

Auszug aus der Niederschrift

über die 10. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Betzdorf am Mittwoch, dem 10. November 2010, um 17:00 Uhr im Ratssaal des Rathauses in Betzdorf

Anwesend:

Brato, Bernd	Bürgermeister
Wickler, Barbara	Beigeordnete
Hollmann, Werner	Ratsmitglied, CDU-FS
Heukäufer, Alexandra	Ratsmitglied
Werthebach, Michael	Ratsmitglied
Neuhaus, Werner	Ratsmitglied
Speicher, Johannes	Ratsmitglied
Muhl, Gerhard	Ratsmitglied
Werder, Hans-Werner	Ratsmitglied
Ganser, Marita	Ratsmitglied
Gutacker, Horst	Ratsmitglied
Grifone, Carlo	Ratsmitglied
Hamann, Gisela	Ratsmitglied
Mohr, Karl-Heinz	Ratsmitglied
Dohme, Thomas	Ratsmitglied
Geldsetzer, Benjamin	Ratsmitglied
Dr. Koops, Detlef	Ratsmitglied
Bodora, Fabian	Ratsmitglied
Mies, Wolfgang	Ratsmitglied, FWG-FS
Heukäufer, Walter	Ratsmitglied
Becher, Manfred	Ratsmitglied
Piske, Udo	Ratsmitglied, FDP-FS
Dr. Döring, Werner	Ratsmitglied
Baldus, Florian	Ratsmitglied
Pfeiffer, Marion	Ratsmitglied, GRÜNEN-FS
Vetter, Horst	Ratsmitglied, bis 18:05 Uhr
Haßler, Martin	Ratsmitglied, bis 18:20 Uhr

Es fehlten entschuldigt:

Zöllner, Ernst-Helmut	Erster Beigeordneter
Pagnia, Michael Karl-Heinz	Beigeordneter
Dr. Wingendorf, Markus	Ratsmitglied
Dr. Krell, Matthias	Ratsmitglied, SPD-FS
Groß, Georg	Ortsvorsteher Dauersberg

Von der Verwaltung:

Langenbach, Günter	Fachbereich Zentrale Dienste
Klein, Konrad	Fachbereich Bürgerdienste
Röttgen, Matthias	Fachbereich Finanzen
Eckel, Werner	Fachbereich Bauen
Brast, Armin	Fachbereich Bauen
Ens, Arthur	für das Protokoll

Tagesordnung:

A: Öffentlicher Teil

1. Mitteilungen
2. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“ für das Teilgebiet Wilhelmstraße-Klosterhof-Siegparkplatz der Stadt Betzdorf
 - 2.1 Prüfung der während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch
 - 2.2 Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch
3. Anfragen
4. Verschiedenes
5. Einwohnerfragestunde

B: Nichtöffentlicher Teil

6. Umbau/Modernisierung Stadthalle
hier: Sachstandsbericht

Bürgermeister Brato eröffnet um 17:00 Uhr die 10. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Betzdorf und stellt fest, dass mit Schreiben vom 03. November 2010 form- und fristgerecht eingeladen wurde und der Stadtrat beschlussfähig ist.

A: Öffentlicher Teil

TOP 1 Mitteilungen

Bürgermeister Brato teilt mit, dass

- dem Ersten Beigeordneten Herrn Ernst-Helmut Zöllner am 25. Oktober 2010 durch Staatsminister Karl Peter Bruch die Freiherr-vom-Stein-Plakette verliehen wurde. Herr Zöllner kann heute jedoch nicht an der Stadtratssitzung teilnehmen, da er Bürgermeister Brato bei einem anderen Termin vertritt.
- das Thema Breitband derzeit verstärkt in der Öffentlichkeit diskutiert wird. Es werde aktuell ortsübergreifend ein Konzept für die gesamte Verbandsgemeinde erstellt. Dies sei für die Verbandsgemeinde als Wirtschaftsstandort wichtig. Die Thematik werde intensiv im Verwaltungsrat der Regionalen Entwicklungsgesellschaft bearbeitet.
- der 1. Bauabschnitt des Umbaus der Stadthalle unter enormen Zeitdruck noch termingerecht abgeschlossen werden konnte. Es stehen lediglich noch kleinere Restarbeiten an. Bürgermeister Brato dankt allen Beteiligten, die es ermöglicht haben, dass die ersten Veranstaltungen erfolgreich in der Stadthalle durchgeführt werden konnten.

TOP 2 Änderung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“ für das Teilgebiet Wilhelmstraße-Klosterhof-Siegparkplatz der Stadt Betzdorf

2.1 Prüfung der während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Bürgermeister Brato verweist auf § 22 GemO. Ratsmitglied Piske verlässt den Sitzungsbereich und nimmt für den Tagesordnungspunkt 2 im Zuschauerraum Platz.

Zur Einleitung geht Bürgermeister Brato auf die Maßnahmen der Stadt für die Einzelhandelsentwicklung in Betzdorf ein.

So werde in einer kritischen Betrachtung über die Stadtsanierung Betzdorf von mutigen Entscheidungen, aber auch der Flut von Schwierigkeiten und der Konfrontation mit divergierenden Interessen von Gruppen und Einzelnen gesprochen und die Frage aufgeworfen, warum tun wir uns das an. Es handele sich um einen Artikel in der Heftreihe Lebendiges Rheinland-Pfalz, der 1974, also vor 36 Jahren vom damaligen Bauamtsleiter Josef Greb verfasst wurde und der auch heute noch aktuell sei.

Für das Mittelzentrum und die Einkaufsstadt Betzdorf hatte die Wilhelmstraße immer die größte Bedeutung als Hauptgeschäftsstraße, denn sie liegt gut zu Fuß erreichbar zentral in der Innenstadt in der Nähe der ÖPNV-Anbindungen Busbahnhof/Bahnhof und hat als Bundesstraße aber auch die Funktion als überregionale Verkehrsverbindung.

Allerdings gab es in der Wilhelmstraße immer schon ein Auf und Ab, so dass in den 70er Jahren städtebauliche Maßnahmen ergriffen wurden, übrigens auch damals nicht ohne Probleme, wie dem vorgenannten Beitrag zu entnehmen ist.

Da der Einzelhandel eine Leitfunktion für jede Innenstadt habe, waren wichtige Ziele der Stadtsanierung für den Bereich Wilhelmstraße – Klosterhof / Schützenstraße:

- ein Parkplatzangebot schaffen: der Siegparkplatz wurde gebaut
- das Einzelhandelsangebot verbessern: ein Kaufhaus wurde angesiedelt
- die Trennung der Stadtteile überwinden durch fußläufige Verbindungen über Bahn und Sieg vom und zum Busbahnhof sowie Bahnhof und damit Lauflagen schaffen.

Die wichtige Magnetfunktion für das Stadtzentrum wurde erfüllt durch das AKA-City-Kaufhaus mit seinem umfangreichen Waren-, Lebensmittel-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot auf rund 3.700 qm Verkaufsfläche verteilt auf mehreren Etagen.

Der Niedergang der Kauf- und Warenhäuser traf auch Betzdorf (Stichwort „Handel ist Wandel“). Dies führte zur Schließung des AKA-City-Kaufhauses im Jahr 2002, die Immobilie wurde 2006 von der Stadt ersteigert und schließlich mangels Interessenten im vergangenen Jahr abgerissen.

