

# STADT REMAGEN STADTTEIL KRIPP

---

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans “Alter Sportplatz Kripp“ (20.19/01)

Schlussfassung  
nach Satzungsbeschluss gemäß  
§ 10 Baugesetzbuch

---

BEARBEITET VON DER  
KARST INGENIEURE GMBH

---

Stand: 17. Okt. 2011  
Projekt-Nr.: 11 985

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0  
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUM GEÄNDERTEN STÄDTEBAULICHEN KONZEPT</b>	<b>6</b>
4.1	Städtebaulicher Entwurf und (Straßen-)Erschließung	7
4.2	Weitere Planänderungen	9
4.3	Ver- und Entsorgung, Altablagerung	10
<b>5</b>	<b>STADTÖKOLOGIE / NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN REGENERATIVER ENERGIEN</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>LANDSCHAFTSPANUNG</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN, KOSTEN</b>	<b>17</b>



## 1 AUSGANGSSITUATION SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossene Bebauungsplan „Alter Sportplatz Kripp“ der Stadt Remagen (Nr. 20.19/00) stammt aus dem Jahr 2009. Der Bebauungsplan setzt im Westen des Stadtteils Kripp ein Wohn- und Mischgebiet fest.

Das Plangebiet überplant den alten Sportplatz des Stadtteils Kripp. Es liegt direkt östlich anschließend an der Römerstraße und durch eine Bauzeile getrennt von der südlich vorbeiführenden Quellenstraße. Der Ur-Bebauungsplan setzt für eine Bauzeile entlang der Römerstraße eine mischbauliche Nutzung fest, im Übrigen ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet konzipiert. Nördlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan 20.05/08 „Baumschulenweg“ an. Östlich des Plangebietes befindet sich die Grundschule von Kripp mit Sporthalle.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes soll nunmehr durch eine Erschließungsträgersgesellschaft erschlossen werden und die Grundstücke anschließend vermarktet werden. Auf Antrag des Investors sollen Anpassungen des Planentwurfs vorgenommen werden, um das Erschließungssystem und die Vermarktungsmöglichkeiten zu optimieren.

Es sind folgende Änderungen des Bebauungsplans Nr. 20.19/00 vorgesehen (diese werden in den weiter unten stehenden Kapiteln 4 bis 6 nochmals detaillierter erläutert):

- Änderung des städtebaulichen Konzepts mit geänderter Erschließungskonzeption
- Damit in Verbindung stehend Änderungen bei den zeichnerischen Festsetzungen
- Angleichung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) im Mischgebietsbereich an die Werte des Allgemeinen Wohngebietes (GRZ 0,4 / GFZ 0,8).
- Erweiterung der zulässigen Dachformen bei den textlichen Festsetzungen
- Differenzierung der zulässigen Dachneigungsspannweiten
- Änderung der zulässigen Drenpelhöhe von 1,00 m auf 1,20 m
- Aufnahme von Hinweisen und Empfehlungen zu energetischen Aspekten

Da sich das Plangebiet in einem nach § 30 BauGB beplanten Bereich und innerhalb des Siedlungsbereichs des Stadtteils Kripp befindet, ist die Anwendung des § 13 a BauGB planungsrechtlich möglich und geboten. Die Bebauungsplanänderung erfolgt somit im sogenannten beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Nach § 13 a (4) BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auch für Änderungsplanungen zulässig.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB abgesehen.

Mit Rechtsverbindlichkeit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vor der 1. Änderung aufgehoben. Es gelten damit ausschließlich die Regelungen der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Weitergehende Einzelheiten der Änderungsplanung sind den nachfolgenden Erläuterungen der Begründung zu entnehmen.

17. Oktober 2011





Abb.: Plangebietsbereich im Luftbild (Quelle: LANIS RLP)

## 2 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Dabei ist im östlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit einer Größe von ca. 4.150 m<sup>2</sup> geplant. Der Bereich des eigentlichen Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 6.670 m<sup>2</sup>, wovon ca. 5.260 m<sup>2</sup> Nettobauland sind.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan 20.05/08 „Baumschulenweg“ an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Remagen:

**Flur 6, Flurstücke 481/2, 481/5 tlw.,**

**Flur 36, Flurstücke 63/3, 63/4, 63/5, 666 und 667**

**Flur 37, Flurstück 64/4 tlw.**

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde (Geltungsbereich der Änderungsplanung).

17. Oktober 2011



### 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Dem Bebauungsplan 20.19/00 „Alter Sportplatz Kripp“ liegt der Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen zugrunde.

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung weicht von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ab. Der wirksame FNP stellt die Plangebietsfläche noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dar. Im vorderen, westlichen Bereich wird entlang der Römerstraße ein Streifen als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt.

