

Stadt Remagen

Bebauungsplan 20.13/00 "Neustraße",

Begründung



Stand Dezember 2008

planungsgruppe hardtberg GmbH

Stadt Remagen, Bebauungsplan Nr. 20.13/00 "Neustraße"
Begründung

Teil A: Planzeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Anlage 1: Begründung

im Auftrag der Stadt Remagen

- ph - planungsgruppe hardtberg GmbH
Meckenheimer Allee 124
53115 Bonn

Inhalt

	Seite
1. Ausgangssituation und Verfahren	1
1.1 Planungsvorlauf	1
1.2 Verfahren gemäß § 13a BauGB	1
2. Angaben zum Plangebiet	4
3. Übergeordnete Planungen	3
3.1 Flächennutzungsplan	4
3.2 Landesplanung	5
4. Ziele der Planung	5
5. Festsetzungen	6
5.1 Bauflächen	6
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.1.2 Maß und Höhe der baulichen Nutzung	7
5.1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
5.1.4 Überbaubare Flächen und Bauweise	8
5.1.5 Örtliche Bauvorschriften	8
5.1.6 Sonstige Festsetzungen	9
5.2 Öffentliche Verkehrsflächen	9
5.2.1 Erschließungssystem	9
5.2.2 Planstraße 1	10
5.2.3 Planstraße 2	11
5.2.4 Ligusterweg	12
5.2.5 Fußwege	12
5.3 Grünflächen	13
5.4 Sonstige Festsetzungen	13
5.4.1 Flächen für Leitungsrechte	13
6. Landespflge	14
7. Bodenordnung / Kosten	14
8. Städtebauliche Kennziffern	15

1. Ausgangssituation und Verfahren

1.1 Planungsvorlauf

Für den Planbereich Neustraße in Remagen-Kripp trat am 17.01.2001 der Bebauungsplan Nr. 20.13/00 Neustraße in Kraft.

Im Rahmen eines Normenkontrollantrages wurde die Satzung durch ein Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz vom 03.04.2003 für nicht wirksam erklärt. Die Richter stellten im Verfahren einen Abwägungsmangel dahingehend fest, dass der Bebauungsplan die Frage der Erschließung für Teile des westlichen Satzungsgebietes, insbesondere das Grundstück der Spedition Bernards, nicht berücksichtige. Der Mangel könne durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden.

Mit Schreiben vom 30.07.2003 schlug der Rechtsanwalt der Fam. Bernards der Stadt eine geänderte städtebauliche Entwicklung für den in ihrem Eigentum befindlichen Planbereich vor. Demnach sollen die bislang als Mischgebiet festgesetzten Bereiche in ein Wohngebiet umgewandelt werden, wobei der Speditionsbetrieb durch eine Umsiedlung in das Gewerbegebiet aus dem Satzungsgebiet abgezogen werden könne. Der Spielplatz könne auf der vorgesehenen Fläche verbleiben.

Die Stadt hat diesen Vorschlag aufgegriffen und in modifizierter Form durch den Stadtrat am 13.10.2003 die Durchführung der erneuten Offenlage beschlossen. Dem Grunde nach entspricht der jetzt vorliegende Entwurf einer der Varianten, welche die Stadt bereits zu Beginn des Planverfahrens vorgeschlagen, im Hinblick auf die seinerzeit fehlende Mitwirkungsbereitschaft der Fam. Bernards jedoch aufgegeben hatte.

Zur Sicherung eines transparenten Planungsverfahrens werden die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes vollständig – und nicht auf die Änderungen beschränkt – in das Planverfahren eingebracht. Dabei wird die im Dezember 2006 eingeführte Änderung des BauGB in Bezug auf § 13 a BauGB, "Bebauungspläne der Innenentwicklung", genutzt, da sie einige wichtige Vereinfachungen im Planverfahren beinhaltet .

1.2 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für Vorhaben, die im weiteren Sinne der Innenentwicklung dienen, enthält der § 13a BauGB nähere Bestimmungen.

Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und die zulässige Grundfläche im Sinne des

§ 19 Absatz 2 BauNVO oder die festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt beträgt weniger als 20.000 m² (bzw. 70.000 m²).

Folgen:

Im beschleunigten Verfahren gelten einige Vereinfachungen gegenüber dem „normalen“ Bebauungsplan:

- Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend (insbesondere das nur einstufige Verfahren ohne Vorverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB).
- Es kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepasst.
- Es soll einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als bereits zulässig.

