

Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“, zweite Neuaufstellung im Stadtteil Oberdollendorf

Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch)

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Rat der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung am 02.07.2018 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter als Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Königswinter beschlossen. Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine aktualisierte sogenannte Königswinterer Liste mit einer Auflistung der in Königswinter zentren-/ nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels-sortimente.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden darüber hinaus Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung gegeben (siehe Einzelhandelskonzept 2018, S. 99-100). Demnach sollten die derzeitigen Entwicklungen am Standort „Im Mühlenbruch“ sowie in dem Gewerbegebiet „Krahfeld“, Gewerbepark „Siebengebirge“ und „Wahlfeld“ nicht fortgesetzt werden. Es wird in diesen Standortkategorien der konsequente Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, möglichst auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, empfohlen. Besonderes Augenmerk ist darüber hinaus auf die Randsortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zu legen, für die die Landesplanung die Maximalgrenze von 10% der Gesamtverkaufsfläche vorsieht. Es wird weiterhin empfohlen, alle Bebauungspläne der Standortbereiche, die als potenziell gefährdend für die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren einzustufen sind, auf ihre einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten zu überprüfen.

Am Standort „Im Mühlenbruch“ sollten zum Schutz integrierter Versorgungslagen, insbesondere den Nebenzentren Altstadt und Oberpleis in Königswinter, dem Ortsteilzentrum Oberkassel in Bonn sowie den übrigen Nahversorgungszentren in Königswinter, Angebotserweiterungen über den Bestandsschutz hinaus ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für nicht zentrenrelevante Sortimente, um eine weitere Aufwertung des Standorts zu verhindern. (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 92)

Vor dem Hintergrund dieser Empfehlung wurde der Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ einschließlich seiner Änderungen überprüft. Durch die 2. Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30/14 soll der Bebauungsplan an das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter sowie an die aktuelle Rechtslage angepasst werden.

Das Verfahren wurde zunächst als 4. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB begonnen. Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde die Verfahrensart zum Regelverfahren geändert. Nach der Einarbeitung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Belange wurden zudem die bestehenden Festsetzungen an den aktuellen Rechtsstand angepasst. Des Weiteren wurden die bisherigen Bebauungsplanänderungen zur besseren Übersichtlichkeit in die Planzeichnung übertragen. Aufgrund der Vielzahl der Änderungen wurde entschieden, das Verfahren nicht als Änderungsverfahren weiterzuführen, sondern den Bebauungsplan Nr. 30/14 neu aufzustellen. Aufgrund dessen wurde auch der Name von der 4. Änderung in die 2. Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ geändert.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen zum derzeitigen Umweltzustand. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen oder vorhandene erweitert. Aufgrund dessen gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die Änderung dieses Bebauungsplans mehr als nur unwesentlich auf Natur, Umwelt, den Menschen oder sonstige Umweltfaktoren auswirken könnte.

Folgende Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind berücksichtigt worden, indem

- nach der frühzeitigen Beteiligung die Einzelhandelsfestsetzungen der Gewerbegebiete grundlegend angepasst wurden,
- der Hinweis zur Ferngasleitung angepasst wurde und
- ein Hinweis zur Abfallwirtschaft aufgenommen wurde.

Darüber hinaus fanden die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren keine Berücksichtigung.

Anlass der zweiten Neuaufstellung ist die Anpassung des Bebauungsplans an das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter. Grundsätzliche Planungsalternativen ergeben sich aufgrund der im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept dargelegten Empfehlungen nicht. Die Festsetzungsalternative, alle als Sondergebiet festgesetzten Flächen als Gewerbegebiet festzusetzen, kann nicht rechtssicher umgesetzt werden, da der Gebietscharakter des Gewerbegebietes dann voraussichtlich nicht mehr gewahrt wäre. Das Mischgebiet soll zudem aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben, weswegen eine Sondergebietsausweisung für das betreffende Flurstück des Lebensmittel-Vollsortimenters nicht zielführend ist. Des Weiteren würde eine Sondergebietsausweisung den Einzelhandelsbetrieb weiter verfestigen.

Königswinter, den 30.09.2019