Im vorliegend durchgeführten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan aufgestellt bzw. geändert werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Dies ist durch die vorliegenden Planänderungsinhalte nicht der Fall. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13 a (2) S.1 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



**Abb.: Blick auf den Sportplatz in Kripp**

17. Oktober 2011

## 4 ERLÄUTERUNGEN ZUM GEÄNDERTEN STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

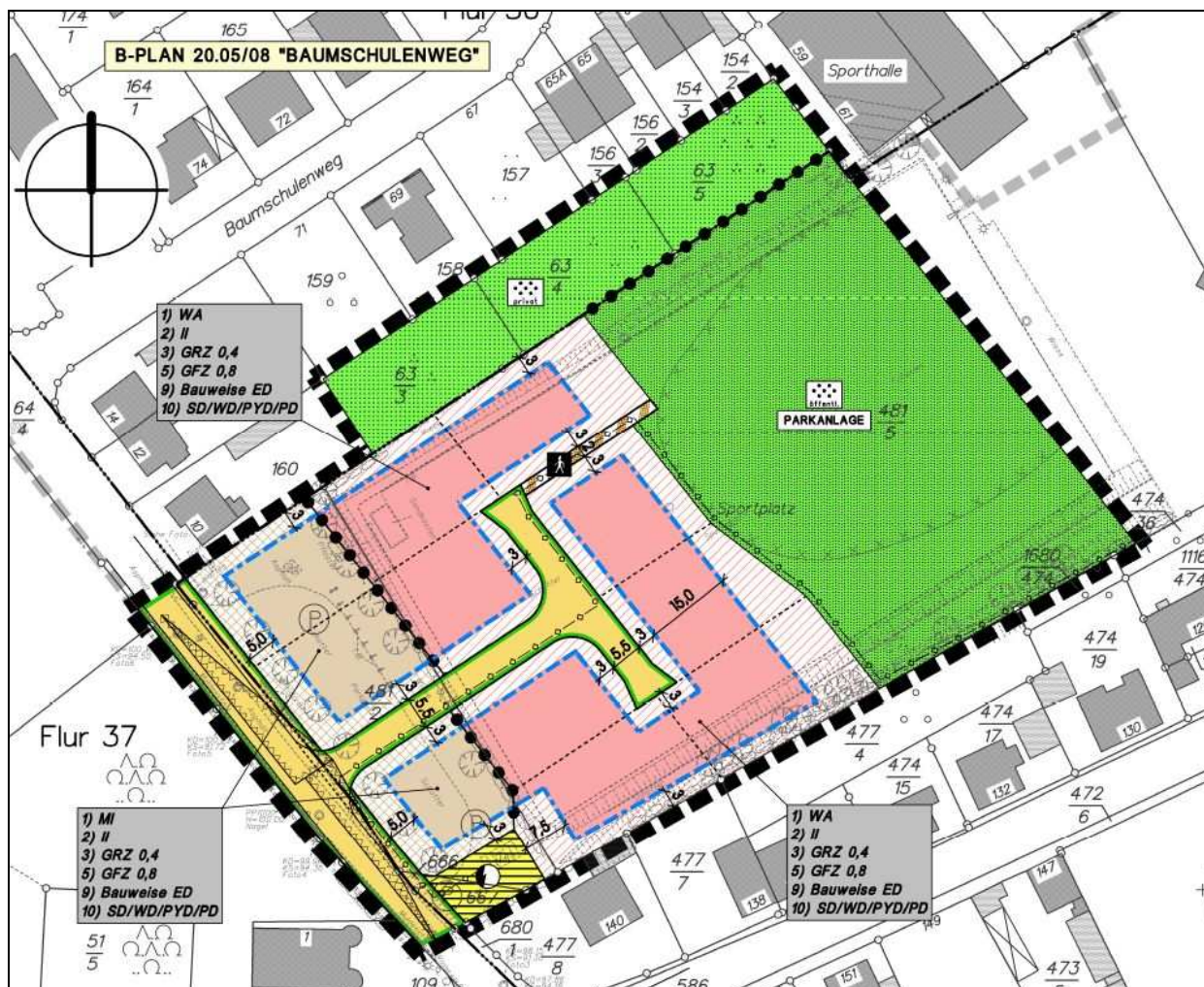


Abb.: Planzeichnung des Änderungsentwurfs mit Geltungsbereich

17. Oktober 2011



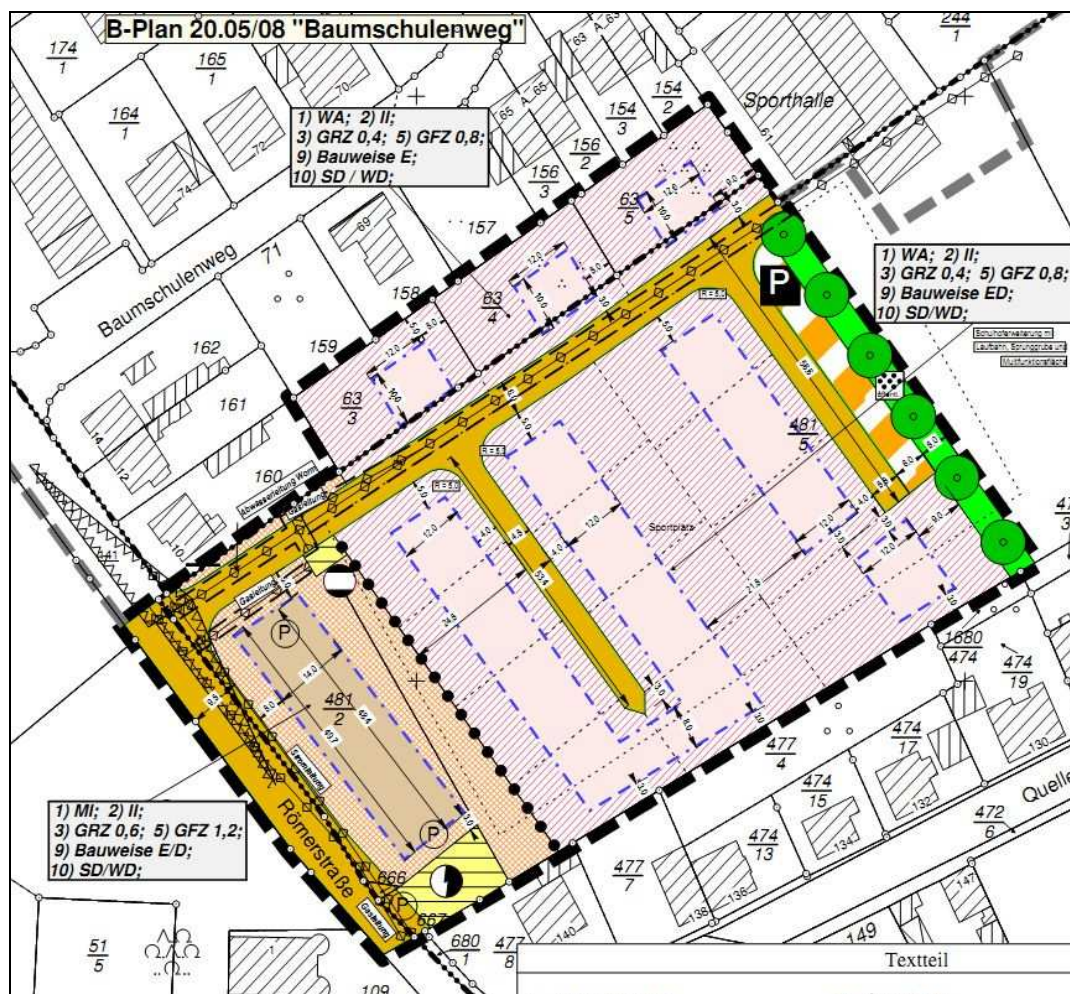


Abb.: Planzeichnung des Ur-Bebauungsplans

#### 4.1 Städtebaulicher Entwurf und (Straßen-)Erschließung

Aufgrund der Überlegungen und Absichten der Stadt Remagen zur Veräußerung des Geländes an eine private Erschließungsträgerfirma, hat diese ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Dies wurde auch notwendig, da im östlichen Teilbereich des Plangebietes der begründete Verdacht bestand, dass hier Lederreste aus der nahegelegenen ehemaligen Lederfabrik von Kripp in den Untergrund eingebracht wurden. Die Baugrunduntersuchung im Auftrag der Karst Ingenieure GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass der Bereich mit der bekannten Ablagerung von Lederabfällen, eine unzureichende Tragfähigkeit im Hinblick auf eine mögliche Bebauung verweist und demnach als nicht grundungsfähig anzusehen ist. Dies führt zur Notwendigkeit, die bisherige städtebauliche Konzeption im Hinblick auf eine zulässige Bebauung anzupassen.

Der geänderte städtebauliche Entwurf sieht somit vor, dass eine Baugebietsnutzung nur im westlichen Teilbereich erfolgt (vgl. Planzeichnung). Der östliche Bereich, der ca. 1/3 der Plangebietsfläche ausmacht, soll nicht bebaut werden und soll daher zukünftig als öffentliche Grünfläche gestaltet

17. Oktober 2011

