

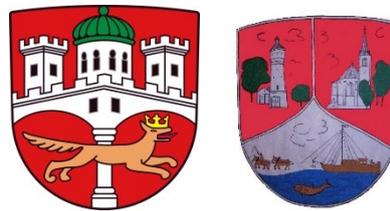
Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans

20.14 „Auf Fitze“

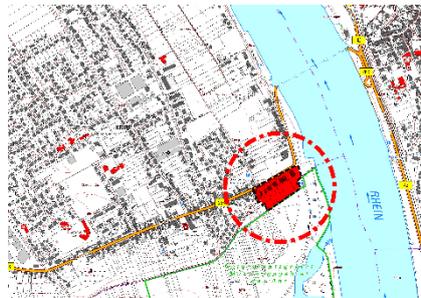
(20.14/02)

im Ortsbezirk Kripp
der Stadt Remagen



10

Gemarkung Remagen, Flur 6



20

Bearbeiter:
Alle Fotos und Karten
Kartengrundlage
Hydraulischer Nachweis

Stadtverwaltung Remagen
Stadtverwaltung Remagen
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz (Stand: DTK5/DTK25 = 2023; ALKIS = 12.2024)
Fischer Teamplan

Inhalt

	Teil A: Allgemeines	3
	1. Einleitung.....	3
	1.1. Ausgangssituation	3
	1.2. Geltungsbereich.....	5
	1.2.1. Lage des Plangebietes	5
	1.2.2. Eigentumssituation	6
	1.2.3. Topographie.....	6
	1.3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	7
10	1.4. Erforderlichkeit der Planung	8
	1.5. Planungsalternativen.....	9
	2. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben, Rechtswirkung	10
	2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
	2.2. Verhältnis zu anderen Planungen und Satzungen	11
	2.2.1. Planungen und Satzungen im Plangebiet	11
	2.2.2. Planungsrecht im Umfeld.....	11
	2.3. Rechtsfolgen	11
	Teil B: Planungsbericht.....	11
	3. Planinhalt	11
20	3.1. Änderung planungsrechtlicher Festsetzungen zum bisherigen Bebauungsplan	12
	3.1.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
	4. Flächenbilanz	17
	5. Kosten und Finanzierung	17
	Teil C: Umweltbericht.....	18
	6. Umweltbericht	18

Verzeichnis der Abbildungen

	Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet	5
	Abbildung 2: Das Plangebiet und seine nähere Umgebung im Kataster	6
30	Abbildung 3: Geländedarstellung (1m-Schummerung) mit Höhenlinien (DTK5)	6
	Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Remagen, Auszug Ortsteil Kripp	10

Begründung zum Bebauungsplan

Teil A: Allgemeines

1. Einleitung

1.1. Ausgangssituation

10 Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans 20.14/01 „Auf Fitze“ am 10.09.2008 war die Hoffnung verbunden, auf dem innerhalb der Überschwemmungsgebiete von Rhein und Ahr gelegenen Gebiet ein neues Wohngebiet in hochwasserangepasster Bauweise zu entwickeln. Auf dem Areal befanden sich seinerzeit noch die verbliebenen Reste vormaliger Verwaltungsgebäude und Hallen der Abfüllanlagen für Mineralwasser aus der unweit gelegenen Maria-Luisen-Quelle. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans „Auf Fitze“ galt der Vorhaben- und Erschließungsplan 20.14 „Quellen-Lehnig-Gelände“ aus dem Juni 1998, der auf einer größeren Fläche ebenfalls eine Nachnutzung mit Wohnungsbau vorsah. Der damalige Vorhabenträger sah sich jedoch nicht in der Lage, seine Planung umzusetzen, so dass der Bebauungsplan über den Vorhaben- und Erschließungsplan zeitgleich mit der neuen Satzung aufgehoben wurde.

20 Die Hochwasserereignisse der Jahre 1993 und 1995 zeigten eine besondere Problematik der Örtlichkeit auf, als das Wasser bis zu 4,5 m über der Quellenstraße stand. Der Rhein drückte die Strömung der Ahr durch die noch vorhandenen Gebäudereste. Dies führte zu Strömungsverhältnissen, welche die über die Quellenstraße fahrenden Boote der Rettungs- und Versorgungsfahrten in gefährliche Bedrängnis brachten. Es verwundert daher nicht, dass auf Grund dieser Erfahrungen in der Remagener Politik vereinzelt auch der Wunsch geäußert wurde, das Quellen-Lehnig-Gelände von den aufstehenden Gebäuderesten gänzlich zu befreien und es ohne jegliche Neubebauung als Teil des Landschaftsraums im Übergang zur Ahrmündung zu gestalten.

30 Anfang der 2000'er Jahre wechselte das Eigentum des Geländes im Wege eines Versteigerungsverfahrens. Der neue Eigentümer, der als Architekt an den Planungen zum damals noch geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan bereits beteiligt war, überzeugte die städtischen Gremien von dem Konzept, auf einem Streifen parallel zur Bundesstraße eine hochwassergerechte Wohnbebauung zu entwickeln. Die Wohnflächen sollten dabei so aufgeständert errichtet werden, so dass sie im Falle eines nochmaligen Hochwassers oberhalb der Wasserspiegellage liegen. Zudem sollte durch eine bauliche Verbindung von Balkonen, Hochterrassen und Wegen ein Weg entstehen, der den Bewohnern des Gebietes die Zugäng-

lichkeit zu ihren Häusern im Hochwasserfall ohne fremde Hilfe ermöglichte. Die dabei entstehende Wand („Leitwand“) würde die Strömung aus der Bebauung fernhalten und damit ein sicheres Befahren der Quellenstraße mit Booten ermöglichen.

