

# Begründung

## Teil A Erläuterung der geänderten Planinhalte

### 1 Einleitung

#### 1.1 Planungsanlass

Mit Beschluss vom 07.06.2004 hatte der Stadtrat die Einleitung der 7. Änderung zum Bebauungsplan 10.27 beschlossen. Wesentliches Planungsziel war seinerzeit die Erweiterung des bestehenden Garten-, Bau- und Heimwerkermarktes. Daneben wurden verschiedene kleinere Anpassungen auch redaktioneller Art im Text vorgenommen. Nachdem die beabsichtigte Änderung im Dezember 2006 bereits als Satzung beschlossen war, gab der Investor noch vor der Ausfertigung und Bekanntmachung der neuen Fassung den Rücktritt von seinen Erweiterungsplänen bekannt, so dass auf diese noch ausstehenden Verfahrensschritte verzichtet wurde.

Die in Remagen ansässige Firma Nalca Schnittkulturen äußerte Mitte 2008 gegenüber der Stadtverwaltung, dass sie ihre Betriebsflächen erweitern möchte. Die bisherige Hofanlage befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, kann aber auf Grund der dortigen Außenbereichslage und der zuvor erfolgten Einstufung als Gewerbebetrieb baulich nicht mehr weiter entwickelt werden.

Der Stadtrat beschloss daraufhin unter Berücksichtigung dieser Erweiterungswünsche am 29.09.2008 neue städtebaulichen Ziele. Diese sehen nunmehr vor, die bislang im Norden des Geltungsbereichs (Kreuzung Südallee / Am Römerhof) festgesetzten Grünflächen in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. In die Planung fließen die Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens ein, damit die Verträglichkeit mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung gegeben ist.

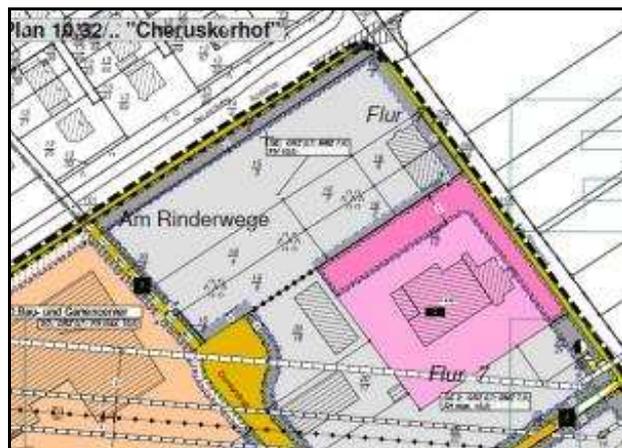


Abbildung 1: neue Gewerbeflächen im Bereich Südallee / Am Römerhof

Da die für den Eingriff notwendigen Ersatzmaßnahmen außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs liegen, ist dieser insoweit zu erweitern. Ergänzend kommen folglich die städteigenen Grundstücke in der Gemarkung Remagen, Flur 13, Flurstücke 2/1, 3 12, 13, 14 und 15 hinzu.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich gliedert sich künftig in zwei Teilbereiche

1. Der Eingriffsbebauungsplan entspricht dem Geltungsbereich der Urfassung und seiner bislang sechs Änderungen.
2. Die Ersatzflächen liegen künftig an der Landesstraße 79 Richtung Birresdorf, etwa 300 m südwestlich des Wohnplatzes „Waldschlösschen“. Es handelt sich hierbei um die stadteigenen Parzellen in der Gemarkung Remagen, Flur 13, Flurstücke 2/1, 3 12, 13, 14 und 15. Diese bilden den zweiten Teilbereich (Ersatzflächenbebauungsplan).

