

# Begründung

## 1 Allgemeines

Die Urfassung des Bebauungsplanes am nördlichen Rand der Ortslage Kripp wurde durch Bekanntmachung vom 10.10.2007 rechtskräftig. Das ca. 11 ha große Neubaugebiet bildet den letzten Baustein der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ‚Remagen-Süd‘, mit der in den letzten Jahren mehr als 11 ha Wohnbaufläche entwickelt wurden. Diese Flächen im Ortsteil Remagen sind zwischenzeitlich vollständig vermarktet, so dass die Stadt Remagen den interessierten Bauherren derzeit keine eigenen Baugrundstücke zum Kauf mehr anbieten kann.

Parallel zu den letzten noch laufenden Grunderwerbsverhandlungen entwickelte ein Fachbüro auf der Basis der bislang geltenden Fassung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Stadt die detaillierte Straßenausbauplanung. Mit der abschnittsweisen Umsetzung dieser Planungen konnte daher unmittelbar begonnen werden.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Der erste Bauabschnitt beginnt im Westen des Plangebietes an der Römerstraße und reicht etwa bis zum ersten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg. Ausgehend von der aktualisierten Parzellierung werden dem Immobilienmarkt damit auf einer Fläche von gut 3,5 ha 54 neue Wohnbaugrundstücke zur Verfügung gestellt (entspricht etwa 65 neuen Wohneinheiten mit etwa 140 Bewohnern)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> vgl. hierzu die städtebaulichen Kennziffern in Kap. 7



**Abbildung 2 Abgrenzung 1. Bauabschnitt (grün, Abgrenzung unverbindlich)**

## **2 Ziel und Zweck der Planung**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, weil sich im Detail die Planungsvorstellungen geändert haben und der Bebauungsplan damit in seiner bisherigen Fassung nicht rechtssicher umgesetzt werden kann. Dies war insbesondere bedingt durch

- die überarbeitete Parzellierung des Baugebietes,
- die nunmehr vorliegende detaillierte Straßenplanung,
- die jüngsten Erfahrungen in der Grundstücksvermarktung im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Remagen-Süd“ (hier: Baugebiet Am Römerhof, Heinrich-Böll-Straße und Schillerstraße, alle Remagen) sowie
- die Notwendigkeit zur Abgrenzung geeigneter Tauschflächen

Daher ist der Bebauungsplan inhaltlich an die geänderten Planungsvorstellungen im Detail anzupassen. Die verschiedenen Anpassungen werden im Folgenden eingehender erläutert

Überarbeitet werden sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist an den neuen Stand der Planung anzupassen. Die Grundzüge der Planung bleiben dabei unberührt.

## **3 Verfahren**

Durch die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes 20.16 "Lange Fuhr" bleiben die Grundzüge der bisherigen Planung unberührt. Das Änderungsverfahren wird daher im vereinfachten Verfahren durchgeführt (§ 13 BauGB). Auf eine Umweltprüfung sowie auf die Unterrichtung der Öffentlichkeit (frühzeitige Beteiligung) wird verzichtet (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Im Zuge der Offenlage wurde seitens der Naturschutzbehörde vorgetragen, dass die Ursprungsplanung noch keine artenschutzrechtliche Prüfung enthielt. Ausgehend von einer zwischenzeitlich eingetretenen Gesetzesänderung wurde zur Rechtssicherheit des Bebauungsplanes eine Nachbesserung empfohlen. Die Stadt ist dieser

Anregung gefolgt und die Verfahrensunterlagen vor dem Satzungsbeschluss entsprechend ergänzt. Die Prüfung ergab, dass durch die konkreten Auswirkungen der Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind, die einer Verwirklichung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen

#### **4 Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen**

Der Flächennutzungsplan vom 28.01.2004 (FNP 2004) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan setzt neben den notwendigen Erschließungsanlagen und einer künftigen Grünfläche ausschließlich allgemeine Wohngebiete unterschiedlicher Ausprägung fest, so dass er auch nach seiner Änderung unverändert aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet ist.