Die Folgen der AKA-Schließung seien sichtbar, es entstehe eine Art Dominosteineffekt: Verringerung der Passantenfrequenz, negative Auswirkungen auf die Angebotsvielfalt, Lagequalität, Attraktivität, Image und auf die Aufenthaltsqualität der Einkaufslage, schlechte Vermietbarkeit, keine oder unattraktive Nachnutzungen, Leerstände, Verödung, es wird kaum noch investiert, die Immobilienwerte sinken, man könne von einem Bedeutungsverlust für die ganze Stadt sprechen.

Es stellte sich die Frage, was zur Revitalisierung der Innenstadt zu tun ist.

Eine Möglichkeit ist, für den Handel möglichst ähnliche Bedingungen zu schaffen, wie er sie auf der grünen oder grauen Wiese vorfindet.

Denn jeder schimpfe über die Einkaufsmärkte außerhalb der gewachsenen Stadtzentren, aber jeder fährt hin.

Was aber ist erforderlich für ein zeitgemäßes Verkaufsflächenangebot in der Innenstadt? Als wesentliche Bedingungen sind zu nennen:

- durch Planungsrecht und Bereitstellung kommunaler Flächen größere zusammenhängende ebenerdige Verkaufsflächen ermöglichen
- die PKW-Erreichbarkeit verbessern, hier durch die neue Zufahrt über den geplanten Kreisverkehrsplatz

- ein ausreichendes, gut nutzbares Parkplatzangebot schaffen; vorgesehen sei ein großer öffentlicher Parkplatz auf dem Aka-Gelände sowie Tiefgaragen unter den neuen Geschäften auf dem Siegparkplatz
- neue Auflagen schaffen oder vorhandene verbessern, wie z.B. die Anpassung der der neuen Verkaufsflächen an die Höhenlage der Wilhelmstraße.

Durch die Begrenzungen B 62, Bahnstrecke, Sieg, Bestandsbebauung blieben allerdings kaum Planungsalternativen.

Zu berücksichtigen war bei der Plankonzeption weiterhin die eventuelle „Bahnparallele“ zur Entlastung der Wilhelmstraße, die neue Anbindung des Bereiches Gontermannstraße/Bergstraße, der Verlauf des Siegtal-Radweges, die Überlegungen, die Sieg als Gewässer erlebbar zu machen und wie eingangs angesprochen, die eigenen, oft gegenläufigen Interessen der Eigentümer der betroffenen Bestandsimmobilien.

Danach geht Bürgermeister Brato auf die während der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen ein. Diese wurden allen Ratsmitgliedern mit einem umfangreichen Vorlagebericht mit der Einladung zugesandt.

Der Bebauungsplanentwurf wird zur Ansicht an die Leinwand projiziert und Bürgermeister Brato weist auf die Vorberatung im Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss am 2. November 2010 und die dort gefassten Empfehlungsbeschlüsse hin.

Der noch gültige Bebauungsplan, der Bebauungsplanentwurf, ein Luftbild (Orthofoto) sowie verschiedene Ansicht- und Schnittzeichnungen zur etwaigen Bebauung des Bereiches Aka-Gelände/Siegparkplatz sind zudem zur Ansicht für alle Sitzungsteilnehmer und Besucher ausgehängen. Sämtliche Bebauungsplanunterlagen (Anlagen, Gutachten etc.) und die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden bereitgehalten und können auf Nachfrage ebenfalls an die Leinwand projiziert werden.

Bürgermeister Brato trägt sodann die Sitzungsvorlage vor, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt wird. Darin werden die Stellungnahmen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt und aus planerischer Sicht auf diese eingegangen.

AM Pfeifer fragt, ob durch die Ablehnung der Anregung der Kreisverwaltung Altenkirchen, die Art der Einzelhandelsbetriebe festzusetzen, die Ansiedlung von so genannten Billigmärkten unbegrenzt möglich sei.

Herr Eckel erklärt, dass unter bestimmten Voraussetzungen die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Bereiche verhindert oder die Verkaufsfläche zur Verhinderung von schädlichen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche beschränkt werden kann. Den Begriff Billigmärkte oder Qualitätsvorgaben kenne das Bauplanungsrecht aber nicht; grundsätzlich gebe es keine Beschränkungen für das Einzelhandelsangebot und -sortiment im Kerngebiet einer Stadt.

Hinsichtlich der **Stellungnahme der Kreisverwaltung Altenkirchen** wird folgender Beschlussvorschlag angenommen:

Die Planung ohne Festsetzung der Art der Einzelhandelsbetriebe und ohne Beschränkung der Verkaufsflächen wird beibehalten.

23 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen
1 Enthaltung

Hinsichtlich der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zu **Punkt 1** widerspricht AM Pfeiffer dem Beschlussvorschlag. Der Vorschlag der Bürgerinitiative „Kleiner Stadtpark“ zur Vergrößerung der Grünfläche um das Grundstück Aka-Gelände sei sehr wohl zur Stärkung des Einzelhandels in der Betzdorfer Innenstadt geeignet, da hierdurch die Aufenthaltsqualität verbessert würde. Das sei auch in vielen Beiträgen zum Ideenwettbewerb Masterplan 2020 zum Ausdruck gekommen.

Bürgermeister Brato sagt, dass dies so nicht richtig sei, denn die Vorschläge für eine innerstädtische Grün- und Erholungsfläche hatten sich überwiegend auf den Bereich Bahnbrache/Ladestraße bezogen.

Über den folgenden Beschlussvorschlag wird dann abgestimmt:

Die Vorschläge der Bürgerinitiative können nicht berücksichtigt werden, da sich die Planungsziele, insbesondere die Stärkung des Einzelhandels in der zentralen Betzdorfer Innenstadt, ansonsten nicht realisieren lassen.

23 Ja-Stimmen
3 Nein-Stimmen

Zu **Punkt 2 – Schreiben vom 8. Oktober 2010** – der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wird folgender Beschluss gefasst:

Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung des Planentwurfs und wird insoweit zurückgewiesen.

22 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen
2 Enthaltungen

Zu **Punkt 2 – Schreiben vom 13. Oktober 2010** – der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wird folgender Beschluss gefasst:

Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung des Planentwurfes und wird insoweit zurückgewiesen.

23 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimme
2 Enthaltungen

Ein Beschluss zu **Punkt 3** ist nicht erforderlich, da keine Änderung des Planentwurfs verlangt wird.

Zu **Punkt 4** der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wird folgender Beschluss gefasst:

Es erfolgt aufgrund der Stellungnahme keine Änderung des Planentwurfs.

23 Ja-Stimmen
3 Enthaltungen

Ein Beschluss zu **Punkt 5** ist nicht erforderlich, da keine Änderung des Planentwurfs verlangt wird.

2.2 Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch

Gemäß Empfehlung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses der Stadt Betzdorf vom 2. November 2010 beschließt der Stadtrat, den vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“ für das Teilgebiet Wilhelmstraße-Klosterhof-Siegparkplatz gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

23 Ja-Stimmen
3 Nein-Stimmen

TOP 3 Anfragen

Keine Wortmeldungen.

TOP 4 Verschiedenes

RM Haßler fragt nach, warum die Thematik „Verkehrssicherheit am Struthof“ nicht wie geplant in der letzten Sitzung des Bau- Grundstücks- und Umweltausschusses erörtert wurde. Bürgermeister Brato teilt mit, dass dazu unter dem Tagesordnungspunkt „Mitteilungen“ Information weitergegeben wurden. RM Haßler regt an, die Angelegenheit als Tagesordnungspunkt bei der nächsten Bauausschusssitzung zu berücksichtigen, damit auch Stadtratsmitglieder, die nicht im Ausschuss sind, anhand der Tagesordnung die geplanten Beratungen ersehen und teilnehmen könnten.