werden. Im Bebauungsplan wird dieser Teilbereich insofern als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die städtebauliche Grundkonzeption mit der Aufteilung eines Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 6 BauNVO bleibt gleich. Für den Bereich des Mischgebietes wird jedoch die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl an die Werte des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes angepasst. Es erfolgt entsprechend die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Es soll hierdurch eine bauplanungsrechtliche Gleichbehandlung für die zukünftigen Grundstückseigentümer angestrebt werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gemäß § 6 (1) BauNVO bleibt hierdurch gewahrt.

Die innere Erschließung des Plangebietes durch die Führung der geplanten Erschließungsstraße wird jedoch gegenüber der Konzeption der bisherigen Planung geändert. Die Erschließungsstraße rückt vom nördlichen Rand des Plangebietes ab und wird nunmehr mittig in das Plangebiet hineingeführt. Hierdurch kann eine sparsame und wirtschaftliche Erschließung weiterhin sichergestellt werden. Die Erschließungsstraße endet in einer t-förmigen Wendeanlage, die auch das Wenden des dreiachsigen Müllfahrzeuges ermöglicht.

Vom nördlichen Ende der Erschließungsstraße ist die Führung eines Fußweges in Richtung der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie der weiter östlich vorhandenen Grundschule vorgesehen. Damit wird auch eine fußläufige Erreichbarkeit und Durchlässigkeit des Stadtteilbereiches weiterhin sichergestellt.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich drei private Grundstückspartzen (Flurstücke 63/3, 63/4, 63/5), die als privates Gartenland, teilweise als rückwärtige Grundstücksnutzungen der vorgelagerten Wohnbebauung entlang des Baumschulenweges genutzt werden. Im bisherigen Entwurf des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Alter Sportplatz Kripp“ wurden diese Flurstücke als Wohnbaugrundstücke geplant, was auch durch das gewählte Erschließungssystem geboten war. Aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen und einer ergänzenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vom Oktober 2011 ist die wirtschaftliche Erschließung der Partzen 63/3, 63/4 und 63/5 nicht zu gewährleisten. Zudem wurde seitens des Eigentümers der Partze 63/3 ein Baulandinteresse nicht mehr bekundet.

