung im Bereich der Straße „Mühlental“ befinden sich in Privatbesitz.

Die Klosteranlage Heisterbach sowie die umgebende Klosterlandschaft ist eingebunden in ein ausgedehntes Fußwegenetz. Teilbereiche dieser Wegeverbindungen sind gestalterisch unbefriedigend.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt überwiegend auf den Privatgrundstücken. Größere Stellplatzanlagen sind unter anderem im Bereich „Gut Sülz“ sowie im Bereich Kloster Heisterbach vorhanden.

3.4 Natur- und Freiflächen

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet neben den Siedlungsbereichen von Oberdollendorf unterschiedliche Kulturlandschaftsbestandteile wie Wälder, Grünland und Gärten. Im Bereich der Grün- und Freiflächen östlich der Heisterbacher Straße liegt der Schlüsselweiher. Außerhalb des Untersuchungsgebietes erstrecken sich im Bereich von Oberdollendorf - nördlich des „Gut Sülz“ - Weinberge von hohem Raumimage.

Nördlich der Klostermauer befindet sich eine Fläche auf der ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wurden. Diese Fläche ist langfristig zu erhalten.

4. Städtebauliche Missstände

Aufgabe der vorbereitenden Untersuchung ist es unter anderem, die vorhandenen städtebaulichen Missstände und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung festzulegen.

Gemäß § 136 BauGB liegen städtebauliche Missstände zum einen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht (**Substanzmängel**) oder zum anderen das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (**Funktionsmängel**).

4.1 Substanzmängel

Bausubstanzmängel wurden insbesondere im Bereich der Klosteranlage Heisterbach festgestellt. Neben der Torhausfassade ist die Sanierung weiterer historischer Gebäude („Villa Heinrich“) und baulicher Anlagen (einzelne Abschnitte der südlichen Klostermauer) innerhalb der Klosteranlage erforderlich.

4.2 Funktionsmängel

Bei der Erarbeitung der „Gesamtperspektive Klosterlandschaft Heisterbach“ wurde festgestellt, dass die Klosteranlage, die umgebende Kulturlandschaft und das Mühlental die kulturellen, wirtschaftlichen und touristischen Aufgaben nicht in einer Form erfüllen, die der historischen und touristischen Bedeutung des Bereiches entsprechen. Diese Funktionsmängel wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung ebenfalls festgestellt.

Die Klosteranlage Heisterbach als zentrales Element der Klosterlandschaft Heisterbach entspricht in ihrer Funktion, ihrer Gestaltung, ihrer Aufenthaltsqualität, ihrem naherholungs- und touristischen Infrastrukturangebot und ihrem baulichen Zustand nicht ihrer Bedeutung. Der Standort bleibt gemessen an seinen Potentialen weit hinter seinen Möglichkeiten zurück.

Der Landschaftsraum um die Klosteranlage wird ebenfalls seiner Bedeutung in Bezug auf die touristische Naherholung und Funktion nicht gerecht. Historisch die Klosterlandschaft prägende Elemente des Landschaftsraumes – wie die Fischteiche – sind nicht mehr vorhanden.

Weiterhin wurden insbesondere gestalterische Mängel und Mängel in Bezug auf die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes im Bereich der Wege durch das Mühlental festgestellt.

4.3 Zusammenwirken der städtebaulichen Missstände

Im Ergebnis lassen sich die Substanz- und Funktionsmängel im Bereich des Untersuchungsgebietes wie folgt zusammenfassen:

- Die touristische Funktion der Klosteranlage, der umgebenden Kulturlandschaft und des Mühlentals wird nachhaltig von den vorhandenen baulichen und strukturellen Missständen beeinflusst.
- Das Gesamtbild der Klosteranlage wird durch teilweise sanierungsbedürftige Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der Klosteranlage sowie durch gestalterische Defizite im Eingangsbereich beeinträchtigt.
- Die historische Ausprägung und Gestaltung der Klosteranlage ist durch fehlende städtebaulich und landschaftsplanerisch raumbildende Elemente innerhalb der Klosteranlage – wie insbesondere im Eingangsbereich und in der ehemals als Landschaftsgarten angelegten Parkanlage – nicht mehr erkennbar.

