

Begründung

1. Ausgangssituation

Am 28. Mai 1979 wurde die Urfassung des Bebauungsplanes 10.22/00 „Wässigertal“ als Satzung beschlossen. Rechtsverbindlich wurden die Festsetzungen jedoch erst mit der (rückwirkenden) Ausfertigung der sechsten Änderung (16.12.1992).

Aufgrund der Plantransparenz werden die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen im Rahmen dieser 7. Änderung (10.22/07) vollständig wiedergegeben. Dabei werden sowohl an den zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen Anpassungen und Veränderungen vorgenommen.

Der Bebauungsplan 10.22/07 „Wässigertal“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 10.22/00 „Wässigertal“ einschließlich aller bisherigen sechs Änderungen (10.22/01 bis 10.22/06), die aufgehoben werden.

Bei der Bebauungsplan-Änderung handelt es sich gem. § 13a BauGB um eine Nachverdichtung einer Innenbereichssituation. Für das bereits fast vollständig bebaute Wohngebiet beträgt die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO 19.180 m² und liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Davon können durch die aktuelle Bebauungsplan-Änderung gegenüber der bisherigen Fassung lediglich ca. 475 m² neu versiegelt werden.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Bebauungsplan-Änderung wird deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

2. Angaben zum Plangebiet

Das überwiegend bebaute Plangebiet liegt im Südwesten der Kernstadt Remagen und entwickelt sich zu beiden Seiten entlang der Straße Wässigertal. Abweichend von den bisherigen Plangrenzen wird der Geltungsbereich erweitert (s.u., Nr. 4).

Die genaue und verbindliche Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen.

3. Übergeordnete Planungen

Der 7. Änderung des Bebauungsplanes 10.22 „Wässigertal“ liegt der seit dem 28.01.2004 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Remagen zugrunde. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Obwohl das Baugebiet bereits überwiegend realisiert wurde, soll der Bebauungsplan Nr. 10.22/07 „Wässigertal“ aufgestellt werden. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass die bisherigen Festsetzungen nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen genügen. Dies wird durch mehrere Anträge auf Befreiung von den bisherigen Festsetzungen belegt. Weiterhin werden die bisherigen Ergänzungen der textlichen Festsetzungen erstmals zusammengeführt und nach heutigen Gesichtspunkten überarbeitet.

Bei der Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurde offenkundig, dass die Belange der Forstwirtschaft sowie immissionsschutzrechtliche Aspekte im Zusammenhang mit der Bundesstraße bei den bisherigen Planungen neu zu gewichten sind. Dies führt u.a. dazu, dass der Geltungsbereich in seinem südwestlichen Abschnitt um einen 25 m breiten Streifen erweitert wird.

5. Inhalte der Planung

Anlass der 7. Änderung ist Zusammenfassung sämtlicher bisheriger Änderungen aus Gründen der Plantransparenz zu einem Gesamtplan. Dabei werden verschiedene Anpassungen vorgenommen, die sich aus z.T. bereits vorhandenen abweichenden Umsetzungen ergeben. Die Grundzüge der Planung bleiben jedoch im wesentlichen unverändert.

Die Änderungen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Geltungsbereich

Aus der teilweise unmittelbaren Nachbarschaft von Wald und Wohnbauflächen können Konflikte (Waldbrand, Windbruch) entstehen. So kann die Gefahr eines Waldbrandes grundsätzlich noch durch den Stand der Technik sowie ggf. durch bauordnungsrechtliche Auflagen beseitigt werden.

Die Gefahr einer Beschädigung von Gebäuden durch Windbruch hingegen soll dadurch vermindert werden, dass innerhalb des erweiterten Streifens lediglich solche Gehölze angepflanzt werden dürfen, die eine Wuchshöhe von 15 m nicht überschreiten, um im Übergangsbereich zwischen dem Wald und der Bebauung eine neue, niedrige Vorwaldzone auszubilden.

Die Interessen von Wald- und von Baulandgrundstücksbesitzern können somit einen gerechten Ausgleich erfahren.

In den weiteren Bereichen bleibt der bisherige Geltungsbereich unverändert erhalten.

- Art der baulichen Nutzung

Es ist planerisches Ziel, den nördlichen Teil des Baugebietes zukünftig als WA (Allgemeines Wohngebiet) festzusetzen und diesen Bereich somit für eine wohnumfeldverträgliche Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten gemäß Bau-nutzungsverordnung zu öffnen.

Die Festsetzung des südlichen Teils als Reines Wohngebiet (WR) bleibt erhalten.

Zum Ende des Verfahrens wurde das anfängliche Ziel, die bislang für einen Spielplatz vorgesehene städtische Fläche gegenüber dem Wasserhochbehälter (Gem. Remagen, Flur 10, Flurstücke 14/1 und 15; künftig: 15/1 und 15/2) in Bauland umzuwandeln, noch einmal eingehend diskutiert. Im Ergebnis bleibt mit dem künftigen Flurstück 15/2 eine etwa 100 m² große Fläche im Eigentum der Stadt, welche künftig einmal als kleiner Treffpunkt mit Aussichtsfunktion eingerichtet werden soll.