#### **5 geänderte Planinhalte**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung verschieden ausgeprägter allgemeiner Wohngebiete bleibt die Art der baulichen Nutzung unverändert bestehen. Neu hinzugekommen sind lediglich die Baugebietstypen WA 2 und WA 5, in denen eine Bebauung ausschließlich mit Doppelhäusern zulässig sein wird.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend unverändert aus der Urplanung übernommen. Die GRZ beträgt je nach Baugebiet 0,3 oder 0,4, wobei sich die höher ausnutzbaren Grundstücke weiterhin entlang der Trasse der künftigen Haupterschließung befinden. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) wird mit 9,5 m bei zwei Vollgeschossen bzw. 8,5 m bei einem Vollgeschoss sowie einer einheitlichen Traufhöhe von 4,5 m übernommen.

##### **5.3 Bauweise**

Die zulässige Bauweise wurde mit den bisherigen Festsetzungen im WA 1 auf Einzel- und Doppelhäuser, in den beiden weiteren Gebieten (WA 3 und 4) auf ausschließlich Einzelhaus festgesetzt.

Bedingt durch die geänderte Aufteilung der künftigen Baugrundstücke ergeben sich neue Baugebietstypen (WA 2 und 5), in denen ausschließlich Doppelhäuser zulässig sind.

Für den Fall, dass diese Doppelhausgrundstücke wider Erwarten nicht als solche vermarktet werden könnten, erlaubt eine neue Öffnungsklausel im Textteil (dort Nr. 1.2, 2. Anstrich) auch die ausnahmsweise Bebauung mit einem Einzelhaus.

## 5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird vom Prinzip her übernommen, an verschiedenen Stellen im gesamten Plangebiet jedoch angepasst. Grund hierfür ist einerseits eine aktualisierte Grundstücksparzellierung, welche die jüngsten Erfahrungswerte aus der Grundstücksvermarktung berücksichtigt und den Schwerpunkt auf die Bildung von Baugrundstücken mit einer Größe von etwa 450 m<sup>2</sup> legt. Andererseits wurde an vielen Stellen die parallele Führung der rückwärtigen Baugrenzen in den nicht gradlinig geführten Straßenabschnitten aufgegeben. Ziel dieser Änderung ist es, den künftigen Bauherren die Bebauung der Grundstücke zu erleichtern. Anderenfalls hätte verschiedentlich eine aufwändige Anpassung der Gebäudegrundrisse an radial geführte Baugrenzen erfolgen müssen.



Abbildung 3 Beispiel für einen geänderten Baugrenzenverlauf (alt / neu)

## 5.5 Verkehrsflächen

Das Erschließungssystem wurde grundsätzlich fortgeführt. Wesentliche Änderungen ergeben sich aus der Neubemessung einzelner Wendeanlagen sowie dem zwischenzeitlich höheren Detaillierungsgrad der Straßenplanung. Nachfolgend sind exemplarisch einige Änderungen im Vergleich alt / neu dargestellt und erläutert:

