

Begründung

1 Allgemeines

Der Remagener Gewerbepark wurde im Zusammenhang mit der Ende der 1990'er Jahre eingeleiteten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Remagen-Süd" und dem dabei festgestellten Bedarf an Arbeitsplätzen um die Bauabschnitte III und IV erweitert. Die Rechtskraft des Bebauungsplans 10.49 „Gewerbegebiet III/IV“ trat im Februar 2002 ein. In einem ersten Änderungsverfahren wurden südlich angrenzend an das Gewerbegebiet Flächen für den Bau des neuen Kripper Sportplatzes ausgewiesen (Satzungsbeschluss 10.2007)

2 Ziel und Zweck der Planung

Grundlage der 2. Änderung ist die vorgesehene Betriebserweiterung der im Ortsteil Kripp ansässigen Firma Vito-Irmen. Diese ist spezialisiert auf die Fertigung selbstklebender Produkte und als Industriebetrieb einzustufen. Die Firma ist am bisherigen Standort unmittelbar von Wohnbebauung umgeben und besitzt deswegen keine weitere Möglichkeit zur räumlichen Entwicklung mehr. Diese soll durch einen zusätzlichen Standort und damit verbunden mit einem (sukzessiven) Umzug von Betriebsteilen in den Remagener Gewerbepark zurückgewonnen werden. Hierzu wird die Ausweisung eines Industriegebietes erforderlich. Im Zuge einer vorangegangenen Abstimmungsrunde zwischen dem Geschäftsführer der Firma und den berührten Behörden (SGD Nord, Kreisverwaltung Ahrweiler, Stadtverwaltung Remagen) wurden keine dem Ansiedlungsansinnen entgegenstehenden Belange vorgetragen.



Abbildung 1: Übersicht bisheriger (roter Kreis) und neuer Standort (blaue Ellipse)

Der eigentliche Änderungsbereich wird begrenzt von der Eisenbahnlinie im Westen, der Römerstraße im Osten, dem Querweg im Süden (unter Einschluss des Sportplatzes) sowie der Verfahrensgrenze aus der Urplanung im Norden.

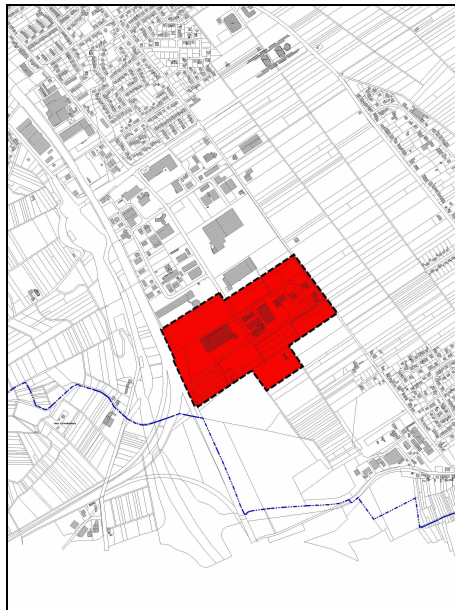


Abbildung 2: Übersichtskarte mit Lage des Änderungsbereichs

3 Verfahren

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 10.49 „Gewerbegebiet III/IV“ 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).

4 Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen

Der Flächennutzungsplan vom 28.01.2004 (FNP 2004) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Nach der Systematik der Baunutzungsverordnung wird dieser Bauflächentyp auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Gewerbe- oder Industriegebiet weiter ausdifferenziert. Die Änderung des Bebauungsplanes ist mithin gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Änderung der Planinhalte

5.1 Änderungen in der Planzeichnung

In der Planzeichnung ändert sich auf dem im Südwesten des Gewerbeparks gelegenen Grundstück die zulässige Nutzungsart von „Gewerbegebiet“ in „Industriegebiet“.

Unter Berücksichtigung der bislang schon aus Immissionsschutzgründen vorgenommenen Gliederungen werden hierbei zwei Teilflächen GI 1 und GI 2 mit Größen von 1,04 ha und 1,22 ha gebildet. Die Differenzierung ergibt sich aus den jeweils zugewiesenen Emissionskontingenten und wird im Textteil näher umschrieben.

Mit der Bildung des Teilgebietes GI 2 entfällt die bisherige Ausweisung GE 4 vollständig, die bisherige Teilfläche GE 2 vermindert sich um die Teilfläche GI 1.

Neu zugeschnitten wird die südlich des Gewerbeparks vorhandene Versorgungsfläche „Gas“ mit der dortigen Gasreglerstation. Die nördlichen, unbebauten Teilflächen werden der künftigen Betriebsfläche Vito-Irmen zugeschlagen, dafür erfolgt im Austausch in östlicher Richtung parallel zum Querweg eine flächengleiche Neuausweisung.