Auf Grundlage einer alternativen Erschließungskonzeption für die Partzen 63/4 und 63/5 wurde durch einen Fachgutachter bewertet bzw. festgestellt, dass im Bereich der Lederabfälle bei dynamischen Beanspruchungen durch den Fahrzeugverkehr aufgrund der hohlräumreichen Lagerung Sackungen möglich sind, die zu Verformungen im Fahrbahnbereich führen können. Unabhängig davon sind infolge von Zersetzungsprozessen der organischen Lederabfälle Verformungen und Rissbildungen am südlichen Fahrbahnrand möglich und wahrscheinlich. Die Zusatzaufwendungen (Geogittern oder hydraulische Verfestigungen) können das aufgezeigte und mögliche Schadbild wenn überhaupt nur zeitlich verzögern aber nicht verhindern. Somit wäre bei der alternativen Erschließung der Partzen 63/4 und 63/5 aus südlicher Richtung nicht auszuschließen, dass zukünftig Mängel an der Erschließungsstraße im Bereich der bekannten Altablagerung auftreten.

In der Stellungnahme wird weiter ausgeführt, dass die Erschließungsaufwendungen zur Herstellung der Entwässerungskanäle und der Straßenverkehrsfläche mit einem erheblichen technischen und finanziellen Aufwand verbunden wären. Zum Beispiel durch den Einbau von Geogittern oder hydraulische Verfestigungen im Bereich der Straße. Beim Entwässerungskanalbau ist z. B. mit dem Einbau eines vorausseilenden Verbaus zurechnen.

Aufgrund vorstehender Ausführungen werden die Flächen (Partzen 63/3, 63/4 und 63/5) im Zuge der Bebauungsplanänderung somit als private Grünflächen festgesetzt. Außerdem tritt eine in aller

17. Oktober 2011





Regel unerwünschte Bebauung in zweiter Reihe auf, die in Zukunft insbesondere für Notfallfahrzeuge (Rettungswagen, Feuerwehr etc.) zu großen Problemen führen kann (mangelnde Belegungsmöglichkeit, große Entfernung zur zentralen Wasserversorgung).

In der Abwägung durch den Stadtrat Remagen am 17.10.2011 wurde daher die vorliegende Konzeption gemäß Bebauungsplanzeichnung bestätigt.

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert. Dies bedeutet, es ist weiterhin eine Bebauung in maximal zweigeschossiger Bauweise bei einer maximalen Höhe baulicher Anlage von 10,0 m zulässig. Es ist ferner eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise zulässig. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen ist auf jeweils zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

Für die beibehaltenden bauplanungsrechtlichen Textfestsetzungen wird grundsätzlich auf die Ausführungen der bisherigen Planbegründung verwiesen.

Nachfolgend werden ergänzend kleinere Anpassungen der Festsetzungen im Detail vorgestellt und begründet.

## 4.2 Weitere Planänderungen

- 1. Erweiterung der zulässigen Dachformen bei den textlichen Festsetzungen:** Nach dem bisherigen Bebauungsplan sind nur Sattel- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer zulässig. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden auch Pultdächer (allgemein, ohne Beschränkung) zugelassen und Pyramidendächer. Die Möglichkeit zur Errichtung durchgehender Pultdächer soll gegeben werden, da hierdurch Solaranlagen auf einer kompletten Dachfläche möglich sind. Es sollen damit energiemäßige Nutzungsmöglichkeiten optimiert werden. Zur leichteren Ermöglichung des Bautyps „Stadthaus“, der sich durch eine zweigeschossige Bebauung im aufgehenden Mauerwerk und flacherem Walm- oder Pyramidendach (bzw. Zeltdach) auszeichnet, wird der Katalog zulässiger Dachformen um das Pyramidendach erweitert.
- 2. Differenzierung der zulässigen Dachneigungsspannbreiten:** In Zusammenhang mit der Zulassung (durchgehender) Pultdächer auch für Hauptgebäude wird die mögliche Dachneigungsspannbreite differenziert festgesetzt, um zu vermeiden, dass zu steil aufragende Pultdächer entstehen. Bei Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigung 20° bis 35° (gegenüber max. 40° bei Sattel- und Walmdächern). Gleiche Regelung der Dachneigungsspannbreite 20° bis 35° gilt für Pyramidenhäuser.
- 3. Änderung der zulässigen Drenpelhöhe:** Die bisher zulässige Drenpelhöhe wird von 1,00 m auf 1,20 m erhöht, um dem Aspekt stärkerer Dachdämmungen Rechnung zu tragen. Durch die stärkeren Dachdämmungen moderner Neubauten wird die energetische Effizienz der Gebäude gesteigert, was auch den städtebaulich-ökologischen Zielsetzungen entspricht. Damit ein funktionsfähiger Drenpel noch möglich ist, wird die zulässige Drenpelhöhe um 20 cm erhöht.
- 4. Aufnahme von Empfehlungen zu energetischen Aspekten in den Bebauungsplan:** Es werden hierzu verschiedene Empfehlungen getroffen, die einer energetisch optimierten Bauweise zuträglich sind. Es sei hierzu auf das eigenständige Kapitel 5 weiter unten verwiesen.

