



**Förderverein
"Rettet unsere Lemmerzbäder e.V."
Königswinter**

I. Heuser Losch
Marienstraße 21
53639 Königswinter

07. April 2011

An die
Stadt Königswinter
- Planungs- und Bauordnungsamt -

53 639 Königswinter

Betr.: Bebauungsplan Nr. 60/52 „Zwischen Dollendorfer Straße, Theodor-Storm-Str. und Im Dicht“ im Stadtteil Oberpleis
hier: Bedenken und Anregungen

Der Planungs- und Umweltausschuß der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung am 01.12.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/52 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch gefasst, um in seinem Geltungsbereich das Planungsrecht an den Status quo anzupassen und den bislang unbeplanten Bestand städtebaulich zu ordnen. Der B-Plan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden, falls die Voraussetzungen hierzu gegeben sind.

1. Ziele der Planung

Mit der empfohlenen Neuaufstellung soll nach der Vorlage 478/2010¹ folgende Zielsetzung verfolgt werden:

- „Statt einer „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ sollte im Wesentlichen eine Fläche für Sportanlagen einschl. Hallenbad festgesetzt werden.
- Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung sollten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60/13 „Weilerweg“ für das allgemeine Wohngebiet entlang der Straße im Rothsiefen maßvoll angepasst werden.
- Die Straße Im Dicht sollte fortan die nordwestliche Grenze des Bebauungsplans darstellen, um in den Bereich zwischen im Dicht und Lützbach den Ortsrand von Oberpleis erstmalig städtebaulich zu ordnen.“

2. Bedenken und Anregungen

- a.) Der Geltungsbereich des bestehenden B-Planes Nr. 60/13 nordöstlich der Theodor-Strom-Str geht räumlich weit über den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 60/52 hinaus. Die Änderung des bestehenden B-Planes Nr. 60/13 hat wegen der Umwandlung eines großen Teils der dargestellten **Öffentlichen Grünfläche** in ein **Sonstiges Sondergebiet** erhebliche Rückwirkungen auf den gesamten Geltungsbereich des heute bestehenden B-Planes Nr. 60/13. Denn die Abwägung des

¹ Sitzungsvorlage 478/2010 des Planungs- und Umweltausschuss vom 11.11.2010

bestehenden B-Planes Nr. 60/13 ist vor dem Hintergrund erfolgt, dass die im F-Plan dargestellte Fläche als **Öffentliche Grünfläche** erhalten und ein wesentlicher Teil des zugrunde gelegten ordnenden städtebaulichen Rahmen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des bestehenden B-Planes Nr. 60/13 ist. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 60/52 entfällt mit der Umwandlung **dieser Öffentlichen Grünfläche** ein wesentlicher Teil dieses ordnenden städtebaulichen Gesamtrahmens. Auf diese Weise ist der verbleibende Rest-B-Plan Nr. 60/13 amputiert. Er kann für sich nicht weiter bestehen, weil die Abwägung vor dem Hintergrund dieses ordnenden städtebaulichen Gesamtrahmens nicht mehr gegeben ist. Abwägungsfehler, wie sie sich hier andeuten, führen zur Nichtigkeit von B-Plänen. Daher unterliegen die Anforderungen an die Abwägung nach § 1 Abs.7 auch uneingeschränkt gerichtlicher Kontrolle, um einem Missbrauch dieser umstrittenen Vorschrift nach § 13 a vorzubeugen.

- b.) Abgesehen von der rechtlichen und inhaltlichen Problematik zwischen dem bestehendem B-Plan und dem in Aufstellung befindlichen B-Plan ist die Zielsetzung der Umwandlung sehr problematisch: „Statt der „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ soll im Wesentlichen eine Fläche für „Sportanlagen einschl. Hallenbad festgesetzt.“² werden.