Das Konzept überzeugte, die Stadt stellte den neuen Bebauungsplan auf und brachte ihn im September 2008 zur Rechtskraft. Dem Eigentümer wurde dabei aus Vermarktungsgründen zugestanden, die Hochwasserleitwand nicht vorab in einem Zuge errichten zu müssen, sondern sie erst nach und nach abschnittsweise mit jedem einzelnen Bauvorhaben entstehen zu lassen. Auch wenn sie ein wesentliches Element der Planung war, wurde sie in der
10 Planzeichnung ausdrücklich nur nachrichtlich übernommen.

Mittlerweile sind nunmehr rund 17 Jahre seit Rechtskraft des Bebauungsplans vergangen und ein letztes Grundstück ist immer noch unbebaut und bei einem Vorhaben wurde die im Bauantrag noch dargestellte Leitwand nicht ausgeführt. Die Bauaufsichtsbehörde sieht auf Grund des im Bebauungsplan unverbindlichen Charakters der Hochwasserleitwand keine Möglichkeit, den Bauherren bzw. Eigentümer zur Ausführung der Wand zu zwingen. Diese beiden Lücken führen dazu, dass weder die Leitwand noch der damit in Verbindung stehende hochwasserfreie Verbindungsweg durchgängig und damit funktionsfähig erstellt sind. Vielmehr ist zu befürchten, dass auf Grund dieser Lücken im Hochwasserfall neuerlich
20 die Gefahr besteht, dass die Strömungsverhältnisse für eine erhebliche Gefährdung der Versorgungs- und Rettungsboote verantwortlich sind.

Insbesondere der Ortsbeirat Kripp hat daher darauf gedrängt, diesem Umstand abzuhelpfen und gefordert, geeignete Maßnahmen einzuleiten, um die Lücken schließen zu können. Der bestehende Bebauungsplan solle so geändert werden, dass die Herstellung von Leitwand und Verbindungsweg als verbindliche und damit zwingend herzustellende Elemente des Hochwasserschutzes in der Satzung festgesetzt werden.

Alternativ hatte die Stadtverwaltung zunächst versucht, über eine Kontaktvermittlung zwischen dem Eigentümer und den bei der Stadt registrierten Bauinteressierten eine zeitnahe Bebauung der Lücke zu erreichen. Diese Bemühungen blieben leider erfolglos. Da weitere unterstützende Möglichkeiten nicht bestehen bleibt nunmehr nur noch der Weg, den Bebauungsplan zu ändern und die Hochwasserleitwand nebst Rettungsweg als zentrale Elemente der Planungsgrundzüge verbindlich festzuschreiben. Denn erst mit dieser Verbindlichkeit im Bebauungsplan stehen der Stadt die Instrumente der städtebaulichen Gebote, insbesondere das Baugebot (§ 176 BauGB), zur Verfügung. Auf diese Weise könnte die Stadt einen Eigentümer durch Bescheid zumindest mittelfristig dazu verpflichten, sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen. Da die Bemühungen der Stadt zu einer freiwilligen Schließung der beiden Lücken bislang fruchtlos blieben,
30

stellt dieses Procedere die einzige Möglichkeit dar, um den Hochwasserschutz für die Anlieger selbst, als auch für weitere Teile des nördlich anschließenden Siedlungsgebietes von Kripp, sicherzustellen. Denn dass die Herstellung des Hochwasserrettungsweges wie auch die Schließung der Leitwand aus Gründen des Hochwasserschutzes dringend angeraten ist, zeigt eine von der Stadt in Auftrag gegebene Untersuchung der Strömungsverhältnisse; diese Untersuchung ist den Verfahrensunterlagen zur Änderung des Bebauungsplans beigelegt.

1.2. Geltungsbereich

10 1.2.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtgebietes an der Stadtgrenze nach Sinzig. Es wird vereinfacht dargestellt wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Quellenstraße (Bundesstraße B 266),
- im Osten durch den Rhein,
- im Süden durch die Stadtgrenze zur Stadt Sinzig,
- im Westen durch den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans 20.10 „Badenacker“.

