

# Begründung

§ 2a des Baugesetzbuches (BauGB) schreibt den Gemeinden vor, dem Entwurf des Bebauungsplanes eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes und
- in einem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darzulegen. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung.

## Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Planungsziele:

Der letzte in der Ortslage Oedingen verbliebene größere Handwerksbetrieb muss wegen fehlender Entwicklungsmöglichkeiten seinen bisherigen Betriebsstandort in der Ortsmitte verlagern. Um den Wegfall der Arbeitsplätze zu verhindern ist es das Ziel der Planungen, an der Wachtbergstraße (K40) am südlichen Ortsrand gegenüber dem neuen Sportplatz und dem Dorfgemeinschaftshaus eine Fläche von etwa einem Hektar künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet zu nutzen. Das Plangebiet besitzt einen Abstand von 100 m zur Ortslage (Bereich Oberwinterer Weg). Damit sowie durch weitere textliche Einschränkungen der zulässigen Nutzungen wird die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit sichergestellt.

Der Stadtrat hat am 12.12.2005 die Einleitung des Planverfahrens mit diesen Zielen beschlossen.

Das fachliche Erfordernis der Planung ergibt sich aus der Absicht, die im Außenbereich befindlichen Acker- und Grünlandflächen städtebaulich zu ordnen und als Gewerbefläche zu erschließen. Dabei finden die Belange der mittelständigen Wirtschaft, insbesondere aber die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) besondere Berücksichtigung.

#### 1.2 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar am südlichen Ortsrand von Oedingen direkt angrenzend an die Kreisstraße 40 und umfasst einen Teilbereich des stadt-eigenen Grundstücks in der Gemarkung Oedingen, Flur 9, Flurstück 14/5 sowie Teile der Kreisstraße auf dem Flurstück 41.

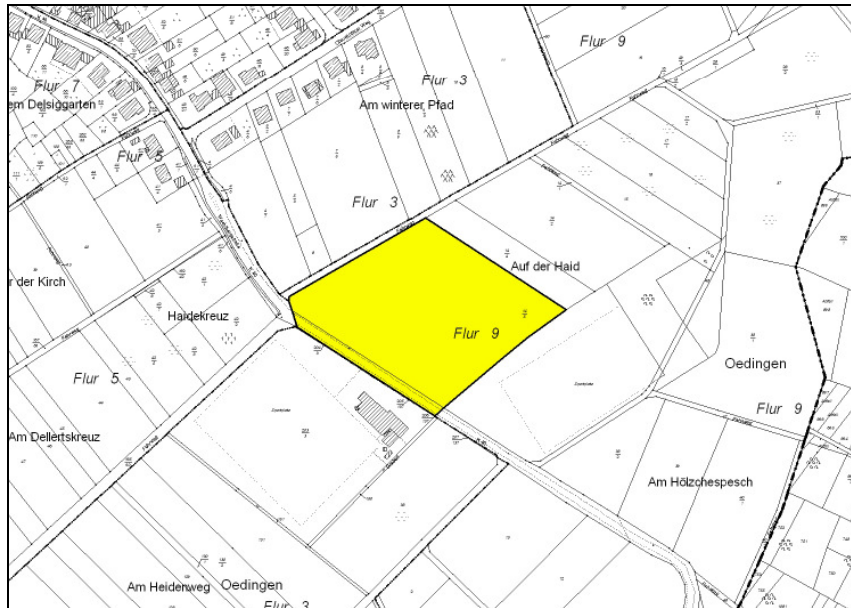


Abb. 1 Übersichtsplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

### 1.3 Topographie und derzeitige Nutzung:

Die Topographie im Plangebiet ist als eben zu bezeichnen. Derzeit wird auf der Fläche eine Acker- bzw. Grünlandnutzung insbesondere zum Grünfütteranbau ausgeübt.

Die Fläche liegt im Randbereich zum alten Sportplatz. Auf der gegenüberliegenden Seite der K 40 wurde der neue Platz wie auch der Neubau des Dorfgemeinschaftshauses erstellt. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden, soweit sie nicht ackerbaulich genutzt sind, als Bolz- und Grillplatz genutzt.