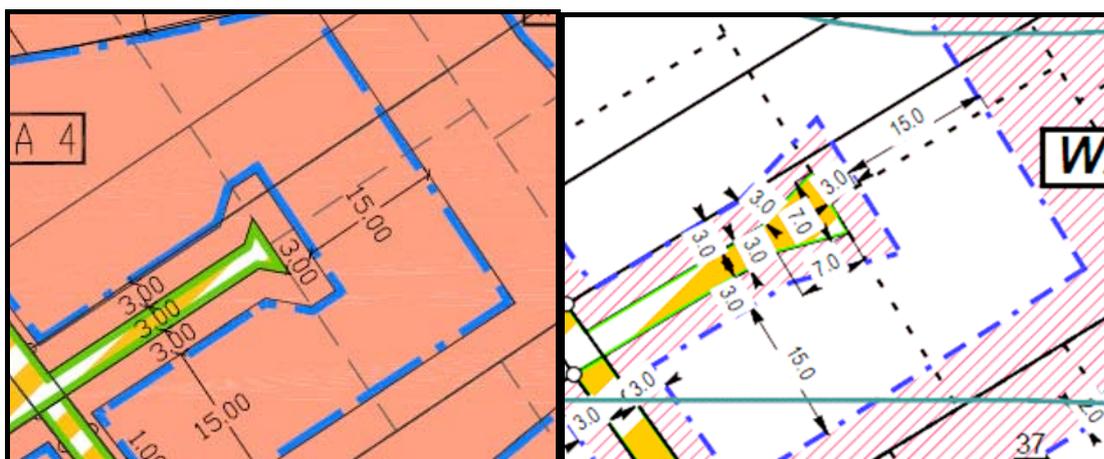


Abbildung 4 neu bemessene Grundstückszufahrt



gehoben. Hintergrund für diese Entscheidung war die Tatsache, dass auf Grund gesteigerter Anforderungen in Bezug auf den Wärmeschutz und die Energieeinsparung die Stärke eines Dachaufbaus zunehmend größer wird. Hieraus folgt für den Bauherren zwangsläufig ein Verlust an nutzbarer Fläche im Dachgeschoss, da sich das verbleibende Wandmaß im Gebäudeinneren entsprechend reduziert.

In diesem Zusammenhang wurde die Definition des Drempels eindeutiger gefasst und an den Wortlaut anderer Bebauungspläne angepasst.

Der Verzicht auf eine Regelung über die Farbgebung der Dächer geht gleichfalls auf einen Beschluss des Fachausschusses zurück.

Die bisher auf das Maß von 3 m beschränkte Breite von Gauben und anderen Dachaufbauten wurde an die Regelung in anderen Bebauungsplänen angepasst. Dem Bauherren ist es nun möglich, bis zu 2/3 der Trauflänge für derartige Gebäudeteile zu nutzen, einem an den „goldenen Schnitt“ gelehntes Maß.

Auf die Anregungen mehrerer Bürger geht die Erweiterung der Liste der zulässigen Dachformen um das Walm- und das Zeltdach, sowie die Absenkung der Mindestdachneigung auf einheitlich 12° zurück. Wiederholt wurde argumentiert, dass die bisherigen Mindestneigungen im Falle einer vollständig eingeschossigen Bauweise zu einem letztlich nicht genutzten Dachraum führen, der sich auf die Baukosten sowie die späteren Betriebskosten nachteilig auswirken würde.

Die Regelungen über die zulässige Höhe von Einfriedungen wurde vereinfacht und an die Entscheidungen des Ausschusses in Bezug auf Befreiungen in anderen Baugebieten in jüngster Zeit angeglichen. Die Höhenbeschränkung wurde auf das Maß von 1,6 m angehoben, um auch für den Vorgartenbereich einen gewissen Sichtschutz der Bewohner zu gewährleisten.

Aus Gründen der Praktikabilität wird mit der Änderungsplanung ersatzlos auf Vorgaben

- für einen maximalen Gebäudeversatz von Doppelhäusern (bislang max. 1 m),
- für einen Maximalwert, mit dem Solarkollektoren die Dachfläche überragen dürften (5 cm) sowie
- für die Gestaltung der Vorgartenflächen und Mülltonnenabstellplätze

verzichtet.

## **5.7 sonstige Festsetzungen**

In der bisherigen Textfassung über die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fanden sich Vorgaben über zulässige Oberflächenmaterialien für die Befestigung von privaten Zufahrten. Die bisherige Anforderung an die Versickerungsfähigkeit der privaten Verkehrsflächen wird übernommen, wenngleich künftig auf die bisherige, abschließend wirkende Aufzählung möglicher Oberflächen verzichtet wird. Alternativ erhalten die Bauherren künftig die Möglichkeit, auch mit nicht versickerungsfähigen Materialien zu bauen, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf die eigene Gartenfläche geleitet und dort gesammelt oder versickert wird. Ausdrücklich weist die Stadt darauf hin, dass eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen unzulässig ist (so bestimmt in der städtischen Entwässerungssatzung).