Im vorliegenden Fall sind die o.a. Voraussetzungen für die Anwendungen des § 13 a BauGB aus folgenden Gründen gegeben:

- Die unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile hinter der Randbebauung an der Mittelstraße sind rings um von bebauten Baugrundstücken umgeben. Der unbebaute Bereich beträgt rund 80 m x 70 m, also weniger als 6.000 m².
- Die Fläche des Gewerbebetriebes Bernhard ist zur Zeit baulich genutzt. Damit handelt es sich hierbei um eine Wiedernutzbarmachung der aufgegebenen gewerblichen Nutzung.
- Darüberhinaus gehende unbebaute Flächen sind klein und werden durch die angrenzende oder umgebende Bebauung geprägt.
- In einem Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB können auch einzelne Grundstücke im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegen. Die Anforderungen von §13a und § 34 bzw. 35 BauGB sind nicht identisch. „So wird auch die Überplanung einer „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ regelmäßig dem § 13a Abs.1 BauGB unterfallen, weil hier keine gezielte Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslage erfolgt.“¹.

¹ RA Prof. Dr. M. Uechtritz, Die Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „BauGB 2007“, in BauR 2007, S. 476

Krautzberger und Stürer stellen dazu fest: "Das Gesetz zielt auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen und auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Es bezieht sich aber **auch auf Außenbereiche im Innenbereich**, also Flächen, die zwar selbst zum Außenbereich rechnen, aber von einer baulichen Nutzung umgeben sind. Auch **Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen**, können Gegenstand eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sein"²

- Die Gesamtfläche der einen und allgemeinen Wohngebieten liegt unter 30.000 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die Grundfläche weniger als 12.000 m².
Damit liegt sie bei nur 60% des Grenzwertes von 20.000 m².

Es handelt sich also um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, sodass § 13a BauGB mit seinen verfahrensmäßigen Vereinfachungen gegenüber einem „normalen“ Bebauungsplan abwendbar ist.

Krautzberger, Stuer, Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „BauGB 2007“, in BauR 2007, S. 476 ff.

2. Angaben zum Plangebiet

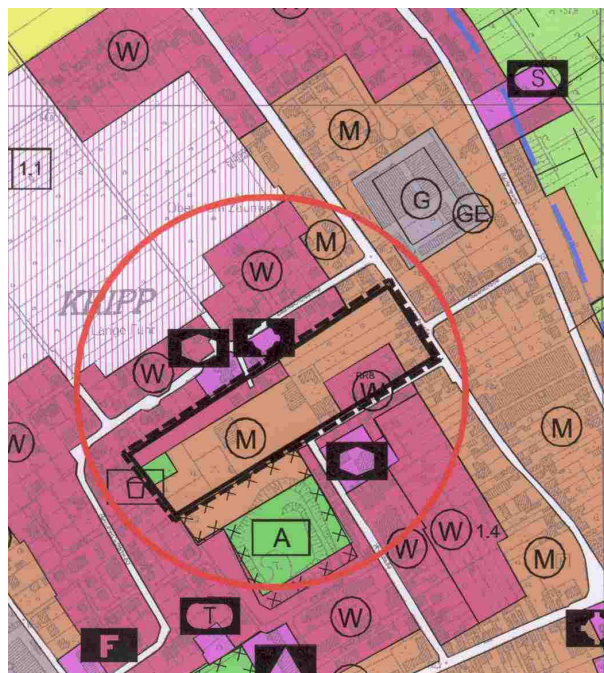
Das überwiegend bebaute Plangebiet liegt im Ortsteil Remagen-Kripp zwischen den Straßen Neustraße, Im Maar, Am Holderstrauch, Baumschulenberg und Mittelstraße.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Nutzung wesentlich durch den bestehenden Speditionsbetrieb bestimmt. Seine Flächen sind als gemischte Baufläche dargestellt. Ebenfalls gemischte Baufläche ist der Bereich entlang der Mittelstraße einschließlich der Verbindung zum Speditionsbetrieb. Auf der nördlichen Seite der Neustraße ist die bestehende Bebauung als Wohnbaufläche dargestellt, ebenso wie die Bebauung am Ligusterweg.