## **2. Übergeordnete Planungen**

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP III) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP):

Die Stadt Remagen ist Bestandteil des Ordnungsraumes Rhein-Ruhr (rheinland-pfälzischer Teil). Die Zuordnung erfolgt zu dem Oberzentrum Koblenz sowie dem Mittelbereich Bad Neuenahr - Ahrweiler. Mit der Stadt Sinzig bildet sie ein gemeinsames Mittelzentrum (MZ Remagen / Sinzig).

Das LEP III postuliert unter dem Abschnitt „3.4 Gewerbliche Wirtschaft“ u.a. den Grundsatz, nach dem die mittelständische Struktur des Handwerks in Rheinland-Pfalz zu erhalten ist (Kap. 3.1.4.2). Für die Errichtung und Erweiterung von Handwerksbetrieben notwendige Flächen sind in wohnortnahen Gewerbegebieten auszuweisen.

Für den Planungsraum und die angrenzenden Areale ergeben sich im wesentlichen folgende Vorgaben:

Der Ortsteil Oedingen liegt im Bereich eines Schwerpunktraums für Freiraumschutz. Damit kennzeichnet das LEP III solche Teilräume, in denen aus Sicht des Landes die Sicherung von Freiraumfunktionen eine besondere Bedeutung hat. Die Ausweisung basiert zum einen auf der Auswertung und Zusammenfassung der in den genehmigten regionalen Raumordnungsplänen sowie auf landesplanerischer Ermittlung von Freiraumbedarf für Landschaftsräume mit zahlreichen konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen.

Nach dem Kartenteil des RROP liegt das Plangebiet im Randbereich zu einem regionalen Grünzug. Die südöstlich angrenzenden Flächen werden als landwirtschaftliche Fläche mit sehr guter bis guter Eignung dargestellt.

Oedingen liegt überdies innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“.

Der regionale Raumordnungsplan weist der Stadt Remagen die besondere Funktion als gewerblicher Entwicklungsort zu.

Als sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind die Inhalte der laufenden Neuaufstellung bzw. Änderung des regionalen Raumordnungsplanes (Planungsstand: August 2002) zu berücksichtigen. Hiernach ist das Plangebiet im Kartenteil ohne besondere Darstellungen.

## 2.2      Flächennutzungsplan der Stadt Remagen mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan i.d.F. vom 28.01.2004 stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Diese Darstellungen werden im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB angepasst.

## 2.3      Landschaftsplan der Stadt Remagen

Biotoptypen im Plangebiet:

Der Landschaftsplan ordnet das Plangebiet wie folgt zu:

- S 621      Verkehrsfläche, versiegelt;
- L 1         Acker.

In den Themenkarten werden die Böden im Plangebiet mit mittlerer Leistungsfähigkeit für die Funktionen

- Pufferung, Filterung und Umwandlung von Schadstoffeinträgen in den Boden (Bodenhaushalt) sowie
- Leistungsfähigkeit für den Grundwasserschutz (Wasserhaushalt)

eingestuft.

Aus Sicht des Klimahaushaltes besitzt die Fläche Bedeutung als Offenland mit Kalt- und Frischluftproduktion.

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz sowie dem Themenkomplex „Landschaftsbild / Erholung“ kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu.

Im Entwicklungskonzept schließlich wird das Areal entsprechend seiner bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

### **3 Planinhalte**

#### 3.1 Änderungen und Ergänzungen im laufenden Verfahren

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung wurden neben redaktionellen Ergänzungen kleinere Änderungen an den Planinhalten vorgenommen.

So wird die in das Plangebiet führende Stichstraße im Querschnitt um einen Meter verkürzt und in einer Breite von 6,5 m ausgeführt. Angesichts der untergeordneten Größe des zu erschließenden Gebietes sowie des damit zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens ist diese Breite angemessen. Gegliedert wird die Straße in ein 5 m breites Asphaltbetonband sowie einen niveaugleichen 1,5 m breiten überfahrbaren Pflasterstreifen.

Angepasst wurden die Kurvenausrundungen im Einmündungsbereich auf die K40, so dass letztlich der Flächenverbrauch weitgehend unverändert bleibt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wurde auf 8,0 m angehoben, um eine bessere Ausnutzung der Gewerbebauten zu ermöglichen. Sie liegt damit geringfügig über Höhe des Dorfgemeinschaftshauses auf der gegenüberliegenden Seite der Kreistraße.

