

## **Bebauungsplan Nr. 107/5 „Zentrum Ost“**

### **Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 23. bis 30.01.2012 erfolgt.

---

#### **Die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 11.01.2012 über die frühzeitige Beteiligung informiert. Folgende Anregungen sind dazu eingegangen:**

##### **1. Herr Armin R. H. vertreten durch Schreiben der CBH Rechtsanwälte vom 31.01.2012**

Der Einwender richtet sich gegen

1. die Aufgabe der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs
2. Die Beschränkung der GFZ auf max. 0,6
3. Eine Einflussnahme der Firma Hurler

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs wird hier nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Jedoch folgt der Ausschluss des großflächigen Einzelhandels an dieser Stelle konsequent den Vorgaben des vom Rat beschlossenen Masterplans Urbane Mitte. Darin heißt es u.a.: Zur Vernetzung der Zentrumsbereiche werden zusätzliche Einzelhandelsnutzungen auch auf dem Gelände des Tacke-Areals empfohlen. Während für die Erdgeschossenebenen kleinteiliger Einzelhandel empfohlen wird, können die darüber angeordneten Geschosse sowohl für Dienstleistungen als auch für Wohnungen genutzt werden. Auch das Stadtentwicklungskonzept der Stadt kam schon zu der Aussage, dass eine Reaktivierung des Bereichs für größere Einzelhandelsflächen generell nicht empfohlen wird.

Die Bedenken werden daher nicht geteilt.

2. Die Festsetzung der GFZ folgt den nach BauNVO geltenden Höchstgrenzen und ist im Plan mit 1,2 beziffert. Die besondere Lage und der ungünstige Zugschnitt des Grundstücks rechtfertigen es allerdings tatsächlich, an dieser Stelle über die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO hinaus zu gehen. Die Möglichkeiten des § 17 Abs. 2 BauNVO, die Höchstgrenzen zu überschreiten, sollen demnach ausgeschöpft werden. Begründung und textliche Festsetzungen sind zudem ergänzt und angepasst worden, um auch den Anreiz für die Errichtung von Tiefgaragen zu erhöhen.

Der Anregung wird insofern gefolgt.

3. Die Vertreter des Rates haben in ihrer Sitzung des Zentrumsausschusses vom 21.09.2011 angeregt, auch die Stellungnahme eines benachbarten Grund-

stückseigentümers einzuholen, um dies in ihre Meinungsbildung im Rahmen der Abwägung mit einbeziehen zu können. Eine Einflussnahme auf die Planung ist damit nicht verbunden.

Den Bedenken kann daher nicht gefolgt werden.

## **2. Euro Park Projektentwicklungs GmbH, vertreten durch Schreiben der CBH Rechtsanwälte vom 31.01.2012**

Der Einwender richtet sich ebenfalls gegen

1. die Aufgabe der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs
2. Die Beschränkung der GFZ auf max. 0,6
3. Eine Einflussnahme der Firma Hurler

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme ist identisch zu 1.

## **3. Herr Michael P. vertreten durch Schreiben der CBH Rechtsanwälte vom 31.01.2012**

Der Einwender richtet sich gegen

1. die Vernachlässigung des Bestandsschutzes der bisherigen Nutzung
2. die Aufgabe der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs
3. Die Beschränkung der GFZ auf max. 0,6
4. Eine Einflussnahme der Firma Hurler

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass nach derzeit gängiger Rechtsprechung der Bestandsschutz der ursprünglichen Baugenehmigung mit der genehmigten Nutzung als Möbelhaus durch die dauerhafte Beendigung der Nutzung erloschen ist. Das letzte dortige Gewerbe des Einrichtungshauses „Life Line“ wurde zum 31.03.2005 abgemeldet. Seit diesem Zeitpunkt steht das Gebäude nachweisbar leer.

Die Bedenken werden daher nicht geteilt.

2. Die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs wird hier nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Jedoch folgt der Ausschluss des großflächigen Einzelhandels an dieser Stelle konsequent den Vorgaben des vom Rat beschlossenen Masterplans Urbane Mitte. Auch das Stadtentwicklungskonzept der Stadt kam schon zu der Aussage, dass eine Reaktivierung des Bereichs für größere Einzelhandelsflächen generell nicht empfohlen wird.