17. Oktober 2011



### 4.3 Ver- und Entsorgung, Altablagerung

Die am südlichen Rand des Plangebietes vorhandene Stromversorgungsstation der RWE wird unverändert als Fläche für Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung zur Stromversorgung festgesetzt.

Die Plangebietsentwässerung ist weiterhin im Mischsystem unter Anschluss an den vorhandenen Mischwassersammelkanal in der Römerstraße vorgesehen. Bereits der als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossene Bebauungsplan „Alter Sportplatz Kripp“ sieht eine Konzeption im Mischsystem vor. Die Entwässerung im Mischsystem ist mit dem Betriebsführer, der EVM Bad Neuenahr-Ahrweiler im April 2011 abgestimmt worden.

Der Bebauungsplan sieht aber zudem über die Vorgabe einer Handlungsreihenfolge auf Basis des Landeswassergesetzes (LWG) bzw. Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Textfestsetzung Nr. 1.5.3 eine Vorgabe zur Rückhaltung und evtl. Versickerung des Niederschlagswassers am Ort des Anfalls vor (in Abhängigkeit der Untergrundverhältnisse und der Topographie). Damit ist den rechtlichen Anforderungen der §§ 5 und 55 WHG Genüge getan.

Werden auf den Privatgrundstücken begrünte, flache Erdmulden zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser angelegt ist darauf hinzuweisen, dass es in der privatrechtlichen Verantwortung liegt, dass durch die Anlage privater Rückhaltemulden Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Die verbindliche Vorgabe einer ausschließlichen dezentralen oder zentralen Regenwasserversickerung scheidet aufgrund der überwiegend vorhandenen ungünstigen Bodenverhältnisse (überwiegend Lösslehm mit geringen Versickerungswerten) aus und weil keine Vorflut gegeben ist. Eine verbindliche Vorgabe einer ausschließlichen Versickerung auf den Privatgrundstücken kann seitens der Stadt Remagen nicht festgesetzt werden, da bei diesem Konzept seitens der Stadt nicht gewährleistet werden kann, dass es vollständig funktionsfähig ist. Ein solches Konzept wäre daher nicht rechtssicher durchzusetzen (vgl. z.B. OVG RLP, Urteil vom 31.03.2004, Az.: 8 C 11288/03.OVG).

Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich eine Druckwasserschmutzwasserleitung des ehemaligen Betriebes Worm. Diese Schmutzwasserleitung ist nicht mehr in Betrieb. Sie soll und muss nicht weiter aufrechterhalten werden. Im Bebauungsplan besteht daher hierfür kein Erfordernis der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Der Anschluss der Schmutzwasserleitung an den Mischkanal in der Römerstraße soll für den Anschluss des nördlichsten Grundstückes in der Mischgebietsbauzeile Verwendung finden.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine vorhandene Erdgasstation (Druckregelstation). Gemäß der erfolgten Abstimmungen zwischen dem Erschließungsträger und der EVM Bad Neuenahr-Ahrweiler erfolgt durch die EVM der Rückbau der im nordwestlichen Bereich vorhandenen Gasstation. Die Gasdruckregelanlage kann gänzlich entfallen. Im Bereich der neuen Erschließungsstraßen werden Leitungen für eine Erdgasversorgung mitverlegt.

Ausgehend von der Trafostation am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft ein 20 kV-Mittelspannungskabel entlang des südlichen Randes des Plangebietes Richtung Osten (Richtung Grundschulgelände). Auch hierzu sind Abstimmungen mit dem Versorgungsträger (RWE) erfolgt. Es ist vorgesehen, dass das 20 kV-Kabel aus den entlang der Südseite des Gebietes geplanten Baugrundstücken herausgelegt wird. Das Mittelspannungskabel wird innerhalb der geplanten Gebietserschließungsstraße verlegt sowie innerhalb des geplanten Fußweges und dann über die öffentliche Grünfläche weiter nach Osten geführt. Der geplante neue Leitungsverlauf für das Mittel-

17. Oktober 2011



spannungskabel wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt (keine rechtsverbindliche Festsetzung, nur informative, unverbindliche Darstellung).

Bautechnische Einzelheiten sind grundsätzlich Aspekte der konkreten Erschließungsplanung und bleiben dieser vorbehalten. Für die Bauleitplanung ist relevant, dass die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht mehr erforderlich wird. Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass der neue Kabeltrassenverlauf innerhalb öffentlicher Flächen vorgesehen ist, für die es keiner zwingenden Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bedarf.

Das Gelände des ehemaligen Sportplatzes ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als Altablagerung mit der Registrier-Nr. 131 00 070-203 erfasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, nur den westlichen Bereich des ehemaligen Sportplatzes als Baugebiet zu nutzen. Der östliche Bereich soll als öffentliche Grünfläche / Parkanlage angelegt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist vorgesehen, weil Bodenuntersuchungen der Dr. Jung + Lang Ingenieure, 54296 Trier, vom 10.03.2011 ergeben haben, dass dieser Teil aufgrund der Mitablagerung von großen Mengen an Lederresten nicht tragfähig ist und nur mit erheblichem Aufwand baureif gemacht werden kann. Der private Erschließungsträger verzichtet daher auf die vorgesehene Bebauung.