Im nördlichen Bereich an der Einmündung der Wirtschaftswege auf die Wachtbergstraße wird zur Ergänzung des Leitungsnetzes eine 11-/0,4 kV Station errichtet, um das Plangebiet angemessen mit Strom versorgen zu können.

In den textlichen Festsetzungen schließlich wird klarstellend in der Liste der unzulässigen Nutzungen auf Anregung der Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment ausgeschlossen.

#### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Planung hat die Neuausweisung von etwa 1 ha (eingeschränktem) Gewerbegebiet sowie ca. 0,2 ha öffentlicher Grünfläche zum Ziel. Das neue Flächenangebot richtet sich im wesentlichen an örtliche Handwerksbetriebe und soll die wohnungnahe Versorgung mit Arbeitsstätten gewährleisten.

In dieser Konsequenz wird klarstellend der innenstadtrelevante Einzelhandel aus dem Zulässigkeitskatalog nach § 8 der BauNVO herausgenommen. Weitere Einschränkungen bewirken, dass nur solche gewerblichen Betriebe und Einrichtungen zulässig sind, von denen keine negativen Auswirkungen auf die etwa 100 m nördlich gelegene Ortsrandlage von Oedingen ausgehen. Hilfsweise wird dabei auf die Abstandsliste (Abstandsklasse VII, Abstand 100 m) zurückgegriffen, die insoweit dem Textteil zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten als Anlage beigefügt ist. Darin nicht genannte Nutzungen müssen im Zweifelsfall ihre Verträglichkeit mit der Wohnbebauung an der Straße „Oberwinterer Weg“ gutachterlich nachweisen.

Um die Möglichkeit einer Beeinträchtigung durch das neu errichtete Dorfgemeinschaftshaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite der K40 grundsätzlich auszuschließen, wurde auf die Zulässigkeit von Betriebswohnen verzichtet.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Als zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen geringfügig unterschritten und mit einem Wert von 0,7 festgesetzt. Damit werden die Eingriffe in die Bodenfunktionen minimiert. Folgerichtig ist die Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

Als Baumassenzahl (BMZ) wird ein Wert von 5,0 festgesetzt. Auch hier bleibt die getroffene Festsetzung hinter den in der BauNVO definierten Obergrenzen zurück. Dies dient im wesentlichen der besseren Einpassung der Neubauvorhaben in das Ortsbild.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 8,0 m über dem vorhandenen Gelände begrenzt und ermöglicht damit die typischen Gebäudehöhen für Gewerbebauten. Für Werbeanlagen wird mit einer zulässigen Höhe von 3,0 m eine Spezialregelung getroffen. Vorgesehen ist, dass die sich im Baugebiet ansiedelnden Betriebe nach außen hin lediglich auf einer Sammeltafel bzw. einem Hinweisschild präsentieren.

### 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist zur Kreisstraße hin in einem Abstand von 15,0 m zum Fahrbahn definiert. Der Abstand entspricht der Bauverbotszone nach § 22 Landesstraßengesetz.

Am nördlichen und östlichen Rand wurde die überbaubare Grundstücksfläche mit einem Abstand von 10,0 m zum Geltungsbereich festgelegt, um eine ausreichende Gebietseingrünung zu gewährleisten.

Nach Süden hin grenzt unmittelbar der alte Sportplatz mit seinen umfangreichen Grünflächen das Plangebiet ab, so dass hier der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen auf 5,0 m reduziert werden konnte. Das Ziel der Gebietsrandeingrünung wird hier durch die bestehenden Gehölze auf den angrenzenden Flächen übernommen.

Zur inneren Erschließungsstraße hin sollen attraktive Vorflächen entstehen, weshalb die Baugrenze dort in einem Abstand von 5,0 m liegt.

Die offene Bauweise stellt sicher, dass im Baugebiet keine Baukörper entstehen, die im Hinblick auf ihre Gebäudelänge das Ortsbild stören würden.

