

# Begründung

## 1 Allgemeines

An der Kreuzung Alemannenstraße / Hagenpfad liegt seit geraumer Zeit eine Fläche brach. Diese ist bislang als Spielplatz festgesetzt und wurde als solche baulich nie angelegt. Aufgrund der Tatsache, dass in der Nähe (z.B. Nibelungenring, Am Römerhof) weitere Spielplätze vorhanden sind, hat die Verwaltung vorgeschlagen, das Grundstück einer der Umgebung entsprechenden Bebauung mit Wohngebäuden zuzuführen. Hierzu wird die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

## 2 Ziel und Zweck der Planung

Die ursprünglich für einen Spielplatz festgesetzten Flächen sollen im Rahmen des Änderungsverfahrens als Baulandfläche ausgewiesen werden. Ziel ist analog der angrenzenden Flächen eine Bebauung mit Wohngebäuden. Die folgenden Festsetzungen orientieren sich an der zulässigen Bebauung auf den westlich angrenzenden Grundstücken:

- allgemeines Wohngebiet
- max. 2 Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern
- Sattel- oder Walmdach
- Dachneigung zwischen 25° und 38°

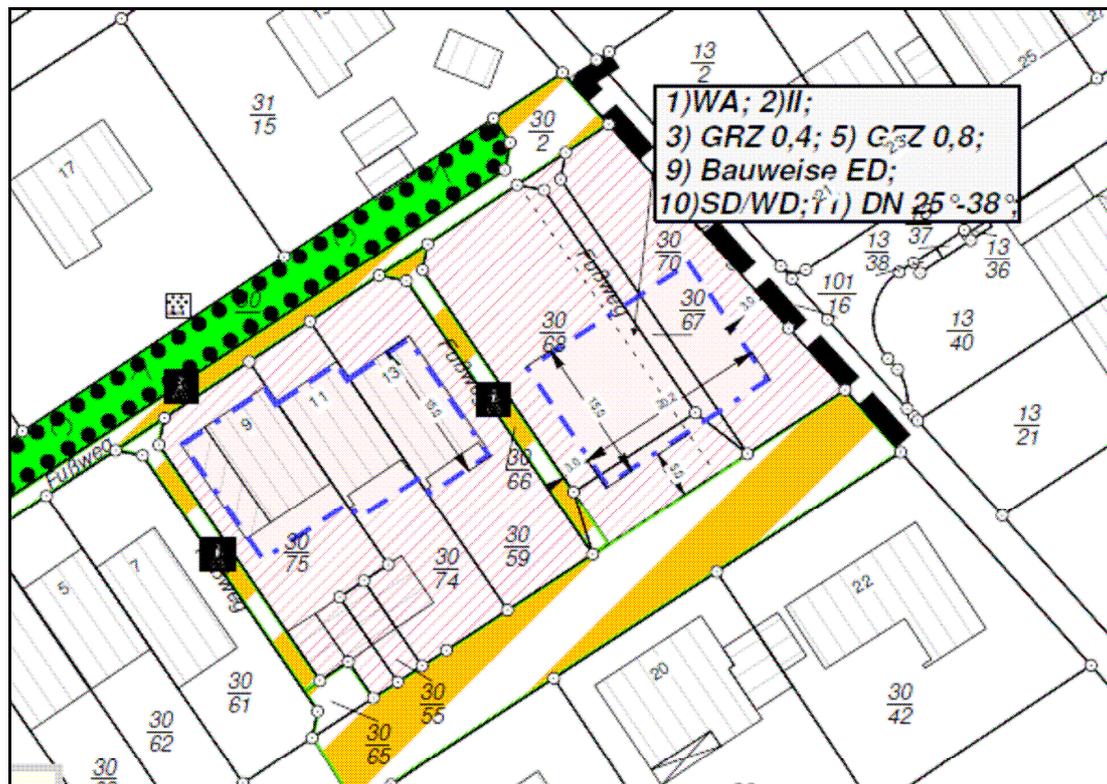


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich und Luftbild (2009)

Neben der Neuausweisung der Baufläche werden im Plan- wie auch im Textteil weitere Anpassungen vorgenommen, die im weiteren näher erläutert und begründet werden.



somit eine neue Raumkante, die die Kreuzung mit dem Hagenpfad stadträumlich ablesbar macht.



