

Begründung

zur

3. Änderung des

Bebauungsplanes 20.08

„Römerstraße“

(20.08/03)

Stadt:
Gemarkung:
Flur:

Remagen
Remagen
37

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom
23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung

Gehört zum Satzungsexemplar

Stand: Oktober 2011

Gliederung:

1.0	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung.....	3
2.0	Bauleitplanerisches Verfahren.....	3
3.0	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
4.0	Landschaftsplanung/ Artenschutz/ Umweltprüfung.....	5
5.0	Immissionsschutz.....	6
6.0	Bodenordnung	7
7.0	Flächenbilanz	8

Anlagen: - Landschaftsplanung
- Schallgutachten

1.0 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Auf Veranlassung des Grundstückseigentümers soll der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes 20.08 Römerstraße geändert werden.

Der bisher auf dem Gelände befindliche Betrieb des Eigentümers (Firma GeWi-Plast) soll stillgelegt und rückgebaut werden. Beabsichtigt ist eine Bebauung analog der südlich angrenzenden Straße „Am Bakerloch“.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Gewerbebetriebes bislang eine größere überbaubare Grundstücksfläche in einem Mischgebiet fest. Da es sich um ein Grundstück handelt und die Stadt bei der bisherigen Planung vom Fortbestand des Gewerbebetriebs ausging, wurde bisher eine innere öffentliche Erschließung nicht geplant.

Nunmehr ist vorgesehen, eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der künftigen Bebauung festzusetzen. Die bisherige überbaubare Grundstücksfläche soll in kleinere Abschnitte mit gleichen Tiefen von rd. 14 m nördlich der Straße aufgeteilt werden. Dabei ist beabsichtigt, die zulässige Bebauung im Westen bis an das Flurstück 24/8 heranrücken zu lassen.

2.0 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Römerstraße“ wird seitens der städtischen Gremien als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB betrachtet.

Dies sind Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da es sich vorliegend um eine Wiedernutzbarmachung von ehemaligen Gewerbeflächen handelt, soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden:

- Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm.
Diese Voraussetzung ist erfüllt. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von lediglich ca. 4.500 qm (anrechenbar im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO rd. 1.600 qm).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (FFH/ Vogelschutz) entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Somit sind sämtliche, in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens als erfüllt zu betrachten.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gleichwohl sind die Umweltauswirkungen wie z.B. Artenschutz zu ermitteln und zu bewerten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

D.h., dass sich aus den planbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft kein landespflegerisches Ausgleichserfordernis ergibt.

Die Planung ist zudem als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Remagen entwickelt zu betrachten.

3.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise wird im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die bisher geltende 1. und 2. Änderung im Wesentlichen weiter beibehalten.

Es werden lediglich statt den bisher bereits zulässigen versetzten Pultdächern jetzt auch einfache Pultdächer und Zeltdächer zugelassen, da dies den zeitgemäßen Anforderungen an die bauliche Gestaltung und energetische Optimierung der Bauten gerecht wird.

4.0 Landschaftsplanung/ Artenschutz/ Umweltprüfung

Für die vorliegende Planung wurde eine landschaftsplanerische Einschätzung mit artenschutzrechtlicher Betrachtung erstellt.

Gemäß dem Pkt. der Zusammenfassung der Einschätzung werden

Zitat:

„keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht, die zu nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes führen. Die aufgeführte Vermeidungsmaßnahme zum Artenschutz ist zu beachten“.

Zitatende

Da im Verfahren gemäß § 13a BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig zu bewerten sind, ergibt sich unabhängig von der landschaftsplanerischen Einschätzung, die den Eingriff als unterhalb der Erheblichkeitsschwelle einstuft, kein Ausgleichsbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Unabhängig hiervon sind mit den Grünflächen A und B umfangreiche, bis zu 5 m breite Randeingrünungsmaßnahmen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild festgesetzt.

Aus Gründen des Artenschutzes sind Fäll- und Rodungsarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Eine Umweltprüfung oder eine zusammenfassende Erklärung ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

5.0 Immissionsschutz

Zur vorliegenden Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dass zusammenfassend unter Pkt.5.2 „Beurteilung der Lärmverhältnisse“ zu folgendem Ergebnis kommt:

Zitat:

„Den Prognoseergebnissen nach Tabelle 1 und Tabelle 2 zufolge verursacht die Sportanlage Querweg keine negative Lärmsituation im Plangebiet Römerstraße. Diese Aussage bezieht sich auf die Beurteilungszeiträume Tagzeit und Nachtzeit an allen Tagen auf der Grundlage der in Ziffer 2.3 aufgeführten Ausgangsdaten und Randbedingungen. An allen Aufpunkten unterschreiten die Prüfergebnisse sowohl die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1, wie auch die geltenden Immissionsrichtwerte nach der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) in allen Beurteilungszeiträumen.

Der Beurteilung ist hinzuzufügen, dass die Prognose eine absolute Grenzwertbetrachtung beinhaltet mit drei Meisterschaftsspielen an Sonn-/ Feiertagen bei jeweils 200 Zuschauern.

Eine lärmtechnische Zulässigkeit ist nicht nur hinsichtlich der Mittelwertbildung gegeben, sondern gleichermaßen bezüglich der möglichen Immissionsmaximalpegel. Besondere Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit um mehr als 30 dB(A), zur Nachtzeit um mehr als 20 dB(A) überschreiten, sind bei den gegebenen Ausbreitungsverhältnissen auszuschließen.

Der Beurteilung ist abschließend hinzuzufügen, dass im Plangebiet ebenfalls eine Unterschreitung der Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet WA gegeben ist. Nach der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) gilt für diese Gebietsnutzung ein Immissionsrichtwert zur Tagzeit außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A). innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A). Zur Nachtzeit liegt der Immissionsrichtwert bei 40 dB(A).

Zitatende

Insofern ist für die vorliegende Planung die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

6.0 Bodenordnung

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7.0 Flächenbilanz

Gesamt-Geltungsbereich:	rd. 0,45 ha
davon:	
Mischgebiet:	rd. 0,32 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	rd. 0,04 ha
Private Grünfläche „B“:	rd. 0,08 ha
Private Grünfläche „A“:	rd. 0,01 ha

Remagen, im Oktober 2011

Anlagen: - Landschaftsplanung
- Schallgutachten