### 3.5 Grünordnerische und Umweltschützende Vorschriften

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine nennenswerten Strukturen, was durch die Bestandsaufnahme im Fachbeitrag Naturschutz belegt ist.

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft werden daher umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen, die neben den Belangen der Landespflege auch den Forderungen des regionalen Raumordnungsplan nach städtebaulicher Gliederung und Durchgrünung gerecht werden.

Das Planungsziel der Gebietsrandeingrünung ist durch die Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindung sichergestellt, wobei der Fachbeitrag nähere Informationen über

die vorgesehenen Arten und die Anzahl der Gehölze erteilt. Weitere Festsetzungen sorgen für eine angemessene Durchgrünung der künftigen Bauflächen.

Zur Verminderung der Eingriffe in die Bodenfunktionen sind Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, etc. zur Verbesserung der Bodenverhältnisse grundsätzlich aus versickerungsfähigem Material herzustellen. Dies gilt nicht, soweit der Eintrag von Schadstoffen zu befürchten ist. Hier ist zum Schutz des Bodens in den betroffenen Bereichen eine vollständige Versiegelung durchzuführen, mit denen die Schadstoffe gesammelt und mittels entsprechender Einrichtungen schadlos verbracht werden können.

Unter Bezug auf das Landeswassergesetz sind darüber hinaus Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser aufgenommen worden. Ziel dieser Festsetzungen ist es, das örtlich anfallende Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu verwerten und damit den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Im Rahmen der Straßenbaumaßnahme ist eine Ableitung in die die Kreisstraße begleitenden öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Böden in Oedingen erfahrungsgemäß für eine Versickerung nicht geeignet sind.

### 3.6 Sonstige Festsetzungen

Als sonstige Festsetzungen sind ortsübliche Regelungen über die Gestaltung von Straßenböschungen sowie die Duldung von Überbauten der Straßenbegrenzungen auf den privaten Grundstücke enthalten.

### 3.7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften umfassen Regelungen über die Gestaltung der Dächer und der Werbeanlagen.

Zur Anpassung an das Ortsbild sind auf den Hauptgebäuden geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Walmdächern vorgeschrieben. Flachdächer sind ausschließlich auf Nebenanlagen erlaubt. Damit orientiert sich das Neubaugebiet hinsichtlich seiner Gestaltung an dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Dorfgemeinschaftshaus.

## **4 Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)**

### 4.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Oedingen und wird durch die am Plangebiet vorbeiführende Kreisstraße 40 erschlossen. Diese stellt auch den Anschluss an das überörtliche Straßennetz her.

Intern wird eine noch herzustellende Stichstraße die einzelnen Baugrundstücke erschließen. Diese Variante wurde aus wirtschaftlichen Gründen einem alternativ möglichen Ausbau des nördlich am Plangebiet vorbeiführenden Wirtschaftsweges vorgezogen. Die Länge der Planstraße konnte so auf das Mindestmaß reduziert werden und sie erschließt auf fast voller Länge die Grundstücke. Der Ausbau des Wirtschaftsweges wäre kostenträchtiger und hätte zudem ein höheres Maß an Versiegelung zur Folge.

#### 4.2 ÖPNV / SPNV

Die räumliche Erreichbarkeit des Plangebietes durch öffentliche Verkehrsmittel ist entsprechend der im Nahverkehrsplan Ahrweiler definierten Ziele gegeben. Es liegt in Teilen innerhalb des 300 m-Radius um die Haltestellen "Oedingen - Oberwinterer Weg" sowie "Oedingen - Feuerwehrhaus", die von den Linien 851 und 854 (SWBV) bzw. 856 (RVK) angefahren werden. Die VREA hatte im ersten Beteiligungsverfahren vorgeschlagen, die Wendeanlage für Gelenkbusse benutzbar zu machen. Dies hätte zwar eine unmittelbare Anbindungsmöglichkeit an das ÖPNV-Netz eröffnen, gleichzeitig aber auch den Flächenverbrauch für die Wendeanlage mehr als verdoppelt. Angesichts der damit verbundenen Wertverluste bzw. Mehrausgaben in Höhe von 75.000 bis 80.000 € wurde der Anregung nicht gefolgt.

