

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung **des Stadtrates** der Stadt Remagen vom 01.12.2014

Einladung: Schreiben vom 19.11.2014
Tagungsort: Foyer der Rheinhalle, Remagen, An der alten Rheinbrücke
Beginn: 17:02 Uhr
Ende: 19:00 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Herbert Georgi

Beigeordnete/r

Rainer Doemen

Rolf Plewa

Joachim Titz

Ratsmitglieder

Dr. Konstanze Ameskamp

Prof. Dr. Frank Bliss

Jürgen Blüher

Regina Dreistadt

Egmond Eich

Heinz-Peter Hammer

Kenneth Heydecke

Rita Höppner

Carsten Jacob

Karin Keelan

Walter Köbbing

Heribert Langen

Alexander Lembke

Detlef Lempio

Antonio Lopez

Norbert Matthias

Hans Metternich

Jürgen Meyer

Rosa Maria Müller

Thomas Nuhn

Beate Reich

Christa Reinartz-Uhrmacher

Motee Spanier

Volker Thehos
Michael Uhrmacher
Christine Vendel
Jürgen Walbröl
Christine Wießmann
Olaf Wulf
Dr. Peter Wyborny

Ortsvorsteher

Michael Berndt

Verwaltung

Gisbert Bachem (ab P. 16)
Peter Günther (bis P. 15)
Adalbert Krämer

Schriftführer/in

Martina Frömbgen

Entschuldigt fehlen:

Ratsmitglieder

Peter Braun
Ali Tzinali

Der Vorsitzende begrüßt die Sitzungsteilnehmer und stellt die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Zu den Punkten 3 und 4 der Tagesordnung nehmen die Herren Welsch und Scholl von der EVM teil.

Auf Antrag des Vorsitzenden wird Punkt 16 von der Tagesordnung abgesetzt, da noch Klärungsbedarf mit der Kreisverwaltung Ahrweiler besteht.

Die Frage von Ratsmitglied Dr. Wyborny, warum der Gaskonzessionsvertrag nicht in öffentlicher Sitzung beraten wird, da er doch für die Bevölkerung von großem Interesse sei, beantwortet der Vorsitzende damit, dass möglicherweise über schutzwürdige Belange der Bieter gesprochen wird, was nur in nichtöffentlicher Sitzung geschehen kann.

Behandelte Tagesordnungspunkte:

- 1 Vorlage der Niederschrift über die 3. öffentliche Sitzung vom 15.09.2014

- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Festsetzung der Gebühren und Beiträge 2014 für den Betriebszweig Abwasserbeseitigung (WA 18.11.2014, P. 2 nö)
- 4 Wirtschaftsplan 2015 (WA 18.11.2014, P. 3 nö)
- 4.1 Betriebszweig Wasserversorgung
- 4.2 Betriebszweig Abwasserbeseitigung
- 5 Ziele und Strategien für Remagen - Aktualisierung 0070/2014
- 6 Wahl des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden für den Umlegungsausschuss 0047/2014
- 7 Wahl eines stellvertretenden Mitgliedes des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses 0062/2014
- 8 Wahl eines Mitgliedes des Werkausschusses 0063/2014
- 9 Wahl der Mitglieder und Stellvertreter für den Schulträgerausschuss 0010/2014/1
- 10 Widmung der Straße "Lange Fuhr", Remagen-Kripp 0040/2014
- 11 Widmung der Straße "Im Erdbeerfeld", Remagen-Kripp 0041/2014
- 12 Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
Bebauungsplan 31.12 "Sporthafen Oberwinter"; Antrag auf Änderung der Planinhalte 0049/2014
- 13 Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
3. Änderung Bebauungsplan 20.19 "Alter Sportplatz Kripp";
- Einleitung des Änderungsverfahrens
- Durchführung des Beteiligungsverfahrens 0052/2014
- 14 Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
Bebauungsplan 40.16 "Auf der Schaafsbahn", Oedingen
- Auswertung der Offenlage
- Beschluss über den Erschließungsvertrag
- Satzungsbeschluss 0053/2014

- 15 Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
Bebauungsplan 40.13 "Alte Schule Oedingen";
- Antrag auf Änderung der Planinhalte
- Durchführung des Beteiligungsverfahrens
0054/2014
- 16 Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
15. Änderung Flächennutzungsplan 2004
3. Änderung Bebauungsplan 10.49 "Gewerbegebiet
III/IV", Remagen
- Auswertung der Offenlage
- Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans
- Satzungsbeschluss
0074/2014
- 17 Änderung der Friedhofsgebührensatzung
0035/2014
- 18 Finanzangelegenheiten;
Forstwirtschaftsplan 2015
0064/2014
- 19 Stellenplan für das Jahr 2015
0043/2014
- 20 Haushaltsplanentwurf für das Haushaltsjahr 2015
0044/2014
- 21 Mitteilungen und Anfragen

4. ÖFFENTLICHE SITZUNG

Zu Punkt 1 – Vorlage der Niederschrift über die 3. öffentliche Sitzung vom 15.09.2014 –

zur Kenntnis genommen
Enthaltung 6

Zu Punkt 2 – Einwohnerfragestunde –

Protokoll:

Eine Frage zum Bebauungsplan „Alter Sportplatz Kripp“ wird nicht zugelassen, da dieses Thema Gegenstand der Tagesordnung ist.

Ansonsten wird von der Fragestunde kein Gebrauch gemacht.

Zu Punkt 3 – Festsetzung der Gebühren und Beiträge 2014 für den Betriebszweig Abwasserbeseitigung (WA 18.11.2014, P. 2 nö) –

Protokoll:

Mit der Verabschiedung des Wirtschaftsplanes 2014 wurden zunächst Vorausleistungen festgesetzt. Die festgesetzten Vorausleistungen wurden anhand aktueller sowie voraussichtlicher Kosten überprüft. Die Nachkalkulation erfordert keine Änderungen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Gebühren und Beiträge für 2014 wie folgt festzusetzen und diese öffentlich bekannt zu machen:

•	Schmutzwassergebühr	2,05 Euro/m ³
•	Wiederkehrender Beitrag	0,60 Euro/m ²
•	Fäkalschlammgebühr	24,03 Euro/m ³
•	Abwasserabgabe	17,90 Euro/Person
Einmalige Beiträge:		
•	Schmutzwasseranteil	1,39 Euro/m ²
•	Oberflächenwasseranteil	3,73 Euro/m ²

einstimmig beschlossen

Zu Punkt 4 – Wirtschaftsplan 2015 (WA 18.11.2014, P. 3 nö) –

Zu Punkt 4.1 – Betriebszweig Wasserversorgung –

Protokoll:

Im Wirtschaftsplan sind im Bereich Materialaufwand bei der Verteilung höhere Plankosten ausgewiesen als in den Vorjahren. Bei Überprüfung der Hydranten und Schieber muss eine Reperaturliste in 2015 und 2016 abgearbeitet werden.

