1. Änderung Bebauungsplan 40.14 "Gewerbegebiet Oedingen", Oedingen (40.14/01) Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

	Teil A Begründung der Planinhalte	2
	1 Allgamainea	,
	1 Allgemeines	
10	Planungsanlass und -ziel	
10	ÄnderungsbereichTopographie und derzeitige Nutzung	
	Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen	
	3.1 3.1 3.1	
	2 Übergeordnete Planungen	6
	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-	
15	Westerwald (RROP)	
	Bewertung	
	Landesplanerische Stellungnahme	8
	3 geänderte Planinhalte	9
		•
	4 Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	
20	Straßenverkehr	
	ÖPNV / SPNV	
	Wasserver- und AbwasserentsorgungGasversorgung	
	5 Denkmalschutz, Umweltverträglichkeit, Landespflege/Naturschutz	12
25	Denkmalschutz	
25	Umweltverträglichkeit	
	Landespflege / Arten- und Naturschutz	
	Natura 2000	12
	6. Gender Mainstreaming, Inklusion, Wettbewerbsbeschränkungen	13
30	7. Städtebauliche Kennziffern, Bodenordnung, Kosten	14
	Städtebauliche Kennziffern	14
	Bodenordnung	
	Kosten	14
	8. Aufhebung bestehender Bebauungspläne	14
35	9 Zusammenfassende Erklärung	15

Teil A Begründung der Planinhalte

1 Allgemeines

Planungsanlass und -ziel

15

20

25

30

35

40

45

Ausgehend von konkreten Umsiedlungswünschen wurde in den Jahren 2005 bis 2007 mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 und der parallel hierzu erfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes 40.14 "Gewerbegebiet Oedingen" die planungsrechtliche Grundlage für das eingeschränkte Gewerbegebiet gelegt. Zeitnah mit der Rechtskraft der Bauleitpläne begann die Erschließung und Vermarktung der Flächen. Sie bieten der seinerzeitigen Zielsetzung folgend Platz für vier Betriebe aus Oedingen und der näheren Umgebung, die an ihren bisherigen Standorten innerhalb des Ortskerns keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr gehabt hätten.

Das bislang rund 1 ha große Gewerbegebiet ist vollständig vermarktet. Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken mit Größen um 1.500 bis 2.000 m² ist gleichwohl unsehne werden im Rechtsche und die Stadt kann und der im Rechtsche zu and der im Rech

ge nach Gewerbegrundstücken mit Größen um 1.500 bis 2.000 m² ist gleichwohl ungebrochen, und die Stadt kann weder im Remagener Gewerbegebiet noch an anderer Stelle im Gemeindegebiet entsprechende Flächen anbieten.

Gegenstand des Änderungsverfahrens ist die Erweiterung des Gewerbegebietes sowie die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche südlich der Ortslage Oedingen. Vorgesehen ist, das Baugebiet um rund 7.000 m² Nettobaufläche zu vergrößern und weiteren Betrieben einen neuen Standort oder zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen sowie einen zweigruppigen Kindergarten bauen zu können.

Bestandteil der Bebauungsplanänderung sind neben den eigentlichen Bauflächen auch die südlich angrenzenden Flächen, auf denen die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Anlass für die Erweiterung des Oedinger Gewerbegebiets ist neben der Erweiterungsabsicht eines bereits ansässigen Betriebes die Kaufanfrage von mehreren Handwerkern und Gewerbetreibenden. Auf Grund der beschränkten Flächenpotenziale wird damit absehbar selbst unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung nicht jedes An- bzw. Umsiedlungsbegehren befriedigt werden können.

Während der Planungsphase wurden der Stadt Remagen neue Erkenntnisse in Bezug auf den Bedarf an Kindertagesstätten bekannt. Bislang wurden die beiden Ortsteile Oedingen und Unkelbach von der zuständigen Kreisverwaltung Ahrweiler in dieser Hinsicht mit der bestehenden Einrichtung in Unkelbach gemeinsam erfasst. Ausgehend von den geänderten Betreuungsansprüchen gerade im Bereich der unter-3-jährigen war bereits ein Bedarf bekannt, der zunächst im Umfeld der bestehenden Einrichtung gedeckt werden sollte. Die im Februar 2014 der Stadt vorgelegten Bedarfsberechnungen basierten erstmals auf einer nach Ortsteilen getrennten Hochrechnung. Hieraus ergab sich nun, dass der bekannte Bedarf für die gemeinsame Einrichtung in Unkelbach weit überwiegend durch Kinder aus Oedingen resultiert. Da ein solcher Bedarf möglichst ortsnah gedeckt werden soll, war für die Verantwortlichen schnell klar, dass der neue Kindergarten in Oedingen selbst angesiedelt werden soll.