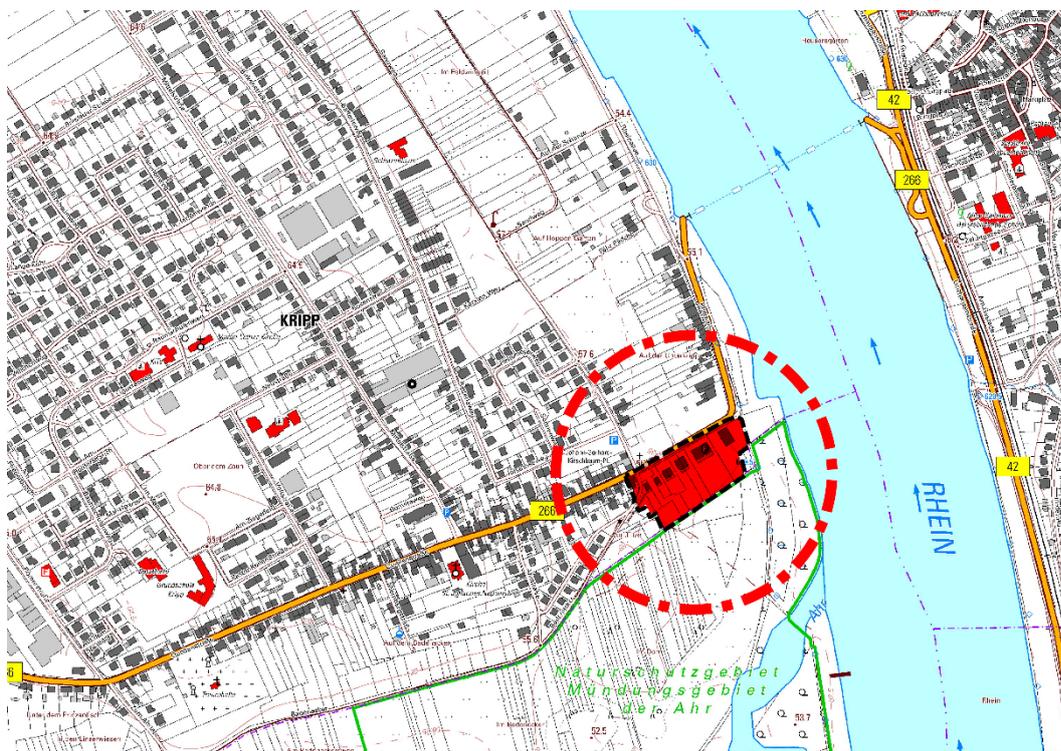


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet



Abbildung 2: Das Plangebiet und seine nähere Umgebung im Kataster

1.2.2. Eigentumssituation

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich sämtlich im Besitz privater Dritter, zumeist im Alleineigentum, verschiedentlich auch in Formen des gemeinschaftlichen Eigentums.

1.2.3. Topographie

- 10 Das Plangebiet neigt sich leicht in ost-südöstliche Richtung. Von der Kreuzung Quellenstraße/Badenacker/Sandweg im westlichen Teil des Plangebietes mit einer Höhe von rund 56,4 m ü.NHN fällt es in Richtung Rhein und Ahrmündung am östlichen Rand des Plangebietes auf rund 53,75 m ü. NHN.

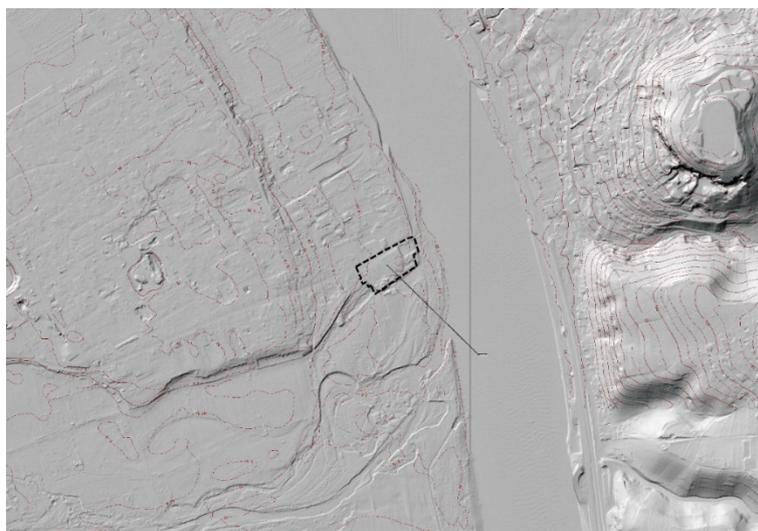


Abbildung 3: Geländedarstellung (1m-Schummerung) mit Höhenlinien (DTK5)

1.3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan 20.14 „Auf Fitze“ ist in der geltenden Fassung der 1. Änderung Grundlage zur wohnbaulichen Nachnutzung einer brachgefallenen Gewerbefläche (Abfüllanlage für Mineralwasser). Die Gebäude sollten so errichtet werden, dass sie zur Ahr hin eine geschlossene Wand bilden, welche im Hochwasserfall die Strömung der Ahr von der Besiedlung fernhält und in Richtung Rhein ableitet. Dies bewirkt, dass bei Hochwasser in der Quellenstraße keine Querströmungen entstehen, die eine Gefahr für Versorgungs- und Rettungsboote darstellen könnten; auf die Erfahrung der Hochwasserereignisse Mitte der 1990'er Jahre wird verwiesen. Bei der Aufstellung der geltenden Fassung wurde insbesondere aus
10 Vermarktungsgründen auf eine zwingende Festsetzung der Hochwasserleitwand und des Hochwasserrettungsweges verzichtet. Der Eigentümer befürchtete insbesondere, dass eine bis zu 4,5 m hohe Hochwasserleitwand auf einem im Übrigen freigeräumten Grundstück einen nachteiligen Eindruck vermitteln und Kaufinteressenten abschrecken würde.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans verfolgt insbesondere das Ziel, mit der Anpassung der textlichen Festsetzungen die Hochwasserleitwand wie auch den auf deren Mauerkrone vorgesehenen Hochwassernotweg als zentrale, zwingend notwendige bauliche Anlagen im Bebauungsplan zu verankern. Das ursprüngliche Konzept soll nunmehr in Gänze verbindlich umgesetzt werden. Hierdurch soll die Stadt die Möglichkeit erhalten, die bisher
20 nur unvollständig hergestellten Hochwasserschutzmaßnahmen auch im Wege des Verwaltungszwangs umzusetzen (Baugebot gem. § 176 BauGB). Die bisher bereits fertiggestellten Teilstücke können erst dann ihren Zweck erfüllen, wenn die Leitwand wie auch der Hochwassernotweg durchgängig hergestellt sind; bislang sind sie in weiten Teilen schlichtweg nutzlos.