Um weiterhin auch die volle Konzessionsabgabe zu erwirtschaften, wurde eine Preiserhöhung um 0,10 €/m³ auf netto 2,30 €/m³ mit in die Kalkulation eingerechnet. In 2015 kann somit auch die restliche nachholbare Konzessionsabgabe von ca. 26.000,00 Euro erwirtschaftet werden.

Als Jahresgewinn werden 146.000,00 Euro ausgewiesen.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen sieht im Bereich „Wasserversorgung“ keine Einsparungsmöglichkeiten, anders dagegen im Bereich „Abwasserbeseitigung“. Sie wird einen entsprechenden Antrag stellen.

Nach kurzer Beratung ergeht nachstehender

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den Wirtschaftsplan 2015 und setzt daher fest:

a) Gesamtbetrag der Erträge im Erfolgsplan	2.229.000,00 Euro
b) Gesamtbetrag der Aufwendungen im Erfolgsplan	2.083.000,00 Euro
c) Jahresergebnis im Erfolgsplan - Gewinn	146.000,00 Euro
d) Gesamtbetrag der Einnahmen im Vermögensplan	806.000,00 Euro
e) Gesamtbetrag der Ausgaben im Vermögensplan	806.000,00 Euro

Die Beschlussfassung beinhaltet die Erhöhung des Wasserpreises um 0,10 €/m³ auf netto 2,30 €/m³.

einstimmig beschlossen

Enthaltung 1

Zu Punkt 4.2 – Betriebszweig Abwasserbeseitigung –

Protokoll:

Beratungsbedarf besteht nicht.

Es ergeht nachstehender

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den Wirtschaftsplan 2015 und setzt daher fest:

a) Gesamtbetrag der Erträge im Erfolgsplan	3.505.000,00 Euro
b) Gesamtvertrag der Aufwendungen im Erfolgsplan	3.636.000,00 Euro
c) Jahresergebnis im Erfolgsplan – Verlust	131.000,00 Euro
d) Gesamtbetrag der Einnahmen im Vermögensplan	4.870.000,00 Euro
e) Gesamtbetrag der Ausgaben im Vermögensplan	4.870.000,00 Euro
f) Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen	0,00 Euro
g) Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen	2.533.000,00 Euro
h) Höchstbetrag der Kassenkredite	400.000,00 Euro

Der Stadtrat beschließt außerdem, die Vorausleistungen für 2015 wie folgt festzusetzen:

- Schmutzwassergebühr	2,05 Euro/m ³
- Wiederkehrender Beitrag	0,60 Euro/m ²
- Fäkalschlammgebühr	24,03 Euro/m ³

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| - Abwasserabgabe (Kleineinleiter) | 17,90 Euro/Person |
| Einmalige Beiträge | |
| - Schmutzwasseranteil | 1,39 Euro/m ² |
| - Oberflächenwasseranteil | 3,73 Euro/m ² |

einstimmig beschlossen
Enthaltung 1

Zu Punkt 5 – Ziele und Strategien für Remagen - Aktualisierung Vorlage: 0070/2014 –

Sachverhalt:

Eine aktualisierte Fassung des Strategiepapiers „Erhalten und Gestalten – Ziele und Strategien für Remagen“ haben die Fraktionsvorsitzenden und alle Mitglieder des Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsausschusses in gedruckter Form erhalten. Bürgermeister Georgi informiert darüber, dass die Aktualisierung turnusgemäß zweimal pro Jahr für die Beratungen im Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsausschuss erfolgt. Einmal im Jahr wird das Strategiepapier dann noch zusätzlich dem Stadtrat vorgelegt.

Aufgeteilt ist das Strategiepapier in die fünf großen Themenbereiche „Stadt zum Wohnen und Leben“, „Zukunftssicherer Gewerbe-, Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort“, „Stadt zum Bummeln, Einkaufen und Genießen“, „Stadt der Kunst, Kultur und Lebensfreude“ und „Stadt am romantischen Rhein“.

In der ersten Auflage 2011 gab es auf 55 Seiten rund 450 Projekte und Maßnahmen, die zeigen, wie sich Remagen in der Vergangenheit bereits positioniert hat und wie sich die Stadt in der Zukunft weiterentwickeln möchte. Aktuell umfasst das Strategiepapier auf 94 Seiten über 780 Projekte und Maßnahmen.

Allein seit März 2014 sind rund 40 Einträge hinzugekommen und an fast 100 weiteren Einträgen wurden Aktualisierungen vorgenommen. Das kann den Realisierungszeitraum, den Fortgang oder den erfolgreichen Abschluss einzelner Maßnahmen betreffen, aber durchaus auch die Erkenntnis, dass einzelne Projekte nicht weiterverfolgt werden sollten.

Die zusätzlich gelisteten Projekte und Maßnahmen befassen sich z.B. mit der DSL-Versorgung, dem Bundesprogramm „Toleranz fördern – Kompetenz stärken“, der Städtepartnerschaft, der energetischen Sanierung städtischer Gebäude, der Vermarktung und Weiterentwicklung der Gewerbeflächen, der Verbesserung des Parkplatzangebotes in der Innenstadt, der Weiterentwicklung der Veranstaltungen und neuen Wanderangeboten.

Im Rahmen der Beratung entwickelt sich eine Diskussion über den Zustand bzw. die Erneuerung des Holzhandlaufs auf dem Friedhof Oberwinter. Der Vorsitzende sagt

zu, sich noch einmal ein persönliches Bild vom Zustand des Geländers zu machen.
(Anmerkung: Nach Absprache mit Ortsvorsteher und Bauhof wird das Gelände überarbeitet und mit einem Schutzlack versehen.)

Von den Fraktionen bzw. von den Ratsmitgliedern liegen keine Ergänzungswünsche zum aktuellen Strategiepapier vor.

zur Kenntnis genommen

Zu Punkt 6 – Wahl des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden für den Umlegungsausschuss
Vorlage: 0047/2014 –

Sachverhalt:

Der Umlegungsausschuss besteht aus 5 ordentlichen Mitgliedern sowie ebenso vielen Stellvertretern, die nach den Bestimmungen des § 45 GemO bereits durch den Stadtrat gewählt wurden. Ebenfalls durch den Stadtrat zu wählen sind die beiden Vertreter des Vermessungs- und Katasteramtes Osteifel-Hunsrück:

1. Marcel Weber – Vorsitzender
2. Thomas Fischer – stellvertretender Vorsitzender

Beschluss:

Der Stadtrat wählt per Akklamation Herrn Marcel Weber als Vorsitzenden und Herrn Thomas Fischer als stellvertretenden Vorsitzenden in den Umlegungsausschuss.

Der Vorsitzende hat sich gemäß § 36 Abs. 3 GemO an der Wahl nicht beteiligt.

einstimmig beschlossen

Zu Punkt 7 – Wahl eines stellvertretenden Mitgliedes des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
Vorlage: 0062/2014 –

Protokoll:

Klaus Olef war stellvertretendes Mitglied im Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss. Mit Schreiben vom 16.10.2014 teilte er mit, dass er sein Mandat mit sofortiger Wirkung niederlege.

Die FBL-Fraktion schlägt als Nachfolger Herrn Dieter Plath vor.