Überarbeitet wurde die Pflanzliste mit der darin enthaltenen Vorschlagsliste über die zulässigen Straßenbäume. Hier werden solche Arten nicht mehr aufgeführt, deren Wurzelwerk flach oder herzförmig ausgeprägt ist, und von denen insoweit langfristig eine Beschädigung der an den Wurzelraum angrenzenden Verkehrsflächen zu erwarten ist.

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung dürfen künftig Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden; damit entfällt zudem an mehreren Stellen die Notwendigkeit, vorab im Bebauungsplan eigene Nebenflächen für den Bau der anderenfalls unzulässigen Grenzgaragen zu definieren. Dies wäre immer dann erforderlich, wenn die Baugrenze mit Abstand zur späteren Grundstücksgrenze verläuft.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wurde auf 50 m<sup>3</sup> angehoben und damit an die in der Landesbauordnung definierte Grenze der Genehmigungsfreiheit angepasst.

Einzelne Regelungen entfallen im neuen Textteil, da ihnen keine entsprechende zeichnerische Festsetzung zugeordnet ist (z.B. Nr. 1.4 letzter Anstrich alt: Fahrrechte zu Gunsten der Feuerwehr, Nr. 1.6 alt: Festsetzungen über Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen).

## **5.8 Hinweise**

Die bisherigen Hinweise wurden klarstellend um drei weitere Verweise ergänzt. Damit sollen die Bauherren frühzeitig und besser über die örtlichen Regelungen über die Anzahl notwendiger Stellplätze bei Wohngebäuden sowie die Baumschutzsatzung informiert werden. Weiterhin wird an den nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erforderlichen Anteil regenerativer Energien an der Deckung des Wärmeenergiebedarfs erinnert.

## **6 Eingriff in Natur und Landschaft / Artenschutz**

Für das Plangebiet gilt bereits die Urfassung des qualifizierten Bebauungsplans 20.16 "Lange Fuhr". Neue Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 21 BNatSchG werden durch die vorliegende Änderungsplanung nicht begründet. Das Änderungsverfahren kann mithin im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, so dass ein Umweltbericht nicht erforderlich wird. (§ 13 Abs. 3 BauGB)

Die heutige Grundstücksnutzung ist im Vergleich zum Zeitpunkt der Urfassung des Bebauungsplanes unverändert. Insoweit kann hinsichtlich der Auswirkungen der Planung gleichwohl auf den bisherigen Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, Remagen, vom 24.05.2006) verwiesen werden.

Bezug genommen wird diesbezüglich auch auf die im Bericht enthaltenen Ausführungen zu Pflanzen und Tieren.

Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde den Verfahrensunterlagen ein artenschutzrechtlicher Beitrag beigefügt. In der darin durchgeführten Betrachtung

wird deutlich, dass durch die konkreten Auswirkungen der Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind, die einer Verwirklichung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen.

## **7 Städtebauliche Kennziffern**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs mit einer Größe von ca. 11,5 ha wird beibehalten. Die interne Flächenaufteilung hat sich trotz der kleineren Anpassungen nicht nennenswert verändert und stellt sich wie folgt dar (ca. Angaben):

Wohnbauflächen		9,98 ha
hiervon:		
- überbaubar	5,12 ha	
- überlagernde Pflanzbindung	0,16 ha	
Verkehrsfläche		1,49 ha

Anzahl neuer Grundstücke gesamt: 183  
  hiervon im 1. Bauabschnitt: 54

Unter der Annahme, dass etwa 20% der Grundstücke mit mehr als mit einer Wohneinheit bebaut werden, entstehen mit der letzten Ausbaustufe insgesamt etwa 220 neue Wohneinheiten. Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2,15 Einwohnern je Wohneinheit werden sich geschätzt etwa 470 Menschen im Neubaugebiet ansiedeln.

## **8 Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit dem der Urfassung identisch. Mit der Rechtskraft der Änderungssatzung treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 20.16/00 "Lange Fuhr" i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.10.2007 außer Kraft.

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Remagen-Süd". Er ist aus deren Rahmenplanung abgeleitet und setzt die dort definierten Ziele um.

Remagen, 27.08.2013

(Siegel)

in Vertretung

Hans-Joachim Bergmann  
Erster Beigeordneter