Dass die Hochwasserleitwand zur Abwehr von Gefahren durchgängig hergestellt werden muss zeigt neben den beschriebenen Erfahrungen der Hochwasserereignisse aus den Jahren 1993/1995 auch ein von der Stadt in Auftrag gegebenes Fachgutachten („Hydraulischer Nachweis Hochwasserleitwand Remagen-Kripp“, Fischer Teamplan, 04/2024); dieses Gutachten ist den Verfahrensunterlagen beigelegt. Aufbauend auf den Berechnungen, die bereits für die derzeit geltende Version des Bebauungsplans durchgeführt wurden, stellt das
30 Fachbüro die hydraulischen Auswirkungen bei verschiedenen Fallgestaltungen einander gegenüber. So wurde neben der Bestandssituation untersucht, wie sich die Schließung jeweils einer der beiden Lücken als auch die vollständige Schließung der Hochwasserleitwand auf die Wasserstände sowie Strömungsverläufe und -stärken auswirkt. So führen die beiden Lücken in der Leitwand (Grundstücke Quellenstraße 1 und 15a) nicht nur auf den von den Versorgungs- und Rettungsbooten genutzten Routen über die Quellenstraße zu jeweils

weitreichenden Querströmungen („Strömungsfahnen“), die Fließgeschwindigkeiten zwischen 2,5 und 4,0 m/s aufweisen. Zur Einordnung der Werte sei darauf verwiesen, dass für einen Erwachsenen erhebliche Sturzgefahren entstehen

- ab einer Fließgeschwindigkeit von 0,5 m/s und einem Wasserstand von 1,2 m
- ab einer Fließgeschwindigkeit von 2,5 m/s und einem Wasserstand von 20 cm.

10 Bereits die Schließung nur einer der beiden Lücken würde nicht nur am jeweiligen Vorhaben Grundstück selbst zu einer erheblichen Beruhigung der Strömungsverhältnisse führen. Positive Auswirkungen sind bis weit in die nördlich gelegenen Siedlungsflächen hinein zu erwarten. Aber nur die vollständige Schließung der Hochwasserleitwand würde zu einer solchen Beruhigung führen, so dass die Fließgeschwindigkeiten durchgängig unter 0,25 m/s liegen. Hieran lässt sich ermessen, welche erheblich nachteiligen Auswirkungen demgegenüber ein Jahrhunderthochwasser mit einem Wasserstand von 4 m und mehr erwarten lässt. Normativ geändert werden zudem die Regelungen über die Drenpelhöhe. Diese ist in der bisherigen Fassung auf ein maximales Maß von 1,00 m beschränkt und wird in Anlehnung an einen Grundsatzbeschluss des Fachausschusses künftig regelmäßig mit einer Höhe von 1,20 m zulässig sein.

Weitere Änderungen der Unterlagen sind eher redaktioneller Art und betreffen beispielsweise die Anpassung des Textteils an zwischenzeitlich erfolgte Gesetzesänderungen oder die Aktualisierung von Kontaktdaten.

20

1.4. Erforderlichkeit der Planung

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

30 Wiederholt wurde bereits ausgeführt, dass die noch verbliebenen Lücken in der Leitwand und dem Rettungsweg im Hochwasserfall dazu führen, dass die bisherigen Teileinrichtungen den ihnen zugedachten Zweck nicht erfüllen können. Auf dem bisher beschrittenen Wege der Freiwilligkeit ist mit einer zeitnahen vollständigen Umsetzung und Funktionsfähigkeit der zentralen baulichen Elemente (Hochwasserleitwand, Hochwassernotweg) nicht zu rechnen.

Die Bauaufsichtsbehörde hat zudem erklärt, dass die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans sie rechtlich nicht dazu in der Lage versetzen, die Eigentümer der betroffenen Grundstücke zur Umsetzung dieser beiden baulichen Anlagen zu zwingen. Auch mangels weiterer Alternativen (vgl. Kapitel 1.5) sieht sich die Stadt als planende Gemeinde nunmehr

gezwungen, über eine Änderung der Bebauungsplaninhalte auf die Schließung der Leitwand und Komplettierung des Notweges hinwirken zu können.

Gründe des Allgemeinwohls erfordern mithin eine Anpassung der Planinhalte auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstaben b und c BauGB. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB dürfen Gemeinden Regelungen treffen für

„[...]“

b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, [...],

c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

10

[...]“.

Die Notwendigkeit einer Verbindlichkeit der Planungsziele belegen die Ergebnisse des hydraulischen Nachweises. Diese Simulationen zeigen die Strömungsverhältnisse im Hochwasserfall auf. Aus der Stärke und Reichweite der beiden Strömungsfahnen kann die Gefährdung für die Versorgungs- und Rettungsboote abgeleitet werden. Die Modellberechnungen zeigen zudem, dass die Schließung der Hochwasserleitwand nicht nur für die Bewohner im Plangebiet selbst von erheblichem Vorteil wäre, sondern auch für Teile der nördlich angrenzenden Siedlungsflächen. Die bisher in den Siedlungskörper hineinreichenden Strömungsfahnen würden entfallen und zu einer erheblichen Beruhigung des Wassers in den überschwemmten Gebieten führen. Hieraus leitet sich öffentliche Interesse ab, die Hochwasserleitwand in Gänze und zeitnah zu schließen und damit die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.

