

## Sumpfweg-Einwohnerfragen zur Ratssitzung am 12. März 2018

**Einwohnerfragestunde zu Beginn der Sitzung, vor Eintritt in die Tagesordnung: 17 Uhr**

*Ursula Brungs*

|  |  |
|--|--|
| <p>Wann und durch wen wurden seit 2012 Bauvorbescheide oder Baugenehmigungen für das Gebiet des Bebauungsplanes „20/3 S Sumpfweg-Süd, Bereich ‚Am Rheinufer/Am Werth‘ 1. Änderung“ beantragt und mit welcher Geltungsdauer wann ausgestellt oder verlängert?</p>   | <p>Ich weise darauf hin, daß sich meine Antwort ausdrücklich nur auf die wörtliche Fragestellung der Anfrage bezieht. Auf die Begründung wird inhaltlich kein Bezug genommen. Dies vorweggeschickt, nehme ich wie folgt Stellung:<br/>Im Januar 2012 wurde eine Bauvoranfrage positiv beschieden. Bauvorbescheide gelten zwei Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 77 BauO NRW). Auf schriftlichen Antrag des Grundstückseigentümers wurde die Geltungsdauer des 2012 erteilten Bauvorbescheides zwei Mal, jeweils um ein Jahr mit Änderungen verlängert. Die Geltungsdauer des im Januar 2012 erteilten Bauvorbescheides endete im Januar 2016. Es hätte allerdings die Möglichkeit einer nachträglichen Verlängerung bestanden.</p> |
| <p>Zusatzfrage 1:<br/>Haben bei Ausstellung oder Verlängerung von Bauvorbescheiden oder Baugenehmigungen jeweils alle vom Bauherrn beizubringenden oder im Rahmen der Behördenbeteiligung vorher einzuholenden Unterlagen, Befreiungen und Genehmigungen vorgelegen?</p>   | <p>Ja, soweit erforderlich.</p>  |
| <p>Zusatzfrage 2:<br/>Auf welcher Rechtsgrundlage erfolgen seit dem 15. Februar dieses Jahres die korridorartigen Rödungs- und Markierungsarbeiten entlang der Ostseite des Sumpfwegs und jene Markierungsarbeiten an der Hauptstraße, die unter anderem offenbar die künftigen Notfallzufahrten abmarkieren?</p>  | <p>Der Verwaltung ist keine Rechtsgrundlage bekannt, nach der es einem Eigentümer untersagt ist, auf seinem privaten Grundstück Markierungsarbeiten vorzunehmen. Die Stadt Königswinter hat keine Baumschutzsatzung. Baumfällungen und/ oder Gehölzschnitte auf privaten Grundstücken sind grundsätzlich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Vorschriften möglich. Ausgenommen hiervon sind Bäume, Sträucher oder sonstige Bepflanzungen, die beispielsweise in Bebauungsplänen unter anderem zur Erhaltung oder zum Schutz festgesetzt sind.</p>   |
| <p><i>Jörg Pauly</i></p>   |  |
| <p>Wie ist die Erschließung der nach dem Baufeld 1 folgenden weiteren Baufelder und Baumaßnahmen seitens des Investors geplant und seitens der Stadt Königswinter zur Genehmigung vorgesehen, nachdem unübersehbar ist, daß das Baufeld 1 mit seinen rund 7.800 qm Umfang durch seine Lage am Ende der Johannes-Albers-Allee faktisch einen Sperrriegel vor dem übrigen Baugebiet darstellt, dessen jahrelange Nutzung für weitere</p> | <p>Ich weise darauf hin, dass sich meine Antwort ausdrücklich nur auf die wörtliche Fragestellung der Anfrage bezieht. Auf die Begründung wird inhaltlich kein Bezug genommen. Dies vorweggeschickt, nehme ich wie folgt Stellung:<br/>Die Erschließung der in dem Baugebiet geplanten Gebäude und Tiefgaragen soll nach Fertigstellung der Bauvorhaben ausschließlich über die Johannes-Albers-Allee erfolgen. Die in der Erschlies-</p>  |