Die Suche nach einem zeitnah verfügbaren städtischen Grundstück im Ort selbst verlief ergebnislos. Ausgehend von der Überlegung, dass innerhalb eines Gewerbe-

gebietes Anlagen für soziale Zwecke zumindest ausnahmsweise zulässig sind, wurde beschlossen, eines der Grundstücke im (eingeschränkten) Gewerbegebiet für den Neubau eines zweigruppigen Kindergartens vorzuhalten. Dem gesetzlichen Betreuungsanspruch folgend soll die neue Einrichtung möglichst noch vor dem Sommer 2015 in Betrieb gehen können.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung des § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 der Stadt Remagen.



Abbildung 1: Lage im Raum



Änderungsbereich

Das Gewerbegebiet liegt südöstlich der Ortslage Oedingen im näheren Umfeld zur ehemaligen Hausmülldeponie, gegenüber dem Sportplatz und dem Dorfgemeinschaftshaus.

Vorgesehen ist, das im Baugebiet bestehende Teilstück der Wachtbergstraße geradlinig um ca. 60 m zu verlängern und so vier weitere Grundstücke zu erschließen.

Neben den für die Bebauung vorgesehenen Flächen wird in den Änderungsbereich auch die Fläche des angrenzenden, vormaligen Sportplatzes einbezogen, auf dem die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Örtlich ist der Änderungsbereich wie folgt begrenzt, wobei die genannten Wege das Areal lediglich begrenzen und nicht zu ihm gehören:

- im Südwesten durch die Kreisstraße und das bestehende Gewerbegebiet,
- im Nordwesten durch den Wirtschaftsweg auf der Parzelle Gemarkung Oedingen Flur 9, Flurstück 49/3,
- im Nordosten durch den Wirtschaftsweg auf der Parzelle Gemarkung Oedingen Flur 9, Flurstück 14/1 und
- im Südosten durch den Wirtschaftsweg auf der Parzelle Gemarkung Oedingen Flur 9, Flurstück 48 (Zufahrt zum Grillplatz bzw. zur ehem. Mülldeponie).

Betroffen sind die Grundstücke in der Gemarkung Oedingen, Flur 9, Flurstücke 14/2, 14/4 (Eingriffsflächen) und 14/17 (Ausgleichsfläche). Die räumliche Lage des Änderungsbereichs ist aus der nachstehenden Karte (Abbildung 2) ersichtlich.

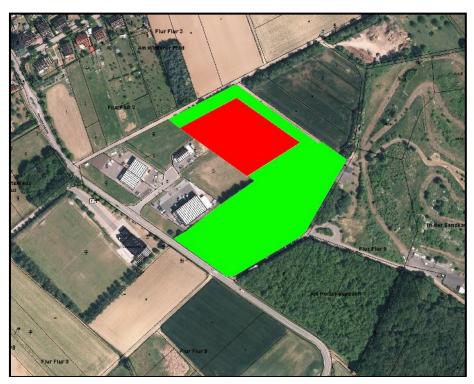


Abbildung 2: Änderungsbereich mit den neuen Bauflächen (rot) sowie den Grün- & Ausgleichsflächen (grün) (Luftbild 2010)

10

15

Topographie und derzeitige Nutzung

Das Gelände des Erweiterungsgebietes ist weitgehend gleichmäßig geneigt. Es steigt von 233 m ü.NN im Westen auf etwa 236 m ü.NN im Osten.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze bildet eine etwa 10 m breite Baumhecke ein markantes, raumbildendes Element. Soweit diese im Geltungsbereich liegt, wird sie dort im Rahmen der Planung gesichert.

In Verlängerung des bestehenden Gewerbegebietes schließt sich die zur weiteren Bebauung vorgesehene Fläche an, die 2006 bei der Urplanung für das Gewerbegebiet als Wiese mittlerer Standorte kartiert worden ist¹.

Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes, der sporadisch noch als Bolzplatz genutzt wird, bildet die künftige Ausgleichsfläche und stellt sich derzeit ebenfalls als Wiesenfläche (Fettwiese) dar. Begrenzt wird der Platz durch raumbildende Feldgehölze sowohl in Richtung auf die Kreisstraße (Südwesten) als auch auf den Grillplatz (Nordosten). Teile des Grillplatzes sowie der darauf errichteten Grill- und Schutzhütte befinden sich auf der in den Geltungsbereich einbezogenen stadteigenen Parzelle 14/17, bleiben von der Änderungsplanung als solche jedoch unberührt.

Luftbildauswertungen haben ergeben, dass der zum Grillplatz führende Wirtschaftsweg sowie eine begleitende Baumreihe in der Örtlichkeit ebenfalls auf der Parzelle 14/17 liegen; sie werden in der Planzeichnung künftig als Bestand übernommen und festgesetzt

Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen

- Bisherige Darstellung

10

15

20

25

30

35

40

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind in der noch geltenden Fassung des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die vorstehend bezeichnete Baumhecke am nordwestlichen Rand als Waldfläche.