Anlässlich der Reichspogromnacht zum 9. November wird die Bitte geäußert, in Zukunft auch die Öffentlichkeit zu den Gedenkfeiern einzuladen. Bürgermeister Brato erklärt, dass dazu bisher in den letzten Jahren auch nicht ausdrücklich eingeladen wurde, dies in Zukunft jedoch erfolgen werde.

RM Muhl teilt mit, dass in der Fraktion über die Namen für die Räumlichkeiten in der Stadthalle beraten wurde. Er regt an, die gesamte Bevölkerung bei der Namensfindung mit einzubeziehen.

FS Pfeiffer merkt an, dass der Zustand des jüdischen Friedhofteils in Betzdorf nicht in Ordnung sei. Insbesondere sollte gerade vor den Gedenkfeiern zur Reichspogromnacht darauf geachtet werden. Bürgermeister Brato erklärt, dass der Bauhof der Stadt stets darum bemüht sei, es jedoch aufgrund der Wetterverhältnisse dieses Jahr zu Verzögerungen kam.

TOP 5 Einwohnerfragestunde

Herr Rainer Müller fragt nach, weshalb der Tagesordnungspunkt des nichtöffentlichen Teils der Sitzung nicht im Mitteilungsblatt bekanntgemacht wurde. Herr Langebach erwidert, dass sich der Tagesordnungspunkt aus aktuellem Anlass erst nach erfolgter Bekanntmachung ergeben habe. Dies hätte jedoch keine Auswirkung auf die Rechtmäßigkeit der Sitzung.

Da keine weiteren Fragen folgen, schließt Bürgermeister Brato den öffentlichen Teil der Sitzung.

Betzdorf, 10. November 2010

gez.
Bernd Brato
Bürgermeister

gez.
Arthur Ens
Protokollführerin

Sitzungsvorlage

Gremium	: Stadtrat Betzdorf
Sitzungsdatum	: 10. November 2010
Tagesordnungspunkt	: 2 Änderung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“ für das Teilgebiet Wilhelmstraße-Klosterhof-Siegparkplatz der Stadt Betzdorf
Sachbearbeiter	: Herr Peter Dietrich, Herr Werner Eckel

Dritte (erneute) Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3, § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durch öffentliche Auslegung des überarbeiteten Planentwurfs vom **11.10.2010 – 25.10.2010** (dies wurde zuvor im Mitteilungsblatt Betzdorf am 1.10.2010; Nr. 39, unter Hinweis auf die verkürzte Auslegungsfrist und dass nur noch zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können, öffentlich bekannt gemacht). Zudem wurde der Entwurf auf der Homepage der Verbandsgemeinde Betzdorf eingestellt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Schreiben vom 7.10.2010 an die Kreisverwaltung Altenkirchen und an den Landesbetrieb Mobilität Diez sowie durch E-Mail vom 8.10.2010 an das Vermessungs- und Katasteramt Wissen. Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, da diese durch die Änderungen des Planentwurfs nicht berührt sind.

a) Prüfung der während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB; Empfehlungsbeschlüsse für den Stadtrat.

Stellungnahmen der beteiligten Behörden

Kreisverwaltung Altenkirchen, (verspäte) Stellungnahme vom 28.10.2010

Aus ortsplanerischer Sicht werden keine Bedenken erhoben.

Die untere Landesplanungsbehörde bestätigt, dass „*der in Rede stehende städtebaulich integrierte Bereich u.E. Teil des zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des BauGB ist. Nach der vorgelegten Begründung ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte auszugehen, da das Verkaufsflächenangebot des AKA-Kaufhauses und der anderen Gebäude von insgesamt ca. 5.500 qm nur in anderer Form ersetzt wird.*“

Es wird jedoch die Anregung zur Festsetzung der Art der Einzelhandelsbetriebe sowie deren Verkaufsfläche vorgetragen.

eingegangen, denn die Geschäfte Hüscher und insbesondere Walper seien dringend auf eine ausreichende Beibehaltung der vorhandenen Erschließungssituation angewiesen.

Planerische Stellungnahme:

Nachdem sich seit der Schließung des Aka-City-Kaufhauses herausgestellt hatte, dass die Fortführung eines mehrgeschossigen Einzelhandelsgeschäftes (also übereinander liegenden Verkaufsflächen) mit einem oder mehreren Betreibern nicht mehr möglich war, mussten Alternativen zur Schaffung zeitgemäßer Einzelhandelsflächen überlegt werden. Dabei mussten auch eine optimierte Erschließung für den Bereich Aka-Gelände/Siegparkplatz, gleichzeitig aber auch für den Bereich Gontermannstr./Bergstraße und die Option für eine künftige „Bahnparallele“ zur Entlastung der Wilhelmstraße sowie die Gewährleistung eines guten Parkplatzangebotes berücksichtigt werden. Dies schloss eine Geschäftsbebauung nur auf dem Aka-Gelände aus. Somit verbleibt nur eine Einbeziehung weiterer Gebäude und des bisherigen Siegparkplatzes zur Schaffung von Bauflächen. Der Siegparkplatz liegt allerdings weitgehend im Überschwemmungsgebiet der Sieg. Nach umfangreichen Untersuchungen in Abstimmung mit den Wasserwirtschaftsbehörden ergibt sich nur eine Bebauungsmöglichkeit durch Anlegung einer Tiefgarage etwa 1,50 m unter dem jetzigen Höhenniveau, wodurch im Hochwasserfall sogar ein zusätzlicher Retentionsraum geschaffen wird. Die Geschäftsraumebene wird dadurch auf dem Höhenniveau der Wilhelmstraße liegen. Die Wilhelmstraße wäre in diesem Fall mehrfach und weitgehend höhengleich mit der neuen Geschäftsbebauung verbunden: Über den Klosterhof, den privaten Durchgang zwischen Haus-Nr. 32 u. 34, den Durchgang Siegpassage, über den öffentlichen Durchgang zwischen *Deutscher Bank* und Sportgeschäft „*Ausdauer*“, den neuen Fußweg entlang Haus Nr. 10 („*Ihr Platz*“) sowie über die neue Zufahrt vom Kreisverkehrsplatz; zudem bestehen wie bisher die fußläufigen Verbindungen vom Busbahnhof und entlang der Eisenbahnbrücke zum Bahnhof und zur P+R-Anlage. Als einziges Geschäft im Bereich Siegparkplatz hätte nur die Verkaufsebene des Fahrradgeschäftes *Bicycles&more* unter dem Höhenniveau aller anderen Geschäfte gelegen!

Im vorangegangenen Offenlegungsverfahren wurde diese Konzeption von den Eigentümern Hüscher und Walper massiv kritisiert.

Auch der Hinweis, dass für die Andienung des Drogeriemarktes „*Ihr Platz*“ sowie für die Kundenparkplätze der Deutschen Bank ohne Rechtsgrundlage überwiegend öffentliche im Eigentum der Stadt Betzdorf stehende Flächen für private Zwecke in Anspruch genommen werden, änderte nichts an deren Haltung.

Sie sehen anstelle der Chancen für ihre Geschäftsimmobilien nur Nachteile durch die vermeintliche Verschlechterung der Erschließung ihrer Immobilien.

Der Anliegergebrauch ist zwar im Kern als Eigentum verfassungsrechtlich geschützt. Eine Straße dient als öffentliche Einrichtung aber nicht allein der Erschließung der Anlieger, sondern auch dem allgemeinen Verkehrsbedürfnis in seinen unterschiedlichen Ausgestaltungen. Daher muss ein Ausgleich zwischen einer Vielzahl von Interessen erfolgen, zumal es sich bei der Umfahungsstraße Siegparkplatz ja nur um eine Zweit- oder gar Dritterschließung handelt und die Bestandsgebäude hauptsächlich von der Hauptgeschäftsstraße *Wilhelmstraße* aus erschlossen sind. Es besteht auch kein Rechtsanspruch auf einen dauernden Fortbestand einer bestimmten Verkehrslage oder der nach eigener Einschätzung vorteilhaften Lage.