Im westlichen Teilbereich steht unter dem Tennenmaterial des Sportplatzes der Unterbau aus Lavolith an, der von Flusskiesen unterlagert wird. Seitens der Stadt Remagen bzw. des Erschließungsträgers Karst Ingenieure ist vorgesehen, das Unterbaumaterial unter der neuen Erschließungsstraße bzw. unter sonstigen später versiegelten Flächen einzubauen. Die Ergebnisse der chemischen Analyse lassen den Wiedereinbau zu.

Im Hinblick auf den belasteten Tennenbelag des alten Sportplatzes erfolgt eine ordnungsgemäße Entsorgung entsprechend den fachgutachterlichen Empfehlungen der eingeholten Baugrundgutachten.

In der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stresemannstr. 3-5, 56068 Koblenz vom 25.08.2011 wird der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans aus bodenschutzrechtlicher Sicht mit folgenden Nebenbestimmungen zugestimmt:

- Der östliche Bereich des Sportplatzes, die Parkanlage / Grünfläche, ist mit unbelasteten Boden in einer Mindeststärke von 0,50 m abzudecken. Sofern nicht in den Untergrund eingegriffen wird, kann der Tennenbelag verbleiben und überschüttet werden.
- Der Tennenbelag im westlichen Teilbereich (Baugebiet) ist aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Aufgrund der hohen Schadstoffgehalte ist das Material als gefährlicher Abfall einzustufen. Daher hat die Entsorgung über die Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM) in Mainz zu erfolgen.
- Die Erdarbeiten im Rahmen der Erschließung sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.
- Die Dokumentation ist der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz der SGD Nord nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen. Die Nachweise über die ordnungsgemäße Entsorgung der verunreinigten Massen bzw. Abfälle sind beizufügen.

17. Oktober 2011





- In Abhängigkeit von den Erkenntnissen bezüglich der Beschaffenheit des Untergrundes beim Bau der Erschließungsstraße bleibt die Forderung nach einer gutachterlichen Begleitung der Tiefbauarbeiten für die Wohnhäuser vorbehalten.

**Es gilt allgemein, dass erschließungstechnische Details der konkreten erschließungstechnischen Fachplanung vorbehalten sind.**

## **5 STADTÖKOLOGIE / NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN REGENERATIVER ENERGIEN**

Für das Baugebiet wird seitens der Stadt Remagen grundsätzlich die Anwendung energiesparender Techniken für Hausbau und Energienutzung empfohlen. Es wird hierzu auf die einschlägigen rechtlichen Vorschriften für die Neuerrichtung von Gebäuden hingewiesen, die hohe Standards für die Wärmedämmung und den Energieverbrauch vorsehen.

Es wird empfohlen, dass im Hinblick auf eine passive Sonnenenergienutzung die Gebäude zur energetischen Ausnutzung der passiven Sonnenenergienutzung optimiert werden. Die Gebäudeausrichtung sollte daher als Voraussetzung für eine passive Sonnenenergienutzung bei der Beplanung der Baugrundstücke beachtet werden.

Die Installation von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung wird ausdrücklich empfohlen.

Es wird weiterhin insbesondere die Errichtung von Niedrigenergie- und Passivhäusern seitens der Stadt Remagen begrüßt und empfohlen.

Da bauplanungsrechtlich entsprechende Vorgaben mangels fehlender Rechtsgrundlage im § 9 (1) BauGB nicht verbindlich getroffen werden können, werden entsprechende Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hierzu zählt auch, dass bei der Anpflanzung von Gehölzen auf öffentlichen oder privaten Flächen keine Gehölze 1. Größenordnung oder hochwachsende Nadelgehölze verwendet werden sollten, um aus energetischen Gesichtspunkten einer zu großen Verschattung entgegenzuwirken.

Durch die breite Spannbreite der zulässigen Dachneigung von 24°-40° besteht eine hinreichende Flexibilität zur Ausrichtung der Dachflächen. Eine sehr hohe Flexibilität bei der Grundstücksbeplanung ist ebenfalls durch den Verzicht der Vorgabe einer Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung gegeben. Durch die ergänzende Zulassung von Pultdächern bei Hauptgebäuden (bisher waren nur „versetzte Pultdächer“ zulässig), werden die Möglichkeiten für eine ganzflächige Solaranlagenutzung erhöht.

Auch die vorgesehene Erhöhung der zulässigen Drenpelhöhe um 0,20 m auf 1,20 m hat energetische Hintergründe. Durch die stärkeren Dachdämmungen moderner Neubauten wird die energetische Effizienz der Gebäude gesteigert, was auch den städtebaulich-ökologischen Zielsetzungen entspricht. Damit ein funktionsfähiger Drenpel noch möglich ist, wird die zulässige Drenpelhöhe um 20 cm erhöht.

Es ist anzumerken, dass eine Nutzung tiefergeothermischer Anlagen im Plangebiet nicht möglich ist, da eine Genehmigungsfähigkeit seitens der zuständigen Genehmigungsbehörden aufgrund der Sinziger Wassereinzugsgebiete nicht gegeben ist.

17. Oktober 2011



Die konkrete architektonische und energetische Beplanung der Baugrundstücke obliegt letztendlich dem Bauherren bzw. beauftragten Architekten.

## 6 LANDSCHAFTSPLANUNG

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird oder eine Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> aufweist, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

**Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB:** Das Plangebiet hat eine Größe von rund 12.200 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 für den WA-Bereich und den MI-Bereich festgesetzt. Hieraus resultiert eine zulässige Grundfläche von ca. 2.108 m<sup>2</sup>.