- Maß und Höhe der baulichen Nutzung

Die GRZ orientiert sich weiterhin an den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen. Verzicht wurde auf eine Festsetzung der GFZ, da mit den getroffenen Festsetzungen (GRZ, Zahl der Vollgeschosse, Baugrenzen) das Maß der baulichen Nutzung in ausreichender Form definiert ist.

Modifiziert und vereinfacht wurden die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Geschosshöhen, wobei auf die Festsetzung einer Traufhöhe bzw. Firsthöhe weiterhin verzichtet wurde. Dies zum einen, weil bei dem bewegten Gelände nur schwerlich eine einfach zu handhabende Höhendefinition getroffen werden kann, andererseits ist die Bestimmung über die Geschosshöhen und der zulässigen Dachneigung städtebaulich ausreichend.

Durch die Neufassung der skizzenhaften Erläuterungen in Bezug auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll die modifizierte Planungsabsicht gegenüber dem Bürger in einfacher Weise nachvollziehbar dargelegt werden.

- Bauweise

Zur Vermeidung sehr großformatiger, ortsuntypischer Baukörper erfolgt für das Wohngebiet eine eingeschränkte offene Bauweise. Diese gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise beinhaltet, dass die in offener Bauweise zu errichtenden Baukörper eine maximale straßenseitige Gebäudelänge von 18,0 m aufweisen dürfen. In einer uneingeschränkten offenen Bauweise wären Baukörper mit einer Gesamtlänge von bis zu 50 m zulässig.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohnungen (max. 2 Wohnungen) in Gebäuden wurde bereits mit der 1. Änderung (10.22/01) eingeführt. Die Neufassung dieser Textpassage verdeutlicht den gemeindlichen Planungswillen, dass auch bei Gebäuden, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt mehr als 2 Wohneinheiten besitzen, keine weiteren Wohneinheiten mehr geschaffen werden sollen.

- Baugrenzen und überbaubare Flächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde am Bestand und dem bisherigen Planungswillen der Gemeinde orientiert, wenngleich in einigen Bereichen eine teilweise grundlegende Neuformulierung erfolgte. Hintergrund dieser Änderungen, zu denen beispielsweise auch der Wegfall der bisher tlw. vorhandenen Baulinien vollständig gehört, sind die von Bürgern vielfach vorgebrachten Bauwünsche, die nach den bislang gültigen Festsetzungen nicht zulässig wären. So soll nunmehr, bei gleichzeitiger Aufhebung der Vorgabe für die Gebäudestellung, die Baugrenze auf den Grundstücken die Baugrenze parallel zur Straße „Wässigertal“ verlaufen. Die städtebauliche Ordnung bleibt durch diese Maßnahmen jedoch grundsätzlich erhalten.

Garagen und Carports sind nach einer Änderung der Textfestsetzung künftig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zwischen der Straße (mit einem 5 m Abstand) und dem Wohnhaus erlaubt, sofern sie dabei eine bestimmte Größe (50 m²) insgesamt nicht überschreiten. Mit den Beschränkungen sollen einerseits die Leichtigkeit des Verkehrs beibehalten bleiben, andererseits aus Gründen des Bodenschutzes eine Versiegelung außerhalb der Bauflächen nur innerhalb eng abgesteckter Grenzen erfolgen.

- Immissionsschutz

Die Bundesstraße 9 (Sinziger Straße) führt am nördlichen Ende des Plangebietes vorbei. Da die Straße nach Angaben des Straßen- und Verkehrsamts mit rund 17.500 Fahrzeugen pro Tag belastet ist, wirken in Teilen des Plangebietes Immissionen (Lärm) ein. Diese wirken nach einer Abschätzung der Stadt etwa bis in eine Entfernung von 130 m zur B 9 und führen dort zu einer Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes nach DIN 18005. Infolge dessen wurden für die Grundstücke innerhalb dieser Zone Festsetzungen für die Orientierung von Aufenthaltsräumen und die Gestaltung von Bauteilen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen.

- Örtliche Bauvorschriften

Aus gestalterischen Gründen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Fassadengestaltung (Drempel, Sockel, Zwerchhäuser), zu Einfriedungen, zu Werbeanlagen usw. Diese wurden aus Gründen der Rechtssicherheit und zum besseren Verständnis teilweise neu formuliert, ohne jedoch den ursprünglichen Planungswillen der Gemeinde grundlegend zu verlassen. Durch die Neufassung der skizzenhaften Erläuterungen in Bezug auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird die Planungsabsicht gegenüber dem Bürger in einfacher Weise nachvollziehbar gemacht.

6. Landespfl ege

Für das Plangebiet setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 10.22/06 „Wässigertal“ bereits Baurecht fest. Für die ergänzend in den Geltungsbereich aufgenommenen Grundstücksteile werden keine neuen Baurechte geschaffen. Auf die Festsetzung

von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen kann daher in Anwendung des § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB verzichtet werden.

Die Erforderlichkeit für einen Umweltbericht nach § 2a BauGB ist ebenfalls nicht gegeben, da eine Umweltverträglichkeitsprüfung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchzuführen ist.

7. Kosten

Der Stadt Remagen entstehen hinsichtlich dieser Bauleitplanung lediglich Kosten im Rahmen der notwendigen Planungsleistungen

Remagen, 2010

Herbert Georgi
Bürgermeister

(Siegel)