**Abbildung 3: Alternative B**

## **4 Verfahren**

Das Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes 10.15 "Ublerstraße" erfüllt die Bedingungen des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren). Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, ebenso auf die Vorlage einer Umweltprüfung, des Umweltberichts, der Angabe über die Art der vorliegenden Arten umweltbezogener Informationen sowie die zusammenfassende Erklärung (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB).

## **5 Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen**

Der Flächennutzungsplan vom 28.01.2004 (FNP 2004) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Nach der Systematik der Baunutzungsverordnung wird dieser Bauflächentyp auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ weiter ausdifferenziert. Die Änderung des Bebauungsplanes ist mithin gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **6 Änderung der Planinhalte**

### **6.1 Änderungen in der Planzeichnung**

Die wesentlichste Änderung besteht in der Neuausweisung von Bauflächen an Stelle des bisherigen Spielplatzes (Kreuzung Alemannenstraße / Hagenpfad).

Zudem wurde der Geltungsbereich im Südwesten an die Abgrenzung mit dem Bebauungsplan 10.50 „Kreisel Südallee“ angepasst und eine dort bislang bestehende Überlagerung der Satzungen aufgegeben.

Augenfällig ist zudem der künftige Verzicht auf eine Unterteilung der Verkehrsflächen in „Fahrbahn“ und „Verkehrsgrün“. Auf eine gesonderte Ausweisung dieser Grünflächen wird künftig verzichtet, da sie einerseits nicht zwingend erforderlich ist, andererseits hindert sie ggf. bei einer möglichen Umgestaltung des Straßenraums. Da ein maßgebliches Ausbauprogramm ohnehin unter Beteiligung der (betroffenen) Bürger beschlossen werden würde, ist diese Unterteilung entbehrlich.

Die Verkehrsfläche wurde im Bereich der Kreuzung mit dem Hagenpfad an den Bestand angepasst. Zu Lasten der ehem. Spielplatzfläche wurde ein kleines Kreissegment als Fahrbahn hergestellt, um die dortige Verschwenkung der Fahrbahn einfacher befahren zu können.

Schließlich werden die bisherigen Anpflanzungsflächen künftig als Grünflächen mit einer überlagernden Erhaltungsbindung festgesetzt. Diese Änderung drängt sich auf, da die maßgeblichen Pflanzungen bereits abschließend durchgeführt wurden und es nunmehr um den Erhalt und die Entwicklung dieser Flächen geht.

## **6.2 Änderungen im Textteil**

Aus der den Unterlagen beigefügten Synopse sind die Änderungen im Textteil im einzelnen ersichtlich. Diese lassen sich in drei Klassen einteilen.

### a) Redaktionelle Änderungen

Hierunter fallen alle Änderungen, die sich aus geänderten Rechtschreibregeln ergeben. Darüber hinaus wurden Teile des Textteiles neu geordnet und somit der logische Aufbau des Textes optimiert. In den Hinweisen wurden dort enthaltene Anschriften und Gesetzesverweise aktualisiert.

### b) Wegfallende Regelungen

Regelungen, die selbst keine eigene Festsetzung enthalten oder deren Inhalte nur andere Rechtsnormen wiedergeben, wurden nicht übernommen.

Bei der Festsetzung hinsichtlich der Gestaltung des zweiten Vollgeschosses als Dachgeschoss handelt es sich ausschließlich um eine gestalterische Festsetzung, so dass diese künftig nur noch im Abschnitt „örtliche Bauvorschriften“ enthalten sein wird.

### c) neue Regelungen

Geändert wurden die Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit von Anlagen des ruhenden Verkehrs. Diese sind künftig in einem Korridor zulässig, der von der Straße bis 8 m hinter der rückwärtigen Baugrenze reicht.

Die Bezugsgröße für die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen wurde neu bestimmt. Der bislang auch in anderen Bebauungsplänen verwendete Begriff „Bauvolumen“ hatte in einem anderen Zusammenhang die Frage aufgeworfen, ob damit auch Stützmauern, Einfriedungen, Aufschüttungen u.

dgl. gemeint seien. Nunmehr wird mit dem der Landesbauordnung entlehnten Begriff „umbauter Raum“ zweifelsfrei Bezug auf Gebäude genommen.