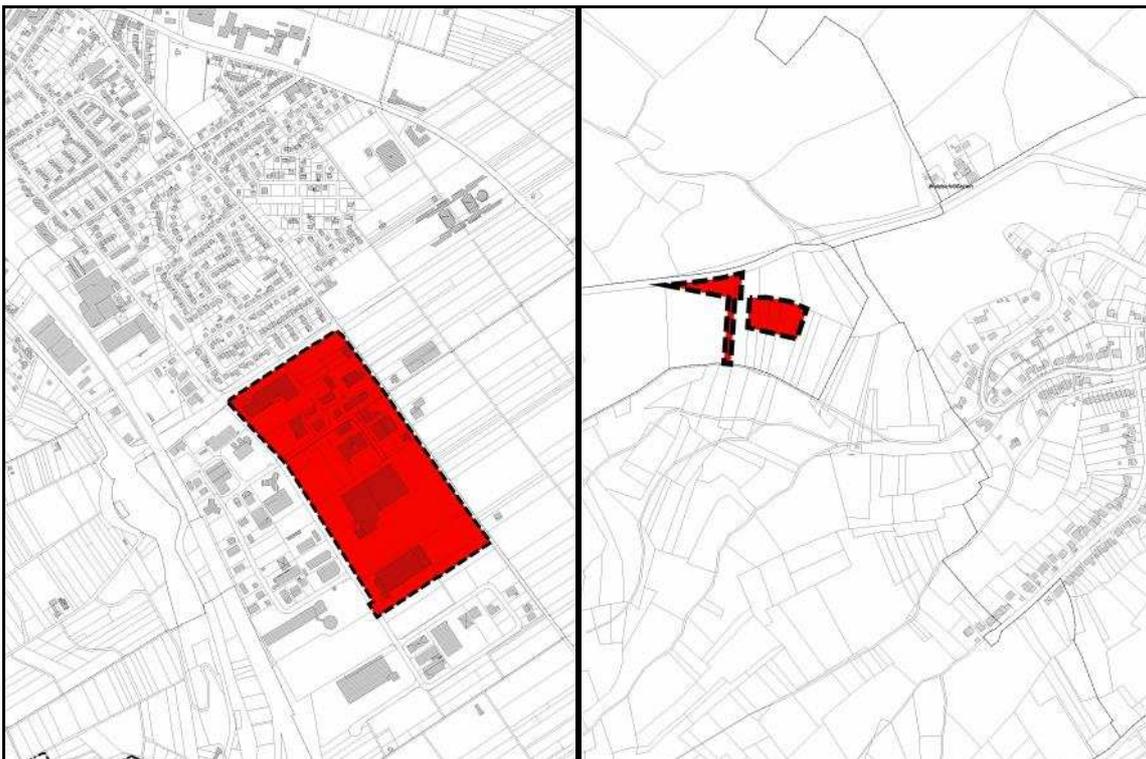


Abbildung 2: Lage der Eingriffsflächen (links) und der Ersatzflächen (rechts)

## 3 Inhalte der Änderung

### 3.1 Planzeichnung

Augenfälligste Änderung gegenüber der bisher geltenden Fassung ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen angrenzend an die Kreuzung Südallee / Am Römerhof im Norden des Plangebietes. Erschlossen wird die neue Fläche über einen bereits bestehenden Stichweg von der Dornierstraße aus. Die bisher dort auf Teilflächen festgesetzten Grünflächen mit überlagernden Ausgleichsmaßnahmen werden künftig an anderer Stelle im Stadtgebiet nachgewiesen. Mit der Neuausweisung des Gewerbegebiets werden bereits weitgehend erschlossene Flächen für eine bauliche Nutzung aktiviert. Dies vermeidet eine ansonsten notwendig werdende Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen und reduziert somit den Flächenverbrauch.

In diesem Zusammenhang zu sehen ist die Auslagerung der Ersatzflächen auf stadteigene Grundstücke außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs. Auf den bisherigen Grünflächen wird, wie eingangs beschrieben, künftig ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Austausch dafür werden neue Ersatzmaßnahmen nachgewiesen, die im beigefügten Fachbeitrag Naturschutz (Göppner Landschaftsarchitekten, Sinzig, 27.01.2011) ausführlich hergeleitet und beschrieben werden. Diese Grundstücke werden neuer Bestandteil des Geltungsbereichs.