Eine unmittelbare Anbindung an den schienengebunden Personenverkehr besteht in Oedingen nicht. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Remagen und im Ortsteil Oberwinter

#### 4.3 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet kann ggf. über einen Ausbau des vorhandenen Netzes entwässerungstechnisch erschlossen werden. Im Bereich der Planstraße ist eine Ergänzung der Anlagen und des Leitungsnetzes vorzunehmen.

#### 4.4 Gas- und Wasserversorgung

Im Bereich der Planstraße ist eine Ergänzung der Anlagen und der Leitungsnetze vorzunehmen und an die Ortslage Oedingen anzubinden.

#### 4.5 Stromversorgung

Zur ausreichenden Stromversorgung wird im nördlichen Teilbereich des Plangebietes eine Fläche für eine 11-/0,4 kV-Station vorgehalten.

#### 4.6 Telekommunikation

Im Bereich der Planstraße ist eine Ergänzung der Anlagen und der Leitungsnetze vorzunehmen und an die Ortslage anzubinden.

### **5 Landespfl ege, Natura 2000**

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Grundstücke, die bislang dem Außenbereich zuzuordnen sind. Aus diesem Grunde ist der Planung ein naturschutzrechtlicher Fachbeitrag beigelegt, der in den notwendigen Umweltbericht nach § 2a BauGB integriert ist.

Dem europäischen Netz Natura 2000 angehörende Gebiete werden durch die Planungen nicht berührt. Das nächstgelegene FFH - Schutzgebiet befindet sich in Oberwinter / Rolandswert (5510.302 - "Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied") mit einer Entfernung von rund 3 km Luftlinie, das nächstgelegene Vogelschutzgebiet in einer Entfernung von rund 10 km an der Stadtgrenze nach Sinzig (5409-401 "Ahrmündung").

## **6. Städtebauliche Kennziffern, Bodenordnung**

### 6.1 Städtebauliche Kennziffern

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Diese verteilt sich auf die Einzelnutzungen wie folgt (gerundete Werte):

- Eingeschränktes Gewerbegebiet	10.550 m <sup>2</sup>
davon	
überbaubare Grundstücksfläche (lt. Zeichnung):	7.450 m <sup>2</sup>
- maximal zulässige Grundfläche (bei GRZ 0,7):	7.400 m <sup>2</sup>
- rechnerisch maximale Baumasse (bei BMZ 5,0):	52.800 m <sup>3</sup>
- Verkehrsfläche	1.600 m <sup>2</sup>
Planstraße:	600 m <sup>2</sup>
Kreisstraße:	1.000 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche	1.850 m <sup>2</sup>

Vorgesehen ist die Ansiedlung von 4 Betrieben mit einer durchschnittlichen Betriebsgröße von ca. 2.500 m<sup>2</sup>.

### 6.2 Bodenordnung

Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes können auf der Grundlage der aktuellen Katastersituation nicht unmittelbar umgesetzt werden.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich im Besitz der Stadt Remagen, so dass ein Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich wird.

### 6.3 Kosten

Im Rahmen der Bauleitplanung entstehen zunächst Planungs-, Ingenieur- und Verfahrenskosten, die mit bis zu 6.000 EUR geschätzt werden.

Durch den Bau der Planstraße entstehen Baukosten in einer Größenordnung von etwa 80.000 EUR (bei ca. 600 m<sup>2</sup> und 125 €/m<sup>2</sup>).

Notwendige Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen haben einen geschätzten Wert von etwa 28.000 €.

Weitere Kosten können durch notwendige Ausbauten und Ergänzungen der Ver- und Versorgungsnetze anfallen

## **7. (Teil-) Aufhebung bestehender Bebauungspläne**

Eine (Teil-)Aufhebung bereits rechtskräftiger Bebauungspläne findet nicht statt, da für das Gebiet erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

## **Teil B: Umweltprüfung, Umweltbericht**

Der Umweltbericht wurde durch das Remagener Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur erstellt. Darin integriert ist der Fachbeitrag Naturschutz gem.

Landesnaturenschutzgesetz RP. Es bildet ein gesondertes Dokument, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

Stadtverwaltung Remagen  
Remagen, ..... 2006

(Siegel)

Herbert Georgi  
Bürgermeister