Die Bedenken werden daher nicht geteilt.

3. Die Festsetzung der GFZ folgt den nach BauNVO geltenden Höchstgrenzen und ist im Plan mit 1,2 beziffert. Die Möglichkeiten des § 16 Abs. 2 BauNVO, die Höchstgrenzen zu überschreiten sollen aber aufgrund des besonders schwierigen Zuschnitts des Grundstücks ausgeschöpft werden. Begründung

und textliche Festsetzungen sind dementsprechend ergänzt und angepasst worden.

Der Anregung wird insofern gefolgt.

4. Die Vertreter des Rates haben in ihrer Sitzung des Zentrumsausschusses vom 21.09.2011 angeregt, auch die Stellungnahme eines benachbarten Grundstückseigentümers einzuholen, um dies in ihre Meinungsbildung im Rahmen der Abwägung mit einbeziehen zu können. Eine Einflussnahme auf die Planung ist damit nicht verbunden.

Den Bedenken kann daher nicht gefolgt werden.

**Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.01.2012 über die Planung informiert und zu Stellungnahmen aufgefordert. Folgende Anregungen sind dazu eingegangen:**

**1. Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 10.01.2012**

Es wird angeregt, gegebenenfalls vorsorglich eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Empfehlung wird entsprochen.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

**2. Schreiben der SSB OHG (elektrische Bahnen) vom 30.01.2012**

Es wird darum gebeten, eine Erschließung der Grundstücke von der Südstraße aus-zuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließung der Grundstücke zwischen der Kreuzung B56/Südstraße und der beschränkten Bahnanlage an der Südstraße wird auch von der Verwaltung als schwierig angesehen. Auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens sollten allerdings eingeschränkte Erschließungsfunktionen wie beispielsweise „rechts rein/rechts raus“ auch an dieser Stelle nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Der Empfehlung wird daher nur teilweise gefolgt.

**3. Schreiben der Stadt Königswinter vom 01.02.2012**

Es wird angeregt, die Nutzung innerhalb der Baufelder auch vertikal zu gliedern mit dem Ziel, den Einzelhandel auf die Erdgeschossflächen zu reduzieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es liegt durchaus im Interesse der Stadt, die Einzelhandelsflächen in den Randbereichen des Zentrums auf ihre Ergänzungsfunktionen zum inneren Zentrum zu beschränken.

Der Empfehlung wird insoweit gefolgt, dass Einzelhandel nur im Erdgeschoss zulässig ist.

#### **4. Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 13.02.2012**

Es wird angeregt, die Lärmsituation zu überprüfen und ergänzende Aussagen zum Artenschutz zu machen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Lärmsituation ist gutachterlich untersucht worden. Die Richtwerte der DIN 1005 sind einzuhalten, wenn baulich bestimmte Auflagen eingehalten werden.

In den Bebauungsplan wird die Forderung aufgenommen, dass auf Grundlage der konkreten Ausführungsplanung eine separate Schallimmissionschutz-Untersuchung vorgelegt werden muss, die die Einhaltung der Werte der DIN 18005 nachweist.

Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen gem. § 13a BauGB durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wurde daher verzichtet, zumal der Bereich schon überwiegend bebaut ist. Eine gesonderte Untersuchung hinsichtlich eines Fledermausvorkommens wurde aber durchgeführt. Eine bedrohte Population wurde dabei nicht festgestellt.

#### **5. Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 08.02.2012**

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den An- und Abflug zum Hubschrauberlandeplatz im Bereich der Asklepios Kinderklinik zeitweise mit Hubschrauberlärm zu rechnen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aspekte des Hubschrauberlärms sind im o.g. Gutachten ebenfalls berücksichtigt worden und durch den Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### **6. Schreiben des Geologischen Dienstes NRW vom 07.02.2012**

Es wird auf die Wasserschutzzone IIIB hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

#### **7. Schreiben der PLEDOC vom 07.02.2012**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Norden von einer Ferngasleitung tangiert wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Leitung wird einschließlich des erforderlichen Schutzstreifens in den Bebauungsplan übernommen.

**8. Weitere Schreiben von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind zwar eingegangen, Anregungen oder Bedenken, die zu einer Änderung der Planung führen müssten, wurden darin aber nicht vorgebracht.**