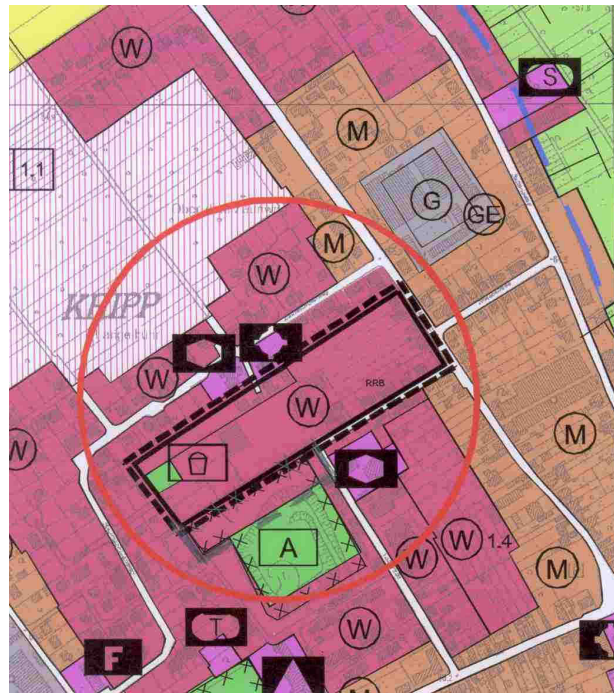


Heutige
Flächennutzungsplan-
darstellung

Durch die geänderten Voraussetzungen weicht der Bebauungsplan mit seinen Inhalten von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Aufgrund der zu erwartenden Aufgabe des prägenden Speditionsbetriebes entfällt der Grund für die gemischte Baufläche. Unter Berücksichtigung der Umgebung und des Bedarfs erscheint die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle wesentlich sinnvoller, als ein Mischgebiet für

eventuelle neue gewerbliche Nutzungen. Daher wird hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Bauzeile an der Mittelstraße ist baulich und nutzungsmäßig verfestigt und enthält keine gewerblichen Nutzungen. Entsprechend dem Bestand wird auch sie als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt.



Geplante
Flächennutzungsplan-
darstellung

Da der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung „gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, braucht der Flächennutzungsplan nicht im Vorhinein geändert zu werden. Er wird lediglich „im Wege der Berichtigung angepasst“.

3.2 Landesplanung

Landesplanerische Belange werden durch die Veränderung nicht berührt.

4. Ziele der Planung

Ursprünglicher Anlass des Bebauungsplanverfahrens war die Abrechnung der Erschließungsbeiträge für den „Ligusterweg“, der im Zuge des Baugebietes Baumschulenweg erstmalig hergestellt wurde.

Ein weiterer wesentlicher Planinhalt ist die Festsetzung einer Kinderspielplatzfläche für das Neubaugebiet „Baumschulenweg“, da die ursprünglich hierfür vorgesehene Fläche zur Errichtung der Kindertagesstätte verwendet

wurde. Die derzeitige Übergangslösung auf Pachtbasis steht nur noch begrenzte Zeit zur Verfügung.

Als wesentliches Ziel ist durch die vorgesehene Aufgabe des Speditionsbetriebs Bernard die Neuordnung des beträchtlichen Betriebsgeländes hinzugekommen.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan die Schaffung von Bauflächen im Innenbereich Mittelstraße 55 bis 63 und im westlichen Bereich die Erschließung von Baugrundstücken im Zusammenhang mit der Aufgabe des dort bestehenden Speditionsbetriebes Bernhard.

Weiterhin wird eine frühere Grünfläche im rückwärtigen Bereich der sehr tiefen Flurstücke Mittelstraße 51 und 53, die von den Eigentümern bisher gewünscht wurde, aufgegeben. Diese Flächen werden im Sinne einer längerfristigen städtebaulichen Entwicklung in die Bauflächen miteinbezogen.

In der Folge des OVG-Urteil vom 03.04.2003 wurden die bisherigen Mischgebiete im westlichen Teil des Plangebietes durch allgemeine Wohngebiete ersetzt. Letztere werden durch eine neue Straßenverbindung erschlossen, welche die Neustraße mit den Straßen "Am Holderstrauch" und "Im Maar" verbindet.

5. Festsetzungen

5.1 Bauflächen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

a) Konzept

Ziel ist ein Einfamilienhausgebiet, das durch gewisse weitere, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen ergänzt werden kann.

Die Bauflächen gliedern sich in **reine** und **allgemeine Wohngebiete**.