Die jetzige Planung stellt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange eine Kompromisslösung - wenn auch städtebaulich weniger ansprechend als die vorherige Lösung - dar.

Die Entlüftung der Tiefgarage ist kein erkennbarer Teil des Bebauungsplanverfahrens. Auf der Grundlage **Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung - GarVO -)** ist die Entlüftung der Tiefgarage über ausreichend groß dimensionierte Schächte, im Bereich der Außenwand über Dach geführt. Die Zuluft ist durch die aufgeständerte Bauweise auf drei Seiten der vorgesehenen Tiefgarage sichergestellt. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Abstandsfläche wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beurteilt. Die Landesbauordnung Rheinland - Pfalz regelt die Abstandsfläche im § 8.

„(2) Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.“

„6) Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,25 H. In Kerngebieten sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, kann eine geringere Tiefe als 0,4 H zugelassen werden, wenn die Nutzung der Gebiete dies rechtfertigt. In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandsfläche jedoch mindestens 3 m betragen.“

Durch die Festsetzung einer Baugrenze ist sichergestellt, dass die Mindestabstandsfläche von 3,00 m bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden kann. Die gleiche Festsetzung gilt im unveränderten Teil des Bebauungsplanes für die Bestandsgebäude zwischen Wilhelmstraße und Siegparkplatz.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung des Planentwurfs und wird insoweit zurückgewiesen.

Abstimmung: Ja: Nein: Enthaltung:

Zum Schreiben vom 13.10.2010:

Seite 1 Nr. 1: Es wird die Festsetzung Nr. 2.1 in Frage gestellt, die die im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen auf das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss beschränkt

Planerische Stellungnahme: Diese Festsetzung war auch im vorherigen Planentwurf enthalten und wurde nicht beanstandet. Die Bestandsimmobilien der Mandantschaft sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass das Untergeschoss (Parkebene) ausschließlich für Kfz-Stellplätze genutzt wird.

Seite 2, erster Absatz: Es wird kritisiert, dass der bisher öffentliche Fahr- und Parkbereich „privatisiert“ wird und aus den Parkflächen gebührenpflichtige Privatparkplätze werden. Außerdem würden die Geh- und Fahrrechte der Mandantschaft nicht deutlich.

Planerische Stellungnahme:

Im Prinzip werden die Flächen aus den mehrfach genannten städtebaulichen Gründen getauscht. Anstelle des Aka-Kaufhauses und dessen Privatparkplatz soll ein neuer großer direkt von der Wilhelmstraße aus erreichbarer öffentlicher Parkplatz angelegt werden. Auf dem bisherigen Siegparkplatz werden ersatzweise Einzelhandelsflächen mit darunter liegenden Parkplätzen vorgesehen. Weiterhin ist anzumerken, dass die Nutzung des Aka-Parkplatzes und des Siegparkplatzes immer gebührenpflichtig war und ist. Im Übrigen trifft der Bebauungsplan keinerlei Festlegungen für die künftige Parkraumbewirtschaftung. Die Geh- und Fahrrechte zugunsten der Mandantschaft sind eindeutig durch die Angabe deren Grundstücke (vgl. Nr. 6 der textlichen Festsetzungen) bestimmt.

Seite 2, zu 1.2 der Begründung: Es wird erneut angezweifelt, ob das Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes beachtet ist. Es wird erneut die Privatisierung bisher öffentlicher Parkplätze angesprochen. Die Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird angezweifelt. Es wird nicht ausgeschlossen, dass der Bebauungsplan der Zulassung UVP-pflichtiger Vorhaben dient. Es wird die Auffassung vertreten, dass es sich bei dem Siegparkplatz um einen Außenbereich im Innenbereich handeln könnte. Das Ziel 58 des LEP IV (Anmerkung: städtebauliches Integrationsgebot) sei nicht eingehalten. Die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung soll rechtswidrig sein, weil die Ausnahmevoraussetzungen nicht vorlägen. Die emissionschutzrechtliche Seite der Tiefgarage hinsichtlich der Lärm- und Luftemissionen sei nicht geprüft.

Planerische Stellungnahme:

Zunächst ist erneut darauf hinzuweisen, dass lediglich noch Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Zudem wurde bereits ausführlich bei der vorherigen Prüfung der Stellungnahmen auf die Themen Entwicklungsgebot Flächennutzungsplan, die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB (vgl. Niederschrift Stadtrat vom 23.9.2010, zu TOP 4) sowie auf die Festsetzungen für die öffentlichen und privaten Parkplätze eingegangen.

Die Auffassung, dass es sich bei dem Siegparkplatz um einen Außenbereich im Innenbereich handeln könnte, ist überhaupt nicht nachvollziehbar. Es handelt sich schon immer um einen zulässigerweise baulich genutzten Bereich in der Betzdorfer Innenstadt.

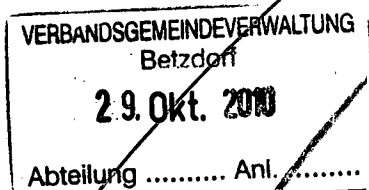
Mit dem Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben gem. Nr. 14.6 der Anlage 1 UVPG „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zugelassen (vgl. Prüfkatalog zur Ermittlung der UVP-Pflicht von Bundesfernstraßenvorhaben als Anlage zur Begründung).

Ebenso sind Vorhaben nach Nr. 18.6 der Anlage stets nur vorprüfungspflichtig, unterliegen jedoch keiner generellen UVP-Pflicht. Die Möglichkeit, dass wie hier in einem Kerngebiet auch ein vorprüfungspflichtiges Vorhaben im Sinne des UVPG errichtet werden könnte reicht aber als Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren nicht aus. Der Plan muss vielmehr für ein *ganz konkretes* Vorhaben erstellt werden, dass zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits hinreichend bekannt ist und das eindeutig einer UVP-Pflicht unterliegt. Im anstehenden Verfahren wird lediglich eine überbaubare Fläche an anderer Stelle als dem bisherigen Aka-Standort mit den Nutzungsmöglichkeiten eines Kerngebietes festgesetzt. Dies muss nicht der angesprochene Elektronik-Fachmarkt sein.

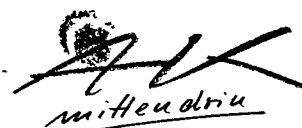
Kreisverwaltung Altenkirchen

Kreisverwaltung Altenkirchen – 57609 Altenkirchen

Verbandsgemeindeverwaltung
57517 Betzdorf



KREIS ALTENKIRCHEN



Sachgebiet: Bauleitplanung

Auskunft erteilt: Herr Neeb

Durchwahl: 0 26 81 – 81 2621
Telefax: 0 26 81 – 81 2600
E-Mail: Bernd.Neeb@kreis-ak.de

Aktenzeichen: 60/610 – 13 – 02

Sprechzeiten: Mo – Fr 08.30 – 12.00 Uhr
Mo – Mi 14.00 – 16.00 Uhr
Do 14.00 – 18.00 Uhr

Dienstgebäude: Parkstr. 1
Zimmer: 335

Datum: 28. Oktober 2010

Vollzug des Baugesetzbuches;

Änderung des Bebauungsplanes „Stadtmitte – Teilgebiet: Wilhelmstraße-Klosterhof-Siegparkplatz“ der Stadt Betzdorf im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB;

Hier: Erneute Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gem. §§ 4 a Abs. 3 und 4 BauGB

Ihr Schreiben vom 07.10.2010, Az.: 3-614-Ec/no; hier eingegangen am 08.10.2010
Unsere Stellungnahmen vom 08.01.2008 und vom 19.08.2010, jeweils Az.: 60/610-13-02

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Anhörung der bei der hiesigen Dienststelle zu beteiligenden Fachabteilungen geben wir folgende zusammenfassende Stellungnahme ab:

- I. Aus ortsplanerischer Sicht bestehen von uns als Träger öffentlicher Belange gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes "Stadtmitte – Teilgebiet: Wilhelmstraße-Klosterhof-Siegparkplatz" der Stadt Betzdorf keine Bedenken.
- II. Die untere Landesplanungsbehörde hat unter dem 27.10.2010 die nachstehende Stellungnahme zu dem überarbeiteten Änderungsentwurf abgeben:

„Mit Schreiben vom 08.11.2007, 14.12.2007 und 06.08.2010 haben wir bereits zur Änderung des o. g. Bebauungsplanes Stellung genommen.