Beschluss:

Der Stadtrat wählt per Akklamation Herrn Dieter Plath als stellvertretendes Mitglied in den Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss.

Der Vorsitzende hat sich gemäß § 36 Abs. 3 GemO nicht beteiligt.

einstimmig beschlossen

Zu Punkt 8 – Wahl eines Mitgliedes des Werkausschusses
Vorlage: 0063/2014 –

Protokoll:

Herr Klaus Olef war Mitglied des Werkausschusses. Mit Schreiben vom 16.10.2014 legt er sein Mandat mit sofortiger Wirkung nieder.

Die FBL-Fraktion schlägt Herrn Dieter Plath als Nachfolger vor.

Beschluss:

Der Stadtrat wählt per Akklamation Herrn Dieter Plath als Mitglied in den Werkausschuss.

Der Vorsitzende hat sich gemäß § 36 Abs. 3 GemO an der Wahl nicht beteiligt.

einstimmig beschlossen

Zu Punkt 9 – Wahl der Mitglieder und Stellvertreter für den Schulträgerausschuss
Vorlage: 0010/2014/1 –

Sachverhalt:

Entsprechend den Bestimmungen der Hauptsatzung werden 16 Mitglieder und Stellvertreter, davon jeweils 8 aus der Mitte des Rates, in den Schulträgerausschuss gewählt.

Die Verteilung der Ausschusssitze nach dem Stärkeverhältnis im Stadtrat ergibt sich wie folgt:

CDU:	3
SPD:	2
FBL:	1
Bündnis 90/Die Grünen:	2
FDP:	0
WGR:	0

Gemäß § 90 des Schulgesetzes soll dem Schulträgerausschuss auch an den Schulen des Schulträgers tätige Lehrkräfte und gewählte Elternvertreter angehören.

Beschluss:

Der Stadtrat wählt per Akklamation die nachstehend vorgeschlagenen Personen als Mitglied bzw. Stellvertreter in den Schulträgerausschuss:

<u>Mitglied</u>		<u>Stellvertreter</u>	
Christine Vendel Alte Straße 2 53424 Remagen	(CDU)	Rita Höppner Frongasse 6 53424 Remagen	(CDU)
Sandra Rühl Rodderberghof 53424 Remagen-Rolandswerth	(CDU)	Werner Jung Eifelweg 51 53424 Remagen-Oberwinter	(CDU)
Niclas Schell Rheinhöhenweg 72 53424 Remagen-Oberwinter	(CDU)	Robert de Lubomirz-Treter Mittelstraße 152 53424 Remagen-Kripp	(CDU)
Motee Spanier Siegfriedstraße 15 53424 Remagen	(SPD)	Christine Wießmann Gerard-Carll-Straße 12 53424 Remagen	(SPD)
Christa Reinartz-Uhrmacher Hauptstraße 19 53424 Remagen-Oberwinter	(SPD)	Hans Metternich Pützgasse 5 Remagen-Oberwinter	(SPD)
Karin Keelan Kirchstraße 2 53424 Remagen	(B 90)	Ali Tzinali Drususstraße 5 53424 Remagen	(B 90)
Evelyn Viehoff-Kamper Bergstraße 73 53424 Remagen	(B 90)	Fokje Schreurs Hinterhausen 78 53424 Remagen	(B 90)
Egmond Eich Elligstraße 11 53424 Remagen-Oberwinter	(FBL)	Thomas Nuhn Im Wiesengrund 7 53424 Remagen-Bandorf	(FBL)

Grundschule Kripp

Lehrervertreter:
Doris Rheindorf
Landgrafstraße 35
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Stellvertreter:
Rüdiger Schanzen
Im Henschel 10
53343 Wachtberg-Niederbachem

Elternvertreter:
Manuela Laux
Batterieweg 4
53424 Remagen-Kripp

Stellvertreter:
Petra Gadsch
Veilchenweg 23 a
53424 Remagen-Kripp

Grundschule Oberwinter

Lehrervertreter:
Mechthild Schmitz
Ölbergstraße 9
53572 Unkel

Stellvertreter:
Nadine Wolf
Estermannstraße 201
53117 Bonn

Elternvertreter:
Ulrich Amendt

Stellvertreter:
Olga Bußmann
Waldburgstraße 50a
53424 Remagen

Grundschule Remagen

Lehrervertreter:
Anjo Nördemann
Am Kurgarten 27
53489 Sinzig

Stellvertreter:
Monika Teschner-Schleich
Rubenstraße 3
56626 Andernach

Elternvertreter:
Katja Machacsek
Marktstraße 24
53424 Remagen

Stellvertreter:
Iris Köning
Max-Planck-Straße 2
53424 Remagen

Realschule plus

Lehrervertreter:
Marion Schnitzler
Auf dem Strengel 26
53489 Sinzig

Stellvertreter:
Alexandra Kratz
Holzgasse 12
53227 Bonn

Elternvertreter:
Elke Buschbaum
Im Wiesengrund 6b
53489 Sinzig

Stellvertreter:
Sabine Klein
Neuwiese 6
56659 Burgbrohl

Der Vorsitzende hat sich gemäß § 36 Abs. 3 GemO an der Wahl nicht beteiligt.

einstimmig beschlossen

Zu Punkt 10 – Widmung der Straße "Lange Fuhr", Remagen-Kripp Vorlage: 0040/2014 –

Sachverhalt:

Die Straße „Lange Fuhr“ in Remagen-Kripp wurde erstmalig hergestellt und kann dem öffentlichen Fahr- und Fußverkehr gewidmet werden. Die Straße liegt in der Gemarkung Remagen, Flur 36 Nrn. 87/11 (Teilfläche); 87/15; 88/4; 88/15; 88/20; 89/10; 89/13; 89/16; 89/19 und 99/9 (Teilfläche).



Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Straße „Lange Fuhr“ in Remagen-Kripp nach § 36 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) für Rheinland-Pfalz vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der jetzt gültigen Fassung, für den öffentlichen Fahr- und Fußverkehr zu widmen. Die Straßenfläche liegt in der Gemarkung Remagen, Flur 36, Flurstücke 87/11 (Teilfläche); 87/15; 88/4; 88/15; 88/20; 89/10; 89/13; 89/16; 89/19 und 99/9 (Teilfläche). Der beigefügte Katasterplan ist Bestandteil der Widmung.

Die Verwaltung wird mit der Bekanntmachung der Widmung beauftragt.

einstimmig beschlossen
Enthaltung 5

Zu Punkt 11 – Widmung der Straße "Im Erdbeerfeld", Remagen-Kripp Vorlage: 0041/2014 –

Sachverhalt:

Die Straße „Im Erdbeerfeld“ in Remagen-Kripp wurde erstmalig hergestellt und kann dem öffentlichen Fahr- und Fußverkehr gewidmet werden. Die Straße liegt in der Gemarkung Remagen, Flur 36 Nrn. 87/11 (Teilfläche); 88/11 und 99/9 (Teilfläche).



Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Straße „Im Erdbeerfeld“ in Remagen-Kripp nach § 36 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) für Rheinland-Pfalz vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der jetzt gültigen Fassung, für den öffentlichen Fahr- und Fußverkehr zu widmen. Die Straßenfläche liegt in der Gemarkung Remagen, Flur 36, Flurstücke 87/11 (Teilfläche); 88/11 und 99/9 (Teilfläche). Der beigefügte Katasterplan ist Bestandteil der Widmung.

Die Verwaltung wird mit der Bekanntmachung der Widmung beauftragt.

einstimmig beschlossen
Enthaltung 5

**Zu Punkt 12 – Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
Bebauungsplan 31.12 "Sporthafen Oberwinter"; Antrag auf Änderung der Planinhalte
Vorlage: 0049/2014 –**

Sachverhalt:

Die Eheleute Frensch beantragen, das in ihrem Eigentum stehende Gelände der ehem. Schiffswerft Clausen am südlichen Ende des Oberwinterer Hafens in ein Mischgebiet zu wandeln. Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 19.03.2012 einen ersten Antrag zur Umwandlung der bisherigen Gewerbegebietsflächen abgelehnt.

Mit dem Antrag möchten die Eigentümer sich die Möglichkeit eröffnen, insbesondere im bisherigen Verwaltungsgebäude neben der bereits vorhandenen Betriebswohnung weitere Wohnflächen zu erhalten. Zu diesem Zweck sollen bestehende Büro- und Gewerbeflächen umgenutzt werden. Dass mit einer solchen Änderung die Nutzung der ehem. Montagehalle auf Dauer deutlich eingeschränkt wäre, ist den Antragstellern bekannt.

Maßgebendes fachliches Kriterium wird sein, ob und ggf. unter welchen Rahmenbedingungen sich die in einem Mischgebiet zulässige Wohnnutzung tatsächlich realisieren lässt. Neben den von der Bundesstraße 9 ausgehenden Emissionen könnten sich hier auch die auf dem Grundstück selbst geplanten Abläufe hinderlich auswirken. Nach mündlichem Vortrag der Eheleute Frensch werden auf dem Gelände ganztägig Caravan-Fahrzeuge vermietet bzw. vermietete Fahrzeuge wieder angenommen. Ob die hierbei entstehenden Geräusche mit einer dann regulären Wohnnutzung, die einen anderen Schutzstatus als die bislang ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen, ist bislang offen.

Dem Antrag kann letztlich nur dann zugestimmt werden, wenn durch ein von den Antragstellern vorzulegendes schalltechnisches Gutachten die Verträglichkeit eines Mischgebietes an dieser Stelle nachgewiesen wird.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass auch der Flächennutzungsplan eine Gewerbefläche darstellt und deswegen parallel zum Bebauungsplan geändert werden müsste.

Der Ortsbeirat Oberwinter hat den Antrag in seiner Sitzung am 01.10.2014 mehrheitlich abgelehnt. In der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 07.10.2014 wurden die Vor- und Nachteile, welche die beantragte Änderung des Bebauungsplanes mit sich bringt, abgewogen. Der Ausschuss spricht sich ebenfalls mehrheitlich gegen den Antrag aus.

Beschluss:

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes wird nicht stattgegeben.

Ratsmitglied Höppner hat sich wegen Sonderinteresse gemäß § 22 Abs. 3 GemO an der Beratung und Beschlussfassung nicht beteiligt und hat den Sitzungstisch verlassen.

mehrheitlich beschlossen

Nein 17 Enthaltung 12 Sonderinteressen 1

Zu Punkt 13 – Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
3. Änderung Bebauungsplan 20.19 "Alter Sportplatz Kripp";
- Einleitung des Änderungsverfahrens
- Durchführung des Beteiligungsverfahrens
Vorlage: 0052/2014 –

Sachverhalt:

Die (Schul-)Sportanlage der Grundschule Kripp ist auf Grund von Beschwerden aus der Nachbarschaft Anlass für das Änderungsverfahren. Zwar war die Nutzung der Anlage durch eine entsprechende Beschilderung innerhalb vorgegebener Zeiten nur für Kinder bis zu 12 Jahren erlaubt, dennoch wurde die Sportanlage dem Vernehmen nach immer wieder bis in die Abendstunden auch von Jugendlichen und Erwachsenen zum Fußballspiel genutzt.

Nachdem die Verwaltung keine Einigung mit dem Beschwerdeführer über die Öffnungszeiten erzielen konnte, wandte sich dieser an die Kreisverwaltung Ahrweiler und die SGD Nord mit der Bitte um bauaufsichtliches Einschreiten. Damit wird bezweckt, dass die Bauaufsichtsbehörde die gesamte Sportfläche schließen und deren Rückbau anordnen möge.

Die auch von einem Anwalt getragene Meinung, dass die Sportanlage der umgebenden Grünfläche gegenüber flächenmäßig untergeordnet ist und somit auch nach dem aktuellen Bebauungsplan zulässig wäre, fand insbesondere bei der oberen Bauaufsichtsbehörde kein Gehör. Nach dortiger Auffassung sei die Sportanlage wegen Widersprüchen zum bestehenden Bebauungsplan und fehlender Baugenehmigung als unzulässig zu betrachten. Allerdings könne das Baurecht durch eine Änderung des Bebauungsplanes und eine darauf aufbauende Baugenehmigung formell und materiell hergestellt werden. Im Rahmen eines Ortstermins mit den beiden Behörden wurde vereinbart, dass bis zum Abschluss des Planverfahrens eine ausschließliche Nutzung der Flächen durch die Schule unbedenklich und die hieraus erwachsenden üblichen Einwirkungen von den Anliegern als sozialadäquat hinzunehmen sind. Für die außerschulische Nutzung ist die Fläche vorläufig gesperrt, das Verbot wird durch regelmäßige Kontrollen überwacht.

Um für die weiteren Schritte eine einheitliche Rechtsgrundlage zu schaffen, wird der Geltungsbereich um das Schulgelände erweitert. Die Sportanlagen reichen bislang nur teilweise in den Geltungsbereich hinein, während die östlichen Teilflächen ohne Bebauungsplan nach dem Einfügungsgebot beurteilt werden müssten.

Laufbahn und Ballspielfeld werden als Gemeinbedarfsfläche „Anlagen für sportliche Zwecke“ festgesetzt, die übrigen Schulflächen als Gemeinbedarfsfläche „Schule“.

Zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung wird eine 20 m lange Schallschutzwand vorgesehen. Weitergehende Anforderungen an die Schutzwand (Höhe, Reflexionsfreiheit) ergeben sich durch Textfestsetzungen.

Mit den so vorgesehenen Festsetzungen wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, die Sportanlagen an Werktagen auch außerhalb der Schul- und Ruhezeiten nutzen zu können. Eine Einzäunung der Flächen sowie die Überwachung der maximalen Nutzungszeiten ist dabei unvermeidlich, um die Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnnutzung sicherzustellen.

Soweit damit nachgewiesen werden kann, dass für die Anlieger kein Vermögensschaden entsteht, ist ein Vertrauensschaden i.S. des § 39 BauGB auszuschließen.



