

# Begründung

## 1 Einleitung

### 1.1 Planungsanlass

5 Das Baugebiet „Am Römerhof“ ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Remagen-Süd“. Auf rund 8 ha Gesamtfläche wurden seit Rechtskraft der Urfassung im Jahr 2003 etwa 120 neue Baugrundstücke erschlossen und für eine Wohnbebauung bereitgestellt. Mittlerweile ist die Mehrzahl der angebotenen Grundstücke veräußert und auch bereits

10 bebaut.

Der Bebauungsplan hat in seiner bisherigen Fassung verschiedene Bauweisen berücksichtigt. Neben den klassischen freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern wurden auch Grundstücke angeboten, für die eine Bebauung ausschließlich mit Doppel- oder Reihenhäusern sowie für den Geschosswohnungsbau („Stadtvilla“) vorgesehen waren.

15 Die bisherige Entwicklung zeigt jedoch auf, dass gerade die letztgenannten Flächen an diesem Standort kaum auf eine Nachfrage stoßen.

20 Um dem wesentlichen Ziel einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, nämlich der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs, Rechnung zu tragen, sollen diese bisher nicht vermarkteten Flächen neu strukturiert und entsprechend der Umgebungsbebauung für die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen werden.

25

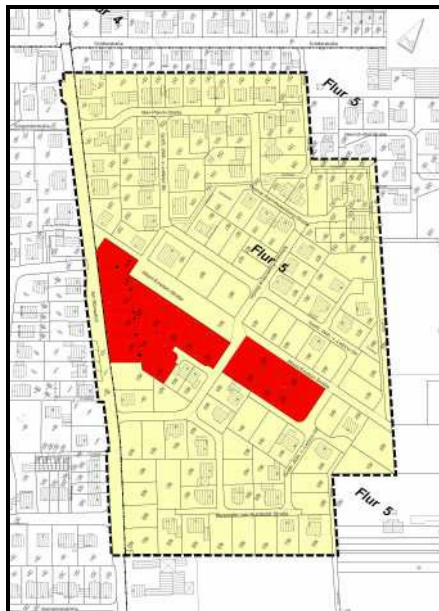


Abbildung 1: Geltungsbereich (gelb) und neu strukturierte Flächen (rot)

### 30 1.2 Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung.

Unter Bezug auf § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe über die Arten der verfügbaren umweltbezogener Informationen sowie die Zusammenfassende Erklärung abgesehen.

5

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich entspricht dem der Urfassung bzw. dem Eingriffsbereich der 1. Änderung. Er ist in der vorstehenden Abbildung 1 gelb dargestellt.

10

## **3 Inhalte der Änderung**

3.1 Für einen zentralen Bereich des Baugebietes entlang der Straßen „Am Römerhof“ sowie „Albert-Einstein-Straße“ werden die bisherigen Baumöglichkeiten neu strukturiert. Auf die Festsetzung von Hausgruppen, zwingenden Doppelhäusern wird künftig zu Gunsten einer Bauweise als „Einzel- oder Doppelhaus“ verzichtet. Gleiches gilt für die als Einzelhaus typisierten „Stadtvillen“, soweit die hierfür vorgesehenen Grundstücke noch nicht vermarktet sind; für die drei bestehenden Objekte bleiben die bisherigen Festsetzungen in dieser Hinsicht unverändert.

15

20

Die weitere Klassifizierung in die Bautypen „B“ oder „C“, die sich voneinander im wesentlichen in der möglichen Ausnutzung der Dachgeschosse unterscheiden, erfolgt in Anlehnung an die angrenzende Bebauung. Gleichzeitig mit Bauweise werden auch die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst. Hier erfolgt gleichfalls eine Orientierung an den Festsetzungen auf benachbarten Grundstücken.

25

3.2 Beidseitig an den Einmündungen der Max-Planck-Straße sowie der Nikolaus-Kopernikus-Straße auf die Straße am Römerhof“ waren für die Eckgrundstücke bisher sog. Sichtdreiecke festgelegt, innerhalb derer z.B. die zulässige Höhe der Einfriedungen deutlich begrenzt war. Den aus dem Plangebiet kommenden Autofahrer sollte damit eine ausreichende Sicht in die übergeordnete und vorfahrtsberechtigte Straße Am Römerhof ermöglicht werden.

30

35

Der Bebauungsplan ging in seiner bisherigen Konzeption davon aus, dass entlang der Straße Am Römerhof auf der nördlichen Seite kein eigenständiger Gehweg besteht. Der Ortsbeirat Remagen ist bei der Beschlussfassung über die Ausbauart hiervon jedoch abgewichen und hat auch auf der Nordseite den Bau eines Gehweges beschlossen. Damit verändern sich die Sichtverhältnisse derart, dass die Sichtdreiecke künftig vollständig im öffentlichen Raum liegen und auf eine Höhenbeschränkung für Einfriedungen, Hecken und dergleichen auf den angrenzenden Privatflächen verzichtet werden kann. In der Konsequenz entfallen mithin auch alle textlichen Festsetzungen zu diesem Thema.

