

Stadtverwaltung Remagen
Bachstraße 2

53424 Remagen

STADTVERWALTUNG
REMAGEN
Empf. 10. März 2014
Poststelle FB1

Abteilung: 1.4 - Strukturentwicklung
Auskunft: Herr Schäfer
Telefon: 02641 975-239
Telefax: 02641 975-7239
Zimmer: E.71
E-Mail: michael.schaefer@aw-online.de
Datum: 6. März 2014
Aktenzeichen: 1.4-11-301-2.14

**Vollzug des Landesplanungsgesetzes für Rheinland-Pfalz (LPIG)
Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG i.V.m. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
Bauleitplanung der Stadt Remagen;
14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 - Erweiterung Gewerbegebiet Oedingen
Ihr Antrag vom 27.11.2013; Ihr Az.: FB 2 / 610-12 / 2004 / 14 /Gü**

1. ANTRAG

Mit Schreiben vom 27.11.2013 beantragte die Stadtverwaltung Remagen die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPIG i. V. m. § 1 Abs. 4 BauGB. Gegenstand des Änderungsverfahrens ist die Erweiterung des Gewerbegebietes südlich der Ortslage Oedingen. Vorgesehen ist, das Baugebiet um rd. 7.000 m² Nettobaufläche zu vergrößern und so bis zu vier weiteren Betrieben einen neuen Standort anbieten zu können. In die Änderung einbezogen sind neben den eigentlichen Bauflächen für das eingeschränkte Gewerbegebiet auch die angrenzenden Flächen, auf denen die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Hier ist eine Ergänzung der bisherigen Darstellung „Grünfläche“ mit der besonderen Funktion „Bolzplatz“ durch „Ausgleichsfläche“ beabsichtigt.

Ausgehend von konkreten Umsiedlungswünschen wurden in den Jahren 2005 bis 2007 mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 und der parallel hierzu erfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes 40.14 „Gewerbegebiet Oedingen“ die planungsrechtlichen Grundlagen für das eingeschränkte Gewerbegebiet gelegt. Zeitnah mit der Rechtskraft der Bauleitpläne begann die Erschließung und Vermarktung der Flächen. Es bietet der seinerzeitigen Zielsetzung folgend Platz für vier Betriebe aus Oedingen und der näheren Umgebung, die an ihren bisherigen Standorten innerhalb des Ortskerns keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr gehabt hätten.

Das bislang rd. 1,0 ha große Gewerbegebiet ist vollständig vermarktet. Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken mit Größen um 1.500 bis 2.000 m² ist gleichwohl ungebrochen, und die Stadt kann weder im Remagener Gewerbegebiet noch an anderer Stelle im Gemeindegebiet entsprechende Flächen anbieten.

Anlass für die Erweiterung des Oedinger Gewerbegebietes ist neben der Erweiterungsabsicht eines bereits ansässigen Betriebes die Kaufanfrage von mehreren Handwerkern und Gewerbetreibenden. Absehbar wird selbst unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung nicht jedes An- bzw. Umsiedlungsbegehren befriedigt werden können.

Das Gewerbegebiet liegt südöstlich der Ortslage Oedingen im näheren Umfeld zur ehemaligen Hausmülldeponie, gegenüber dem Sportplatz und dem Dorfgemeinschaftshaus.

Vorgesehen ist das im Baugebiet bestehende Teilstück der Wachtbergstraße geradlinig um ca. 60 m zu verlängern und so vier weitere Gewerbegrundstücke zu erschließen.