- Die Qualität des Landschaftsbildes in der unmittelbaren Umgebung der Klosteranlage wird durch gestalterische Defizite im Eingangsbereich außerhalb der Klostermauer beeinträchtigt.
- Die Qualität der Kulturlandschaft leidet darüber hinaus unter dem Fehlen historisch prägender Elemente des Landschaftsraumes, wie unter anderem Fischteiche und Wasserläufe.
- Fehlende Erfahrbarkeit und Vermittlung der kulturhistorischen Dimension der Klosteranlage sowie der sie umgebenden Kulturlandschaft.
- Gestalterische Mängel im Bereich der historischen Wegeverbindung durch das Mühlental.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Untersuchungsbereich insbesondere in touristischer sowie gestalterischer Hinsicht nicht seiner historischen und touristischen Bedeutung entspricht.

Bezogen auf die Bedeutung der Missstände im Untersuchungsgebiet auch bezogen auf die Gesamtbedeutung für die Stadt Königswinter und für die überörtliche Ausstrahlung wird deutlich, dass hier ein Missverhältnis zwischen der möglichen Funktion und tatsächlicher städtebaulich-freiraumplanerischer Ausprägung gegeben ist.

Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung für den Tourismus insbesondere auch im Hinblick auf weitere Tourismusdestinationen – wie unter anderem dem Siebengebirge mit dem Drachenfels – besteht daher ein öffentliches Interesse, die vorhandenen Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 und 3 BauGB zu beseitigen und den Gesamtbereich touristisch zu stärken und weiterzuentwickeln. Dazu soll das bestehende Städtebaurecht angewandt und eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. eingeleitet werden.

5. Sanierungsziele

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung festzulegen. Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitungsaufgaben. Die Ziele sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen insoweit zu konkretisieren, als sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind.

Die **übergeordnete Zielsetzung** für die Klosterlandschaft Heisterbach resultiert aus der Funktion und Bedeutung dieses Bereiches für den Tourismus.

- Die zukunftsfähige Entwicklung der Tourismusdestination Klosterlandschaft Heisterbach. Dies bedeutet eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des touristischen Angebotes sowie die Korrektur struktureller, baulicher und freiraumgestalterischer Fehlentwicklungen.
- Die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der natur- und kulturlandschaftlichen Qualitäten unter besonderer Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange.

Folgende **Teilziele** stehen dabei im Vordergrund:

- die Sicherung, Inwertsetzung und Erfahrbarmachung der kulturhistorisch bedeutenden ehemaligen Zisterzienserabtei Heisterbach und der umgebenden Kulturlandschaft,

- die Sicherung der Zugänglichkeit der Klosteranlage zum Zwecke der Erfahrbarkeit und Vermittlung der kulturhistorischen Dimension der Anlage,
- die Inwertsetzung und Fortentwicklung der Naherholungs- und touristischen Infrastruktur und –angebote im engeren und weiteren Umfeld der Klosteranlage,
- die Optimierung und Fortentwicklung des touristischen Angebots im Siebengebirge und damit verbunden, eine dahingehende Einbindung der Klosteranlage und des Umfeldes sowie der dort bestehenden und unter Umständen künftigen Angebote,
- gestalterische Aufwertung und Optimierung der historischen Wegeverbindung durch das Mühlental zur Stärkung der touristischen Destination.

Voraussetzung für alle zukünftigen Maßnahmen ist die Anpassung an die Rahmenbedingungen des Naturschutzes, des Denkmalschutzes sowie die Rücksichtnahme auf das historische Orts- und Landschaftsbild.

6. Durchführung der Maßnahme

Zur Vorbereitung der Maßnahmen werden gemäß § 139 BauGB frühzeitig Erörterungsgespräche mit Beteiligten geführt. Es wird nicht erwartet, dass sich die Sanierungsmaßnahme im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder benachbarten Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Sollte sich bei der weiteren Planung und Durchführung herausstellen, dass soziale Maßnahmen im Sinne von § 180 BauGB (Sozialplan) erforderlich werden, so wird die Stadt Königswinter entsprechende Vorstellungen entwickeln.

6.1 Durchführung und Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Dies bedeutet, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Hinblick auf die festgelegten allgemeinen Ziele der Sanierung für das Sanierungsgebiet inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein muss. Die Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes ist so zu wählen, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit gewährleistet werden kann.