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen sind bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" dargestellt. Randlich hierzu befinden sich Waldflächen, die auf der Ebene des Bebauungsplanes ebenfalls unverändert übernommen werden.

Künftige Darstellung

Zeitgleich mit der Änderung des Bebauungsplans werden auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die geänderten Zielsetzungen angepasst. Die bisherige Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" wird auf den entsprechenden Teilflächen durch die Darstellung "gewerbliche Bauflächen (eingeschränktes Gewerbegebiet)" bzw. "Fläche für den Gemeinbedarf" ersetzt, die für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Grünflächen um die Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche" ergänzt.

Rechtsplan

¹ Vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan 40.14/00 mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz, BfL Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, Remagen, 2006

Abbildung 3: Gegenüberstellung Flächennutzungsplan bisherige und künftige Fassung

2 Übergeordnete Planungen

<u>Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)</u>

Die Stadt Remagen ist Bestandteil der europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr (rheinland-pfälzischer Teil; LEP IV, G14, Karte 5). Sie ist dem Oberzentrum Koblenz sowie dem Mittelbereich Bad Neuenahr - Ahrweiler zugeordnet und grenzt unmittelbar an das jenseits der Landesgrenze befindliche Oberzentrum der Bundesstadt Bonn. Remagen ist als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum dem mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren zuzurechnen, zu dem im Weiteren die Städte Adenau, Bad Neuenahr-Ahrweiler und Sinzig zählen (LEP IV, Z40).

Remagen gehört nach der Raumstrukturgliederung des LEP IV zu den verdichteten Bereichen mit konzentrierter Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur.

In Bezug auf die Entwicklung des Landes und die Daseinsvorsorge wird der Stadt Remagen als besondere Funktionen im RROP die Funktionen "gewerblicher Entwicklungsort" und "Erholung" zugewiesen. Resultierend aus den Folgen des Bonn-Berlin-Beschlusses werden zudem besondere Entwicklungsimpulse durch den Einsatz von Ausgleichsmitteln erwartet.

Der Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen im Sinne der Eigenentwicklung soll den Bedarf der ortsansässigen Betriebe berücksichtigen (LEP IV, Begründung zu G26).

Die besondere Funktion "gewerblicher Entwicklungsort" wird solchen Gemeinden zugewiesen, die bereits bedeutsamen Gewerbebesatz aufweisen, dessen Bestandspflege und Weiterentwicklung auch über den Eigenbedarf hinaus eine Baulandausweisung erfordert.

Aus der Zuordnung der besonderen Funktion "Erholung" resultiert eine besondere Verantwortung für die landschaftliche Attraktivität, die es im Sinne eines ökologischen und sozial verträglichen Fremdenverkehrs zu erhalten bzw. zu fördern gilt (LEP IV, Begründung zu G27).

Dem Schutz des Außenbereichs vor übermäßigem Siedlungswachstum dient die landesplanerische Vorgabe, das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflä-

35

5

10

15

20

25

chen vorrangig zu nutzen (LEP IV, G 52). Das Land fordert auf diese Weise einen effizienten Umgang mit bereits ausgewiesenen oder vorhandenen Flächen und unterwirft die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen, die über den Eigenbedarf hinausgeht, einer besonderen Begründung (LEP IV, Begründung zu G 52 bis G 54)

Aus der Plankarte des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald ergeben sich folgende Vorgaben:

- den Ortsteil Oedingen umgibt ein regionaler Grünzug
- östlich der Ortslage liegen "sonstige Waldflächen",
- südwestlich grenzt ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft an.
- nordöstlich der Ortslage ist ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung festgesetzt.

Erkennbar ist, dass vorstehende Zielsetzungen das Plangebiet selbst nicht unmittelbar betreffen. Allerdings könnten sich insbes. aus der randlichen Lage zum Regionalen Grünzug beachtenswerte Belange ableiten lassen, was im weiteren Planungsverlauf zu prüfen ist.

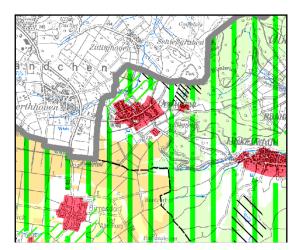


Abbildung 4: Auszug Regionaler Raumordnungsplan (Quelle: www.ris.rlp.de)

Ergänzend zu den Vorgaben der Landesplanung definiert der Raumordnungsplan den Grundsatz, den Bedürfnissen örtlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe entsprechend eine Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter Gewerbeflächen vorzunehmen (RROP, Kap 2.2.2, G3). Unter der Überschrift der besonders planungsbedürftigen Raumes Nördlicher Mittelrhein kommen für die Entwicklung von Gewerbeflächen vor allem größere Flächen und damit interkommunale Lösungen in Frage. Ohne Anknüpfung an vorhandene Siedlungsansätze soll auf solitäre Gewerbestandorte verzichtet werden (RROP, Kap 5.7, G4).