Damit wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (entspricht 2,0 ha) mit der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist somit möglich.

Nettobauland	Festgesetzte GRZ	Resultierende Grundfläche	zulässige
Ca. 1.354 m <sup>2</sup> im MI	GRZ 0,4	Ca. 542 m <sup>2</sup>	
Ca. 3.914 m <sup>2</sup> im WA	GRZ 0,4	Ca. 1.566 m <sup>2</sup>	
		<b>Ca. 2.108 m<sup>2</sup> (Summe)</b>	

**Abb.: Tabelle zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist weiterhin nur dann zulässig wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete ist im Fall der vorliegenden Planung nicht gegeben. Das Plangebiet liegt in keinem ausgewiesenen Natura-2000-Gebiet und ist auch nicht in bewertungsrelevanter Entfernung vorhanden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben. Auch weitere schutzwürdige Biotope oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht erfasst. Es sind zudem keine negativ ausstrahlenden Effekte durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Wie diese Auflistung zeigt, kann der § 13 a BauGB zur Anwendung kommen. Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht

17. Oktober 2011



ausgleichspflichtig. Aus diesem Grund wird auch keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Die Änderungsinhalte sind im Hinblick auf einen möglichen Mehreingriff aus landschaftsplanerischer Sicht unkritisch zu bewerten.

Zusätzliche Versiegelungen im Vergleich zu den Zulässigkeiten des Urplans entstehen durch die Planänderung nicht. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird beibehalten. Durch das geänderte Erschließungsstraßensystem und räumlich „verkürzte“ Baugebiet wird weniger Straßenverkehrsfläche versiegelt. Im Vergleich zum derzeitigen Bestand (Sportplatzanlage und Parkplatz) werden sich die befestigten und versiegelten Flächenbereiche verringern.

Durch die Planänderung werden keine Mehreingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Erholung, Flora und Fauna vorbereitet.

Gegenüber den Zulässigkeiten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ergeben. Die bisher zulässige max. Gebäudehöhe wird nicht geändert.

Weitere Ausführungen in Bezug auf landespflegerische Belange sind aus diesem Grund nicht notwendig.

## 7 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffregelung zu beachten sind. Das Artenschutzrecht als unmittelbar geltendes europäisches Recht formuliert im § 44 BNatSchG Verbotstatbestände, die sich der abwägenden Entscheidung der Eingriffsregelung entziehen.

Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden.

Besonders geschützte Arten werden:

- im Anhang IV der Richtlinie 92/43 EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie),
- in der Anlage 1, Spalte 2 und 3 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO) aufgeführt.

Des weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Kartierung der Vor-Ort-Begehung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine nach § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotope liegen. Dies gilt auch für andere besonders schützenswerte Biotopstrukturen, die jedoch nicht dem Pauschal-schutz unterliegen. Das Plangebiet liegt **nicht** innerhalb eines ausgewiesenen Natura 2000-Gebietes.

17. Oktober 2011





### **Bestandssituation im Plangebiet**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den alten Sportplatz in Kripp. Entlang der Römerstraße ist der Parkplatz der Sportanlage angelegt worden. Dieser stellt sich als geschotterter und teils mit Wiese begrünter Platz dar. Entlang der Römerstraße wurden acht Ahornbäume gepflanzt. Zur Eingrünung des Sportplatzes an sich wurde eine Hainbuchenhecke angelegt und es wurden 5 Birken angepflanzt. Die Hainbuchenhecke wurde als einreihige Hecke gepflanzt.

In Richtung der angrenzenden Wohnbebauung zur Quellenstraße hin wurde entlang einer Böschungskante ebenfalls eine randliche Eingrünung angelegt. Bestandsbildende Arten sind hierbei mehrere große Birken in Ergänzung mit Walnuss (Jungwuchs) und Ahorn (Jungwuchs). In der Strauch- und Krautschicht des Böschungsgrüns findet man Hasel, Liguster, Hainbuchenhecke, Hartriegel, Holunder sowie Pfeifensträucher. Diese Grünstruktur setzt sich teilweise auch auf den angrenzenden Privatgrundstücken fort. So findet man z. B. einen größeren Bestand an Kirschbäumen.

Die schmalen Streifen von Wiesenfläche, welche um den Sportplatz herum angelegt wurden, werden intensiv gemäht, so dass ein wenig artenreicher Scherrasen vorliegt.

Der Sportplatz wurde mittels Tennenbelag befestigt.

Das Plangebiet ist somit durch die intensive Nutzung als Sportplatz und die Umgebungsnutzungen (Sporthalle, Grundschule, Wohnbebauung, Verkehrswege) stark vorgeprägt.

### **Tierarten im Plangebiet:**

Während der Bestandsaufnahme wurde auch erfasst, welche Tiere im Plangebiet vorkommen. Es wurden Blau- und Kohlmeisen, Sperlinge, Amseln und Krähen gesichtet. Bei diesen Tierarten handelt es sich um sogenannte Kulturfolger.

Diese Arten sind allesamt in Rheinland-Pfalz derzeit ungefährdet und werden nach BNatSchG als streng geschützt eingestuft.

Der Haus- und Feldsperling wird in der Roten Liste für die gesamte BRD als Art der Vorwarnliste geführt. In der Auflistung für RLP ist dies nicht der Fall.