## Sumpfweg-Einwohnerfragen zur Ratssitzung am 12. März 2018

|   |  |
|---|--|
| <p>Baumaßnahmen eine Vermarktung der zuerst errichteten Häuser 1 bis 3 (entsprechend den Bauanträgen 1 bis 3 von 2017) nahezu ausschließt?</p>  | <p>sungsplanung für das Gesamtgebiet vorgesehenen zwei Anbindungen der Privatstraße an die Hauptstraße – südlich des Objektes Hauptstraße 204 und nördlich des Objektes Hauptstraße 200 – sind über Poller abgesperrt und nur bei Hochwasser und im Rettungsfall zu benutzen.</p> <p>Die Baustellenabwicklung für die ersten drei beantragten Wohngebäude und einen Teil der Erschließungsstraße ist über die Johannes-Albers-Allee geplant. Die Baustellenabwicklung der übrigen Gebäude und Tiefgaragen soll über die beiden vorgenannten Anbindungen von der Hauptstraße aus erfolgen. Die Baustellenzufahrt für das geplante (noch nicht beantragte) Haus 4 über die Anbindung südlich des Objektes Hauptstraße 204, für die übrigen Bauvorhaben über die Anbindung nördlich des Objektes Hauptstraße 200. Voraussetzung für die Baustellenzufahrten im Bereich der Hauptstraße ist eine Zustimmung des Landesbetriebes. Diese liegt der Verwaltung vor.</p> <p>Während der Bauphase und bis zur Fertigstellung der privaten Erschließungsstraße sollen die Anbindungen über die Hauptstraße auch als provisorische Ausfahrt für Müllfahrzeuge dienen.</p> <p>Grundsätzlich bedarf eine Baustelleneinrichtung- und -erschließung keiner bauaufsichtlichen Genehmigung. Aufgrund des Umfanges der „Baustelle“ und des vermutlichen zeitlichen Ablaufes wurde in diesem Fall ein entsprechendes Konzept erstellt. Diesem Konzept wird für den ersten Bauabschnitt vorbehaltlich weiterer Auflagen und Befristungen zugestimmt.</p> |
| <p>Zusatzfrage 1:</p> <p>Ist es bau- und nachbarrechtlich zulässig und mit dem geltenden Bebauungsplan vereinbar, die beiden vorgesehenen Notfallzufahrten zum Baugebiet „Rheinpark“ unmittelbar angrenzend an die Grundstücke Hauptstraße 200 und Hauptstraße 204 anzulegen, obwohl die dort stehenden Villen mitsamt ihren Gärten unter Denkmalschutz stehen und der Investor allein zur Hauptstraße hin in beiden Fällen jeweils auf gut 68 Metern an die Hauptstraße grenzt, also genügend Platz für eine weniger schikanöse, die Denkmäler bedrängende Planung der Notzufahrten hätte?</p> | <p>Planungsrechtlich ist die geplante Erschließung zulässig. Die im Bebauungsplan eingezeichnete private Erschließung hat keinen Festsetzungskarakter.</p> <p>Darüber hinaus bestehen weder aus bauaufsichtlichen noch aus denkmalrechtlichen Gründen Bedenken gegen die geplanten „Notausfahrten“. Gleiches gilt für die zu beachtenden nachbarlichen Belange.</p> <p>Es handelt sich um Zufahrten, die lediglich temporär genutzt werden und von denen nach Fertigstellung der Bauvorhaben kein erhebliches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.</p> <p>Eine Ausnahme gilt nur für den Baustellenverkehr während der Bauphase.</p>   |

## Sumpfweg-Einwohnerfragen zur Ratssitzung am 12. März 2018

|  |   |
|--|---|
| <p>Zusatzfrage 2:</p> <p>Wie Sie soeben auf Frage 1 festgestellt haben, und wie es auch den selektiv nach Thomasberg eingeladenen Anwohnern des Baugebiets von der Verwaltung am 14. Dezember auf deren Nachfrage unmißverständlich erklärt wurde, erfolgt die Baustellenandienung unmittelbar von der Hauptstraße her und <u>nicht</u> über die Johannes-Albers-Allee – was allerdings in klarem Widerspruch zu der beschlußleitenden Sitzungsvorlage Nr. 373/2017 steht, in der es heißt, daß, so wörtlich, „der Investor zwischenzeitlich von seiner Absicht abgerückt ist, die Bebauung (auch) von der Hauptstraße vorzunehmen“. Damit sind die entsprechenden Gremienbeschlüsse im Dezember für eine Milderung der Erschließungsvertragsregelungen unter maßgeblich falschen Voraussetzungen erfolgt, während der laut Zuständigkeitsordnung für Erschließungsfragen zuständige Bau- und Verkehrsausschuß sogar gar nicht beteiligt wurde. Die logische Zusatzfrage lautet daher:<br/> Wann werden Sie, Herr Bürgermeister, alle zuständigen Gremien nach korrekter Information und nach Abstimmung mit dem LB Straßen NRW erneut mit der Beschußfassung über die Bedingungen für den Erschließungsvertrag mit dem Investor beraten und beschließen lassen?</p> | <p>Ich weise darauf hin, daß sich meine Antwort nur auf die wörtliche Fragestellung der Anfrage bezieht. Auf die Begründung wird inhaltlich kein Bezug genommen.</p> <p>Der Rat der Stadt Königswinter hat die Verwaltung ermächtigt(,) einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Eine weitere Beteiligung ist daher, nach derzeitigem Stand, nicht erforderlich.</p> |
|--|---|