Als reine Wohngebiete wurden

- der Innenbereichen im rückwärtigen Teil des Quartiers zwischen Baumschulenweg, Mittelstraße und Neustraße (Erschließung durch Planstraße 1) und
- die im Plangebiet gelegene Bauzeile südlich des Liguster Weges bis auf Höhe des evangelischen Kindergartens festgesetzt.

Diese Bereiche sind durch die umgebende Bebauung gegen Immissionen weitgehend geschützt und haben eine sehr sparsame Erschließung, die für gewerbliche Nutzungen nicht geeignet ist.

Allgemeine Wohngebiete sind

- die Bauzeile an der Mittelstraße und Neustraße, hier sind ergänzend zum reinen Wohnen auch nicht störende Nutzungen denkbar,
- zwei Grundstücke am Liguster Weg, angrenzend an den Kindergarten und die Martin – Luther - Kirche
- und der durch die Planstraße 2 neu erschlossene Bereich zwischen Neustraße und Am Holderstrauch, von dem die südliche Zeile an ein gewerblich genutztes Gebiet (Kiesgrube) angrenzt. Hier können, in Verbindung mit den nördlich und südlich gelegenen beiden Gemeindezentren auch andere als Wohnnutzungen als Ergänzung zu diesen entstehen.

b) Reine Wohngebiete

In diesen sind gemäß § 3 Bau NVO allgemein nur Wohngebäude zulässig. Sie müssen hohe Anforderungen an die Wohnruhe erfüllen. Aufgrund dessen sind nur die beiden, oben näher beschriebenen kleinen Gebiete als reine Wohngebiete festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen werden im Textteil nicht näher untergliedert. Damit könnten ausnahmsweise auch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Ob die dafür erforderlichen Voraussetzungen, in Bezug auf die Wohnruhe und die sehr sparsame Erschließung vorliegen, kann nur im Einzelfall beurteilt werden.

c) Allgemeine Wohngebiete

In Anlehnung an die bereits bebauten Nachbargebiete und auf Basis der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Remagen (Flächennutzungsplan) wird die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die in diesem Zusammenhang ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) werden aufgrund des mit ihnen verbundenen Flächenverbrauchs sowie des Zielverkehrs ausgeschlossen.

5.1.2 Maß und Höhe der baulichen Nutzung

Die GRZ- und GFZ-Werte orientieren sich an den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen und hinsichtlich der Geschosshöhen an der Nachbarbebauung. Zur Anpassung an die Nachbarbebauung wird die maximale Firsthöhe mit 10 Meter festgesetzt und das oberste Vollgeschoss nur im Dach-

raum unter Dachschrägen zugelassen (Beschränkung der Höhe des Dremfels).

5.1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Sicherung des Gebietscharakters dient auch die Beschränkung auf max. zwei Wohneinheiten pro Wohnhaus gem. § 9 Abs. 1 Nr.6. BauGB. Ohne diese Einschränkung wäre in Wohngebäuden eine große Zahl von Wohnungen zulässig, was der angestrebten Eigenart eines Eigenheimgebietes widersprechen würde (so wären bei einer Gebäudelänge von 18 m und 12 m Tiefe ca. 5-6 kleine Wohnungen möglich).

Eine Beschränkung auf nur eine Wohneinheit je Wohnhaus wird dabei allerdings für zu weit gehend gehalten, da auch bei normalen Einfamilienhäusern eine Einliegerwohnung - z.B. für das Wohnen mehrerer Generationen im gleichen Haus oder für Einpersonenhaushalte - nicht von vorneherein ausgeschlossen werden soll. Der Charakter des Einfamilienhausgebietes wird in der Praxis jedoch gewahrt, da nur ein Teil der Gebäude mit zwei Wohnungen errichtet wird.

Zusätzlich wird damit auch ein auf die wirtschaftliche Erschließung durch Wohnwege abgestimmtes Aufkommen an Pkw erreicht. Bei gleicher Wohnfläche hätte ein Wohngebäude mit zahlreichen kleinen Wohnungen ein deutlich größeres Verkehrsaufkommen und einen größeren Stellplatzbedarf als eines mit großen Wohnungen.