Grundlage für den Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes sind die in den Vorbereitenden Untersuchungen festgelegten Sanierungsziele zur

- Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände,
- Verhinderung der Entwicklung neuer städtebaulicher Missstände,
- Erhaltung und Weiterentwicklung des kulturhistorisch, touristisch und wirtschaftlich bedeutsamen Bereiches für die Gesamtstadt unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sowie des Naturschutzes,
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes im Hinblick auf die Naherholungs- und Tourismusfunktion.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung wird im weiteren Verfahren eine Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB sowie eine Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB erfolgen. Nach Abschluss dieser Beteiligungen wird ein endgültiger Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes vorgelegt werden.

6.2 Sanierungsverfahren

Die Stadt Königswinter hat nach pflichtgemäßem Ermessen die Wahl zwischen einem vereinfachten Sanierungsverfahren, in dem die Vorschriften des dritten Abschnittes „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ ausgeschlossen werden, und dem sogenannten „klassischen Verfahren“, in dem alle sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung kommen können.

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Mit der Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- Gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet.
- Ein Grundstück kann zugunsten des Sanierungsträgers bzw. der Kommune enteignet werden, sofern es im Sanierungsgebiet liegt.
- An Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes müssen sich die Grundstückseigentümer entsprechend den allgemeinen Vorschriften beteiligen.
- Im Sanierungsgebiet besteht grundsätzlich ein Genehmigungsvorbehalt. Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Gemeinde teilweise oder vollständig ausschließen (§ 144 BauGB). Es wird in diesem Fall im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke eingetragen.

Klassisches Verfahren

- Der Genehmigungsvorbehalt kann nicht ausgeschlossen werden.
- Alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk.
- Es sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB anzuwenden. Dies beinhaltet im Wesentlichen, dass Werterhöhungen von Grundstücken, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur in dem Maße berücksichtigt werden, als der Betroffene diese Werterhöhung selbst bewirkt hat. Weiterhin müssen die Eigentümer, die ihre Grundstücke in der Sanierung behalten, in Höhe der sanierungsbedingten Werterhöhung Ausgleichsbeiträge an die Stadt leisten. Diese Ausgleichsbeträge werden nach Abschluss der Sanierung von den Grundstückseigentümern erhoben, Kosten für Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an. Zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages wird die durch die Sanierungsmaßnahme bedingte Werterhöhung des Grundstückes mit bereits erbrachten Beträgen verrechnet. Die Ausgleichsbeträge dürfen nur im Rahmen der Sanierungsmaßnahme eingesetzt werden.

Empfehlung

Die Stadt hat bei ihrer Entscheidung über die Durchführung der Sanierung im „klassischen“ oder im vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmte gesetzliche Voraussetzungen zu beachten; es handelt sich um eine *„rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum“* (vgl. Ernst-Zinkhahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Band III. § 42 S. 20 Rdnr. 88).

Die Stadt Königswinter ist demnach verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhung (§§ 152 ff. „klassisches Verfahren“) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschrift für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Es ist nicht davon auszugehen, dass es im Rahmen der zügigen Durchführung des Sanierungsverfahrens „Klosterlandschaft Heisterbach“ zu Erschwernissen durch sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen kommen wird. Die Umsetzung der Sanierungsziele und –zwecke setzt im wesentlichen nicht den Erwerb von Grundstücken unbeeinflusst von sanierungsbedingten Werterhöhungen voraus.

Darüber hinaus wurde für den Bereich der ehemaligen Zisterzienserabtei Heisterbach und der umgebenden Klosterlandschaft bereits zwischen dem Rhein-Sieg-Kreis, der Stadt Königswinter, den Eigentümern der Flächen innerhalb und außerhalb der Klostermauern sowie der Betreiberin und der Regionale 2010 eine Rahmenkooperationsvereinbarung bezüglich der gemeinsamen Planung und Realisierung der „Gesamtperspektive Klosterlandschaft Heisterbach“ im Rahmen der Regionale 2010 abgeschlossen.

Es wird daher vorgeschlagen die Sanierung im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen.