Durch die Prägung des Plangebietes ist nicht mit dem Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu rechnen, da das Plangebiet durch umgebende Nutzung stark vorbelastet ist. Das Gebiet ist durch eine erhebliche Vorbelastung durch die menschliche Nutzung gekennzeichnet. Dies zum einen durch den Verkehr auf der Quellen- und Römerstraße. Zum anderen ergibt sich Bewegungsunruhe durch den am westlichen Rand des Plangebiets vorhandenen Parkplatz. Auch der Sportplatz selbst bringt Bewegungsunruhe mit sich. Dies setzt sich östlich durch die Grundschule mit Pausenhof fort. Daher kommt der Lebensraum für besonders störeffindliche Arten nicht in Frage. Eine Nutzung erfolgt, wie schon erwähnt, durch sogenannte Kulturfolger/Ubiquisten.

Da gemäß der Plankonzeption nicht alle Bäume und Gehölze im Plangebiet erhalten werden können, wurde für die zu rodenden Bereiche auch untersucht, ob diese Strukturen derzeit als Nistplätze für die einheimische Vogelwelt relevant sind. Es erfolgte eine Sichtprüfung der Gebüsche und Baumbestände. Im Zuge der Vor-Ort-Begehung konnten jedoch keine Nester bzw. Baumhöhlen gesichtet werden. Dass die Gehölzbestände nicht als Brutstätten angenommen werden, ist sicher auf die enorme Vorbelastung des Plangebietes zurückzuführen. Es ist davon auszugehen, dass die einheimische Vogelwelt andere Bereiche in Kripp mit weniger Bewegungsunruhe und Lärmbelastung vorzieht.

17. Oktober 2011



Daher wird der Verbotstatbestand der Störung von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten nicht erfüllt, da während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten keine erheblichen Störungen vorliegen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht.

#### **Vogelschutzgebiet südlich des Plangebietes:**

Südlich des Plangebietes, in einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 200 m Luftlinie, liegt das „Vogelschutzgebiet Ahrmündung“ mit der Nummer 5409-401. Als das Schutzziel bestimmende Arten werden der Wachtelkönig, Schwarzmilan, Eisvogel, Neuntöter, Wasserralle, Wendehals, Beutelmeise, Limikolen und Braunkehlchen benannt. Eine direkte räumliche Betroffenheit ist durch die Entfernung und dazwischenliegende Bebauung nicht gegeben.

Mit Umsetzung der Planung werden keine negativen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet und die aufgeführten Arten erwartet.

#### **FFH – Gebiet südlich des Plangebietes:**

Im Bereich des ausgewiesenen Vogelschutzgebietes ist auch ein FFH-Gebiet ausgewiesen. Es handelt sich um das „Mündungsgebiet der Ahr“. Ziel der Ausweisung ist die Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, ihrer typischen Lebensräume, Lebensgemeinschaften und Strukturen aus sich verlagerndem Schwemmland und Auenwaldbeständen sowie einer natürlichen Flussmündung in den Rhein, auch für Wanderfische, mit Einbettung in umgebendes, nicht intensiv genutztes, artenreiches Grünland. Durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung werden die Erhaltungsziele des FFH – Gebietes nicht negativ beeinflusst.

Insgesamt lässt sich prognostizieren, dass **keine** Konflikte mit ausgewiesenen Natura-2000 Gebieten zu erwarten sind.

#### **Resümee:**

Das Plangebiet hat für die Avifauna eine geringe Bedeutung. Die Untersuchung lässt keine Rückschlüsse auf das Vorkommen streng geschützter Arten zu. Eine unzulässige Störung solcher Arten ist daher nicht zu erwarten. Für alle erfassten und aufgrund der Ausprägung des Plangebietes zu erwartenden Vogelarten verbleiben auch nach Umsetzung der Planung Ausweichlebensräume im Umfeld des Plangebietes. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im Umfeld gewahrt.

Eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungszeiten von streng geschützten oder europäischen Vogelarten und somit eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten (vgl. § 44 BNatSchG).



## 8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN, KOSTEN

Die geplanten Nutzungen verteilen sich nach dem gegenwärtigen Entwurfsstand überschlägig wie folgt:

Gebietsgröße (Änderungsbereich):	ca. 12.200 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	ca. 1.200 m <sup>2</sup>
Nettobauland:	ca. 5.270 m <sup>2</sup>
Anzahl geplanter neuer Baugrundstücke:	11
Durchschnittliche Grundstücksgröße:	ca. 480 m <sup>2</sup>

Kosten entstehen der Stadt Remagen durch die Änderung des Bebauungsplans nicht. Anfallende Kosten für das Bauleitplanverfahren werden durch die KARST INGENIEURE GMBH, 56283 Nörtershausen, getragen.

Die Finanzmittel für die Gebietserschließung werden ebenfalls durch den Investor erbracht und durch die Baugrundstücksverkäufe refinanziert. Details werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt.

17. Oktober 2011  
Projektnummer:  
Bearbeiter:

heu-cf  
11 985  
Dipl.-Ing. A. Heuser  
Dipl.-Ing. J. Brodauf

Remagen, den .....

**KARST INGENIEURE** GmbH

.....  
Herbert Georgi (Bürgermeister)

17. Oktober 2011