20

Erforderlich ist die Änderung der Planinhalte im Hinblick auf die Verbindlichkeit von Hochwasserschutzmaßnahmen desgleichen in Bezug auf den Hochwassernotweg. Dieser kann nur dann ohne ergänzende Maßnahmen im Hochwasserfall den problemlosen Zugang zu den anliegenden Häusern sicherstellen, wenn er durchgängig begehbar ist. Die Durchgängigkeit des Weges wird bislang durch die etwa 9,5 m breite Baulücke auf dem Flurstück 2/21 (Quellenstraße 15a) unterbunden. Während der auf dem Grundstück Quellenstraße 1 in Eigenverantwortung hergestellte Anschluss an den Notweg nur die Bewohner des Grundstücks selbst betrifft, schließt die landeinwärts gelegene Lücke auf dem Grundstück Haus Nr. 15a alle rheinseitig gelegenen Nachbarn von der Benutzung des Notweges aus (Hausnummern 3 bis 15). Im Hochwasserfall wären diese Bewohner folglich wieder auf die Rettungs- und Versorgungsboote angewiesen und könnten nicht selbständig über den Notweg auf hochwasserfreies Gelände gelangen.

30

1.5. Planungsalternativen

Räumliche Alternativen bestehen angesichts der beschriebenen Planungsziele nicht, da die Änderung und Ergänzung bestehender Planinhalte beabsichtigt ist.

Inhaltliche Alternativen zu den vorgesehenen Änderungen bestehen lediglich in der sog. „Null-Variante“, mit der die bisherige Fassung des Bebauungsplans fortgelten würde. Dies würde dazu führen, dass ein Zwang zur Umsetzung der dem planerischen Konzept zu Grunde liegenden zentralen Elemente „Hochwasserleitwand“ und „Hochwassernotweg“ nicht ausgeübt werden und deren vollständige Errichtung nur im Wege der Freiwilligkeit erfolgen kann.

10 2. **Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben, Rechtswirkung**

2.1. *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Gemeinde obliegt damit die Aufgabe, die im Flächennutzungsplan nur gebiets-scharf dargelegte Grundkonzeption auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im größeren Maßstab zu konkretisieren und inhaltlich auszugestalten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remagen (Rechtskraft 28.01.2004) stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen mit angrenzenden Grünflächen dar (vgl. Abbildung 4).

20



Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Remagen, Auszug Ortsteil Kripp

Die beabsichtigten Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen betreffen die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der Entwicklung nicht. Der Bebauungsplan ist mithin unverändert aus den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplans entwickelt.

2.2. *Verhältnis zu anderen Planungen und Satzungen*

2.2.1. *Planungen und Satzungen im Plangebiet*

Der Geltungsbereich des aktuellen Änderungsverfahrens ist deckungsgleich mit dem der geltenden Fassung des Bebauungsplans 20.14 „Auf Fitze“ (20.14/01). Mit der Rechtskraft der 2. Änderung wird der derzeit noch geltende Bebauungsplan (20.14/01) mithin ersetzt.

2.2.2. *Planungsrecht im Umfeld*

10 Westlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan 20.10 „Badenacker“ an, die Flächen nördlich der Quellenstraße (B266) sind nicht überplant. Im Osten des Plangebietes grenzt der Rhein, im Süden mit den Wiesen der Ahrmündung das Gebiet der Stadt Sinzig an.

2.3. *Rechtsfolgen*

Der Bebauungsplan enthält auch in der geänderten Fassung alle Merkmale nach § 30 Abs. 1 BauGB und gilt daher als qualifizierter Bebauungsplan. Ein Bebauungsplan gilt als qualifiziert, wenn er allein oder mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält (§ 30 Abs. 1 BauGB). Damit beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich ausschließlich danach, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

20 Ausdrücklich weist der Textteil unter der dortigen Nr. 3.2 darauf hin, dass das Plangebiet vollständig innerhalb der Überschwemmungsgebiete von Rhein und Ahr liegt und Bauvorhaben daher auch einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) benötigen.

Teil B: Planungsbericht

3. Planinhalt

30 Wesentliches Ziel des Änderungsverfahrens ist die Verbindlichkeit der Hochwasserleitwand sowie des Hochwassernotweges. Geändert wird zudem die zulässige Drempehhöhe, die gemäß einer Grundsatzentscheidung des Fachausschusses anstelle der bisherigen 1,0 m zukünftig 1,20 m betragen darf. Alle weiteren Inhalte des bisher geltenden Bebauungsplans werden in die neue Fassung übernommen. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt, weitergehende Auswirkungen insbesondere auf umwelt- oder naturschutzrechtliche Belange entstehen nicht.

Die Neuerungen gegenüber der aktuellen Version werden im Folgenden dargestellt und begründet.