7. Städtebaulicher Rahmenplan

Der Rahmenplan für die Klosterlandschaft Heisterbach hat zum Ziel, die in den Vorbereitenden Untersuchungen dargelegten Defizite und Potentiale herauszuarbeiten und im Rahmen eines zusammenführenden Konzeptes Maßnahmen aufzuzeigen, die diese Defizite beseitigen und dazu beitragen die Klosterlandschaft nachhaltig aufzuwerten und zu einer qualitätvollen touristischen Destination zu entwickeln. Ziel der in der Rahmenplanung formulierten Maßnahmen ist - entsprechend der formulierten allgemeinen Sanierungsziele - die städtebaulich-freiraumplanerische Aufwertung des Geländes der ehemaligen Abtei und der Kulturlandschaft im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen.

Grundlage für die im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanung formulierten Maßnahmen und Handlungsfelder sind die Ergebnisse der „Gesamtperspektive Klosterlandschaft Heisterbach“.

7.1 Maßnahmen und Handlungsfelder

Entsprechend der in der „Gesamtperspektive Klosterlandschaft Heisterbach“ formulierten Leitprojekte werden für den Bereich der Klosteranlage Heisterbach sowie für den Bereich der historischen Wegeverbindung durch das Mühlental nachfolgende Maßnahmen und Handlungsfelder formuliert. Im Bereich der Klosteranlage werden dabei zwischen Maßnahmen zur Erschließung, zur gestalterischen Aufwertung und Neuordnung der Klosterlandschaft **„extra muros“** und zur räumlichen Neuordnung und Gestaltung **„intra muros“** unterschieden.

Klosteranlage Heisterbach - Maßnahmen „extra muros“

Im Rahmen der angestrebten gestalterischen Aufwertung und landschaftlichen Neuordnung der Klosterlandschaft Heisterbach „extra muros“ ist der ehemalige eingangsnaher Fischteich östlich der Heisterbacher Straße (L 268) wiederherzustellen. In diesem Zusammenhang ist zur Prüfung der Anforderungen an eine solche Maßnahme ein Hydrologisches Gutachten in Auftrag zu geben.

Darüber hinaus sind die sich nördlich sowie südlich – östlich der L 268 bis zur Kreuzung mit der K 25 - ehemals anschließenden Teichflächen anhand von Vegetationsstrukturen wieder sichtbar zu machen. Zur Aufwertung des Landschaftsraumes ist der Mühlenbach / Heisterbach im Bereich der Teichflächen zu revitalisieren.

Die erforderlichen Stellplätze der Klosteranlage sind dezentral und gestalterisch unter Einbeziehung von Sichtachsen und Blickbeziehungen in die Klosterlandschaft einzubinden. Die derzeit eingangsnah – im Bereich eines ehemaligen Fischteiches - gelegene Stellplatzfläche ist zu verlegen. Sie ist in ein für den Gesamtbereich zu erarbeitendes Stellplatzkonzept einzubinden. Denkbar wäre unter anderem – unter Berücksichtigung der in diesem Bereich vorhandenen Ausgleichsmaßnahmen - die Errichtung einer Stellplatzanlage nordwestlich der Klostermauer.

Der Eingangsbereich in die Klosteranlage ist durch gestalterische Maßnahmen (Gestaltung der Platzfläche) aufzuwerten. In diesem Zusammenhang ist auch die Möglichkeit der Verbesserung der Straßenquerung über die Heisterbacher Straße zu prüfen.

Die Wegeverbindungen durch die Klosterlandschaft sollten durch „bauliche Zitate“ zur Vermittlung von Kulturlandschaft, der Entstehungsgeschichte der Klosterlandschaft und der Sichtbarmachung von besonderen Orten in der Klosterlandschaft erlebbar gemacht werden.

Die Klosteranlage sollte darüber hinaus in verschiedene thematische Routen eingebunden werden.

Klosteranlage Heisterbach - Maßnahmen „intra muros“

Zur Aufwertung der Klosteranlage und zur Verbesserung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist der Eingangsbereich in die Klosteranlage – das Torhaus – zu sanieren. Darüber hinaus ist die Eingangssituation „intra muros“ durch die Wiederherstellung der historischen Zwetschgen-Walnuß-Allee neu zu gestalten.

Der ehemalige Wirtschaftshof mit „Lapidarium“ (Sammlung von Steindenkmälern) ist neu zu gestalten; die Villa Heinrich zu sanieren.