Neben den für die Bebauung vorgesehenen Flächen wird in den Änderungsbereich auch die Fläche des angrenzenden, vormaligen Sportplatzes einbezogen, auf dem wesentliche Teile der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Örtlich ist das Plangebiet wie folgt begrenzt, wobei die genannten Wege das Plangebiet begrenzen und nicht zu ihm gehören:

- im Südwesten durch die Kreisstraße und das bestehende Gewerbegebiet;
- im Nordwesten durch den Wirtschaftsweg auf der Parzelle Gemarkung Oedingen, Flur 9, Flurstück 49/3;
- im Nordosten durch den Wirtschaftsweg auf der Parzelle Gemarkung Oedingen, Flur 9, Flurstück 14/1 und
- im Südosten durch den Wirtschaftsweg auf der Parzelle Gemarkung Oedingen, Flur 9, Flurstück 48 (Zufahrt zum Grillplatz bzw. zur ehem. Mülldeponie).

Den Geltungsbereich bilden somit die Grundstücke in der Gemarkung Oedingen, Flur 9, Flurstücke 14/2, 14/4 (Eingriffsflächen) und 14/17 (Ausgleichsfläche).

Das Gelände des Erweiterungsgebietes ist weitgehend gleichmäßig geneigt und steigt von 233 m ü. NN im Westen auf etwa 236 m ü. NN im Osten.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze bildet eine breite Baumhecke ein markantes, raumbildendes Element. Soweit die Hecke im Geltungsbereich liegt, wird sie dort im Rahmen der Planung gesichert und nicht verändert.

In Verlängerung des bestehenden Gewerbegebietes schließt sich die zur weiteren Bebauung vorgesehene Fläche an, die 2006 bei der Urplanung für das Gewerbegebiet als Wiese mittlerer Standorte kartiert worden ist.

Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes, der sporadisch noch als Bolzplatz genutzt wird, bildet den wesentlichen Teil der künftigen Ausgleichsfläche und stellt sich derzeit ebenfalls als Wiesenfläche (Fettwiese) dar. Begrenzt wird er durch raumbildende Feldgehölze sowohl in Richtung auf die Kreisstraße (Südwesten) als auch auf den Grillplatz (Nordosten). Teile des Grillplatzes sowie der darauf errichteten Grill- und Schutzhütte befinden sich auf der in den Geltungsbereich einbezogenen stadteigenen Parzelle 14/17, bleiben von der Änderungsplanung als solche jedoch unberührt.

Für die Entwicklung des bisherigen Gewerbegebietes in Oedingen wurde der am 28.01.2004 bekanntgemachte Flächennutzungsplan der Stadt Remagen (Flächennutzungsplan 2004) im Zuge der 5. Änderung geändert.

Die jetzt zur Bebauung anstehenden Flächen sind in der geltenden Fassung des vorbereitenden Bauleitplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ausgenommen hiervon ist die vorstehend bezeichnete Baumhecke am nordwestlichen Rand, die unverändert übernommen werden wird.

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen sind bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ dargestellt. Randlich hierzu befinden sich Waldflächen, die auf der Ebene des Bebauungsplanes ebenfalls unverändert übernommen werden.

2. LANDESPLANERISCHES ANHÖRUNGSVERFAHREN

Nachdem die Stadtverwaltung Remagen mit Schreiben vom 12.12.2013 die erforderlichen Ausfertigungen der Verfahrensunterlagen vorgelegt hat, wurde am 16.12.2013 das landesplanerische Anhörungsverfahren eingeleitet. Zusammengefasst sind hierbei folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen worden:

2.1 Die Untere Naturschutzbehörde stellt fest, dass die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes im Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“, in randlicher Lage zu einem regionalen Grünzug und unweit der nördlich von Oedingen liegenden Vorrangfläche für den Arten- und Biotopschutz.

Der vorliegende Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz und der Fachbeitrag Artenschutz kommen jedoch zu dem nachvollziehbaren Ergebnis, dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht betroffen sind bzw. ausgeglichen werden können.