3.1. Änderung planungsrechtlicher Festsetzungen zum bisherigen Bebauungsplan

3.1.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Alte Fassung	Neue Fassung
1.2.2 Die Fußbodenhöhe des untersten Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, muss über der Höhe des 200-jährigen Hochwassers liegen. Die hierdurch entstehenden Geschosse auf Straßenniveau, die entsprechend § 31b WHG in hochwasserangepasster Weise zu errichten sind, werden nicht als Vollgeschosse mitgerechnet.	1.2.2 Soweit bei Anwendung der Textfestsetzung 1.6.3 unterhalb der dort vorgeschriebenen Mindesthöhe weitere oberirdische Geschosse entstehen, sind diese zusätzlich zu der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse erlaubt.

Die Neufassung erfolgt aus Gründen der Rechtsklarheit, da hier bislang Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zum Hochwasserschutz miteinander vermischt werden, die auf unterschiedlichen Ermächtigungsgrundlagen des BauGB beruhen.

10 Beibehalten, wenngleich in neuer Formulierung, wird die auf § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 31 Abs. 1 BauGB basierende Möglichkeit einer Überschreitung der erlaubten Anzahl an Vollgeschossen. Der bisher enthaltene Bezug auf die hochwasserangepasste Bebauung wird in das neu gefasste Kapitel 1.6 übertragen (dort Nr. 1.6.3), in dem unterschiedliche Regelungen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen auf der Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 16 b und c BauGB zusammengefasst werden.

3.1.2. Nummerierung der bisherigen Kapitel 1.6 bis 1.10

Die Einfügung eines neuen Kapitels 1.6 (s.u.) führt dazu, dass sich die bisherigen Kapitelnummern um jeweils eine Ziffer verschieben, d.h. aus bisher 1.6 wird neu 1.7, aus bisher 1.7 wird neu 1.8, usw.. Querverweise innerhalb des Textteils oder der Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend aktualisiert.

20 *3.1.3. Regelungen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (hochwasserangepasste Bebauung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)*

Das neue Kapitel 1.6 fasst verschiedene Regelungen zusammen, die dem Hochwasserschutz sowie der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen.

So wird unter der neuen Textfestsetzung 1.6.1 nun erstmalig der Bau einer Hochwasserleitwand verbindlich vorgeschrieben; rechtliche Grundlage hierfür bildet § 9 Abs. 1 Nr. 16 b und c BauGB. Hiermit korrespondiert, dass in der Planzeichnung der dort bislang vorhandene Hinweis auf eine lediglich nachrichtliche Darstellung der Hochwasserleitwand entfällt.

Hierzu muss nochmals in Erinnerung gerufen werden, dass die Stadt durchaus Überlegungen anstellte, den Vorläufer des heutigen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan 20.14 „Quellen-Lehnig-Gelände“, 20.14/00) ersatzlos aufzuheben und auf eine Bebauung des Areals gänzlich zu verzichten. Auslöser hierzu waren die Erfahrungen während der beiden sog. Jahrhunderthochwasser in den Jahren 1993 und 1995, als die Strömung der Ahr durch das gleichzeitige Hochwasser am Rhein landeinwärts verschoben wurde. Das Wasser drängte seinerzeit durch die Lücken zwischen den verbliebenen baulichen Anlagen. Dies führte auf der Quellenstraße zu gefährlichen Querströmungen für die Rettungs- und Versorgungsfahrten der Boote, mit denen die verbliebenen Anwohner im Hochwassergebiet versorgt wurden. Mit einer von der Stadt angedachten Freilegung des Quellen-Lehnig-Geländes wäre die Strömung auf größerer Breite abgeflossen, so dass deren Fließgeschwindigkeit vermindert gewesen wäre.

Durch die Intervention eines Interessenten (und späteren Eigentümers) wurde nochmals die Idee einer Neubebauung des Geländes diskutiert. Grundlage der Bebauung sollte dabei eine durchgängige Hochwasserleitwand sein, durch welche die Strömung in Richtung Rhein abgeleitet wird. Die Hochwasserleitwand war so gesehen bereits in der damaligen Planung ein zentrales Element der Plankonzeption und sollte kurz- bis mittelfristig durch eine sukzessive Bebauung der Grundstücke entlang der Quellenstraße entstehen. Aus Vermarktungsgründen sollte die Leitwand aber nicht als bauliche Anlage festgesetzt werden, die in Gänze vor einer Bebauung mit Wohnhäusern verpflichtend umzusetzen wäre. Die Stadt schloss sich nach eingehenden Beratungen den Vorschlägen des Eigentümers an und beschloss den heute noch geltenden Bebauungsplan 20.14 „Auf Fitze“ (20.14/01).

Die seither eingetretene Entwicklung im Plangebiet führte bisher jedoch nicht zu dem gewünschten Ergebnis. Das Grundstück Quellenstraße 15a ist noch gänzlich unbebaut, auf dem Grundstück Quellenstraße 1 steht bislang ein aufgeständerter Steg, dessen Gleichwertigkeit mit einer Hochwasserleitwand augenscheinlich zumindest fraglich ist. Zunehmend wird daher in Politik und Bevölkerung der Wunsch laut, Maßnahmen zu ergreifen, die zeitnah zu einer Schließung der Hochwasserleitwand führen. Den Aufsichtsbehörden sind bislang rechtlich die Hände gebunden, da die Leitwand weder im Bebauungsplan als verbindliches Element festgesetzt ist, noch ihre Errichtung aus anderen Rechtsgrundlagen verbindlich abgeleitet werden könnte.