Ausweislich der Darlegungen im RROP, Kap 4.1 dienen regionale Grünzüge dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen (dort G1). Daher sind innerhalb derartiger Räume nur solche Vorhaben zulässig, die die Freiraumfunktionen nicht beeinträchtigen oder die unvermeidlich und im überwie-

Rechtsplan

35

5

10

15

genden öffentlichen Interesse notwendig sind (Zn). Neue Siedlungsflächen, flächenhafte Besiedlungen oder große Einzelbauvorhaben, soweit sie nicht dem Tourismus dienen, sind folglich innerhalb der Grünzüge ausgeschlossen (Z1).

Ebenfalls in lediglich randlicher Lage befindet sich der Siedlungskörper Oedingens zu der klimatisch sensiblen Tallage des Rheintals (RROP, Karte 8, & G5).

Bewertung

15

30

45

Vor dem dargestellten Hintergrund der Landes- und Regionalplanung ist aus kommunaler Sicht die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes im Sinne der Eigenentwicklung notwendig und begründbar. Andere raumordnerische Belange werden nicht nachteilig berührt; eine nachteilige Betroffenheit ist auch für die randlich zum Plangebiet liegenden Funktionen nicht gegeben.

Wie eingangs dargelegt wird mit der Erweiterung lediglich ein Teil der Nachfrage örtlicher Betriebe befriedigt. Die bereits begonnene kleinteilige Strukturierung des Gebietes wird beibehalten. Mit der Erweiterung des Oedinger Gewerbegebietes werden vorhandene Strukturen aufgegriffen und maßvoll ergänzt.

Eine Entwicklung an anderer Stelle kann nicht erfolgen, da es hierzu an der Verfügbarkeit geeigneter Flächen mangelt. Konversionsflächen oder brachliegende Gewerbeflächen sind in Remagen respektive im Ortsteil Oedingen nicht zu finden. Einem alternativ denkbaren Ausbau des Remagener Gewerbegebietes würden insbesondere durch dessen Lage an einem regionalen Grünzug und die weitgehende räumliche Annäherung der Ortsteile Remagen und Kripp raumordnerische Belange entgegenstehen.

Bereits in der landesplanerischen Stellungnahme vom 23.06.2006 zur Aufnahme einer Darstellung gewerblicher Bauflächen in den damals geltenden Flächennutzungsplan stellte die untere Landesplanungsbehörde fest, dass keine Beeinträchtigung des regionalen Grünzuges entsteht. Auch handele es sich nicht um eine raumordnerisch unzulässige solitäre Entwicklung, da der Standort noch in die vorhandene Siedlungsstruktur eingebunden ist.

Unverändert aufrechterhalten bleibt der seinerzeit geforderte Ausschluss des Einzelhandels auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit. Dieser findet sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder und soll in der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich beschlossenen und fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes grundsätzlich beibehalten werden².

Landesplanerische Stellungnahme

Die Kreisverwaltung Ahrweiler als untere Landesplanungsbehörde hat mit Bescheid vom 06.03.2014 nach landesplanerischer Anhörung der geplanten Flächendarstellung zugestimmt. In der Abwägung und Entscheidung führt sie hierzu aus:

Rechtsplan

² Textteil zum Bebauungsplan 40.14 "Gewerbegebiet Oedingen":

"Landesplanerisch relevante Aspekte sind im Zuge der Anhörung lediglich von der Gemeinde Wachtberg als benachbarter Kommune vorgetragen worden. Diesen ist jedoch entgegenzuhalten, dass der Nachweis aufgrund der tatsächlichen Nachfragesituation die von der Stadt Remagen plausibel dargelegt wurde besteht und es sich bei der Größenordnung um eine maßstäbliche Erweiterung von vorhandenem und bereits planerisch gefasstem Gewerbegebiet handelt. Die Ausweisung solcher bedarfsorientierter maßstäblicher kleinerer Gewerbeflächen für den Bedarf des örtlichen Handwerks und örtlicher Gewerbetreibender entspricht somit den Grundsätzen der Regionalplanung. Insofern sind die Ausführungen der Gemeinde Wachtberg unzutreffend und zurückzuweisen. Das tatsächlich noch einzelne Baugrundstücke bislang nicht bebaut sind, steht dem nicht entgegen.