Da der Entwurf zur Änderung des Bauungsplanes aufgrund der Stellungnahmen geändert und ergänzt wurde, liegt er nun gem. § 3 (2) BauGB öffentlich mit dem Hinweis aus, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes sowie weiterer



Kreisverwaltung Altenkirchen
Parkstraße 1 · 57610 Altenkirchen
Tel.: 0 26 81 / 81 - 0 · Fax: 0 26 81 / 81 - 2000

www.kreis-altenkirchen.de
post@kreis-ak.de

Bankverbindung:
KSK Altenkirchen
BLZ 573 510 30 · Konto 18



audit berufundfamilie
Zertifiziert seit 2007



nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden.

Das Planungsbüro Stadt und Handel erarbeitet zurzeit das Einzelhandelskonzept zur Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte sowie der Sortimentslisten gem. LEP IV für die Verbandsgemeinde Betzdorf. An der ersten Arbeitskreissitzung am 07.10.2010 haben wir teilgenommen.

Der in Rede stehende städtebaulich integrierte Bereich ist u. E. Teil des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des BauGB.

Gegenüber dem ursprünglichen Entwurf, der keine gebietsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen sondern nur betriebsbezogene Verkaufsflächen festsetzte, enthält der Entwurf weder Festsetzungen der Art der Einzelhandelsbetriebe noch der zulässigen Verkaufsflächen.

Nach der vorgelegten Begründung ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte auszugehen, da das Verkaufsflächenangebot des AKA-Kaufhauses und der anderen Gebäude von insgesamt ca. 5.500 m² nur in anderer Form ersetzt wird.

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung tragen wir zur Änderung des Bebauungsplanes daher unsere Anregungen zur Festsetzung der Art der Einzelhandelsbetriebe sowie deren Verkaufsfläche erneut vor."

Freundliche Grüße
Im Auftrag



(Bernd Rüdiger Neeb)

^{a/}
PETITION AN DEN BÜRGERMEISTER,
^{b/} AN DEN STADTRAT UND DEN VERBANDSGEMEINDERAT
B E T Z D O R F

Wir, die unterzeichnenden Bürger der Stadt Betzdorf, bitten die Ratsmitglieder und den Herrn Bürgermeister hiermit in die Diskussion einzubringen, dass eine Vergrößerung der bereits vorhandenen Grünfläche auf der Siegelplatte um das Grundstück AKA-CITY zu einem kleinen Stadtpark nach unserer Meinung

- 1.) die billigere und zugleich attraktivere Lösung darstellt,
- 2.) a l l e n Bürgern, zumal den älteren Mitbewohnern, einen größeren Vorteil bietet als ein geregelter Verkehrsfluß an einem großen Ring mit zusätzlichen Straßen .

Justus Towneau
Hilke u. Tausman
Paul Allert

Justus Towneau
Decizer Str. 3
57518 Betzdorf

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
Betzdorf
- 6. Okt. 2010
Abteilung Anl.

Bürgerinitiative Stadtpark
Paul Wittershagen, Hildegard u. Justus Tourneau

57518 Betzdorf, den 04.10.2010

Herrn
Bürgermeister Bernd Brato
Rathaus
57518 **BETZDORF**

Unsere Petition „kleiner Stadtpark“ vom 23.09.2010

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Brato!

In der Anlage wird Ihnen im Nachgang zu unserer Petition ein *Arbeitspapier* übersandt.
Wir gehen davon aus, dass es, zusammen mit der o. a. Petition baldmöglichst in den
Ratssitzungen auf die Tagesordnung kommt und mitberücksichtigt werden kann.

Mit freundlichem Gruß

Paul Wittershagen

Justus Tourneau

Hildegard Tourneau

P.S.

Anschriften:
Paul Wittershagen
Engelsteinstr. 22
57518 Betzdorf

Hildegard u. Justus Tourneau
Decizer Str. 3
57518 Betzdorf

Arbeitspapier zur Bürgerinitiative Stadtpark

bezugnehmend auf den im Rathaus eingesehenen und von Herrn W. Eckel erläuterten Plan, betreffend den Kreisel und die Neugestaltung des anliegenden Stadtgebietes.

Grundsätzliches: Uns ist bewusst, dass wir keine Fachleute sind, und dass die *komplizierte Situation* eventuell zusätzlich die Hinzuziehung einer hoch qualifizierten, externen Fachkraft erfordert, um zu einer vernünftigen Lösung zu kommen. - Der geplante Kreisel allein bringt vermutlich keinen durchgängigen Erfolg für einen schnelleren Verkehrsfluß in den Hauptverkehrsrichtungen Siegen – Wissen und Wissen - Siegen. Daran ändert auch nichts der Wegfall der nächsten Ampel. Der Stau wird nach unserer Meinung nur an die dann folgende Ampel verlegt.

Ein Vorteil des Kreisels wäre der bessere Aufschluß des Nahbereichs durch Abzweigungen, zumindest für Autofahrer. Ferner könnte ein Kreisel mit Abbiegung, parallel zur Bahnstrecke, etwa in Richtung Bahnhof, unter Umständen der Vorbereitung einer Umgehungsstraße links der Sieg, dienen, wobei die Fußgängersteige über die Sieg als Verbindung zwischen den beiden Stadtteilen unbedingt erhalten bleiben müssten.

Einzelpunkte:

- 1.) Das Flurstück – ehemals Aka-City – ist nach der vorliegenden Planung der Stadt nicht zur Bebauung vorgesehen. Es könnte in Verbindung mit den, zur Zeit noch vorhandenen, Grünflächen und Grünzügen zu einem **kleinen Stadtpark** umgewandelt werden, ohne Kreisel etwas größer und leichter zugänglich als mit Kreisel.
- 2.) Nach Abriß der Häuser auf den beiden benachbarten Grundstücken, betreffend ehemals Menzel- und Lützenkirchen, läge es nahe, hier den geplanten Neubau des *Elektrogroßhandels Klein* zu platzieren und im Übrigen die Leerstände in d. Wilhelmstraße mit einzubeziehen. Das Projekt würde so auf einem höher gelegenen Bauplatz, weniger durch Überflutung gefährdet, ohne teure Niveauanhebung ausgeführt werden können. Außerdem würde der **Grüngürtel** (Platanen) auf der Siegplatte in voller Länge unzerstört erhalten bleiben.
- 3.) Die *Ökumenische Stadtbücherei* ist zur Zeit fußläufig bequem vom öffentlichen Parkplatz unter der Siegbrücke zu erreichen. Das würde erschwert durch den geplanten Abzweig vom Kreisel in Richtung Gontermannstraße. Es stellt sich die Frage, ob Zebrastreifen oder Überstiege bzw. Unterführungen zusätzlich eingerichtet und auf Dauer unterhalten werden müssten. Wer entschädigt den Vermieter für die *schlechtere Lage*, durch die bedingt die Stadtbücherei evtl. umzieht? Der kleine Parkplatz direkt hinter dem

Haus reicht vermutlich kaum aus für lesefreudige Familien mit Kindern und Gehbehinderte.