Dass die aktuelle Situation damit mit der vor Beginn der Neubebauung auf dem Quellen-Lehnig-Gelände vergleichbar ist, zeigt eine von der Stadt in Auftrag gegebene hydraulische Untersuchung. Deutlich zeichnen sich darin die bei einem Hochwasser auftretenden Strömungsfahnen im Bereich der verbliebenen Baulücken, die in Kombination mit den Strömungsgeschwindigkeiten eine Gefährdung der Versorgungs- und Rettungsfahrten erwarten lassen.

Die Festsetzung zur Höhe der Mauerkrone wird als neue Nr. 1.6.1 aus den bisherigen Regelungen übernommen. Diese muss ebenso wie die Fußbodenhöhe für Aufenthaltsräume (neu: Nr. 1.6.2) über dem Wert eines HQ200 liegen (alt Nr. 1.2.2).

Um die Leitfunktion zu gewährleisten ist die Hochwasserleitwand grundsätzlich als geschlossene Wand auszuführen. Öffnungen können jedoch dann vorgesehen werden, wenn diese im Hochwasserfall durch den Eigentümer (oder einen Beauftragten) verschlossen werden können (z.B. druckdichtes Klappschott, o.ä.).

10 Mit der neuen Festsetzung 1.6.2 wird zur Vermeidung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB) die Höhe verbindlich vorgegeben, die Fußböden von Geschossen mit Aufenthaltsräumen mindestens aufweisen müssen.

20 Diese Festsetzung ergänzt die im Wasserrecht erhobene Forderung nach einer hochwasserangepassten Bebauung, soweit diese im Wege einer Ausnahmegenehmigung erlaubt werden soll. Ziel ist es, dass Schadenspotenzial für ein Hochwasser zu verringern. Der Bezug auf das HQ200 soll sicherstellen, dass eine Benutzung der Wohnräume auch noch bei einem hundertjährigen Hochwasser problemlos möglich sein soll. Um Schäden in Wohnungen zu minimieren wurde bereits in der geltenden Fassung festgelegt, dass die Fußbodenhöhe des untersten Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, nur oberhalb des 200-jährlichen Hochwassers errichtet werden dürfen. Diese Höhen liegen bei einem Jahrhunderthochwasser dann rund 60 cm oberhalb des Wasserstandes.

30 Die neue Festsetzung 1.6.3 enthält erstmals eine Verpflichtung zur Herstellung des Hochwassernotweges. Als Idee steht dahinter, dass auf der Südseite der Bauflächen durch Verbindung der einzelnen privaten Balkone, Hochterrassen, Steganlagen, und dergleichen, sukzessive eine hochwasserfreie Verbindung zu dem von der Stadt Remagen bereits errichteten Hochwassernotweg entsteht. Damit könnten die Anlieger zumindest bis zu einem Hochwasser HQ200 ohne fremde Hilfe und ohne den zusätzlichen Bau von Steganlagen ihre Häuser und Wohnungen hochwasserfrei erreichen. Überlagernd wird in der Planurkunde auf der geplanten Wegefläche bereits in der geltenden Fassung ein Gehrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt; dieses wird in das aktuelle Änderungsverfahren übernommen. Grundlage für die Festsetzung des Hochwassernotweges bildet § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB.

Die neue Festsetzung 1.6.4 unterstützt die Ideen einer hochwassergerechten Bebauung. Sie stellt auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB sicher, dass auch in Mehrfamilienhäusern der Zugang zum Hochwassernotweg ohne die Benutzung fremder Wohnungen zu erreichen ist. Erfahrungen aus bestehenden Vorhaben zeigen, dass derartige Überlegungen nicht immer Eingang in die individuelle Grundrisslösung finden.

Die neue Ziffer 1.6.5 schließlich stellt klar, dass für die Maßnahmen nach den Nummern 1.6.1 bis 1.6.4 der jeweilige Bauherr bzw. Eigentümer verantwortlich ist und nicht etwa die Stadt oder ein sonstiger Dritter.

3.1.4. Mit Gehrechten zu Gunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10 In die neue Nr. 1.8 wird der normative Inhalt zur Festsetzung eines Gehrechtes übernommen und klarstellend um einen Querverweis auf die Regelungen zum Hochwassernotweg ergänzt. Mit dem Gehrecht soll planungsrechtlich für den Hochwasserfall die fußläufige Erreichbarkeit anliegender Grundstücke gesichert werden.

3.1.5. Erforderliche Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für den Straßenkörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

20 Die bisherigen Textfestsetzungen der Nr. 1.9 entfallen ersatzlos, da sie der aktuellen Rechtslage widersprechen. Diese Regelungen sollten sicherstellen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen für die Straßenböschungen auch dann zulässig sind, wenn sie in der Planzeichnung nicht eingetragen sind. Ferner war geregelt, dass die sog. Rückenstützen der Straßenrandbegrenzungen auch auf privaten Grundstücken hergestellt werden dürfen. Gründe für die Unzulässigkeit sind im Wesentlichen das fehlende Bestimmtheitsgebot, aus denen betroffene Bürger ableiten könnten, ob, in welchem Umfang und warum sie von einem Sachverhalt betroffen sind. Zudem kann die Inanspruchnahme von Privatflächen nur vertraglich geregelt werden oder aber die benötigten Flächen sind im Bebauungsplan als Teil der Verkehrsanlage festzusetzen.