Die seitens der Unteren Naturschutzbehörde dargelegte Vorrangfläche für den Arten- und Biotopschutz ist im Regionalplan nicht dargestellt. Die Stellungnahme hat allerdings einen besonderen Stellenwert bei der örtlichen Konkretisierung der Funktionsbeeinträchtigung des regionalen Grünzugs. Die von dort zu definierenden Funktionen werden, dies kann aus der Stellungnahme geschlossen werden, nicht negativ beeinträchtigt. Zudem wird nur ein untergeordneter Bereich in Randlage des regionalen Grünzuges beansprucht, so dass hinreichende Resträume zur Sicherung der mit dem Grünzug verbundenen Funktionen verbleiben. Die Siedlungsfläche wird auch im räumlichen Zusammenhang mit dem bereits bestehenden GE-Gebiet dargestellt und entwickelt. Insofern kann nicht von einer Zielbeeinträchtigung ausgegangen werden.

Nach alledem stimmen wir der hier geplanten Flächendarstellung aus Sicht der Landesplanung zu."

Der Entscheid ist den Verfahrensunterlagen in Kopie beigefügt (Anlage zur Beschlussausfertigung aus der Sitzung des Stadtrates vom 17.03.2014, TOP 3)

3 geänderte Planinhalte

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet in nordöstliche Richtung erweitert. Auf einer Fläche von rund 7.000 m² erfolgt die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie von Gemeinbedarfsflächen. Die Abgrenzung des Baugebietes erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumhecke und unter der Maßgabe, das Gebiet randlich gegenüber der freien Landschaft einzugrünen.

Die bislang geltenden Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden auf die neuen Bauflächen übertragen.

In südöstliche Richtung wird die Parzelle 14/17 nunmehr vollständig in den Geltungsbereich einbezogen. Die größte Teilnutzung auf dem Flurstück bilden die Flächen des ehemaligen Sportplatzes, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden. Die im Weiteren auf der Parzelle vorhandenen Nutzungen werden dem Bestand entsprechend als Verkehrsfläche, Waldfläche bzw. Grillplatz übernommen.

Die Änderungen im Textteil umfassen folgende Punkte:

Die Festsetzungen 1.1.2 und 1.1.3 werden hinsichtlich der (un-)zulässigen Einzelhandelsbetriebe an das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Remagen angepasst. In der Folge wird auch die bisherige Anlage 3 mit darin enthaltenen Aufzählung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente aktualisiert. Auf die bisherige Anlage 4 ("Positiv-Liste", Aufzählung der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente) wird künftig verzich-

Rechtsplan

5

10

15

20

25

30

35

40

45

tet. Sie ist letztlich nicht erforderlich, denn die Frage der (Un-)Zulässigkeit bestimmter Sortimente wird durch die Anlage 3 abschließend geregelt und bedarf keiner weiteren "Positiv-Liste".

- Mit der neuen Nr. 1.3 werden Regelungen hinsichtlich der neu hinzugekommenen Gemeinbedarfsflächen für den Bau eines Kindergartens aufgenommen; die Nummerierung nachfolgender Regelungen wird entsprechend angepasst
 - Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in Form von Festsetzungen über den Schutz bestehender Gehölze während der Baumaßnahme sowie über den Umgang mit Schnittgut auf den künftigen Ausgleichsflächen geregelt.
 - Die Regelung im Textteil 1.5.2 (alt) über die Lage der sog. Rückenstützen auf den Privatgrundstücken entfällt ersatzlos. Gerichtlich wurde entschieden, dass derartige Festsetzungen alleine den Gemeinden keine Grundlage geben, für den Straßenausbau geringe Teilflächen der angrenzenden Privatgrundstücke in Anspruch zu nehmen. Dies wird künftig in den Kaufverträgen oder in anderer Weise privatrechtlich geregelt.
 - Die Anzahl der noch zu pflanzenden Bäume wurde in der neuen Nr. 1.5.1 angepasst und klarstellend Lageabweichungen gegenüber den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten zugelassen.
 - Die Hinweise zum Denkmalschutz (bislang 3.6, künftig 3.3) werden hinsichtlich der Behördenbezeichnung wie auch des Gesetzestitels aktualisiert.
 - Erstmalig werden folgende Hinweise aufgenommen:
 - => Angaben zum historischen Bergbau (Nr. 3.1)
 - => Angaben zu einer angrenzenden Altablagerungsfläche (Nr. 3.4)
 - => Verweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Remagen (Nr. 3.8)
 - => Verweise zum Arten- und Naturschutz (Nr. 3.9)
 - => Hinweise auf den barrierefreien Neu-, Aus- und Umbau baulicher Anlagen (Nr. 3.10)
 - => Hinweise zur Sicherstellung der Abfallentsorgung (Nr. 3.11)
 - => Hinweise über Abstände straßennaher Pflanzungen zu Ver- und Entsorgungsleitungen (Wurzelschutz) (Nr. 3.12)
 - => Hinweis auf fehlende Daten über Radonpotenzial (Nr. 3.13)
 - Darüber hinaus wurden an verschiedenen Stellen redaktionelle Änderungen vorgenommen sowie Rechtschreib- und Formatierungsfehler behoben.