- 4.) Die **Kosten** für die Lösung „**kleiner Stadtpark anstelle des Kreisels**“ dürften nach unserer Einschätzung wesentlich niedriger liegen, als bisher für den Kreisel (650.000 EURO) und die damit verbundenen Baumaßnahmen (?..... EURO) womöglich mit Wertgleitklauseln, veranschlagt wurde. Würden die Flurstücke direkt an der Wilhelmstraße nach bereits geplantem Abriß der oben genannten Häuser bebaut, zusammen mit der **Wiederbelebung** der Leerstände, so wäre vermutlich allen mehr geholfen: den Fußgängern der Innenstadt durch **Naherholung** in den verkehrsberuhigten Grünanlagen, zumal den Kindern, Rekonvaleszenten, den Behinderten und Alten, den werdenden Müttern ; den Stadtvätern bei der **nachhaltigen Kostenbegrenzung** ; den Autofahrern durch Benutzung einer **durchgehend grünen Welle**. Ein **Radweg** Am Siegufer könnte das Naherholungsgebiet zusätzlich erschließen.
- 5.) Auf fristgemäß eingereichte, **ähnliche Vorschläge** von anderer Seite für einen Stadtpark wird hingewiesen. Wir sehen dies als deutliches Zeichen dafür an, dass wir in unserer Initiativgruppe nicht allein dastehen, sondern die Anliegen vieler, teils engagierter, teils schweigender Bürger mit vertreten.

Justus Tausman u. Helmut Tausman
Paul Wollkopf

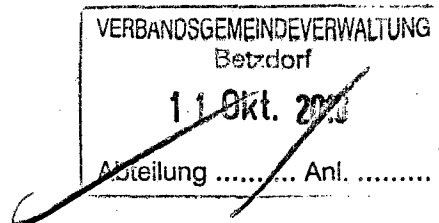
KLINGE

HESS

KLINGE | EHLEN | ILAND | HESS | KARST | GAUBE

Rechtsanwälte Klinge | Hess Postfach 20 02 62 56002 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf
Hellenstr. 2
57518 Betzdorf



Koblenz, 8. Oktober 2010

Unser Aktenzeichen: **E01509/10r**
Sachbearbeiter: **Rechtsanwalt Dr. Rolf Schneider**
Durchwahl Sekretariat: **0261 91548-34**
E-Mail: **schneider@klinge-hess.de**

Erneuert Offenlage des Bebauungsplanes Stadtmitte hier: Stellungnahme der Eigentümer Thomas, Jutta, Birgit Hüscher sowie Thomas und Christiane Hüscher und der Eheleute Inge und Wolfgang Walper.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit ergänzen wir unsere Stellungnahme auf Grund der vorgelegten und dankenswerter Weise vorgestellten Änderungsplanung wie folgt:

Der zu ändernde Bebauungsplan sieht einer Erschließungsstraße im Rundum Verkehr mit einer Ausfahrmöglichkeit über den Klosterhof vor.

Zu Lasten meiner Mandanten ändert der vorgesehene Bebauungsplan diese Regelung dahingehend, dass aus der umfahrenden Erschließungsstraße eine Sackgasse werden soll, ohne Wendehammer am Ende mit einer geringen Breite. Die Straße wird also weitgehend entwidmet und damit mit dem öffentlichen Verkehr entzogen. Auf Grund der vorgesehenen Rampe im Bereich des Anwesens Ihr Platz, Eigentum Walper wird die dortige Andienung nicht mehr möglich sein. Die vorgesehene neue Anlieferung müsste über die bestehenden Parkplätze und einem Fußweg durch Schaffung neuer Öffnungen in der Außenwand erfolgen. Die gesamte innere

RECHTSANWÄLTE

JR Dr. Erich Klinge (bis 1993)
JR Dr. Günther Ehlen
Alfons Iland
JR Dr. Dieter Hess
Hermann Caspers
JR Dr. Rolf Schneider
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Norbert Blatt
Fachanwalt für Erbrecht
Matthias Karst
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Familienrecht

JR Wolfgang Gaube
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Gerhard Leverkus
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Dr. Axel Merz
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Mathias Grünthaler
Fachanwalt für Sozialrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Jörg Mathis
Fachanwalt für Verkehrsrecht

André Imhäuser

Rheinstraße 2a
56068 Koblenz

Telefax: 0261 / 91 54 85 0

e-mail: buero@klinge-hess.de
Internet: www.klinge-hess.de

Postbank Köln
(BLZ 370 100 50) 18394-508

Sparkasse Koblenz
(BLZ 570 501 20) 46 367

Volksbank Koblenz Mittelrhein
(BLZ 570 900 00) 157 360 1000

Kreissparkasse Mayen
(BLZ 576 500 10) 980 164 05

Westerwald Bank
(BLZ 573 918 00) 214 836 05

Commerzbank
(BLZ 570 400 44) 104 053 400

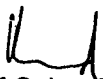
Steuer-Nr.: 22/222/0804/4

Struktur des Betriebes würde dadurch notwendiger Weise verändert werden. Die Anschüttung im Bereich der 64 Stellplätze, die dazu führt, dass vor dem Anwesen Walper eine Rampe errichtet werden muss, macht keinen Sinn. Es besteht keine Notwendigkeit, dass ehemalige Parkgelände im unteren Bereich auf 184/00 anzuschütten, um dann unmittelbar später in der Tiefgarage 3 m tiefer zu landen, nämlich bei 181. Diese Tieferlegung der Tiefgarage mit 109 Stellplätzen unter Fortführung bis zur weiteren Tiefgarage mit 40 Stellplätzen ist offenbar nur erforderlich, um das Stellplatzniveau der zweiten Tiefgarage mit 40 Stellplätzen einzuhalten und eine unmittelbare Verbindung beider Tiefgaragen zu bewerkstelligen. Dies dient aber allenfalls dem Interesse des dortigen Eigentümers dieser Tiefgarage und führt abwägungsrechtlich zu einer erheblichen Schlechterstellung der Anwesen Hüscher und Walper. Die Anlieger fordern vielmehr, die Aufrechterhaltung der Straße als öffentliche Durchgangsstraße. Sie mag auf ein Maß von 4 m bis 4,50 m verkleinert werden, wenn sie als Einbahnstraße über die Straße Klosterhof abgeführt werden kann. Die Straße kann auch leicht ansteigend gebaut werden um den Anschlussbetrieben an Expert Klein eine straßenmäßige fußläufige Anbindung zu gewährleisten. Die Benutzbarkeit beider Tiefgaragen wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren ist die Entlüftung der Großgarage nicht erkennbar. Außerdem wäre die Überprüfung der Abstandsflächen angezeigt. Immerhin tut sich vor den Grundstücken und den dort befindlichen Geschäften insbesondere dem Fahrradgeschäft eine nicht unerheblich hohe Wand in einem Abstand von nur 6 m gegenüber. Auf jeden Fall sollte für eine helle Außenwand der Bauherr gewonnen werden.