Aus der o. g. Zielsetzung wurde die nachfolgende Zweckbestimmung für dieses **Sonstiges Sondergebiet** entwickelt. Danach sollen künftig zulässig sein:

- **Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,**
- **Räume und Gebäude für die Berufsausübung der in Gesundheitsberufen freiberuflich Tätigen und für solche Gewerbetreibende, die ihren Gesundheitsdienstberuf in ähnlicher Art ausüben**
- **die der Zweckbestimmung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe**
- **die der Versorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften,**

Ausnahmsweise können Wohnungen für das Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

- c.) Diese Umwandlung der im bestehenden F-Plan dargestellten **Öffentlichen Grünfläche** in ein **Sonstiges Sondergebiet** verletzt mit seiner Zweckbestimmung die Grundzüge des nach wie vor geltenden F-Planes. Diese Umwandlung betrifft nicht einen marginalen Teil, sondern den überwiegenden Teil der im F-Plan dargestellten **Öffentliche Grünfläche**. Die Zweckbestimmung des **Sonstigen Sondergebietes** stellt auch keine Anpassung an den Status quo dar, **sondern** ist eine gravierende Nutzungsänderung. Für diese Nutzungsänderung lässt sich kein beschleunigtes Verfahren nach § 13 herleiten, weil für diesen Standort kein Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen nachgewiesen werden kann. Die Tatsache, dass ein Investor bereit ist, an diesen Standort ein Hallenbad zu bauen, rechtfertigt nicht diese gravierenden Plan- und Nutzungsänderungen, zumal innerhalb der Gemeinde Königswinter bereits bessere Standorte für ein Hallenbad in der Rheinschiene zur Verfügung stehen. Jeder Bebauungsplan hat eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes zu gewährleisten und verbietet beispielsweise eine Gefälligkeitsplanung.
- d.) Nach der vorgegebenen Zielsetzung soll der Ortsrand von Oberpleis in den Bereich zwischen im Dicht und Lützbach erstmalig städtebaulich zugeordnet werden. Daher wurde der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 60/52 um den räumlichen Geltungsbereich zwischen Lützbach bis an die Straße „Im Dicht“ erweitert. Im bestehenden B-Plan geht der räumliche Geltungsbereich nur bis zum Lützbach. Diese räumliche Erweiterung in dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 60/52 ist weder in allen Teilen städtebaulich geboten noch erforderlich, weil
- ein Teil des erweiterten Gebietes bereits den Schutzstatus Landschaftsschutzgebiet hat,
 - die 4 oder 5 einbezogenen bebauten Grundstücke nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich ist den privilegierten Vorhaben u. a. den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben vorbehalten) zu beurteilen sind. Im Außenbereich unterliegen sie ohnehin erheblichen Restriktionen und bedürfen zunächst keiner weiteren allgemeinen Festsetzung,

² Sitzungsvorlage 478/2010 des Planungs- und Umweltausschuss vom 11.11.2010

- die als private Grünfläche festgesetzten Flächen keinen weiteren Schutz brauchen, da diese Flächen im Außenbereich ohnehin den Restriktionen nach § 35 BauGB unterliegen.
- Lediglich für den Campingplatz könnte eine Festsetzung nach § 10 BauNVO in Frage kommen, um die räumlichen Grenzen dieser Nutzung festzulegen.

Die geplanten Festsetzungen der bestehenden Nutzungen in dem Bereich zwischen im Dicht und Lützbach stellen daher keine städtebauliche Neuordnung des Ortsrands von Oberpleis dar, sondern sind lediglich eine Fixierung bestehender Nutzungen, die ohnehin nicht in Frage gestellt sind, nach § 35 BauGB bereits erheblichen Restriktionen unterliegen oder in Teilen im bestehenden B-Plan bereits geschützt sind. Diese Art der Erweiterungen des Geltungsbereiches dürften lediglich zur weiteren Begründung der Neuaufstellung des B-Plans 60/52 dienen, sind in dieser Weise überflüssig und binden unnötig wertvolle Verwaltungskraft.