Dem Umfang nach begrenzt wurde die Zulässigkeit der sog. Rückenstützen auf den privaten Grundstücken (0,30 m), um dem Bestimmtheitsgebot genügend Rechnung zu tragen.

An einen geänderten Grundsatzbeschluss angepasst wurde die Drenpelhöhe, wonach nunmehr bis zu 1,20 m Höhe zulässig sind. Die Neuerung wurde gewünscht, da sich der nutzbare Raum durch erhöhte gesetzliche Anforderungen hinsichtlich des Wärmeschutzes vermindert hatte.

Schließlich wurden die Hinweise um zwei Punkte ergänzt, nämlich den Verweis auf die „Baumschutzsatzung“ sowie die „Satzung zur Bestimmung der Anzahl notwendiger Stellplätze“.

## **7 Beteiligung der Bürger und betroffenen Behörden**

Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte gleichzeitig mit der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 07.04. bis einschließlich 13.05.2011. Da die rechtlichen Voraussetzungen gegeben waren, wurden diese Beteiligungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Hierauf wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Zur Auswertung lagen der Stadt vier Schreiben vor, davon zwei aus den Reihen der Bürger.

Der Anregung der unteren Naturschutzbehörde, in den Textteil klarstellend auf die Regelungen zum Rodungsverbot hinzuweisen, folgte der Stadtrat. In der Endfassung enthält der Abschnitt „3. Hinweise“ künftig einen allgemeinen Verweis auf die arten- und naturschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG.

Ohne Änderung der Verfahrensunterlagen zur Kenntnis genommen wurden die Ausführungen der Abfallwirtschaftsbetriebe sowie zur Wasserver- und Abwasserentsorgung. So muss das zur Bebauung neu bereitgestellte Grundstück auf Grund seiner künftigen Nutzung noch an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Seitens der Abfallentsorgung wurden keine Bedenken vorgetragen, da es sich um eine Verdichtung im Bestand handelt.

Aus den Reihen der Bürger wurden gegensätzliche Interessen vorgetragen. Während sich Anwohner der Ubier- und der Alemannenstraße ein Schreiben für den Erhalt der Spielfläche aussprachen, wurde in einer weiteren Stellungnahme eine Aufweitung der Baumöglichkeiten vorgeschlagen.

Letztlich ist der Rat beiden Änderungswünschen nicht gefolgt. Die Anregung der Anwohner vermochte nicht zu überzeugen, weil die Versorgung der Kinder mit altersgerechten Spielflächen im näheren Umkreis noch als gegeben angesehen wird. Spielflächen an der Friesenstraße und dem Nibelungenring stellen angemessene Alternativen dar.

Einer Aufweitung der bisherigen überbaubaren Grundstücksfläche wollte sich der Stadtrat aber auch nicht anschließen, und so wurde die Anregung, die in der Alternativenprüfung untersuchten Bebauungsmöglichkeiten miteinander zu verschmelzen und damit ein deutlich größeres Baufenster festzusetzen, nicht gefolgt.

## **8 Städtebauliche Kennziffern**

Mit der Änderung werden 950 m<sup>2</sup> allgemeines Wohngebiet neu ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich ein rechnerisch mögliches Maß von 380 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche. Mittels Baugrenzen werden tatsächlich etwa nur 280 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstückfläche abgegrenzt.

Durch die am ehem. Spielplatz neu in die Festsetzungen aufgenommene Ausrundung vergrößert sich die Verkehrsfläche gegenüber den bisherigen Inhalten um ca. 10 m<sup>2</sup>.

In Bezug auf die Kosten fallen neben den Verwaltungskosten für die Durchführung des Beteiligungsverfahrens wegen der bereits bestehenden Erschließung keine weiteren Kosten mehr an.

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

Mit der Rechtskraft der Änderungssatzung treten für den Änderungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 10.15 "Ubierstraße" außer Kraft.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen, 14.09.2011

(Siegel)

Herbert Georgi  
Bürgermeister