Abbildung 1: Änderungsentwurf

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, das Änderungsverfahren einzuleiten und die Verwaltung mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens zu beauftragen.

einstimmig beschlossen

- Zu Punkt 14 – Bau- und Planungsangelegenheiten**
Bauleitplanung der Stadt Remagen
Bebauungsplan 40.16 "Auf der Schaafsbahn", Oedingen
 - Auswertung der Offenlage
 - Beschluss über den Erschließungsvertrag
 - Satzungsbeschluss
 Vorlage: 0053/2014 –
-

Sachverhalt:

Die Eigentümer der im Südwesten von Oedingen gelegenen Grundstücke hatten bei der Stadt Remagen im Herbst 2013 den Antrag gestellt, ein Bebauungsplanverfahren

einzuweisen, um die etwa 1 ha große Fläche für eine Wohnbebauung mit 16 neuen Grundstücken vorbereiten zu können. Aufbauend auf der Auswertung der Anfang 2014 durchgeführten Unterrichtung der Bürger und Behörden (frühzeitige Beteiligung) erfolgte in der Zeit vom 02.10. bis einschließlich 03.11.2014 die Offenlage. Die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Remagen erfolgte hierzu am 24.09.2014. Die von der Planung betroffenen Behörden wurden mit Schreiben vom 25.09.2014 über die Offenlage informiert und dabei um Abgabe einer auf ihren Aufgabenbereich beschränkten Stellungnahme bis zum 03.11.2014 gebeten.

0 Einrichtungen ohne Anregung oder ohne Rückmeldung

Folgende Einrichtungen haben mitgeteilt, dass zur Planung keine Stellungnahme vorgebracht wird oder die betreffenden Belange in der Planung bereits ausreichend berücksichtigt worden sind.

- SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz
- SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Abfallwirtschaft Bodenschutz, Koblenz

Nachfolgende Einrichtungen wurden beteiligt, haben sich aber nicht geäußert. Die Stadt geht daher – wie im o.g. Anschreiben an die Behörden angekündigt – davon aus, dass zu den Planinhalten keine Anregungen vorgebracht werden.

- Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Cochem
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion au- und Kunstdenkmalpflege, Mainz
- Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück, Mayen
- DRK-Kreisverband Ahrweiler, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Polizeiinspektion, Remagen
- kath. Pfarrgemeinde
- ev. Kirchengemeinde
- RWE, Saffig
- Abwasserzweckverband Wachtberg-Remagen, Wachtberg
- Energieversorgung Mittelrhein, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Deutsche Post AG, Bonn
- Ahrweiler Verkehrsbetriebe, Bohl-Lützing
- Gemeinde Grafschaft
- Gemeinde Wachtberg
- die im Stadtrat vertretenen Fraktionen und Parteien der CDU, SPD, FBL und FDP.

Nachfolgend werden die fristgerecht eingereichten Stellungnahmen aufgeführt. Die Inhalte der Stellungnahmen werden dabei wörtlich zitiert, soweit es nicht anderslautend vermerkt wird.

1 Stellungnahme Kreisverwaltung Ahrweiler, Wilhelmstraße 24-30, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, vom 03.11.2014

1.1 Inhalt der Stellungnahme

von dem obengenannten Bebauungsplan werden aus unserer Sicht folgende Belange berührt:

1. Landesplanung/Städtebau

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 03.02.2014.

2. Abfallwirtschaft

Im vorliegenden Fall werden neue Straßenzüge erstmalig hergestellt. Es ist daher dafür Sorge zu tragen, dass diese durch Müllfahrzeuge zum Zwecke der Abfallentsorgung befahren werden können. Insoweit ist auf die Vorgaben der BG-Information (BGI) 5104 der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen hinzuweisen. Demnach haben Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr, welche zum Zwecke der Abfallentsorgung durch Müllsammelfahrzeuge befahren werden sollen, eine Breite von mindestens 4,75 m vorzuweisen, Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr müssen eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen.

In Stichstraßen sind entsprechend ausreichend dimensionierte Wendeanlagen für bis zu dreiaxlige Müllsammelfahrzeuge vorzuhalten, da ein Rückwärtsfahren mit Müllsammelfahrzeugen grundsätzlich in neu hergestellten Straßen unzulässig ist, insbesondere wenn vorgenannte Mindestbreiten nicht eingehalten werden können.

Die vorgelegte Planung einer Wendeanlage in T-Form trägt den genannten Vorgaben nicht Rechnung. Es ergeben sich daher Bedenken aus abfallrechtlicher Sicht. Altablagerungsstellen sind in dem unmittelbaren Planbereich nach hiesigen Informationen nicht zu verzeichnen. Parzellengenaue Auskünfte über Altlasten kann jedoch nur die SGD-Nord in Koblenz erteilen.

3. Naturschutz

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Auf Seite 33 der Begründung, in Absatz 3 wird ausgeführt, dass die Pflege der externen Kompensationsflächen durch städtebaulichen Vertrag auf 25 Jahre festgeschrieben werden soll. Wir bitten, diese Frist - wie in der Bilanzierungstabelle auf Seite 30 der textlichen Festsetzungen bereits geschehen - auch an dieser Textstelle auf 30 Jahre fest zu legen.

1.1.1 Abwägung

Zu Landesplanung / Städtebau:

Seitens der Landesplanung / Städtebau werden keine neuen Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Der Verweis auf die Stellungnahme vom 03. Februar 2014 wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Aspekte wurden durch den Stadtrat Remagen bereits im Rahmen der Abwägung zu den Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB abgewogen. Es wird auf entsprechende Würdigung und Beschlussfassung verwiesen. Kein erneuter Abwägungsbedarf.

Zu Abfallwirtschaft:

Die Anregung aus Sicht der **Abfallwirtschaft** bedingt keinen Planänderungsbedarf.

Die Plankonzeption stellt zwar erschließungstechnisch ein Stichstraßensystem dar, allerdings wird ein „Wenden in drei Zügen“ auch für ein 3-achsiges Abfallsammel-fahrzeug mit einer Gesamtlänge von über 12 m innerhalb des Plangebietes ermög-licht. Ein Rückwärtsfahren über eine nennenswerte Strecke ist hierbei nicht erforder-lich. Im Zuge des Wendevorgangs handelt es sich nur um ein vergleichsweise kurzes Zurückstoßen, dass auch nach den Unfallverhütungsvorschriften zulässig ist.

Zu Naturschutz:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum vorliegenden Bebauungsplan keine Be-denken bestehen. Die Aussage auf Seite 33 der Begründung, dass die Pflege der externen Kompensationsflächen durch städtebaulichen Vertrag auf 25 Jahre festge-schrieben wird, berücksichtigt das Ergebnis des Abstimmungsgesprächs mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 13. Februar 2014.