5

10

15

20

25

30

35

4 Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

Straßenverkehr

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Oedingen und wird durch die am Plangebiet vorbeiführende Kreisstraße 40 erschlossen. Hierüber ist auch der Anschluss an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Um den Änderungsbereich intern zu erschließen wird die vorhandene Stichstraße (Wachtbergstraße) um ca. 60 m verlängert. Der Bau einer weiteren Wendeanlage am Ende des Stichweges ist nicht vorgesehen. Durch privatrechtliche Regelungen ist sicherzustellen, dass für größere Fahrzeuge das Wenden unter Inanspruchnahme der privaten Bauflächen möglich sein wird.

ÖPNV / SPNV

10

15

30

35

45

Die räumliche Erreichbarkeit des Plangebietes durch öffentliche Verkehrsmittel ist entsprechend der im Nahverkehrsplan Ahrweiler definierten Ziele gegeben. Es liegt innerhalb des 300 m-Radius um die Haltestellen "Oedingen - Oberwinterer Weg" sowie "Oedingen - Feuerwehrhaus", die von den Linien 851 bzw. 856 angefahren werden.

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

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet kann über einen Ausbau des vorhandenen Netzes in Bezug auf die Wasserver- und Abwasserentsorgung erschlossen werden. Hierzu werden die entsprechenden Leitungsnetze über die Planstraße ergänzt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anbindung der Flächen an das örtliche Versorgungsnetz (Betriebsführung aktuell durch die Energieversorgung Mittelrhein), die Abwasserentsorgung durch den Anschluss an das Netz des Abwasserzweckverbandes Wachtberg / Remagen.

Gasversorgung

Das bestehende Gewerbegebiet ist an das örtliche Gasnetz der Energieversorgung Mittelrhein angeschlossen. Zur Erschließung der neuen Bauflächen werden die Anlagen und Einrichtungen über die öffentliche Verkehrsfläche entsprechend ergänzt.

Telekommunikation, Breitbandanschluss

Seitens der Deutschen Telekom wurden zur Versorgung des bestehenden Gewerbegebietes Kabel für den Telefonanschluss verlegt. Diese Einrichtungen werden mit der Erweiterung des Gewerbegebietes angepasst.

Der Breitbandanschluss für das bestehende Gewerbegebiet erfolgt mittels einer Funknetzverbindung. Im weiteren Verfahren ist in Abstimmung mit den Inhabern der Telekommunikationseinrichtungen das Erfordernis einer Erweiterung vorhandener Anlagen zu prüfen.

5 Denkmalschutz, Umweltverträglichkeit, Landespflege/Naturschutz

Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Kultur- oder Naturdenkmäler.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet steht an der Zufahrt zu dem Parkplatz des Dorfgemeinschaftshauses ein Wegekreuz (Bezeichnet mit der Jahreszahl 1510). Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Wegekreuz sind nicht erkennbar.

<u>Umweltverträglichkeit</u>

Eine (Vor-)Prüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) ist nicht erforderlich. Der in Nr. 18.5.2 der Anlage 1 zum UVPG enthaltene Grenzwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche i.S. § 19 BauNVO für eine allgemeine Vorprüfung wird weder durch die Erweiterung alleine noch im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet erreicht. Nach derzeitigem Planungsstand vergrößert sich die zulässige Grundfläche um etwa 5.000 m² auf insgesamt ca. 12.200 m² (GRZ 0,7; als Gewerbegebiet festgesetzte Baufläche: ca. 17.400 m²).

Landespflege / Arten- und Naturschutz

Auf den Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz sowie den Fachbeitrag Artenschutz, beide erstellt durch das Büro Göppner Landschaftsarchitekten, Sinzig, wird verwiesen. Die Fachbeiträge werden Bestandteil der Begründung zur Änderung der Bauleitpläne.

In seinem Fazit kommt das Büro zu dem Schluss, dass infolge der geplanten Baumaßnahmen geringfügige, teils auch nur temporäre Beeinträchtigungen in Bezug auf den Arten- und Naturschutz zu erwarten sind, diese aber unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Natura 2000

20

30

Weder das Plangebiet selbst noch die unmittelbare Nachbarschaft unterliegen dem Schutzstatus des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie).

Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet befindet sich nördlich der Ortslage Oedingen auf dem Gebiet der Gemeinde Wachtberg im angrenzenden Nordrhein-Westfalen. Es handelt sich um das Gebiet DE-5309-303 "Kaolingrube Oedingen" und liegt in einer Entfernung von rund 800 m. Die Unterschutzstellung erfolgte auf Grund der hier vorgefundenen Gelbbauchunkenpopulationen (wichtiges Areal mit einer stabilen Population) sowie weiterer Amphibienarten, u. a. Kammmolch, Springfrosch und Geburtshelferkröte.³

Nachteilige Auswirkungen für den Schutzgegenstand sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Rechtsplan

³ Quelle: Kartenserver Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, http://www.lanuv.nrw.de/home.htm, Abfrage vom 12.11.2013

Auf rheinland-pfälzischer Seite handelt es sich bei dem nächstgelegenen FFH-Schutzgebiet um einen etwa 2,3 km entfernten Teilbereich des Schutzgebietes DE-5510-302 "Rheinhänge zwischen Neuwied und Unkel" in der Ortslage Oberwinter. Planbedingte nachteilige Auswirkungen sind auf Grund der Entfernung nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet befindet sich im Bereich der etwa 8,6 km Luftlinie entfernten Ahrmündung (DE 5409-401, "Ahrmündung").