5.1.4 Überbaubare Flächen und Bauweise

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung enthält der Bebauungsplan überbaubare Flächen. Um eine gewisse Flexibilität in der Aufteilung der Grundstücke zu sichern, wurden in den Bereichen, in denen eine verfestigte Wohnbebauung noch nicht besteht, die überbaubaren Flächen als Bänder, und nicht als Umgrenzung von einzelnen Gebäuden festgesetzt.

Es werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dies berücksichtigt die überwiegend gewünschte Bebauung mit Eigenheimen, wobei die Bebauung mit Doppelhäusern eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung zulässt.

5.1.5 Örtliche Bauvorschriften

Aus gestalterischen Gründen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Fassadengestaltung (Drempel, Sockel, Zwerchhäuser), zu Einfriedungen, zu Werbeanlagen usw. Es handelt sich hierbei um Standardfestsetzungen, die auch in anderen Remagener Bebauungsplänen Anwendung finden.

5.1.6 Sonstige Festsetzungen

Im Übrigen erhielt der Textteil eine neue Struktur, wobei die Inhalte bei redaktionellen Änderungen im Wesentlichen unverändert übernommen wurden.

Inhaltlich neu ausgestaltet wurden unter Bezug auf jüngere Grundsatzentscheidungen des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses hingegen die Regelungen über Dachüberstände.

Die Festsetzungen über die Ermittlung der Grundfläche sowie die Erhaltungsbinding von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 0,80 m wurden ersatzlos gestrichen, da sie in anderen Rechtsnormen bereits abschließend behandelt sind (BauNVO, Baumschutzsatzung).

Die bisher im verbindlichen Teil (textliche Festsetzungen) enthaltenen Ausführungen über die Behandlung von Niederschlagswasser wurden in den Abschnitt „Hinweise“ verschoben, da auch hier bereits landesrechtliche Vorschriften ausreichende Regelungen treffen.

5.2 Öffentliche Verkehrsflächen

5.2.1 Erschließungssystem

Die Erschließung der noch unbebauten Bereiche erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Parzellenstruktur und der hervorgehobenen Bedeutung des Eigentumsbelangs. Dadurch kann in die Eigentümerinteressen nur bei gewichtigen öffentlichen Belangen eingegriffen werden. Ein solches öffentliches Interesse ist grundsätzlich bei dem Ziel der Nachverdichtung, und somit des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a (2) Satz1 BauGB gegeben.

Das Erschließungssystem berücksichtigt die Grundstücksstruktur wie folgt:

Der zwischen der Randbebauung von Baumschulenweg, Mittelstraße und Neustraße gelegene unbebaute Innenbereich wird von Nordwesten her, vom Ligusterweg, durch einen schmalen Wohnweg erschlossen, der in einem Wendehammer endet (Planstraße 1).

Der große Bereich des Speditionsgrundstücks wird durch eine neue Straßenverbindung (Planstraße 2) zwischen Am Holderstrauch und Neustraße in einer Weise erschlossen, sodass gut bebaubare Grundstücke entstehen.

Für die Verbindung der Baugebiete am Baumschulenweg im Norden und der Neustraße / Voßstraße im Süden, sowie der in diesen Gebieten gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Kirche, Pfarrheim, Spielplätze) ist der Weg über die Mittelstraße bzw. den im Westen des Plangebietes festgesetzten Fußwegs nicht ausreichend, da deren Abstand über 300 m beträgt. Damit wäre die Verbindung sehr umwegig (mehrere 100 m) und würde die Erreichbarkeit der bei-

den Gemeindezentren und einen sozialen Austausch zwischen ihren Bewohnern, insbesondere der Kinder, sehr erschweren.

Zur Sicherstellung einer besseren Verbindung wird zum Teil unter Nutzung einer Leitungstrasse ein Fußweg zwischen Martin-Luther-Kirche und der Planstraße 2 festgesetzt.

Im Nordwesten ist der Ligusterweg mit seinem Anschluss an den Baumschulenweg in das Plangebiet einbezogen.

5.2.2 Planstraße 1

Der Anschluss verläuft über eine bestehende Parzelle (45/22) ohne Eingriff in die anliegenden bebauten Grundstücken. Mit rund 4,0 m Breite ist der Weg jedoch für die Gesamterschließung zu schmal, nicht zuletzt da die Planstraße zwei Abknickungen aufweist. In den noch nicht bebauten Bereich wird eine Straßenbreite von 5,5 m festgesetzt, die den Begegnungsfall LKW/LKW auf den geraden Stücken noch eben sicherstellt.