Beim Verweis auf die Bilanzierungstabelle auf Seite 30 ist hervorzuheben, dass es sich hierbei nicht um textliche Festsetzungen des Bebauungsplans handelt, sondern um die Begründung zum Bebauungsplan. In Schritt 5 der Eingriffs- / Ausgleichsbilan-zierung auf Grundlage des Biotopwertverfahrens „Numerische Bewertung vom Bio-toptypen für die Bauleitplanung“ ist der Biototyp „Obstwiese bis 30 Jahre“ bezeich-net. Zur eindeutigen Zuordnung des geplanten Biototyps erfolgte daher eine Über-nahme der Bezeichnung aus dem Leitfaden. Es wird hierbei in der Biototypenwert-liste des Leitfadens unterschieden zwischen Obstwiesen bis 30 Jahre und Obstwie-sen älter als 30 Jahre. Hieraus zwingend zu schlussfolgern, dass auch die vertraglich festgelegte Pflege noch länger als 25 Jahre sein muss, erschließt sich nicht ganz. Gemäß Empfehlung der Verwaltung soll die Anregung jedoch berücksichtigt werden und der Pflegezeitraum im städtebaulichen Vertrag auf 30 Jahre festgelegt werden. Die Aussage in der Begründung auf Seite 30 wird entsprechend aktualisiert.

1.1.2 Beschluss

Unter Verweis auf die Ausführungen des Abwägungsvorschlages erfolgt keine inhalt-liche Planänderung des Bebauungsplans. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Angabe über den Pflegezeitraum der externen Kompensationsmaßnahmen auf 30 Jahre angepasst.

2 Stellungnahme Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchä-ologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, vom 08.10.2014

2.1 Inhalt der Stellungnahme

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz hat in ihrer Funktion als archäologische Fachbehörde o.g. Anliegen geprüft und nimmt hierauf wie folgt Stellung:

Betreff	Stellungnahme	Begründung	Siehe Erläuterungen
Wie oben	Derzeit keine Bedenken		

Erläuterungen F (Derzeit keine Bedenken)

Bislang sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine archäologischen Denkmäler bekannt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass bei den mit der Baumaßnahme verbundenen Erdbewegungen bis dahin unbekannte archäologische Befunde aufgedeckt werden. Diese werden dann erfahrungsgemäß aus Unkenntnis zerstört. Daher bitten wir in jedem Fall, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Rufnummer 0261 / 66753000 oder unter email landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de den Beginn von jeglichen Eingriffen in den Boden rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit eine Begleitung der Erdarbeiten und gegebenenfalls eine reibungslose baubegleitende Untersuchung archäologischer Befunde vorbereitet werden kann. In bewaldetem Gelände gehört zu einem Bodeneingriff bereits die Beschädigung der Erdoberfläche, beispielsweise durch Rodungsarbeiten und die Abfuhr von Baumstämmen, vor allem aber das Entfernen von Baumwurzeln durch Ziehen oder Fräsen.

Oben genannter Dienststelle sind die Kontaktdaten eines Ansprechpartners mitzuteilen, der für die Koordination der Arbeiten vor Ort zuständig ist. Die örtlich eingesetzten Firmen sind über den oben genannten Sachverhalt zu informieren. Etwa zutage kommende archäologische Befunde (z.B. Mauerwerk und Erdverfärbungen) wie auch Funde (z.B. Knochen und Skelettteile, Gefäße bzw. Gefäßscherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine gesonderte Stellungnahme der Direktion Landesdenkmalpflege, Erthaler Hof, Schillerstraße 44, 55116 Mainz, sowie der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, bleibt vorbehalten bzw. ist gesondert einzuholen.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer und Emailadresse zur Verfügung! Bitte geben Sie unser o.g. Aktenzeichen an!

2.1.1 Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, „derzeit keine Bedenken“ zum Bebauungsplan bestehen. Die ergänzenden Erläuterungen in der Stellungnahme mit Hinweis auf Meldepflichten nach dem Denkmalschutzgesetz im Falle von Funden werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis bereits beinhaltet. Es wird hierzu auf den Hinweis „Denkmalschutz“ auf der Planurkunde verwiesen, der die Belange der GDKE, Direktion Landesarchäologie, berücksichtigt. Es besteht daher kein Planänderungsbedarf.

2.1.2 Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen erfolgen nicht.

3 Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergbau, Postfach 100255, 55133 Mainz vom 27.10.2014

3.1 Inhalt der Stellungnahme

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass im ausgewiesenen Planungsbereich kein unter Bergaufsicht stehender Bergbau erfolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Schaafsbahn“ und die externe Ausgleichsfläche Nr. 2 werden von den bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Anna“ (Brk.) und „Josephsgrube“ (Fe) überdeckt. Die externe Ausgleichsfläche Nr. 1 befindet sich im Bereich der erloschenen Bergwerksfelder „Unkelbach (fe) sowie „Anna“ (Brk.).

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass in diesen Bergwerksfeldern ehemals Abbau betrieben wurde. Die vorliegenden Unterlagen sind jedoch unvollständig. Zur genauen Lage und Größe der Abbaugebiete können daher keine konkreten Aussagen getroffen werden.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau erfolgte oder Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden. Wir empfehlen Ihnen 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 hier vorhandenen Unterlagen nach vorheriger Absprache einzusehen. Wir weisen darauf hin, 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. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

- Mineralische Rohstoffe:

Keine Einwände

- Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

3.1.1 Abwägung

Die Stellungnahme ist inhaltlich gleich zur Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Die Aussagen wurden ergänzt um eine Prüfung zu den externen Kompensationsflächen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den Aspekt „Bergbau“ mitgeteilt wird, dass das vorgesehene Plangebiet im Bereich eines bereits erloschenen Bergwerksfeldes liegt (Bezeichnung: „Anna“ und „Josephsgrube“) und dass die externen Kompensationsflächen ebenfalls im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder liegen. Es erfolgt kein unter Bergaufsicht stehender Bergbau und es ist auch nicht bekannt, dass Altbergbau erfolgt ist.

Auch seitens der Stadt Remagen sind für den Planbereich keine Altbergbautätigkeiten bekannt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass im wirksamen Flächennutzungsplan die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist und der Bebauungsplan damit aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt werden kann. Die im Weiteren gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der allgemeine Hinweis unter dem Abschnitt „Boden und Baugrund“ wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Entsprechendes gilt für die weiteren Ausführungen.

Aus der Stellungnahme wird insgesamt kein Planänderungsbedarf erkannt.

3.1.2 Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird kein Planänderungsbedarf erkannt.

4 Stellungnahme Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Peter-Klößner-Straße 3, 56073 Koblenz, vom 15.10.2014

4.1. Inhalt der Stellungnahme

wir wurden von Ihnen an der Bauleitplanung der Stadt Remagen, Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ beteiligt und um Abgabe einer fachlichen Stellungnahme gebeten.

Hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 27.01.2014 zum Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ der Stadt Remagen.

Aus Sicht unserer Dienststelle werden Bedenken gegen die vorgesehene externe Ausgleichsfläche Gemarkung Oedingen, Flur 5, Flurstück 64 tlw. und 65 tlw. vorgebracht.