3.1.6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

30 Das zulässige Maß für Drempel wird in Nummer 2.3.4 von bisher 1,00 m auf 1,20 m angehoben. Hintergrund ist ein vor Jahren getroffener Grundsatzbeschluss des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses als zuständigem Fachgremium, bei Befreiungsanträgen im vorgenannten Rahmen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und in älteren Bebauungsplänen das Maß entsprechend zu vereinheitlichen.

3.1.7. Hinweise

Der dritte Abschnitt des Textteils enthält standardmäßig verschiedene Hinweise, nachrichtliche Übernahmen wie auch Querverweise auf Sachverhalte, die im Zusammenhang mit der

Örtlichkeit oder den Inhalten des betreffenden Bebauungsplans für den Bauherren von Bedeutung sein könnten. Sie zählen nicht zu den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, die auf Basis der Inhalte des § 9 BauGB getroffen werden dürfen.

Überarbeitet wurden die Hinweise zum Thema Hochwasser, um die Hinweise inhaltlich mit den aktuellen Fassungen jeweiligen der Gesetze übereinzubringen.

10 Durchgehend korrigiert wurden Formulierungen wie die eines „100-jährigen Hochwassers“, was in dieser Form die Dauer eines Ereignisses beschreibt (hier: 100 Jahre Hochwasser). Gemeint ist in diesem Zusammenhang aber immer eine Jährlichkeit, d.h. ein Zeitabstand bis zur Wiederholung des Ereignisses („100-jährliches Hochwasser“ = Hochwasser einmal in 100 Jahren).

Aktualisiert wurden die Hinweise zur Archäologie, hier speziell die Korrektur des Namens der Behörde sowie die Kontaktdaten. Neu formuliert wurden auch die hinweisenden Ausführungen zum Altablagerungskataster.

3.1.8. Planurkunde

20 Die Inhalte der Planurkunde ändern sich dahingehend, dass der bisher vorhandene textliche Hinweis „*Strömungsleitelinrichtung hier nur nachrichtlich, Planfeststellungsverfahren erforderlich*“ ersatzlos entfällt. Diese Änderung leitet sich unmittelbar aus dem Planungsziel ab, die Hochwasserleitwand nunmehr auch rechtlich zu einem verbindlichen Element der städtebaulichen Planungen zu machen.

Der Erhalt der auf der privaten Grünfläche stehenden Gehölze wird künftig über eine flächenhafte Festsetzung mit einer Erhaltungsbindung sichergestellt. Dies ersetzt die bisherige Festsetzung zum Erhalt einzelner Baumstandorte, deren Zuordnung in der Örtlichkeit nicht immer gewährleistet ist.

30 Durch Texteintrag hervorgehoben wird das Wegerecht zu Gunsten der Anwohner, welches öffentlich-rechtlich den Verlauf des Hochwassernotweges sichert.

Die Katastergrundlage wird mit Stand 07.03.2025 insbesondere hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude, soweit vom jeweiligen Eigentümer eingemessen, aktualisiert. Infolgedessen sind die bisherigen Kennzeichnungen der zum Abriss vorgesehenen Gebäudereste des ehemaligen Gewerbebetriebes nicht mehr erforderlich, weil die ehemals dort stehenden Gebäude nicht mehr verzeichnet sind.

Alle übrigen Planinhalte, Festsetzungen wie auch nachrichtliche Darstellungen, werden unverändert übernommen.

4. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 13.350 m². Die einzelnen Nutzungen verteilen sich wie folgt (Rundungsdifferenz möglich):

	- Allgemeines Wohngebiet (WA 1 II ED)	3.435 m ²
	davon	
10	- überbaubare Grundstücksfläche (lt. Zeichnung):.....	2.325 m ²
	- maximal zulässige Grundfläche (bei GRZ 0,4):	1.375 m ²
	- zulässige Grundfläche (GRZ 0,4 + 50%)	2.060 m ²
	- Allgemeines Wohngebiet (WA 2 III o)	785 m ²
	davon	
	- überbaubare Grundstücksfläche (lt. Zeichnung):.....	335 m ²
	- maximal zulässige Grundfläche (bei GRZ 0,4):	315 m ²
	- zulässige Grundfläche (GRZ 0,4 + 50%)	470 m ²
20	- Mischgebiet	190 m ²
	davon	
	- überbaubare Grundstücksfläche (lt. Zeichnung):.....	110 m ²
	- maximal zulässige Grundfläche (bei GRZ 0,6):	115 m ²
	- zulässige Grundfläche (GRZ 0,6 + 50%, Kappung bei 0,8).....	150 m ²
	- Private Grünfläche.....	8.130 m ²
	- Verkehrsflächen.....	800 m ²

30

5. Kosten und Finanzierung

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstandenen Kosten (Fachgutachten) gehen ebenso wie die Verwaltungskosten zu Lasten der Stadt.

Teil C: Umweltbericht

6. Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt unter Anwendung der Vorschriften zum Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB wird daher abgesehen; ferner findet auch § 4c BauGB keine Anwendung.

- 10 Ohnehin wären diese Inhalte abzustellen auf die nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethode ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Da, wie zuvor dargelegt, die künftigen Planinhalte zu keinen anderen Auswirkungen führen würden, als die vollständige Umsetzung der bisher geltenden Festsetzungen, kann auf die diesbezüglichen Ausführungen der geltenden Fassung verwiesen werden.

Stadtverwaltung Remagen

.....

20

Björn Ingendahl
Bürgermeister