Ebenfalls unter dem Vorzeichen einer optimierten Nutzung vorhandener Gewerbeflächen wurden schon in den vorangegangenen Beteiligungsschritten die bislang bestehenden straßenbegleitenden privaten Grünflächen durch eine Baugebietsausweisung (Sonder- oder Gewerbegebiet, Gemeinbedarfsfläche, jeweils nicht überbaubar) mit überlagernder Pflanzbindung ersetzt. Damit bleiben diese Teilflächen dem Grunde nach unverändert als Grünflächen bestehen, sie werden aber künftig bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossflächen bzw. der Baumasse mitgerechnet. Denn die §§ 19 bis 21 der Baunutzungsverordnung beziehen sich ausschließlich auf die als Bauland festgesetzten Grundstücksflächen und nicht auf das Buchgrundstück. Auch diese Änderung führt zu einer verbesserten Nutzung der bereits als Bauland festgesetzten Flächen und damit zu einer Schonung des Außenbereichs.

Schließlich wurde auf dem Grundstück 32/3 östlich der Dornierstraße auf die Bildung einer eigenen Gewerbegebietsfläche verzichtet (bisher GE 3). Die Bestandsfestschreibung des dortigen Kfz-Betriebes erfolgt künftig nicht mehr grafisch, sondern zur einfacheren Lesbarkeit ausschließlich in Textform.

### 3.2 Änderungen im Textteil

Den Beteiligungsunterlagen ist eine Synopse beigefügt, aus der die verschiedenen Neuerungen im Text in Bezug auf die bisher geltende Fassung der 6. Änderung erkennbar sind.

So war der Text durch das Einfügen oder den Wegfall von Textpassagen an vielen Stellen neu zu nummerieren. In der Folge mussten verschiedentlich Bezüge innerhalb des Textes wie auch zur Planzeichnung aktualisiert werden. Einzelne zeichnerische Festsetzungen konnten entfallen, so dass auch hier die korrespondierenden Textelemente zu streichen waren. Die Überarbeitung des Textes erfolgte schließlich mit dem Ziel, den Textumfang zu reduzieren und Formulierungen einfacher zu gestalten.

Darüber hinaus wurden folgende inhaltliche Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen:

#### 3.2.1 Änderungen der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung wurden um einen neuen Absatz 2 ergänzt. Bedingt durch entsprechende Anfragen und Ansiedlungsbegehren waren Ausführungen für die Sondergebiete in Bezug auf die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie die Größe von Randsortimenten erforderlich. Diese Ergänzungen waren bereits Bestandteil der vorangegangenen Beteiligungsverfahren.

Im neuen Absatz 4 (bisher 2b) werden die Regelungen bezüglich des Kfz-Gewerbes neu gefasst. Anders als in der bisherigen Einzelfallregelung werden künftig baurechtlich genehmigte Betriebe allgemein vom Verbot ausgenommen; auf die grafische Ausweisung der Ausnahme durch Bildung eines eigenen Teilbereichs wird verzichtet.

Der neue Absatz 8 (bisher 6) regelt die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im neuen GE 1. Grundlage für die neuen Bestimmungen sind die Ergebnisse der schalltechnischen Stellungnahme<sup>1</sup>, die eigens für die Ansiedlung des Betriebes in Auftrag gegeben wurden. Damit können aus schalltechnischer Sicht die Voraussetzungen für ein verträgliches Miteinander zwischen dem Neubauvorhaben und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung (Alemannenstraße) geschaffen werden.

In Abschnitt 1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ entfällt der bisher einleitende Satz des 1. Absatzes. Dieser bestimmte, dass es sich bei den Maßangaben um Höchstwerte handelt. Damit hat er aber nur das geregelt, was per Definition ohnehin bereits gilt. Die Formulierung war somit entbehrlich. Im folgenden 2. Absatz wurde der einleitende Satz neu gefasst und die Bezeichnungen der Sondergebiete mit den Angaben in der Planzeichnung in Übereinstimmung gebracht.