Diese beiden Flurstücke mit einer Gesamtfläche von 4056 m² unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung und stellen eine Bewirtschaftungseinheit dar. Bei der beabsichtigten Flächeninanspruchnahme von 1200 m² wird diese Bewirtschaftungseinheit zerschnitten, dies führt zu negativen Auswirkungen auf die Agrarstruktur. Wir möch-

ten in diesem Zusammenhang auf den § 15 Absatz 3 BNatSchG hinweisen, da bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Auswertung des Naturhalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden.

4.1.1 Abwägung

Die Belange der Landwirtschaft werden bei der vorliegenden Bauleitplanung bereits hinreichend berücksichtigt. Dies auch im Hinblick auf Umfang und Lage der vorgesehenen externen Kompensationsflächen. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist es erforderlich, dass zur Sicherstellung eines geforderten funktionalen Ausgleichs bei dem vorliegenden Eingriff in eine Offenlandfläche auch der Ausgleich im Offenland erfolgt.

Es werden nachfolgend Teile aus der Abwägung des Stadtrates zum Verfahren der frühzeitigen Beteiligung wiederholt, da hierüber die Begründung der Flächen ausführlich erfolgt ist:

„Für den vorliegenden Bebauungsplan sind zwei externe Kompensationsflächen vorgesehen, die aufgrund ihrer inhaltlichen Konzeption und ihres Umfanges jedoch nur geringe Einschränkungen für die landwirtschaftliche Nutzbarkeit mit sich bringen.

So wird das ermittelte Kompensationsdefizit für den Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ zum Einen durch die Ausgleichsfläche Flurstück 49/1 in der Flur 1, Gemarkung Oedingen mit einem Flächenumfang von 585 m² ausgeglichen. Es handelt sich hierbei um eine Grünlandfläche (Weide) in einem Bereich, der sich nordöstlich an die Ortslage Oedingen anschließt. Die Fläche liegt innerhalb eines im wirk-samen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Kompensationssuchraumbereiches.

Darüber hinaus wird das verbleibende Kompensationsdefizit auf einer Teilfläche der Flurstücke 64 und 65 in der Flur 5, Gemarkung Oedingen ausgeglichen. Nach der landespflegerischen Bilanzierung wird eine Teilfläche von 1.200 m² zur Sicherstellung des vollständigen Ausgleichs erforderlich. Es ist die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese vorgesehen. Beide Kompensationsmaßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Beide Flächen liegen nicht in regionalplanerischen Vorbehalts- oder Vorranggebieten der Landwirtschaft. Zur Sicherstellung eines funktionalen Ausgleichs (Eingriff erfolgt in Offenland, so dass Ausgleich auch in Offenland erfolgt) sind die vorgesehenen Kompensationsflächen ebenfalls erforderlich und fachlich begründet.“

Ergänzend kann ausgeführt werden:

Teilentsiegelungen in geringem Umfang können im Plangebiet vorgenommen werden. So bestanden hier bereits geschotterte Teilbereiche und eine Betonplatte. Weitergehende Entsiegelungsmaßnahmen stehen nicht zur Verfügung.

Die Inanspruchnahme von 1.200 m² als Teilflächen der Flurstücke 64 und 65 stellt keinen erheblichen Flächenentzug für die „Intensiv-Landwirtschaft“ dar. Die Flä-

chenmaßnahme wurde neben der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch mit dem Flächeneigentümer und dem bewirtschaftenden Landwirt abgestimmt. Die Maßnahme ist umsetzbar, sodass auch im Zusammenspiel mit einem Teilausgleich auf der zweiten Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 49/1 in der Flur 1 die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen wirklich vergleichsweise gering ausfallen kann.

Aus allen genannten Gründen ist damit auch hinreichend § 15 (3) BNatSchG Rechnung getragen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird daher kein Planänderungsbedarf erkannt.

4.1.2 Beschluss

Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kein Planänderungsbedarf erkannt. Die Belange der Landwirtschaft wurden in der vorliegenden Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt.

5 Stellungnahme Stadtwerke Bonn, Service-Center Recht, Bonn, vom 16.10.2014

5.1 Inhalt der Stellungnahme

Namens und im Auftrag der Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH teilen wir mit, dass unsere Belange von den Planungen nicht berührt sind. Wir gehen davon aus, dass der ÖPNV ausreichend Berücksichtigung findet.

5.1.1 Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

5.1.2 Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

6 Stellungnahme PLEdoc GmbH, Leitungsauskunft, Fremdplanungsbearbeitung, Postfach 120255, 45312 Essen, vom 10.10.2014

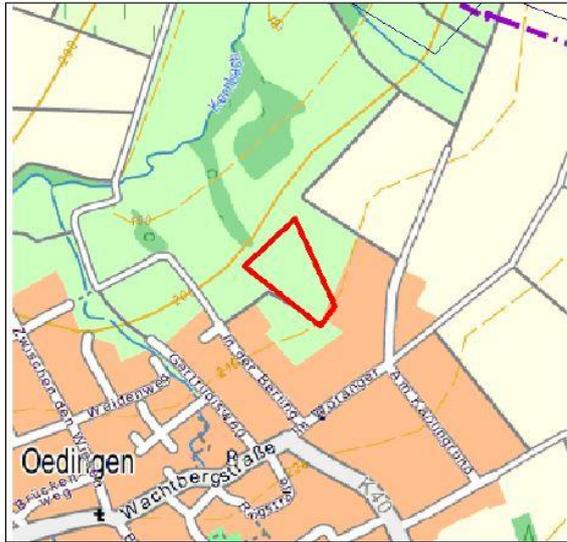
6.1 Inhalt der Stellungnahme

Im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- -Open Grid Europe GmbH, Essen
- -Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- -Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FNG), Schwaig
- -Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.



ohne Maßstab
 — Projektbereich
 — Ferngas/Produktleitung
 — LWL-Kabel
 — Nachrichtenkabel

Stand: 10.10.2014

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.



ohne Maßstab
 — Projektbereich
 — Ferngas/Produktleitung
 — LWL-Kabel
 — Nachrichtenkabel

Stand: 10.10.2014

6.1.1 Abwägung

Die Stellungnahme des Versorgungsträgers wird zur Kenntnis genommen. Es wird mitgeteilt, dass keine Versorgungseinrichtungen der in der Stellungnahme aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber berührt werden. Bedenken zum Bebauungsplanentwurf bestehen daher nicht.

6.1.2 Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

7 Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 14, Ref. PBB, Polcher Straße 15-19, 56727 Mayen, vom 15.10.2014

7.1 Inhalt der Stellungnahme

wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Wir haben bereits mit Schreiben PTI 14 vom 09.01.2014 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

7.1.1 Abwägung

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 09.01.2014 wird zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat hat diese Stellungnahme bereits abgewogen. Nachfolgend wird zur Information die Abwägung aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wiedergegeben:

„Es wird zur Kenntnis genommen, dass innerhalb des Plangebietes noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden sind. Es wird eine Neuverlegung erforderlich. Bezüglich der im Weiteren vorgetragenen Punkte ist folgendes festzustellen:

Eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege ist möglich.