2.2 Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau werden zu dem genannten Planverfahren folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau/Altbergbau:

Die Prüfung der vorliegenden Unterlagen ergab, dass das ausgewiesene Plangebiet im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Anna“ (Brk.) und „Unkelbach“ (Fe) liegt. Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass in den Bergwerksfeldern „Anna“ und „Unkelbach“ ehemals Abbau betrieben wurde. Die vorliegenden Unterlagen sind jedoch unvollständig, so dass die genaue Lage der Abbaugebiete nicht ermittelt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau erfolgte oder Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurde. Es wird empfohlen spätestens, wenn bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Es besteht die Möglichkeit die vorhandenen Unterlagen nach vorheriger Absprache einzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass dies gebührenpflichtig ist.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

- 2.3 Das Forstamt Ahrweiler teilt mit, dass gegen die vorgelegte Planung aus forstwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Ein Teil des Plangebietes gehört zwar als Abt. 20x4 zum Forstbetrieb der Stadt Remagen, ist aber forstrechtlich nicht als Wald einzustufen, weil die Waldeigenschaften entsprechend der Gesetzesdefinition auf die Fläche nicht zutreffen. Des Weiteren wird die „Waldabteilung“ durch die Planung nur insoweit berührt, weil ein Teil des Ausgleichs dort erbracht wird.

- 2.4 Seitens des Landesbetriebs Mobilität Cochem werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Die Thematik einer verkehrsgerechten Erschließung mit ggfls. erforderlicher Anlage einer Linksabbiegerspur ist im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

- 2.5 Von der Gemeinde Wachtberg wird zu der obengenannten Planung folgende Stellungnahme abgegeben:

Mit der vorgelegten 14. FNP-Änderung ist die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes von derzeit 1 ha auf künftig 1,7 ha Netto-Gewerbefläche geplant. Die Gewerbefläche soll somit im Zuge der Planung fast verdoppelt werden. Da das geplante Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe des Gemeindegebietes Wachtberg liegt und Auswirkungen auf das Gebiet der Gemeinde Wachtberg hat, ist die Gemeinde Wachtberg durch die Planung in ihrem Aufgabenbereich berührt.

In der Bebauungsplanbegründung werden als Anlass für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens die Erweiterungsabsicht eines bereits ansässigen Betriebes sowie Kaufanfragen mehrerer Handwerker und Gewerbetreibender angeführt. Eine Realisierung dieser Anfragen sei innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes nicht möglich, da das Gebiet bereits vollständig vermarktet sei.

Diese Aussagen konnten durch Ortsbesichtigung nicht bestätigt werden. Gegenwärtig sind lediglich 2,5 von 4 Gewerbegrundstücken bebaut. Auch ist die Erforderlichkeit einer Gebietserweiterung aufgrund einer konkreten Betriebserweiterung nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht nachvollziehbar. Als konkretes Erweiterungserfordernis vor Ort kommen nur zwei Betriebe in Frage. Anhand der vorliegenden Planunterlagen und der Situation vor Ort stehen diesen Betrieben im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 40.14 noch Flächenreserven zur Verfügung.

Der Regionale Raumordnungsplan räumt einer Ortslage wie Oedingen insoweit Entwicklungsmöglichkeiten ein als sich diese an den Bedürfnissen der örtlichen Handwerks- und Gewerbebetriebe orientieren.

Entsprechende Erweiterungs- oder Verlagerungsbedarfe können aus der Struktur der Ortslage Oedingen nicht unmittelbar abgeleitet werden. Die Gemeinde Wachtberg geht jedoch davon aus, dass der örtliche Bedarf entsprechend der Bevölkerungs- (ca. 1.000 Einwohner) und Unternehmensstruktur ermittelt und nachgewiesen wurde.

Da eine Beschränkung auf örtliche Betriebe planungsrechtlich nicht steuerbar ist, wird die Frage gestellt, mit welchen anderweitigen Mitteln diese im Bauleitplanverfahren als Begründung angeführte Zielsetzung sichergestellt wird. Dies gilt insbesondere vor dem Hin-

tergrund, dass es sich bereits bei einem der drei ansässigen Betriebe um ein von außerhalb zugezogenes Unternehmen handelt. Auf die in der Begründung des Regionalen Raumordnungsplanes zugeordnete Funktion eines „gewerblichen Entwicklungsortes“ kann bereits aufgrund der Größe und peripheren Lage des Gewerbegebietes Oedingen hier nicht Bezug genommen werden.

