

Protokoll

11. Sitzung der Arbeitsgruppe Altstadtentwicklung

Ort: Haus Bachem, Saal
Zeit: Mittwoch, 20. August 2014, 17:00 – 19:30 Uhr

Politik:

Herr Hertrich, FDP
Herr Gola, FDP
Herr Kassner, CDU
Herr Hirzel, SPD
Herr Wagner, KöWi
Herr Landsberg, KöWi
Herr Limbach, CDU
Herr Rüsich, FDP

Verwaltung:

Herr Krämer, Technischer Dezernent
Frau Geider, Leiterin Planen und Bauen
Herr Theuerkauf, Stadtplanung

Herr Dr. Pätz, WWG

Gäste:

Herr Hacker, Bergbahnen
Herr Limper, Bergbahnen
Herr Eehalt
Sowie etwa 5 Zuschauer und Vertreter der
Presse

Öffentlicher Teil

TOP 1 Ortsbesichtigung Winzerstraße 2

Herr Architekt Eehalt stellt zwei Varianten für eine Bebauung des Grundstücks Winzerstraße 2 durch die Bergbahnen vor. Variante A sieht eine III-geschossige Bebauung mit einer Abrundung vor. Während die Variante B eine II-geschossige Bebauung mit einer orthogonalen Ecksituation umfasst. Herr Eehalt erläutert seine Planungskonzeption und seine städtebauliche Bewertung der Situation. Die Bergbahnen - vertreten durch Herrn Limper und Herrn Hacker - bevorzugen die Variante A.

Die Verwaltung informiert darüber, dass der Landesbetrieb Straßen NRW frühzeitig in die Planung eingebunden wurde und ihm Variante A zur Beurteilung vorgelegt wurde. Grundsätzlich ist aus Sicht des Landesbetriebs ein Abstand von 5 Meter zur Brücke freizuhalten. Eine abschließende Stellungnahme des Landesbetriebes steht noch aus. Eine Stellungnahme wird bis zur PUA-Sitzung am 27.08.2014 erwartet. Die Verwaltung wird hierüber berichten.

Die Arbeitsgruppe diskutiert die städtebauliche Wirkung der beiden Lösungen. Die Verwaltung weist daraufhin, dass bei der Rundung der ungenutzte Zwischenraum zwischen Winzerstraße 2 und 4 betont würde.

Die Arbeitsgruppe diskutiert, welche städtebauliche Wirkung die Varianten im Zusammenhang mit der geplanten Eisenbahnüberführung (EÜ) Drachenfelsstraße entfalten werden. Es wird insbesondere auch auf die Wirkung in der Sichtachse Altstadt – Drachenfelsstraße mit Blickrichtung Talstation abgestellt. Der Ortstermin wird gegen 17:30 Uhr beendet. Die Diskussion wird im Haus Bachem fortgeführt.

TOP 2 Bauvorhaben Winzerstraße 2

Die Verwaltung präsentiert erste Ansichten der geplanten EÜ mit Platzhaltern der geplanten Randbebauung. Die Ansichten geben die maximalen Gebäudehöhen nach Bebauungsplan wieder.

Die Verwaltung erläutert die planungsrechtliche Beurteilung der Varianten: Variante A ist bei bestehendem Planungsrecht nicht zulassungsfähig, da insbesondere die Baulinie und Höhenfestsetzungen nicht eingehalten werden.

Die Variante B entspricht dagegen weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10/36 und der Gestaltungssatzung. Wobei Abweichungen wegen der Dachform, der Fensterform, der Öffnungsbreite im EG und dem Dachüberstand sowie in einem kleineren Bereich eine Befreiung von der Baulinie erforderlich, aber städtebaulich vertretbar wäre.

Falls die Variante A vom PUA gewünscht wird, wird eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/36 „Östl. Drachenfelsstr./Winzerstraße“ erforderlich. In diesem Rahmen wäre u.a. auch der Landesbetrieb Straßen NRW als Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Bei einer Planänderung wäre eine Planungsvereinbarung zwischen Bergbahnen und Stadt erforderlich.

Auf die Frage eines Arbeitsgruppenmitglieds nach der Nutzung im geplanten 3. Geschoss und dessen Erforderlichkeit, antwortet Herr Hacker von den Bergbahnen, dass die Bergbahnen das 3. Geschoss für die geplanten Nutzungen dringend benötigen und dass dies auch für die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens notwendig sei.

TOP 3 FOC

Auf Vorschlag von Herrn Krämer verzichtet die Arbeitsgruppe aus Zeit- und Praktikabilitätsgründen auf die vorbereitete Präsentation zum FOC und stellt gezielte Fragen zum öffentlichen Teil der Vorlage.

Eisenbahnüberführung

Der Zeitrahmen für die Umsetzung der Eisenbahnüberführung wird auf Nachfrage von der Verwaltung erläutert. Der relativ lange Zeitraum bis zur geplanten Fertigstellung ergibt sich insbesondere aus der Dauer der Abstimmungs- und Genehmigungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt (EBA) und der Bahn, den erforderlichen Sperrzeiten, welche frühzeitig beim EBA beantragt und genehmigt werden müssen sowie aus dem Ausschreibungsverfahren.

Die Kosten der Gesamtmaßnahme und deren Aufteilung auf die Kostenträger können aktuell nicht beziffert werden. Grundsätzlich wurden Kosten auf Basis der Vorentwurfsplanung geschätzt und in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt. Die Verwaltung wird nach Vorliegen der Planfeststellung für das Tunnelbauwerk und aktueller Kostenberechnung eine Vorlage für den PUA erarbeiten und den Sachverhalt sowie das weitere Vorgehen darlegen.