Der Wendepunkt am Ende berücksichtigt mit einem Durchmesser von 9 m und einem kurzen abgehenden Stichweg die Befahrbarkeit für zweiachsige Müllfahrzeuge. Zusätzlich sind an seinem Rand zwei Stellplätze möglich. Die festgesetzte Begrünung in den Ecken soll verdeutlichen, dass bei der Ausbauplanung gestalterische und verkehrsberuhigende Maßnahmen mit Büschen und Bäumen berücksichtigt werden sollen.

Die Lage des östlichen Erschließungsabschnitts ist durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke im Norden und die Grünfläche im Süden bestimmt. Sie wurde so gewählt, dass beiderseits etwa 27 m tiefen Baugrundstücke erreicht werden. Dadurch hält die neue Bebauung einen Abstand von rund 30 m zu der Bebauung am Baumschulenweg ein, zur Bebauung an der Neustraße beträgt der Abstand ebenfalls 30 m, bzw. 25 m am Wendepunkt.

Bei der Frage, wie die Planstraße nach Osten, in Richtung auf die Bebauung an der Mittelstraße, geführt werden sollte, wurde ein Abstand zwischen den Gebäuden von 23 m – 25 m angenommen. Die bestehende Bebauung an der Mittelstraße hat eine rückwärtige Grundstückstiefe von rund 13 m. Damit wurde dem zu vermutenden Wunsch der Anlieger der Mittelstraße nach der Sicherstellung eines begrüneten Gartenbereichs auf der Rückseite ihrer Gebäude Rechnung getragen. Die heutige Situation eines großen unbebauten Freibereichs mag zwar wünschenswert sein, ist jedoch für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht maßgeblich. Es gibt keinen Anspruch auf "Fortdauer des Lagevorteils".

"Der Lagevorteil eines Grundstücks, das über die Grenze zum nicht bebaubaren Bereich hinausreicht, unterliegt der Sozialbindung des Eigentums. Diese Sozialbindung war für den Antragsteller umso abseh-

barer, als der Flächennutzungsplan das gesamte Gebiet bereits als Wohnbaufläche auswies; dadurch war das Gewicht der Eigentümerinteressen an einer Freihaltung von Bebauung reduziert. Auch die Lage des Grundstückes innerhalb eines städtischen Gesamtbebauungszusammenhanges mindert die Schutzwürdigkeit eines Freihaltungsinteresses, weil jeder Eigentümer die Gesamtlage des Grundstückes als prägend hinnehmen muss. Angesichts dieser Vorgabe steht das Ergebnis der Abwägung nicht im Widerspruch zu der objektiven Wertigkeit der betroffenen Belange. Alle hier dem Eigentümerinteressen entgegenstehenden Belange haben ein hohes Gewicht: Dies ergibt sich für die Schaffung von Wohnbauflächen aus § 1 (6) Nr. 2 BauGB, für das Interesse an Nachverdichtung des Innenbereichs zwecks Freihaltung des Außenbereiches und Bodensparsamkeit aus § 1 a (2) Satz 1 BauGB und für das Interesse an Konfliktprävention aus § 1 (7) BauGB." ³

5.2.3 Planstraße 2

Die wesentlichen Zwangspunkte für die Lage der Planstraße 2 sind:

- Anschluss Am Holderstrauch im Westen und Anschluss an die Neustraße im Süden,
- die Lage eines Kanals,
- sinnvolle Tiefen der Baugrundstücke auf beiden Seiten.

Die Breite der Planstraße wird im Westen mit 6,0 m, etwa der Breite der Straße Am Holderbusch festgesetzt. Dies erfordert einen Ausbau als verkehrsberuhigten Bereich im Mischprinzip. Hierzu gehören auch als verkehrsberuhigende Elemente Bäumen und Büschen im Straßenraum.

Im abgewinkelten Eingangsbereich zur Neustraße stellen eine Breite von 7,0 m und die gewählten Abrundungsradien den Begegnungsfall PKW/LKW sicher. Die beiden Kurven sind nur auf kurzen Strecken einsehbar, so dass mit Begegnungen in den Kurven gerechnet werden muss. Die bei längerer Einsehbarkeit von Wegen mögliche Rücksichtnahme von zwei begegnenden Fahrzeugen (ein Fahrzeug hält vor schmalen Wegeabschnitten an und lässt das andere Fahrzeug vorbei) ist hier deshalb nicht vorauszusetzen.