In Abschnitt 1.3 „Höhe der baulichen Anlagen“ ist aus den gleichen Gründen wie in Kapitel 1.2 der erste Absatz entfallen.

Der Abschnitt 2.2 wurden hinsichtlich der Formulierung, nicht jedoch inhaltlich überarbeitet.

Im Kapitel 4 wurden die Angaben zum Denkmalschutz überarbeitet. Neu aufgenommen wurde der Hinweis auf die in der Nähe zum Plangebiet bekannte römische Straße (Am Römerhof / Römerstraße). Die Kontaktdaten der Fachbehörde wie auch zum Denkmalschutzgesetz wurden aktualisiert.

Die Wasserschutzzonen im Stadtgebiet Remagen wurden aufgehoben, so dass sich ein Hinweis auf ein solches Schutzgebiet erübrigt.

Schließlich wurde ein Verweis auf das Nachbarrechtsgesetz in die Hinweise aufgenommen, nach denen Einfriedungen entlang der Wirtschaftswege gegenüber der Grundstücksgrenze nur zurückversetzt errichtet werden dürfen.

Nach Auswertung der Offenlage wurden im Zuge der Abwägung auf Anregung der jeweiligen Behörden weitere Hinweise aufgenommen:

- die bereits im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz enthaltene Zielsetzung einer Entwicklung von alt- und totholzreichen Waldbeständen wurde auf Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde ergänzend in die Textfestsetzungen 2.5 (1) und (3) aufgenommen. Ferner enthalten die Hinweise künftig einen Verweis auf das Rodungsverbot

<sup>1</sup> „Gutachterliche Stellungnahme zu einem geplanten Bürogebäude und einer geplanten Lagerhalle in Remagen“, Schalltechnisches Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit und Verkehrslärm Paul Pies, Boppard, Oktober 2008)

und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (neu als Textteil Nr. 4 (10))

- auf Anregung des Eisenbahnbundesamtes wurde ergänzend auf die Betretungsrechte der DB Energie GmbH hingewiesen, die sich durch die Überspannung der jeweiligen Grundstücke mit der 110-kV-Bahnstromleitung ergeben (Textteil 4 (6)).

#### **4 Flächennutzungsplan 2004**

Der Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen stellt das Plangebiet als Gewerbegebietsfläche dar. Die Flächen mit den Einzelhandelsnutzungen sind als Sonderbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan konkretisiert die entsprechenden Nutzungen und ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt .

#### **5 Einbezogene Fachgutachten**

Bereits zu Beginn der Planung wurde der ansiedlungswilligen Firma Nalca signalisiert, dass eine Ansiedlung auf den nördlichen Gewerbegebietsflächen nur dann erfolgen könne, wenn die Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnbebauung nachgewiesen wird. Zu diesem Zweck wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>2</sup> in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in den verbindlichen Teil der Bauleitplanung eingegangen sind.

Auf Teilen des Plangebietes waren nach den bisherigen Festsetzungen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen sollen nach den neuen Planungsvorstellungen künftig Bestandteil der Gewerbegebietsflächen sein. Dieser Nutzungswechsel stellt mithin einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der im Rahmen eines Umweltberichts<sup>3</sup> mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz ermittelt und bilanziert wurde.

#### **6 Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplänen, Kosten**

Der künftige Eingriffsbebauungsplan ist mit dem Geltungsbereich der Urfassung und seiner bislang sechs Änderungen (10.27/06) identisch. Diese Pläne werden durch die Fassung der 7. Änderung ersetzt. Zugleich wird der Geltungsbereich durch einen Ersatzflächenbebauungsplan erweitert. Diese Flächen werden erstmals mit einem Bebauungsplan überplant.

