

Begründung

1. Ausgangssituation

Die Urfassung des im Remagener Ortsteil Kripp gelegenen Bebauungsplanes „Baumschulenweg“ datiert aus den siebziger Jahren, seinerzeit noch unter den Bezeichnungen 1005a und 1005b. In bislang 7 Verfahren wurden die textlichen und zeichnerischen Inhalte weiterentwickelt und an geänderte Rahmenbedingungen und Planungsvorstellungen angepasst.

Nach der Umliegung konnten der Bevölkerung auf rund 12 ha (brutto) neue Wohn- und Mischbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Zur Versorgung der Bewohner wurden zudem mehrere Gemeinbedarfsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Neben Flächen für die Feuerwehr, eine Kirche und einen Kindergarten ist dies auch eine Fläche für eine Sporthalle zur Ergänzung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundschule und deren Sportplatz.

Im Rahmen der Hochbauplanungen für die Sporthalle stellte sich heraus, dass die vorgegebenen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes nicht in vollem Umfang eingehalten werden können. Neben dem Raumprogramm, welches für eine ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit einen höheren Bedarf an Nebenräumen umfasst und somit eine größere überbaubare Fläche benötigt, stand insbesondere die Höhenbeschränkung auf eine Firsthöhe von 6,5 m einer unmittelbaren Realisierung der Halle entgegen.

Daraufhin hat die Stadt zunächst Kontakt mit den unmittelbar betroffenen Nachbarn aufgenommen und eine einvernehmliche Lösung angestrebt. Diese ist mit den meisten benachbarten Grundstückseigentümern jedoch nicht zustande gekommen. Daher werden nun die Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert, um das dringend benötigte Vorhaben endlich realisieren zu können.

2. Angaben zum Plangebiet

Der Geltungsbereich ist mit dem bisherigen Satzungsgebiet weitgehend identisch. Abweichungen ergeben sich lediglich im südlichen Bereich, wo die Nebenräume der Sporthalle in Richtung auf den Sportplatz über das bisherige Baufenster hinausragen und somit eine geringfügige Vergrößerung des Plangebietes um etwa 470 m² zur Folge haben.

3. Inhalte der Planungsänderung

Gegenstand der Planungen ist die Änderung von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Realisierung einer Sporthalle. Dies betrifft

- a.) die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- b.) die Festsetzung über die zulässige Firsthöhe der Sporthalle.

Abgesehen von kleineren redaktionellen Änderungen (wie etwa: Richtigstellung von Bezügen zur Pflanzliste; Zusammenfassung sinngleicher Festsetzungen; Wegfall von Festsetzungen ohne Ermächtigungsgrundlage) bleiben sämtliche sonstigen Festsetzungen im Verhältnis zur aktuellen geltenden Fassung der 7. Änderung unberührt.

Mit der nunmehr vorliegenden Hochbauplanung wird die architektonische und gestalterische Umsetzung der Vorstellungen zum Neubau der Sporthalle für den Ortsteil Kripp dargelegt. Dabei wird es auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich (zwingende Anordnung an der nordöstlichen Grundstücksgrenze), mit den Nebenräumen die bislang vorgegebene überbaubare Grundstücksfläche in Richtung auf den Sportplatz zu überschreiten. Diesem Vorgehen wäre nach Angaben der zuständigen Baugenehmigungsbehörde nach § 34 BauGB grundsätzlich das Einvernehmen erteilt worden. Zudem wird zwischen die Wohngebäude an der Straße „Im Maar“ und den Sportplatz eine weitere bauliche Anlage gestellt, die für die Wohngebäude eine merkliche Reduzierung der vom Sportplatz ausgehenden Emissionen zur Folge hat. Das bislang zulässige Maß der baulichen Nutzung von 0,6 wird auch weiterhin eingehalten.

Ebenfalls im Rahmen der Hochbauplanungen wurde festgestellt, dass die bislang bestehende Höhenbeschränkung auf 6,5 m keine wirtschaftliche und gestalterisch ansprechende Dachkonstruktion auf der Sporthalle zulässt. Selbst mit einer Absenkung der Fußbodenhöhe gegenüber dem umgebenden Gelände lässt sich dieser Wert nicht einhalten. Daher wird für die Halle nun ein geringfügig höherer Wert von 8,0 m festgesetzt, der immer noch erheblich niedriger ist, als die mit 11,0 m zulässige Höhe der umgebenden Wohnbebauung. Somit kann sich der Hallenneubau problemlos in das Ortsbild einfügen.

5. Umweltschützende Belange, Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die geänderten Festsetzungen werden keine grundsätzlich neuen Baurechte geschaffen. Die Eingriffe waren auf der Basis der bereits bislang geltenden Rechte zulässig, weshalb in Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich verzichtet werden kann.

Die Inhalte der Änderung stellen überdies kein Vorhaben im Sinne des § 1 Abs. 3 Nr. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) dar. Deshalb kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 3 Abs. 1 UVPG) sowie auf die Anfertigung eines Umweltberichtes (§ 2a BauGB) verzichtet werden.

6. Kosten

In der Folge dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes 20.05 fallen lediglich Planungskosten für die Bauleitplanung an.

Stadtverwaltung Remagen
Remagen,

(Siegel)

Denn
Bürgermeister