Unabhängig von den o. g. Fragen zum Bedarf und Umfang der Eigenentwicklung wird der generelle Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen begrüßt.

2.6 Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, nimmt zu der vorgenannten Maßnahme wie folgt Stellung:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) zu erfolgen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher im Rahmen des späteren Bebauungsplanverfahrens die nachfolgenden Vorgaben zu beachten:

Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärpflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Dabei ist auch **nachweislich** sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos durch die Bebauung zum Gewässer geleitet wird. Nähere Hinweise können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem rheinland-pfälzischen Leitfaden Starkregen „Was können die Kommunen tun?“, erschienen Februar 2013.

Aus dem vorliegenden Umweltbericht des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Oedingen“ geht hervor, dass das anfallende Niederschlagswasser voraussichtlich über das örtliche Entwässerungssystem entsorgt werden muss. Eine Versickerung ist wegen der tonhaltigen Böden wahrscheinlich nicht möglich.

Ist eine Versickerung nachweislich nur teilweise oder gar nicht möglich, kann das nicht versickernde Niederschlagswasser unter Beachtung der einschlägigen Regeln (ggf. Zwischenschaltung von Rückhalte- oder Reinigungsanlagen) in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden.

Nur wenn die o. g. Verfahrensweisen nachweislich nicht möglich sind, darf das Niederschlagswasser in andere, dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.

Im Zuge der weiteren Planung ist das Entwässerungskonzept mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz abzustimmen.

2. Schmutzwasserbeseitigung

Ausschließlich das in den Baugebieten anfallende Schmutzwasser ist an die entsprechenden Ortskanalisationen mit zentraler Abwasserreinigungsanlage anzuschließen.

Weiterhin sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen.

3. Allgemeine Wasserwirtschaft

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.

4. Wasserversorgung, Heilquellen-, Wasserschutzgebiete

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

5. Altablagerungen

Im Bereich der Altablagerung „Ablagerungsstelle Remagen, In der Sandkaul“, Reg.-Nr. 131 000 70-214, nördlich des Bolzplatzes, sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Ausgleichsfläche bzw. Grünland/Wald ausgewiesen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht kein Handlungsbedarf.

6. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der v. g. Aussagen kann der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

3. LANDESPLANERISCHE BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Nach Karte 1 der Raumstrukturgliederung befindet sich das Stadtgebiet von Remagen in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur.

Nach Grundsatz G14, Kapitel 2.1.2, sollen die Entwicklungsmöglichkeiten aus der Zugehörigkeit zu europäischen Metropolregionen und ihren wirtschaftsstarken Bereichen auch für die angrenzenden Räume benachbarter Regionen und das Land insgesamt genutzt werden. Dies gilt im Besonderen für den rheinland-pfälzischen Teil des Kooperationsraumes Bonn-Ahrweiler und den nordöstlichen Teil von Rheinland-Pfalz als Teil der europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr.

Die Stadt Remagen ist als Mittelzentrum im Mittelbereich Bad Neuenahr-Ahrweiler ausgewiesen.

Nach Kapitel 3.2.2, Grundsatz G52, soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden. Nach der Begründung bedarf die Ausweisung von

neuen Industrie- und Gewerbegebieten, die über den Eigenbedarf hinausgeht, einer besonderen Begründung, dass die vorhandenen Flächen von Art, Qualität und Lage nicht ausreichen.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Nach dem Anhang zum Regionalen Raumordnungsplan ist die Gemeinde Remagen als gewerbliche Gemeinde, als Gemeinde im Erholungsraum sowie als Erholungsgemeinde typisiert.