- f.) Problematisch sind die Maße baulicher Nutzung in dem **Sonstigen Sondergebiet**. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 bedeutet zunächst, dass 80% der überbaubaren Fläche versiegelt werden darf. Weiterhin wird zulässig, dass die überbaubare Fläche von rd. 3000 m² zu 80% mit einem dreigeschossigen Bauwerk überstellt werden kann. Werden die Maße baulicher Nutzung genutzt, dann entsteht ein Gebäude mit einer Baumasse von rd. 24 000 m³ (Grundfläche von 2700 m² x Gebäudehöhe von rd. 9 m). Baumassen mit diesen gewaltigen Ausmaßen sind weder aus dem angrenzenden Freizeitzentrum herzuleiten noch mit dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet verträglich.
- g.) Referenzbad für das hier geplante Hallenbad ist das Lemmerz-Hallenbad. Es wurde 2010 von 136 000 Personen und 2009 von 142 000 Personen besucht. Die lang- und mittelfristige Tendenz dürfte bei den Besucherzahlen steigend sein. Für diese Besucherzahlen müssen Parkplätze bereitgestellt werden, die im B-Plan 60/52 festzusetzen sind. Das ist nicht erfolgt und stellt einen Mangel dar.

Die bestehenden Parkplätze am Freizeitzentrum sind für die Besucher des Freizeitzentrum ausgelegt - nicht jedoch für ein neu geplantes Hallenbad mit seinen zu erwartenden Besuchern. Zum Lemmerz-Hallenbad in der Altstadt Königswinter kommen viele Besucher mit dem Auto, sehr viele aber mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Straßenbahn, Deutsche Bahn), mit dem Fahrrad und zu Fuß.

Bei einer Verlagerung des Hallenbades nach Oberpleis werden die Besucher zu einem weitaus größeren Teil mit dem Auto kommen, weil 1. an öffentlichen Verkehrsmitteln lediglich ein Bus zur Verfügung steht und 2. sich die Bevölkerung im Bergbereich nicht auf Oberpleis konzentriert, sondern - recht unterschiedlich verdichtet - sich auf den größeren Teil des Gemeindegebietes verteilt. Weiterhin wird die Talbevölkerung überwiegend das Auto für einen Besuch im Hallenbad benutzen. Im Ergebnis kommt ein veritables Verkehrserzeugungsmodell heraus, das gegen die Vorschriften des § 1 Abs. (5) BauGB verstößt.

Die Anlieger werden durch den wachsenden Verkehr erheblich durch Lärm und Luftverschmutzung beeinträchtigt werden, was mittelfristig zu absehbaren Konflikten mit den Anliegern führen wird. Auch scheinen die Zufahrtsstraßen zu einem Hallenbad nicht ausreichend dimensioniert, was erhebliche Straßenbaukosten zulasten der Gemeinde verursachen wird.

- h.) Die geplante überbaubare Fläche liegt ca. 1 – 1,5 m tiefer als das Oberflächenniveau des Freizeitzentrums. Beim Bau des Freizeitzentrums wurde vermutlich bereits auf den hohen Grundwasserstand und auf ein mögliches Hochwasser im Lützbach durch Starkregenereignissen Rücksicht genommen. Aussagen dazu fehlen für die überbaubaren Flächen im B-Plan.
- i.) Informativ soll nur darauf hingewiesen werden, dass durch die überbaubare Fläche (ca. 3000m²) und durch die Park- und Verkehrsflächen Sportplatzflächen verloren gehen, die an anderer Stellen nicht nur ersetzt, sondern als Sportfläche auch wieder hergerichtet werden müssen. Das ist ebenfalls sehr kostenträchtig zulasten der Gemeinde.

Mit freundlichen Grüßen,

2. Verteiler

Herrn Bürgermeister, Vorsitzender des Sportausschusses und an alle Fraktionen der Stadt Königswinter