### *Bernd Feld*

|  |  |
|--|--|
| <p>Von welcher Größenordnung an Retentionsraum, der durch das Großbauvorhaben ‚Rheinpark‘ letztlich verlorengeht und daher auszugleichen wäre, geht die Stadt Königswinter als Genehmigungsbehörde, die beteiligte Bezirksregierung Köln als Hochwasserschutzbehörde und das vom Investor beigebrachte Hochwasserschutzkonzept aus?</p>  | <p>Ich weise darauf hin, dass sich meine Antwort ausdrücklich nur auf die wörtliche Fragestellung der Anfrage bezieht. Auf die Begründung wird inhaltlich kein Bezug genommen. Dies vorweggeschickt, nehme ich wie folgt Stellung:<br/> Die Retentionsraumberechnung geht für die Gesamtplanung von einem Retentionsraumverlust von ca. -10.808 m<sup>3</sup> aus. Durch die Flutung der in dem Baugebiet unter den Gebäuden geplanten Tiefgaragen wird ein Retentionsraum von rund 13.757 m<sup>3</sup> geschaffen.</p> |
| <p>Zusatzfrage 1:<br/> In welchem Umfang sind in die Berechnung der Retentionsraumverluste aus dem Bauvorhaben am Sumpfweg-Süd die einzelnen Verluste</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aus den erst ab 53,80 m üNHN zu flutenden Tiefgaragen,</li> <li>• aus den festen Bauteilen wie Böden und Bodenverankerungen, Wänden, Decken und abschottbaren Kellern,</li> <li>• aus den höhergelegten und abschottbaren Erd-</li> </ul> | <p>Soweit erforderlich.</p>  |

## Sumpfweg-Einwohnerfragen zur Ratssitzung am 12. März 2018

|   |  |
|---|--|
| <p>geschossen der geplanten 26 Häuser,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aus den geplanten Geländeanhebungen auf ein Niveau im Bereich des oder über dem hundertjährlichen Hochwasser (<math>&gt; 55,061 \text{ m üNHN}</math>),</li> <li>• aus den höhergelegten Straßen, Wegen und Stellplätzen für KFZ, Container, Fahrräder, Verkehrskästen etc. sowie den Spielplätzen,</li> <li>• aus den zur Zuschüttung oder Überbauung vorgesehenen bisherigen Senken,</li> <li>• aus dem rechnerischen Stauraumverlust durch die baustellenbedingte Bodenverdichtung und Verschlechterung des Versickerungs- und Fließverhaltens im Bodenkörper</li> <li>• sowie schließlich aus sonstigen zu berücksichtigenden Stauraumverringerungen eingeflossen?</li> </ul> |  |
| <i>Andreas Hank</i>   |  |
| <p>Welche Bauhöhen (Firsthöhen) bestehen bei den Gebäuden im Umfeld und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „20/3 S Sumpfweg-Süd, Bereich ‚Am Rheinufer/Am Werth‘ 1. Änderung“, gegenwärtig, insbesondere auch bei den denkmalgeschützten historischen Rheinvillen entlang der Hauptstraße und in den beiden Vierteln auf der östlichen Seite der Hauptstraße?</p>   | <p>Ich weise darauf hin, dass sich meine Antwort ausdrücklich nur auf die wörtliche Fragestellung der Anfrage bezieht. Auf die Begründung wird inhaltlich kein Bezug genommen. Dies vorweggeschickt, nehme ich wie folgt Stellung:<br/>         Die Firsthöhen der bestehenden Gebäude nördlich der Johannes-Albers-Allee liegen bei ca. 68,8 m ü. NHN (Normalhöhennull).<br/>         Die westlich der Hauptstraße vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20/3 S (1. Änderung) weisen unterschiedliche Firsthöhen bzw. Oberkanten bei Flachdächern auf. Die höchsten Höhen dieser Gebäude liegen zwischen ca. 66,4 m ü. NHN und ca. 67,7 m ü. NHN.</p> |
| <p>Zusatzfrage 1:</p> <p>Können Sie bestätigen, daß die Firsthöhen der Rheinvillen künftig nicht, jedenfalls nicht nach oben, verändert werden dürfen und wenn ja, was war dafür ausschlaggebend?</p>   | <p>Bei denen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20/3 S (1. Änderung) vorhandenen Gebäude handelt es sich teilweise um in die Denkmalliste der Stadt Königswinter eingetragene Baudenkmäler. Bauliche Veränderungen an diesen Objekten bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 Buchstabe 1 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW). Ob eine solche für die jeweiligen Objekte erteilt werden kann, hängt von einer Prüfung im Einzelfall ab. So wurde z.B. für das Objekt Hauptstraße 200 im Jahr 2001 eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt, die auch Auswirkungen auf die Höhe des Gebäudes hatte.</p>   |
| <p>Zusatzfrage 2:</p> <p>Soweit bekannt, wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 1. Änderung des B-Plans 20/3</p>   | <p>Im näheren Umfeld von Denkmälern wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 Buchstabe 2 DSchG NRW (Umgebungsschutz)</p>  |