5.2 Änderungen und Übernahmen im Textteil

Aus der den Unterlagen beigefügten Synopse sind die Änderungen im Textteil im einzelnen ersichtlich. Dabei handelt es sich fast ausnahmslos um die Anpassung des Textes in der Form, dass an Stelle der bisherigen Gewerbegebiete GE 2 und GE 4 ganz oder teilweise die Industriegebiete GI 1 / GI 2 treten (z.B. Ersetzung von „Gewerbegebiet“ durch „Gewerbe- und Industriegebiet“). Gleichzeitig werden auch die Rechtsbezüge angepasst.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt auch im künftigen Industriegebiet vor dem Hintergrund, dass der Gewerbepark für das produzierende Gewerbe vorgehalten wird. Die für die Gewerbegebiete geltenden Regelungen über die Unzulässigkeit von Tankstellen sowie eigenständigen Lagerplätzen werden ebenfalls analog übernommen.

Inhaltlich ergänzt und an die geänderte Rechtslage angepasst werden die Bestimmungen über die Zuordnung der jeweils zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP). Nunmehr werden die Angaben um die für die schalltechnische Beurteilung heranzuziehende Bezugsfläche (hier: Fläche des gesamten Betriebsgrundstücks) sowie die anzuwendende Berechnungsmethodik (hier: DIN ISO 9613-2¹) konkretisiert. Diese Ergänzungen sind notwendig, damit die Satzung dem Bestimmtheitsgebot genügt und die darin enthaltenen Regelungeneindeutig umsetzbar sind.

Zur Information der Bauherren werden in das Kapitel 3 „Hinweise“ mit den dortigen Nummern 11 und 12 zusätzlich noch Hinweise auf die Satzungen über die Anzahl

¹ Die Norm in der Fassung vom Oktober 1999 kann in den Amtsräumen der Stadtverwaltung Remagen eingesehen werden. Die Beifügung einer Kopie zu den Verfahrensunterlagen ist aus Gründen des Urheberrechtsschutzes nicht zulässig. Die Norm kann bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, erworben werden.

notwendiger Stellplätze, über die Höhe der Stellplatzablässe sowie auf die Baumschutzsatzung aufgenommen. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um Änderungen oder Ergänzungen des verbindlichen Teils, da diese Satzungen ohnehin anzuwenden waren.

5.3 Städtebaulicher Vertrag

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden Befürchtungen laut, dass sich auf den künftigen Industrieflächen im Falle einer Weiterveräußerung der Grundstücke andere Betriebe mit erheblich größerem Störpotenzial als dem der Firma Vito-Irmen ansiedeln könnten. Gegen den Wunsch der Firma Vito-Irmen selbst, weitere Betriebsteile in dem Gewerbepark aufzubauen, wurden keine Bedenken erhoben.

Im Rahmen der Abwägung wurden verschiedene Lösungen erörtert, um diese Bedenken auszuräumen. Letztlich entschied man sich für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Inhalt, dass auf der Basis des § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Grundstücksnutzung festgeschrieben wird. Diese ist auf die bereits heute am Standort Kripp vorhandenen Haupt- und Nebennutzungen (Produktion, Lager, Versand, Verwaltung) beschränkt.

Gleichzeitig wurde der Stadt in dem Vertrag unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit eröffnet, eine entschädigungsfreie Umwandlung des Industriegebietes zurück in ein Gewerbegebiet durchzuführen.

6 Eingriff in Natur und Landschaft

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Änderungen nicht begründet, da einerseits vorhandene Gewerbegebietsflächen lediglich umgewidmet werden. Sämtliche Regelungen werden – wie zuvor ausgeführt – unverändert oder sinngemäß übernommen.

Der ansiedlungswillige Betrieb wird im Zuge des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens nachweisen müssen, dass er - wie am derzeitigen, unmittelbar an eine Wohnbebauung angrenzenden Standort auch schon - die einschlägigen Umweltschutzbestimmungen einhält.

7 Städtebauliche Kennziffern

Mit der Ausweisung werde im Remagener Gewerbepark rund 22.600 m² Industriegebiet ausgewiesen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,7 begrenzt die Versiegelung auf eine Fläche von regulär 15.861 m². Unter den im Satzungsteil näher beschriebenen Bedingungen ist es möglich, die Grundfläche auf 18.127 m² (entspricht einer GRZ von 0,8) zu vergrößern. Diese Festsetzungen werden unverändert aus der bestehenden Satzung übernommen.

8 Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen

Mit der Rechtskraft der Änderungssatzung treten für den Änderungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 10.49 "Gewerbegebiet III/IV" außer Kraft.

Der Bebauungsplan liegt mit Ausnahme von südlich des Konrad-Zuse-Rings sowie westlich der Zeppelinstraße gelegenen Grundstücken im Bereich der städtebaulichen Entwicklungssatzung „Remagen-Süd“. Insoweit ist er aus dieser abgeleitet und setzt deren Ziele um.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen, 26.10.2011

(Siegel)

Herbert Georgi
Bürgermeister