Die Lage des Anschlusses an die Neustraße wird durch die bebauten Grundstücke und das Ziel, gut bebaubare Grundstücke zu erreichen, sehr weitgehend vorbestimmt. Die sich dadurch ergebenden Versätze im Kreuzungsbereich Neustraße/Voßstraße/Planstraße 2 werden hingenommen, da damit gleichzeitig ein verkehrsberuhigender Effekt erreicht wird.

³ (Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 24.4.2007, in Baurecht 5/2008, Seite 787; im Fall eines Bebauungsplans, durch den innerhalb eines bereits teilweise bebauten Straßengevierts eine Nachverdichtung zugelassen wird)

5.2.4 Ligusterweg

Der Ligusterweg ist eigentumsmäßig eine Privatstraße, jedoch für die Benutzung durch jedermann zugelassen. Er erfüllt damit die Voraussetzung für eine öffentliche Erschließung. Er wird entsprechend der bestehenden Parzellierung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Im Bereich zwischen dem Kindergarten und der Martin-Luther-Kirche wird ebenfalls die heutige Breite der Flurstücke 45/24 und 45/18 übernommen. Die daran nach Süden anschließende Parzellierung in Verlängerung dieses Weges wird nicht übernommen, da sich die Gegebenheiten in mehrerer Hinsicht geändert haben:

- das nördliche Flurstück ist teilweise mit Garagen überbauten,
- die Flurstücke werden zum Teil durch einen Kanal in Anspruch genommen, der jedoch im südlichen Bereich von der Parzellierung abknickt und schräg in Richtung auf die Planstraße 2 verläuft.

5.2.5 Fußwege

Im westlichen Plangebiet wird eine Fußwegverbindung zwischen Ligusterweg und Planstraße 2 im Bebauungsplan gesichert. Sie dient der Erreichbarkeit des hier gelegenen, geplanten Kinderspielplatzes.

In der Mitte des Plangebietes wird eine Fußwegverbindungen zwischen den Kindergärten im Norden und Süden des Plangebietes festgesetzt (siehe Erschließungskonzeption). Sie benutzt die ohnehin mit einem Leitungsrecht zu belastende Trasse eines Kanals. Aufgrund der schrägen Führung des Kanals ergeben sich hier im Randbereich keine rechtwinkligen Grundstückszuschnitte. Da die Grundstücke dennoch gut bebaubar sind, wird dies gegenüber einer Verlegung des Kanals für vertretbar gehalten.

Die Breite von 3,0 m ermöglicht die Befahrung mit kleinen LKWs zur Unterhaltung und Pflege des Fußwegs.

Auf dem, mit Garagen überbauten, nördlichen Abschnitt des Kanals, waren die Möglichkeiten einer Führung des Fußweges auf dem Kanal oder unabhängig davon gegeneinander abzuwägen. Maßgeblich für die gewählte Führung des Fußweges auf dem Kanal war die Tatsache, dass neben den Garagen kein ausreichender Platz für eine Fußwegführung vorhanden war. Somit hätte in jedem Falle in die Substanz der Garagen eingegriffen werden müssen. Bei der gewählten Führung des Fußweges auf der Kanaltrasse werden die Eingriffe in das Grundstück minimiert.

5.3 Grünflächen

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung eines öffentlichen Kinderspielplatzes am südwestlichen Randbereich des Plangebietes. Er ist in den Neubaugebieten gut gelegen und erforderlich, für die Kinder über die gering befahrenen Straßen und verkehrsberuhigten Wohnwege gut zu erreichen und hat mit 696 qm eine ausreichende Größe.

Südlich des evangelischen Kindergartens wird am Ligusterweg eine bestehende Grünfläche – private Parkanlage - in den Bebauungsplan übernommen.

Eine, aufgrund der Wünsche der Grundstückseigentümer vorgesehene Gartenfläche im bisherigen Bebauungsplan auf den rückwärtigen, fast 100 m langen Grundstücksteilen der Flurstücke 430/46 und 430/9, 430/34, 430/28, 430/29, 430/30 wurde aufgegeben. Die Fläche ist ökologisch nicht so bedeutend, dass sie zu schützen wäre. Im Sinne eines langfristigen städtebaulichen Entwicklungsziels, das der Bebauungsplan darstellt, wird die Fläche in das allgemeine und reinen Wohngebiet miteinbezogen und ermöglicht damit erst den vorhandenen Gebäuden an der Neustraße und am Wendepunkt der Planstraße 1 eine vernünftige Grundstückstiefe. Die Einbeziehung der betroffenen Grundstücke in die beiderseits gelegenen Wohngebiete ist nicht zwingend, jedoch sinnvoll.