Zur Steigerung der Attraktivität der Freiflächen innerhalb der Klostermauer sollte die Raumstruktur des ehemaligen Landschaftsparks mit Pleasureground, Ribes-Hecke und Baumgarten wiederhergestellt und aufgewertet werden. Darüber hinaus ist die räumliche Dimension der ehemaligen Abtei- und Klosteranlage gestalterisch anzudeuten.

Im Bereich der südlichen Klosteranlage sollte die historische Zwetschgen-Allee wiederhergestellt werden. Ein Teilmauerstück im Innenbereich ist zu errichten. Die südliche Klostermauer ist in Teilabschnitten zu sanieren.

Maßnahmen entlang des historischen Weges durch das Mühlental

Die Maßnahmen entlang des historischen Weges durch das Mühlental sind im wesentlichen auf eine gestalterische Aufwertung dieser Wegeverbindung ausgerichtet.

Gestalterisch aufzuwerten sind insbesondere der öffentliche Raum der Straße „Mühlental“ sowie die zum öffentlichen Raum hin angrenzenden privaten Grundstücke. In diesem Zusammenhang könnten Leitlinien für den öffentlichen Raum im Rahmen einer kooperativen Planung entwickelt werden.

Gestalterisch aufzuwerten ist insbesondere auch der öffentliche Raum im Einmündungsbereich Bachstraße / Mühlental im Bereich „Gut Sülz“ als Auftakt in das Mühlental.

Im Rahmen eines zu erarbeitenden Gestaltungskonzeptes für den öffentlichen Raum der Straße „Mühlental“ sollte auch eine Stellplatzkonzeption für diesen Bereich unter Berücksichtigung der bestehenden und der gestalterischen Einbindung neuer Stellplatzflächen entwickelt werden.

Die touristische Attraktivität des Mühlentals ist durch die weitere denkmalrechtliche Sicherung und Sichtbarmachung ehemaliger Mühlenstandorte - beispielsweise durch eine Verbesserung der Hinweis- und Informationsbeschilderung an den ehemaligen Mühlenstandorten - zu erhöhen. Die Sichtbarmachung der Mühle „Am Hellerberg“ ist zu verbessern.

Die „Wallraffmühle“ und die „Thiebesmühle“ sind denkmalgerecht aufzuwerten.

Der Mühlenbach ist ökologisch aufzuwerten und zu revitalisieren.

Die im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Grün- und Freiflächen nördlich von „Gut Sülz“ sind langfristig von einer Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich ist die Sicherung und die Entwicklung des charakteristischen Landschaftsbildes einer Weinbau (-folge)landschaft beispielsweise durch die Anlegung einer extensiv bewirtschafteten Fläche anzustreben. Weitere landschaftspflegerische Maßnahmen - wie eine Entbuschung der Flächen - sind wünschenswert.

Unter Berücksichtigung und Erhaltung ökologisch wertvoller Biotopstrukturen ist eine städtebauliche Nachverdichtung von Freiflächen im westlichen Untersuchungsgebiet denkbar. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichende Erschließung der Grundstücke.

7.2 Konzepte

Die vorgenannten Einzelmaßnahmenvorschläge sind in verschiedene noch zu erarbeitenden Konzepte zu integrieren und zu konkretisieren.

Im Zusammenhang mit der angestrebten gestalterischen Aufwertung des Weges durch das Mühlental sowie des Eingangsbereiches in die Klosteranlage wird die Erarbeitung eines Verkehrs- und Stellplatzkonzeptes sowie eines Gestaltungskonzeptes für erforderlich gehalten.

Vor dem Hintergrund insbesondere der Aufwertung des die Klosteranlage umgebenden Landschaftsraumes durch die Vermittlung der kulturhistorischen Bedeutung der Klosteranlage und der Klosterlandschaft wird die Auslobung eines Wettbewerbes angeregt.

Desweiteren sollte das bestehende Tourismuskonzept fortgeschrieben werden.

8. Anhang

- Lageplan zur Abgrenzung des Bereiches der Vorbereitenden Untersuchung für ein Sanierungsgebiet „Klosterlandschaft Heisterbach“
- Bestand – Denkmäler
- Bestand – Bauliche Nutzungen
- Bestand – Grün- und Freiflächennutzung
- Rahmenplan