Nachteilige Auswirkungen durch die beabsichtigte Planung sind folglich auch hier nicht zu erwarten.

6. Gender Mainstreaming, Inklusion, Wettbewerbsbeschränkungen

Gender Mainstreaming (geschlechterspezifische Folgenabschätzung) bedeutet, bei allen gesellschaftlichen Vorhaben die unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen von Frauen und Männern von vornherein und regelmäßig zu berücksichtigen. In dieser Hinsicht erfolgt die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung zur Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen und einer Gemeinbedarfsfläche ohne geschlechterspezifische Präferenz.

Allgemein kann festgestellt werden, dass der Anteil der im Gewerbe und Handwerk Beschäftigen Männer den der Frauen deutlich übersteigt. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Situation sich kurz- oder mittelfristig ändert, waren im Jahr 2012 doch rund 80% der etwa 22.500 Auszubildenden im Handwerk junge Männer. Dieser Umstand wird durch die Inhalte und Ziele der vorliegenden Bauleitplanung allerdings weder verfestigt, noch in sonstiger Weise beeinflusst. Das Instrumentarium der Bauleitplanung ist für die Berufswahl der Menschen ohne Bedeutung.

Die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche bereitet planungsrechtlich den Bau einer Kindertageseinrichtung vor. Dies versetzt letztlich die Stadt Remagen in die Lage, entsprechend dem gesetzlichen Anspruch an Betreuungsplätzen sowohl für die Kinder zwischen dem dritten und sechsten Lebensjahr, wie auch im U3-Bereich, ein ortsnahes Angebot vorhalten zu können.

Inklusion ermöglicht die Teilhabe von Einzelnen an einer Gemeinschaft, indem sie die Barrieren für eine solche Teilhabe erkennt und aktiv beseitigt⁵. In dieser Hinsicht sind die Inhalte und Ziele der Satzungsänderung zunächst ohne unmittelbare Auswirkung und somit nicht relevant.

Gleichwohl bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die spätere bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke. Da der in § 9 BauGB enthaltene abschließende Katalog zulässiger Festsetzungen den planenden Gemeinden keine Möglichkeit eröffnet, im Sinne der Barrierefreiheit verbindliche Regelungen aufzunehmen, wird in Hinweisen zum Bebauungsplan eine Textpassage aufgenommen, mit der die späte-

Rechtsplan

5

10

15

20

25

30

35

40

⁴ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistische Analysen, No. 29 2013 "Die Wirtschaft in Rheinland-Pfalz 2012"

⁵ nach: Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft (Hrsg.), "Arbeitsbuch – kommunaler Index für Inklusion", Bonn

ren Bauherren -ungeachtet sonstiger rechtlicher Vorgaben- auf die Belange mobilitätseingeschränkter oder anderweitig behinderter Menschen bei der Benutzung ihrer baulichen Anlagen hingewiesen werden (Textteil, neue Nr. 3.10). Auch die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums soll möglichst barrierefrei erfolgen, soweit fachliche Belange dem im Einzelfall nicht entgegenstehen.

Die Planung ist auch in sonstiger Hinsicht frei von Diskriminierung oder wettbewerbsrechtlichen Beschränkungen, wie sie etwa i.S. der Dienstleistungsrichtlinie unzulässig wären. Der bereits im Bestand vorgenommene Ausschluss bestimmter Nutzungsarten erfolgt ausschließlich auf der Basis standortbezogener Faktoren, mit denen angesichts der vorhandenen Umgebungsnutzung ein verträgliches Nebeneinander mit den neuen gewerblichen Bauflächen sichergestellt werden soll (hier Immissionsschutz gegenüber der Wohnbebauung).

7. Städtebauliche Kennziffern, Bodenordnung, Kosten

Städtebauliche Kennziffern

Das Gesamtgebiet umfasst einschließlich der Grün-, Wald und Ausgleichsflächen eine Fläche von 3,5 ha, der Änderungsbereich alleine 2,1 ha (alle Flächenangaben sind gerundet).

Als gewerbliche Baufläche (eingeschränktes Gewerbegebiet) werden im Gesamtgebiet künftig 1,4 ha dargestellt; die Neuausweisung beträgt ungefähr 0,42 ha.