Nach Kapitel 2.2.2, Grundsatz G1, soll die gewerbliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von Städten und Gemeinden übernommen werden, die bereits einen bedeutsamen Gewerbebesatz aufweisen, die hierfür besonders geeignet sind und in denen das produzierende Gewerbe verstärkt werden soll. Nach Grundsatz G2 sind Gewerbestandorte in der Regel auch zentrale Orte. Darüber hinaus kommen auch Gemeinden in Betracht, die als Gemeinden mit der besonderen Funktion „Gewerbe“ bereits heute über eine überdurchschnittliche gewerbliche Prägung aufweisen.

Nach Grundsatz G3 soll den Bedürfnissen örtlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe durch die Ausweisung kleinerer bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen Rechnung getragen werden.

Die Fläche befindet sich zudem im Randbereich eines regionalen Grünzugs. Nach Kapitel 4.1 Grundsatz G 1 dienen diese dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen.

Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig (Ziel Z 1). Nach der Begründung und Erläuterung zählen hierzu neue, von bestehenden Siedlungsgebieten räumlich getrennte Siedlungsflächen.

4. **ABWÄGUNG UND ENTSCHEIDUNG**

Landesplanerisch relevante Aspekte sind im Zuge der Anhörung lediglich von der Gemeinde Wachtberg als benachbarte Kommune vorgetragen worden. Diesen ist jedoch entgegenzuhalten, dass der Nachweis aufgrund der tatsächlichen Nachfragesituation die von der Stadt Remagen plausibel dargelegt wurde besteht und es sich bei der Größenordnung um eine maßstäbliche Erweiterung von vorhandenem und bereits planerisch gefasstem Gewerbegebiet handelt. Die Ausweisung solcher bedarfsorientierter maßstäblicher kleinerer Gewerbeflächen für den Bedarf des örtlichen Handwerks und örtlicher Gewerbetreibender entspricht somit den Grundsätzen der Regionalplanung. Insofern sind die Ausführungen der Gemeinde Wachtberg unzutreffend und zurückzuweisen. Das tatsächlich noch einzelne Baugrundstücke bislang nicht bebaut sind, steht dem nicht entgegen.

Die seitens der Unteren Naturschutzbehörde dargelegte Vorrangfläche für den Arten- und Biotopschutz ist im Regionalplan nicht dargestellt. Die Stellungnahme hat allerdings einen besonderen Stellenwert bei der örtlichen Konkretisierung der Funktionsbeeinträchtigung des regionalen Grünzugs. Die von dort zu definierenden Funktionen werden, dies kann aus

der Stellungnahme geschlossen werden, nicht negativ beeinträchtigt. Zudem wird nur ein untergeordneter Bereich in Randlage des regionalen Grünzugs beansprucht, so dass hinreichende Resträume zur Sicherung der mit dem Grünzug verbundenen Funktionen verbleiben. Die Siedlungsfläche wird auch im räumlichen Zusammenhang mit dem bereits bestehenden GE-Gebiet dargestellt und entwickelt. Insofern kann nicht von einer Zielbeeinträchtigung ausgegangen werden.

Nach alledem stimmen wir der hier geplanten Flächendarstellung aus Sicht der Landesplanung zu.

5. HINWEISE

Wir gehen davon aus, dass die in Kapitel 2 dieser Stellungnahme vorgetragenen, städtebaulich relevanten Aspekte im Zuge der Abwägung in den nachfolgenden Verfahren nach BauGB berücksichtigt werden.

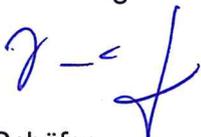
Die nachfolgenden Fachbehörden bitten ausdrücklich um weitere Beteiligung im Bauleitplanverfahren:

- EVM Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Gemeinde Wachtberg

Diese Stellungnahme ergeht im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (Schreiben vom 24.02.2014; Az.: 14 91-131 070/41 MW) sowie mit Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord -obere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 05.03.2014; Az.: 14-900-131 070/41).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Schäfer