Abschließend sind die Einwander der Auffassung, dass die Planung zwar optimal für den Bereich des Siegcenters ausgerichtet ist, dass dies jedoch eine einseitige Begünstigung zu Lasten der Anwesen Hüscher und Walper darstellt. Diese fordern daher eine in beiden Interessen Rechnung tragende Planung ein. Aus der Sicht der Eigentümer Hüscher und Walper muss die Aufrechterhaltung einer durchgehenden öffentlichen Straße gewährleistet sein. Denn die hier vorgesehene Entwidmung einer öffentlichen Straße greift im erheblichen Umfang in Anliegerrechte ein. Eine total Entwidmung wie hier zum Teil vorgesehen ist, ist grundsätzlich nur möglich, wenn die Straße ihre Erschließungsfunktion verloren hat. Davon kann aber keine Rede sein. Die Geschäfte Hüscher und insbesondere Walper sind dringend auf eine ausreichende Beibehaltung der vorhandenen Erschließungssituation angewiesen.

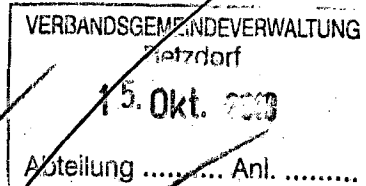
Mit freundlichen Grüßen



JR Dr. Rolf Schneider

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf
Hellerstr. 2
57518 Betzdorf



Koblenz, 13. Oktober 2010

Unser Aktenzeichen: **EE15090ri**
Sachbearbeiter: **Rechtsanwalt Dr. Rolf Schneider**
Durchwahl Sekretariat: **0261 91548-34**
E-Mail: **schneider@klinge-hess.de**

Änderung des Bebauungsplanes Stadtmitte hier: erneute öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens meiner Mandanten der Familien Hüscher und Walper gebe ich ergänzend nach Überlassung der Satzungsunterlagen folgende weitere Stellungnahme ab:

1.
Die Festsetzung 2.1 gem. § 1 Abs. 7 BauNVO dürfte vom Festsetzungskanon der Baunutzungsverordnung nicht gedeckt sein. Nach § 7 Abs. 2 BauNVO will der Bebauungsplan die allgemein zulässigen Nutzungen im Erdgeschoss und im Obergeschoß zulassen. Dafür gibt § 1 Abs. 7 BauNVO aber nichts her. Denn der lässt bei vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe, die auch nicht dargetan sind, in bestimmten Ebenen oder Geschossen einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zu und nicht, wie es hier geschehen ist, alle allgemein zulässigen.

RECHTSANWÄLTE

JR Dr. Erich Klinge (bis 1993)
JR Dr. Günther Ehlen
Alfons Iland
JR Dr. Dieter Hess
Hermann Caspers
JR Dr. Rolf Schneider
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Norbert Blatt
Fachanwalt für Erbrecht
Matthias Karst
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Familienrecht

JR Wolfgang Gaube
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Gerhard Leverkinck
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Bank- und
Kapitalmarktrecht.

Dr. Axel Merz
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Dr. Mathias Grünthaler
Fachanwalt für Sozialrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Jörg Mathis
Fachanwalt für Verkehrsrecht

André Imhäuser

Rheinstraße 2a
56068 Koblenz

Telefax: 0261 / 91 54 85 0

e-mail: bueror@klinge-hess.de
Internet: www.klinge-hess.de

Postbank Köln
(BLZ 370 100 50) 18394-508

Sparkasse Koblenz
(BLZ 570 501 20) 46 367

Volksbank Koblenz Mittelrhein
(BLZ 570 900 00) 157 360 1000

Kreissparkasse Mayen
(BLZ 576 500 10) 980 164 05

Westerwald Bank
(BLZ 573 918 00) 214 836 05

Commerzbank
(BLZ 570 400 44) 104 053 400

Steuer-Nr.: 22/222/0804/4

Ziffer 6 Geh- und Fahrrechte

Aus dieser Festsetzung wird deutlich, dass der bisher der Öffentlichkeit zugängliche Park- und Fahrbereich vollständig zu Lasten des Fachmarktzentrums privatisiert wird, das heißt aus öffentlichen, der Allgemeinheit zur Verfügung stehenden Flächen, insbesondere Parkflächen, werden – gebührenpflichtige – Privatparkplätze. Ob meine Mandanten von der Festsetzung der Geh- und Fahrrechte überhaupt betroffen sind und mit welchen Auswirkungen wird aus den textlichen Festsetzungen nicht deutlich.

1.2 der Begründung

Es ist zweifelhaft, ob ein Kerngebiet aus einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Der Wegfall der offenbar erst durch die gerade beendete Sanierung geschaffenen 126 öffentlichen Stellplätze verstößt gegen Sanierungsziele. Zwar erhöht sich in der Tat die Anzahl der Parkplätze, aber nicht die der öffentlichen Parkplätze, sondern die Parkplätze werden privatisiert und damit der Verfügungsmacht der Allgemeinheit entzogen. Das Verfahren nach § 13 a konnte nur deswegen gewählt werden, weil die Bebauungsplanänderung mit 11.979 m² Fläche zu Unrecht beschränkt worden ist. Die Gebäude und Grundstücke meiner Mandanten zwischen Wilhelmstraße und neuer Tiefgarage hätten mit eingebunden werden müssen. Sie sind aus der Planänderung und damit aus der Abwägung gleichsam verschwunden. Es lässt sich auch nicht ausschließen, dass der Bebauungsplan der Zulassung eines UVP-pflichtigen Vorhabens dient, so nach 14.6 dem Bau einer sonstigen Bundesstraße und nach Ziffer 18.6 dem Bau eines Einkaufszentrums. Die Ortsbesichtigung hat gezeigt, dass der Bereich zwischen Sieg und Bahn und der rückwärtigen Bebauung der Wilhelmstraße durchaus als Außenbereich im Innenbereich angesehen werden kann.

Ziel 58 des LEP IV ist nicht eingehalten, sondern ins Gegenteil verkehrt. Die Bauleitplanung gibt praktisch vorliegend die Vorlage für die Regionalplanung, nach § 1 Abs. 3 BauGB sollte es aber umgekehrt sein. Dass ausgerechnet im Bereich der Elektronik ein bisheriger Kaufkraftabfluss aus dem Mittelzentrum Betzdorf stattfindet, ist zu bestreiten.

§ 1 Abs. 4 BauGB:

Die Bauleitpläne sind den
Zielen der Raumordnung anzupassen

Die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung ist rechtswidrig, weil die Ausnahmevoraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG nicht vorliegen.

Gemäß Ziffer 4.6 der Begründung ergibt sich, dass die emmissionsschutzrechtliche Seite der Tiefgarage hinsichtlich Lärm- und Luftemissionen nicht geprüft ist.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt



Verhandlungsniederschrift

Es erscheint Frau Bettina Stern, wohnhaft in Betzdorf, Schützenstraße 65, und erklärt:

Zum Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Stadtmitte für den Bereich Siegparkplatz gebe ich folgende Stellungnahme ab:

An dem Geschäfts- und Wohnhaus Wilhelmstraße 16 (Flurstück 28/60) gehören mir 746/1.000stel Miteigentumsanteile (Sondereigentum gem. Aufteilungsplan: Nr. 2, Ladenlokal sowie Nr. 3 – 5: 3 Wohnungen). Gemeinschaftliches Eigentum entsprechend der Anteile sind das Grundstück, sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.

Ich betreibe in dem Ladenlokal an der Wilhelmstraße seit vielen Jahren ein Fachgeschäft für Sportartikel und Sport- und Freizeitbekleidung.