Neu dargestellt wird eine Gemeinbedarfsfläche mit etwa 0,29 ha. Die Verkehrsfläche vergrößert sich geringfügig auf künftig 0,2 ha.

Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden von der Stadt aufgekauft und später unter Berücksichtigung der Wünsche der interessierten Bauherren neu aufgeteilt und an diese veräußert.

Kosten

5

10

15

30

35

40

Die im Rahmen der Änderung der Bauleitpläne entstehenden Kosten werden durch die Stadt Remagen getragen. Für die Verlängerung der Erschließungsstraße wird im Haushalt 2014 ein Betrag von 75.000 € bereitgestellt, der über den späteren Verkaufspreis refinanziert werden soll.

Die Kosten der geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden auf ca. 20.000 € geschätzt und müssen ebenfalls über den Weiterverkauf der Flächen refinanziert werden.

8. Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Mit der Rechtskraft der 1. Änderung wird die Urfassung des Bebauungsplanes 40.14 "Gewerbegebiet Oedingen" (40.14/00) außer Kraft gesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. Parallelverfahren. Zeitgleich wird der Flächennutzungsplan mit der 14. Änderung an die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst.

9. Zusammenfassende Erklärung

5

15

20

25

30

35

40

45

Nach § 10 Abs.4 BauGB ist dem Bebauungsplan mit der Bekanntmachung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In ihr ist darzulegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Auf Grund konkreter Anfragen besteht für die Stadt Remagen die Notwendigkeit, das bestehende Gewerbegebiet in Oedingen zu vergrößern um das Angebot wohnortnaher Arbeitsplätze erweitern zu können. Da es galt, das bestehende Gewerbegebiet zu erweitern, wurden Standortalternativen weder geprüft, noch drängten sich solche auf.

Während der Planungen wurden der Stadt gegenüber neue Bedarfszahlen über die Kinderbetreuung genannt, aus denen sich ein dringender Bedarf an Betreuungsplätzen für den Ortbezirk Oedingen ableitet. Mangels alternativer Flächen an anderer Stelle im Ort, die zudem auch kurzfristig verfügbar sein sollten, wurde im Plangebiet eine etwa 2.900 m² große Teilfläche als Gemeinbedarfsfläche umgeplant.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird in Form einer extensiven Wiesenfläche auf der südlich angrenzenden Teilfläche des ehemaligen Sportplatzes realisiert. Auf einer Teilfläche von rund 1.150 m², die nicht zur Eingriffskompensation vorgehalten werden mussten, wird eine Spielfläche verbleiben. Die zuvor noch angedachte Zuordnung der Restflächen als Ausgleichspotenzial für eine andere Planung im Stadtgebiet ist hierdurch entfallen.

Auf Anregung der Naturschutzbehörde wurden in der Planzeichnung die Standorte bestehender Bäume aufgenommen und als zu erhaltender Bestand festgesetzt.

Nachteilige Auswirkungen durch die in südöstlicher Richtung angrenzende ehemalige Hausmülldeponie sind nach Angaben des Abfallwirtschaftsbetriebes als verantwortlichem Betreiber nicht zu befürchten. Derzeit erfolgt eine aktive Entgasung, die in dem abgekapselten Auffüllkörper einen Unterdruck erzeugt und das Deponiegas vor Ort thermisch verwertet. Diesem Prozess wird in einigen Jahren eine passive Entgasung nachgeschaltet, mit der das dann noch entstehende Restgas an einer definierten Stelle kontrolliert abgeführt wird. Der Zustand der Deponie wird seit der Schließung im Jahr 1998 jährlich kontrolliert und war bislang ohne Beanstandungen.

Im Zuge der Offenlage wurden Bedenken über den geplanten Kindergartenstandort laut. Die daraufhin einsetzenden Diskussionen haben letztlich dazu geführt, dass der Entwurf als solcher zwar beschlossen wurde, die Stadtverwaltung jedoch vor einer Verwirklichung der Kindergartenplanung zunächst noch mit bestimmten Grundstückseigentümern Gespräche führen muss. Dabei ist die Möglichkeit eines freihändigen Ankaufs von außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücken zu prüfen. Sollten diese Gespräche nicht erfolgreich abgeschlossen werden können, kann der Standort realisiert werden. Anderenfalls solle auf der Gemeinbedarfsfläche lediglich ein Provisorium errichtet und diese in einem weiteren Änderungsverfahren entspre-

chend der ursprünglichen Absicht wieder als Gewerbefläche bzw. –gebiet dargestellt und festgesetzt werden.

5 Remagen, 25.06.2014

gez.

Herbert Georgi (Siegel)

Bürgermeister

10

15

Anlagen

- "Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz", Göppner Landschaftsarchitekten, Sinzig, vom 25.03.2014 nebst Anlagen
- "Fachbeitrag Artenschutz", Göppner Landschaftsarchitekten, Sinzig, vom 25.03.2014