Höhe des von der RDG geplanten Brückenbauwerks: ca. 8 m über der Bahntrasse. Die Arbeitsgruppe hat auch aus städtebaulicher Sicht Bedenken gegen ein so hohes Bauwerk, dass die Sichtachse zur Talstation verstellen würde.

Konsequenzen bei Verzicht auf die EÜ:

100 % der bisherigen Planungskosten statt 50 % sind von der Stadt zu tragen (rd. 400.000 €).

Die Arbeitsgruppe ist einstimmig der Ansicht, dass an den Planungen für die EÜ Drachenfelsstraße festgehalten werden soll, da bei einer Änderung der Planung für ein Brückenbauwerk und/oder einem späteren Rückzug des Projektentwicklers erhebliche Zeitverzögerungen drohen, zusätzliche Planungskosten entstehen und die Umsetzung und Finanzierung einer Brückenlösung fraglich ist. Es droht ggf. sogar die Rückzahlung von Fördermitteln für den bereits gebauten Teil der Ersatzstraße.

Die Fläche Bobby/Rheingold kann erst nach Fertigstellung der Aufgangsbauwerke voraussichtlich 2021 baulich genutzt werden, da die Flächen für die Baustelleneinrichtung benötigt werden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/36 und Beschluss 322/12

Die Verwaltung stellte in der Vorlage für den PUA fest, dass die Planung der RDG im Widerspruch zu den Festsetzungen des B-Planes Nr. 10/36 und den Beschlüssen 322/12 Nr. 4a und b steht. Die Beschlüsse lauten:

4. Bei der Realisierung/ Umsetzung des Bebauungsplanes sind auf den städtischen Flächen zwischen Volkswohlgebäude und Drachenfelsstraße folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- a) Die Flächen vor dem Volkswohlgebäude sollen erhalten bleiben und weiterhin als Parkraum für PKW und Busse genutzt werden.*
- b) Auf einer Teilfläche soll ein Parkdeck mit zwei Ebenen und circa 200PKW-Einstellplätzen errichtet werden.*

Auf Nachfrage aus der Arbeitsgruppe, ob denn auch an den Beschlüssen 322/12 Nr. 4a und b festgehalten werden sollte, erläutert Hr. Dr. Pätz, dass er hier grundsätzlich die Möglichkeit für den Stadtrat sehe, von seinen Beschlüssen abzurücken, um im nördlichen Teil eine Bebauung – wie im Bebauungsplan Nr. 10/36 vorgesehen und festgesetzt – zu ermöglichen.

Vorbereitende Gutachten

Aus dem Kreis der Arbeitsgruppe wird zu bedenken gegeben, dass zunächst die grundlegenden Fragen zu Verkehr und Einzelhandel geklärt werden müssten, bevor über weitere Details der RDG-Planung diskutiert werden könne.

TOP 4 Sachstand Mitwirkung von Betroffenen bei den Sanierungsmaßnahmen, Sanierungsbüro

Sanierungsbüro

Die Arbeitsgruppe begrüßt den Vorschlag der Verwaltung das Objekt, in dem das Sanierungsbüro untergebracht ist, zu veräußern. Das Sanierungsbüro soll aufgrund der geringen Resonanz geschlossen und stattdessen flexible Sprechzeiten nach Terminvereinbarung (Vor-Ort, in der Dienststelle Thomasberg oder im Rathaus Königswinter) angeboten werden. So kann ein effektiverer und effizienterer Umgang mit den Personalressourcen gewährleistet werden.

Offenes Bürgerforum

Die Verwaltung berichtet über die Durchführung des Offenen Bürgerforums. Das Forum wird sehr gut angenommen. Es gibt Kritik von Teilnehmern an Protokollführung und Themenachverfolgung. Das Bürgerforum erfordert einen hohen Personalaufwand.

Die Verwaltung kündigt an, voraussichtlich für die Septembersitzung des PUA ausführlichere Angaben zum Personalaufwand in einer Vorlage aufzubereiten.

Arbeitsgruppe Altstadtentwicklung

Die Verwaltung kündigt an, dass im PUA über die Ausrichtung und grundsätzliche Zusammensetzung der AG Altstadtentwicklung diskutiert werden solle. Auf Wunsch der AG sollten die sachkundigen Bürger und die PUA-Mitglieder, die in der Altstadt wohnen in die AG aufgenommen werden.

Die Verwaltung kündigt weiter an, voraussichtlich für die Septembersitzung des PUA eine Vorlage mit ausführlichen Angaben zum Personalaufwand für die Vor- und Nachbereitung sowie Durchführung der AG Altstadtentwicklung zu erarbeiten.

TOP 5 Protokoll der 9. Sitzung (öffentlicher Teil)

Das Protokoll wird zur Kenntnis genommen und zur Veröffentlichung freigegeben.

TOP 6 Protokoll der 10. Sitzung (öffentlicher Teil)

Das Protokoll liegt noch nicht vor. Es wird in der 12. Sitzung der AG besprochen.

TOP 7 Sonstiges

Sachstand Möblierung Marktplatz und Außengastronomie

Die Möblierung des Marktplatzes ist abgeschlossen. Die Verwaltung wird zu einer der nächsten PUA-Sitzungen eine Vorlage mit Vorschlägen zur Verbesserung einer gastronomischen Nutzung ab 2015 erarbeiten.