### **Teil B Umweltbericht**

<sup>2</sup> „Gutachterliche Stellungnahme zu einem geplanten Bürogebäude und einer geplanten Lagerhalle in Remagen“, Schalltechnisches Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit und Verkehrslärm Paul Pies, Boppard, Oktober 20008)

<sup>3</sup> Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zur 7. Änderung Bebauungsplan 10.27 „Gewerbegebiet II“, Göppner Landschaftsarchitekten, Sinzig, Januar 2011

Die vorgesehene Neuausweisung von Gewerbegebietsflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S. von § 14 Bundesnaturschutzgesetz dar. Da die Änderung nicht im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren erfolgt, ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) den Unterlagen ein Umweltbericht beizufügen. Dieser bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

Auf die dementsprechenden Ausführungen im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz wird insoweit verwiesen.

### **Teil C zusammenfassende Erklärung**

Mit der 7. Änderung schafft die Stadt Remagen die Voraussetzungen für rund 3.000 m<sup>2</sup> neue Gewerbeflächen angrenzend an die Kreuzung Südallee / Am Römerhof im Norden des Plangebietes. Die bisher dort auf Teilflächen festgesetzten Grünflächen mit überlagernden Ausgleichsmaßnahmen werden künftig zusammen mit den weiteren Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet nachgewiesen.

Gleichzeitig werden im gesamten Plangebiet die bislang festgesetzten straßenbegleitenden privaten Grünflächen durch eine Baugebietsausweisung (Sonder- oder Gewerbegebiet, Gemeinbedarfsfläche, jeweils nicht überbaubar) mit überlagernder Pflanzbindung ersetzt. Damit bleiben diese Teilflächen dem Grunde nach unverändert als Grünflächen bestehen, sie werden aber künftig bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossflächen bzw. der Baumasse mitgerechnet. Diese Änderung führt zu einer verbesserten Nutzung der bereits als Bauland festgesetzten Flächen und trägt damit zu einer Schonung des Außenbereichs bei.

Schließlich wurde auf dem Grundstück 32/3 östlich der Dornierstraße auf die Bildung einer eigenen Gewerbegebietsfläche verzichtet (bisher GE 3). Die Bestandsfestschreibung des dortigen Kfz-Betriebes erfolgt künftig nicht mehr grafisch, sondern zur einfacheren Lesbarkeit ausschließlich in Textform.

Die Verträglichkeit der neuen Gewerbegebietsflächen mit der vorhandenen Wohnbebauung an der Alemannenstraße wurde durch ein eigens angefertigtes Schallgutachten betriebsbezogen nachgewiesen. Vorgaben hinsichtlich der Dämmeigenschaften der Baumaterialien sichern die Einhaltung der berechneten Ergebnisse.

Die durch die vorbezeichneten Änderungen bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden in dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz dargestellt und bewertet. Hierauf aufbauend werden die Ausgleichsmaßnahmen auf stadt eigene Waldflächen entlang der L 79 (Birresdorfer Straße) verlagert. Hierzu gehören der Umbau von Nadelwaldfläche in Laubwald bzw. Laub-Nadel-Mischwald, die Entwicklung alt- und totholzreicher Waldbestände sowie die Entwicklung eines etwa 400 m<sup>2</sup> großen Tümpels.

Im Zuge der Beteiligung der Bürger und betroffenen Behörden wurden keine Belange vorgetragen, die den Planungszielen entgegenstehen. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen waren zuvor mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, so dass im Verfahren mit der Ausnahme eines ergänzenden Hinweises zum Rodungsverbot sowie zu artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes keine weitergehenden Anregungen vorgebracht wurden.

**7. Änderung Bebauungsplan 10.27 „Gewerbegebiet II“, (10.27/07) der Stadt Remagen  
Begründung**

Wegen der Standortgebundenheit des Projektes (Erweiterung Gewerbegebiet) bestanden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen, 27.09.2011

(Siegel)

Herbert Georgi  
Bürgermeister