40

45

3.3 Die Flächenfestsetzung der Lärmschutzmauer wurde dem tatsächlichen Verlauf entsprechend angepasst.

50

3.4 Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen wurde dahingehend verändert, dass diese nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sondern künftig auch bis zur rückwärtigen Baugrenze au-

Berhalb der Bauflächen zulässig sein sollen. Abweichend hiervon dürfen Carports und Garagen zur Vermeidung von optischen Tunneleffekten nicht entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze mit öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

5

3.5 Die bisherige Textfestsetzung 1.2.4, Satz 2 („Bei der Vollgeschossfestsetzung II\* ist das zweite Vollgeschoss nur im Dachraum unter Dachschrägen zulässig.“) wurde innerhalb des Textteils verschoben und als neue Festsetzung 2.2.7 aufgenommen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich nicht um eine planungsrechtliche, sondern um eine gestalterische Festsetzung handelt, deren Ermächtigungsgrundlage mit § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB gegeben ist.

10

3.6 Die Anzahl der in der Planzeichnung entlang der Albert-Einstein-Straße festgesetzten Bäume wurde auf die nach dem Fachbeitrag Naturschutz tatsächliche vorgesehene Planung von 35 Einzelbäumen reduziert.

15

3.7 Die Begründung wurde dem Planungs- und Verfahrensstand entsprechend neu gefertigt

20

#### **4 Flächennutzungsplan 2004**

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert, sodass der Bebauungsplan weiterhin aus den Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

25

#### **5 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Remagen-Süd“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Remagen-Süd“. Die Änderung dient letztlich der Umsetzung der dort näher dargelegten Ziele und optimiert die Möglichkeiten der Stadt zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs. Die künftigen Festsetzungen sind stärker an der tatsächlichen Nachfrage an Baugrundstücken orientiert und lassen damit eine zügigere Vermarktung der betroffenen Flächen erwarten.

30

35

#### **6 Einbezogene Fachgutachten**

Auf die bisher verfahrensgegenständlichen Fachgutachten wird verwiesen.

40

Die bereits für die Urfassung erstellte schalltechnische Untersuchung des schalltechnischen Ingenieurbüros für Gewerbe-, Freizeit und Verkehrslärm Paul Pies, Boppard, vom 10.08.2000 behält unverändert ihre Gültigkeit..

45

Auch der zur 1. Änderung ergangene Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz des Büros für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, Remagen, vom 12.10.2007 bleibt in seinen Grundaussagen durch das Änderungsverfahren erhalten.

Anzupassen ist darin jedoch die Bilanzierung des Eingriffs und die Gegenüberstellung mit den vorgesehenen Ersatzmaßnahmen. Die überbaubare Grund-

stücksfläche vergrößert sich zu Lasten der nicht überbaubaren Grundstücksflächen um 1.600 m<sup>2</sup>. Bei 3 Wertpunkten je m<sup>2</sup> ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 4.800 Wertpunkten<sup>1</sup>.

5 Der Fachbeitrag Naturschutz weist nach der bisher geltenden 1. Änderung einen Ersatzwert von 240.106 Wertpunkten<sup>2</sup> bei einem Ausgleichsbedarf von 233.191 Wertpunkten<sup>3</sup> aus. Hieraus ergab sich bisher eine Überkompensation in Höhe von 6.915 Wertpunkten.

10 Der durch die aktuelle 2. Änderung zusätzlich erzeugte Kompensationsbedarf wird durch die bisherigen Ersatzmaßnahmen abgefangen und es verbleibt rechnerisch immer noch eine Überkompensation von 2.115 Wertpunkten. Da sich die im Umweltbereich mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz enthaltenen Ausführungen über die verbal-argumentative Betrachtung - von der vorstehenden Mengenverschiebung abgesehen - nicht ändert, werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

15

## **7 Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplänen**

20 Der Geltungsbereich der Änderung überlagert den der Urfassung (10.37/00) sowie des Eingriffsplanes zur 1. Änderung (10.37/01). Diese Pläne werden durch die geänderte Fassung ersetzt.

25 Remagen, 30.09.2010

Herbert Georgi  
Bürgermeister

<sup>1</sup> Vgl. Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz des Büros für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, Remagen, vom 12.10.2007, S. 18, Tab. 8

<sup>2</sup> wie vor, S. 22

<sup>3</sup> wie vor, S. 18