## Sumpfweg-Einwohnerfragen zur Ratssitzung am 12. März 2018

|  |  |
|--|--|
| <p>S beispielsweise seitens des Denkmalschutzes darauf bestanden, daß der Investor vor einer Genehmigung Höhenschnitte seiner Planungen mitamt den Umgebungsgebäuden in mindestens zwei Achsen vorzulegen hat. Meine <b>Zusatzfrage</b> lautet: Wie sehen diese Höhenschnitte bzw. Profile in Nord-Süd- und West-Ost-Sicht aus bzw. sind sie überhaupt vorgelegt worden?</p> | <p>erforderlich. Die für eine Beurteilung erforderlichen Unterlagen wurden im Rahmen der laufenden Bauantragsverfahren seitens des Bauherrn zur Verfügung gestellt. Hierzu gehörten auch eine Straßenabwicklung von der Hauptstraße aus sowie ein Nord-Süd-Schnitt mit den denkmalgeschützten Gebäuden im Bereich der vorliegenden Bauanträge.</p> <p>Beides war ausreichend, um eine denkmalrechtliche Prüfung vorzunehmen.</p> |
|--|--|

*Norbert Ortwein (bis auf Zusatzfrage2 identisch mit der Einwohnerfrage Feld, siehe oben!)*

|   |  |
|---|--|
| <p>Von welcher Größenordnung an Retentionsraum, der durch das Großbauvorhaben ‚Rheinpark‘ letztlich verlorengingeht und daher auszugleichen wäre, geht die Stadt Königswinter als Genehmigungsbehörde, die beteiligte Bezirksregierung Köln als Hochwasserschutzbehörde und das vom Investor beigebrachte Hochwasserschutzkonzept aus? (siehe oben bei Herrn Feld!)</p> | <p>(keine Beantwortung, da die Einwohnerfrage in der Ratssitzung nicht persönlich gestellt wurde.)</p> |
| <p>Zusatzfrage 1: (siehe oben bei Herrn Feld!)</p>  |  |
| <p>Zusatzfrage 2:<br/>Welche niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserstände sind für den Bereich des fast 31.000 qm großen Baugebiets Sumpfweg und möglichst für seine einzelnen Zonen (Nordteil, Mitte-Ost, Mitte-West, Südost und Südwest) amtlich bekannt, errechnet oder nach anerkannten guten fachlichen Erfahrungswerten anzunehmen?</p>                  |  |
| <p>Bastian Reichardt</p>  |  |
| <p>Welche Ausgleichsmaßnahmen fanden, kartenmäßig und tabellarisch nach Art, Umfang, Anlaß Datum und genauer örtlicher Lage dargestellt, im Bereich und Umfeld des Baugebiets Sumpfweg-Süd/Rheinaue statt?</p>  | <p>(keine Beantwortung, da die Einwohnerfrage in der Ratssitzung nicht persönlich gestellt wurde.)</p> |
| <p>Zusatzfrage 1:<br/>Mit welcher Geltungsdauer und Pflegeintensität wurden die Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben und durchgeführt bzw. ab wann sind gegebenenfalls erneute Ausgleichsmaßnahmen aus neuen Ausgleichsanlässen auf derselben Fläche möglich?</p>   |  |