Ich habe ein großes Interesse an der Stärkung des Einzelhandels in diesem Bereich der Innenstadt von Betzdorf, der nach der Schließung des Aka-Kaufhauses an diesem Standort sehr starke Einbußen erlitten hat. Dies lässt sich unschwer an den Leerständen von Ladenlokalen in der Wilhelmstraße erkennen.

Ich begrüße daher ausdrücklich die Aktivitäten und Pläne der Stadt Betzdorf zur Ansiedlung eines großen Elektronikfachmarktes und weiterer Geschäfte auf dem Siegparkplatz.

Betzdorf, 25.10.2010

vorgelesen - genehmigt - unterschrieben

Bettina Stern

Bettina Stern

Geschlossen:

Werner Eckel

Werner Eckel

Offenlage des Bebauungsplanes Überbauung Siegparkplatz

Besprechung vom 21.10.2010

Teilnehmer:

Annette Hof
Burkhard Hof
in Vertretung von Frau L. Baldus

Bei der Offenlage des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass im Bereich der geplanten Rampe keine Zufahrt für Baufahrzeuge auf das Grundstück der Frau Baldus, Flurstück-Nr. 28/14, Wilhelmstraße 12 möglich ist.

Bei einer vorgesehenen Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils muss sichergestellt werden, dass eine Zuwegung für Baufahrzeuge auf das Grundstück gewährleistet wird.

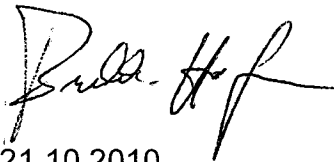
Diese Zuwegung muss für uns Kostenneutral erstellt werden.

Um eine bessere Optik der rückwärtigen Bebauung in diesem Bereich zu erhalten, bieten wir der Stadt Betzdorf an, die baulichen Anlagen in diesem Bereich auf Kosten der Stadt rückzubauen.

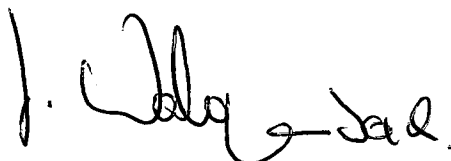
Annette Hof



Burkhard Hof



Betzdorf, den 21.10.2010

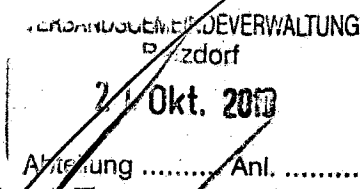


**KARLSTRASSE 46
57518 BETZDORF/SIEG
TELEFON 02741/1620
MOBIL 0171/3135265**

EINSCHREIBEN/RÜCKSCHEIN

**Stadt Betzdorf
Hellerstrasse 2**

57518 Betzdorf



Betzdorf, 05.10.2010

**Betr. : Änderung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“ für das Teilgebiet
Wilhelmstraße – Klosterhof - Siegparkplatz in der Stadtmitte.
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
EINSPRUCH
KREISVERKEHRSPLATZ B 62
ABZWEIGUNG GONTERMANNSTRASSE**

Sehr geehrter Herr Brato,
sehr geehrte Damen und Herren,

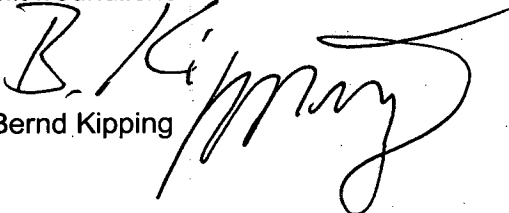
bezüglich der erneuten öffentlichen Auslegung Änderung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“ für das Teilgebiet Wilhelmstrasse – Klosterhof – Siegparkplatz in der Stadt Betzdorf, halte ich meinen Einspruch vom 17.08.2010 voll Inhaltlich und im vollen Umfang aufrecht.

Außerdem möchte ich noch bemerken dass kein Oberflächenwasser, von öffentlichen oder von anderen Grundstücksflächen, auf oder über mein Grundstück geleitet wird.

Der von mir eingelegte Einspruch erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da mir keine konkreten Planunterlagen für das von Ihnen geplante Bauvorhaben vorliegen.

Ich bitte um schriftliche Beantwortung meines Einspruches.

Mit freundlichen Grüßen


Bernd Kipping

Anlage Schreiben vom 17.08.2010

KARLSTRASSE 46
57518 BETZDORF/SIEG
TELEFON 02741/1620
MOBIL 0171/3135265

EINSCHREIBEN/RÜCKSCHEIN

Stadt Betzdorf
Hellerstrasse 2

57518 Betzdorf

Betzdorf, 17.08.2010

Betr. : **EINSPRUCH
KREISVERKEHRSPLATZ B 62
ABZWEIGUNG GONTERMANNSTRASSE**

Sehr geehrter Herr Brato,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich bezüglich der anstehenden Baumaßnahme Kreisverkehrsplatz B62 Abzweigung Gontermannstrasse **Einspruch** einlege.

Grundsätzlich möchte ich der Baumaßnahme nicht im Wege stehen oder durch Einwände verzögern.

Ich bitte Sie folgende Auflistung im Zuge der Privaten Grundstücksübertragung und nötige Eingriffe an meinem Gebäude (z.B. Fassade, Vordach, Lichtschächte usw.) und Grundstück zu berücksichtigen und schriftlich zu beantworten.

- Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Beweissicherung des gesamten Objektes auf Kosten der Kommune durchzuführen.
- Komplette Kostenübernahme für das Umsetzen bzw. höher legen des Vordaches an der Schaufensterfront an der Süd- und Ostfassade.
- Durch höher legen des Bürgersteiges an der Süd- und Ostfassade sind alle Abdichtungen und alle Folgearbeiten am Gebäude durch die Kommune zu übernehmen.
- Übertragung und Abtretung des kompletten Bürgersteiges an der gesamten Schaufensterfront an der Süd- und Ostfassade sowie vor dem Eingang des Imbiss an die Kommune.
- Höhenanpassung der Lichtschächte vor der Schaufensterfront an der Süd- und Ostfassade.
- Unter der Freifläche vor der Schaufensterfront an der Ostfassade und dem Imbisseingang ist eine Fäkalienhebeanlage im Erdreich untergebracht. Beweissicherung und Übernahme der Kosten einschließlich evtl. Umbaumaßnahme der Fäkalienhebeanlage oder Anschluss an das Kanalnetz durch die Kommune.

./..

**KARLSTRASSE 46
57518 BETZDORF/SIEG
TELEFON 02741/1620
MOBIL 0171/3135265**

- Berücksichtigung des Höhenunterschiedes zwischen Bücherei OKFFB Erdgeschoss + - 0,0 m und Imbiss OKFFB Erdgeschoss - 0,42 m.
- Der Eingang der Bücherei und der Eingang des Imbisses sollten nicht tiefer liegen als der neu geplante Bürgersteig. Der Höhenunterschied vom Bürgersteig zu OKFFB Erdgeschoss Bücherei sollte nur 1 Stufe von ca. 16 cm betragen.
- Wiederherstellung und Höhenanpassung meiner Grundstücksfläche (Parkfläche) nach dem Abriss des Jugendtreffs sowie Sicherung der Abrissbaustelle.
- Entschädigung der zu erwerbenden Grundstücksfläche aus der Bodenrichtwertkarte Wertermittlungstichtag vom 01.01.2010 Zone 12.
- Alle entstehenden Kosten die durch die Baumaßnahme an meinem Gebäude Innen und Außen sowie am Grundstück entstehen, sind in vollem Umfang von der Kommune zu übernehmen.

Dieser Einspruch erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Mit freundlichen Grüßen



Bernhard Kipping