5.4 Sonstige Festsetzungen

5.4.1 Flächen für Leitungsrechte

Vom Baumschulenweg aus führt durch das Gebiet eine Kanaltrasse, die sich nördlich der Planstraße 2 verzweigt und mit einem Teil nach Süden und von dort nach Osten in die Neustraße, mit dem anderen Teil parallel zur Planstraße 2 in Richtung Am Holderstrauch verläuft.

Die Lage des Kanals wurde vermessungstechnisch festgestellt. Die Koordinaten der Schächte sind auf der Planurkunde nachrichtlich wiedergegeben (Gauß-Krüger-Koordinaten). Diese Trasse wurde bei den Festsetzungen der Verkehrsfläche, der Bauflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt, sodass sie erhalten werden kann.

Wo die Trasse durch die privaten Baugrundstücke, und nicht die geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, verläuft, wurde sie als „mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers, den Stadtwerken Remagen, zu belastende Fläche“ im Bebauungsplan festgesetzt. Sie verläuft südlich der Planstraße 2 rechtwinkligen zur Grundstücksstruktur, so dass sie in den Abstandsflächen der zukünftigen Gebäude liegt.

Im überwiegenden Bereich der Planstraße 2 verläuft die Trasse etwa parallel zu dieser und liegt in den Vorgärten der Baugrundstücke. Die Verlegung der

Planstraße auf die Kanaltrasse hätte zu ungünstigen Grundstückstiefen auf beiden Seiten geführt:

im Südosten Grundstücke mit ca. 38 m Tiefe – unwirtschaftlich tief,
im Nordwesten mit ca. 24 m Tiefe – etwas zu geringe Tiefe.

Demgegenüber wurden jetzt sinnvolle Grundstückstiefen von 29 m bzw. 35 m erreicht. Die Führung des Kanals in den Vorgärten wird demgegenüber für hinnehmbar gehalten. Dass auf ihnen keine tief wurzelnden Pflanzen stehen dürfen und bei Reparaturarbeiten Eingriffe im Vorgarten erforderlich werden, erscheint nicht sehr problematisch. Auch, dass diese Flächen nicht von Nebenanlagen überbauten werden dürfen, stellt praktisch keine Beschränkung der Nutzung dar, da dies im Vorgarten ohnehin weder üblich noch erwünscht ist.

6. Landespflege

Die Berücksichtigung von Natur und Landschaft (Landespflege) ist gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB dadurch geregelt, dass hier "Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Absatz 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (sind)".

Es ist deshalb keinen Fachbeitrag Naturschutz erforderlich.

7. Bodenordnung / Kosten

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes ist die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens, zumindest für den östlichen Teilabschnitt erforderlich und bereits zugeordnet und eingeleitet.

Da sich die neuen Baugrundstücke entlang der Planstraße 2 im westlichen Teil im Eigentum der Familie Bernards befinden, erscheint dort eine private Umlegung möglich.

Der Stadt Remagen entstehen zunächst Kosten für die notwendigen Planungsleistungen hinsichtlich dieser Bauleitplanung.

Bei der Umsetzung der Planung sind Kostenansätze für das Bodenordnungsverfahren, die Anlage des Kinderspielplatzes und dessen Zuwegung sowie zur vollständigen Herstellung des Ligusterweges in den kommunalen Haushalt einzustellen. Detaillierte Kostenansätze liegen zu Zeit noch nicht vor.

8. Städtebauliche Kennziffern

Die Flächenwerte für die im Geltungsbereich festgesetzten Nutzungen betragen (ca.-Werte):

		überbaubar	Gesamt	in %
allgemeine Wohngebiete		7.935	17.940	53%
reine Wohngebiete		3.060	9.312	28%
Verkehrsflächen			5.320	16%
Grünflächen	öffentlich		697	
	privat		141	
	gesamt		838	2%
GESAMTFLÄCHE Geltungsbereich			33.410	100%

Stadtverwaltung Remagen

Remagen, 23.04.2012

(Siegel)

Herbert Georgi
Bürgermeister