Die Eintragung von Leitungsrechten zugunsten der Telekom Deutschland GmbH ist nicht erforderlich, da Privatwege nicht vorgesehen sind. Für die eigentlichen Hausanschlüsse auf den späteren privaten Grundstücksflächen bedarf es keiner bauleitplanerischen Sicherung im Bebauungsplan. Diese ist auch nicht leistbar, da die genaue Platzierung von Gebäuden und entsprechend die genaue Führung von Versorgungsleitungen in der Bauleitplanung noch nicht feststeht. Die Leitungen sind zu gegebener Zeit privatrechtlich zu sichern.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und Maßnahmenumsetzung erfolgt eine Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen mit der Deutschen Telekom AG.

Der im Weiteren aufgezeigte Hinweis kann, wie angeregt, in die Begründung des Bebauungsplans für das weitere Verfahren übernommen werden.

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Begründung wird um ergänzende Informationen erweitert.“

7.1.2 Beschluss

Die aktuelle Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

8 Stellungnahme Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Zurmaier Straße 175, 54292 Trier, vom 15.10.2014

8.1 Inhalt der Stellungnahme

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.10.2014.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

8.1.1 Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

8.1.2 Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

9 Stellungnahme Stadtratsfraktion Remagen Bündnis 90 / Die Grünen, Dr. Frank Bliss, Sinziger Straße 4. 53424 Remagen, vom 22.10.2014

9.1 Inhalt der Stellungnahme

Im Namen der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen möchte ich Ihnen mitteilen, dass unsere Bedenken gegen die Planungen weiter bestehen, da unsere Argumente im bisherigen Verfahren nicht aufgegriffen wurden. Im Rahmen der Offenlage wird von uns erneut bzw. ergänzend vorgetragen:

1. *Aus der Tatsache, dass ein städtischer Mitarbeiter maßgeblich am Eigentum des beplanten Grundstücks beteiligt ist alleine lässt sich kein grundlegender Einwand gegen den Bebauungsplan formulieren. Sehr wohl aber muss dies erfolgen aufgrund der Tatsache, dass es für die Einleitung des Planes (sprich für die Umwandlung von wirtschaftlich genutztem Ackerland in teilversiegelte Wohnlandschaft) keinerlei ernsthaften Bedarfsnachweis gab und gibt. Im vorliegenden Fall konnte nicht einmal die so beliebte, in den letzten 20 Jahren in Remagen in der Bauleitplanung aber bisher niemals überzeugende Begründung angeführt werden, dass „Kinder aus dem Dorf sonst zu keinem Baugrundstück kämen und entsprechend abwandern müssten“. Diese Tatsache der fehlenden logischen Begründung für 16 neu zu schaffende Bauplätze macht die Eigentumsverhältnisse dann allerdings anrücklich, da das Vorhaben damit einzig und allein dem Zweck zu dienen scheint, bestimmten Personen auf Kosten der Natur eine massive Wertsteigerung erzielen zu wollen.*

2. *Das geplante Neubaugebiet hat für den Ortsteil Oedingen keinerlei soziale oder ökonomische positive Funktion. Weder wird durch den Zuwachs an Wohngebäuden die Nahversorgung, die Gastronomie oder die ärztliche Versorgung verstärkt, gesichert geschweige denn neu ermöglicht. Die Bevölkerungszahlen von Oedingen wären sogar bei einem sehr viel umfangreicheren Zuzug weit entfernt davon, eine derartige Versorgung auch nur beeinflussen zu können.*
3. *Das geplante Neubaugebiet befindet sich in einer geographischen Situation, die vor dem Hintergrund der quasi nicht existierenden Verkehrsein- und – anbindung im Landesentwicklungsplan IV die geringste Prioritätsstufe für Ortserweiterungen erhalten hat. Tatsache ist dabei, dass von dem Baugebiet keinerlei positive Beeinflussung des praktisch außerhalb des Schulverkehrs nicht bestehenden Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) von und nach Oedingen ausgehen kann. Wie bei der Frage der Versorgungsinfrastruktur würde auch eine deutlich größere Zuwanderung nach Oedingen als durch das Baugebiet beabsichtigt nicht dazu beitragen, die ÖPNV-Situation positiv zu beeinflussen.*
4. *Durch das Fehlen einer ernstzunehmenden ÖPNV-Anbindung werden selbst 16 neue Häuser eine sehr negative Umweltwirkung haben, indem jeder Berufstätige mehr oder weniger einzeln mit dem PKW zur Arbeit, zumindest aber bis zum nächsten Bahnhof (Oberwinter) fahren wird, was alleine in einem Jahr und bei nur einem PKW je Haushalt über 50.000 zusätzliche Straßenkilometer mit entsprechendem CO₂ –Ausstoß bedeutet. In der Praxis wird die Fahrleistung deutlich höher liegen, da ein Haushalt in Oedingen sicher im Durchschnitt mehr als einen PKW haben wird und nicht alleine der Berufsverkehr, sondern auch Einkäufe und gesellschaftliches Leben zahlreiche Fahrten veranlassen werden.*
5. *Aus den genannten Gründen wäre die nicht erfolgte Prüfung einer 0-Variante zwingend gewesen. Auch unabhängig von diesen Gründen wäre aufgrund des Widerspruchs zu den Zielen des LEP die Prüfung einer 0-Variante zwingend.*

9.1.1 Abwägung

Die Stellungnahme der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird auf die vorgetragenen Aspekte im Einzelnen wie folgt eingegangen:

Zu 1. Bedarfsfrage:

Ausweislich der Erläuterungen in der Begründung sei hier bereits auf Kapitel 1 „Anlass und Ziele der Planung“ auf Seite 5 der Begründung verwiesen. Es liegt eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtteil Oedingen vor. So liegen für nahezu alle Baugrundstücke des Plangebietes bereits verbindliche Reservierungen vor. Dies kann durch den Erschließungsträger bestätigt werden. Darüber hinaus stehen innerhalb der Siedlungslage des Stadtteils Oedingen keine hinreichenden Baugrundstücke zur Verfügung. Vorhandene Baulücken befinden sich in Privatbesitz und stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung und die Baugrundstücke im jüngsten Baugebiet des Stadtteils, im Bereich des Finkenwegs, sind nahezu vollständig belegt. Im wirk-

samen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen ist der Plangebietsbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans im Sinne des § 8 (2) BauGB entwickelt werden.

Zu 2.:

Mit der dem Grunde nach vorgetragenen Argumentation, dass es keinen Unterschied macht, ob neue Einwohner in Oedingen positiv auf das soziale Gefüge und die sozialen und wirtschaftlichen Einrichtungen wirken, bedürfte es keiner siedlungsstrukturellen Entwicklung, egal wo.

Bei geplanten 16 Baugrundstücken und einer für die Zukunft anzunehmenden Belegungsdichte von 2 bis 4 Bewohnern je Wohneinheit könnten rd. 30 bis 60 Menschen ihren neuen Wohnsitz im Baugebiet „Auf der Schaafsbahn“ und damit in Oedingen finden. Da entsprechende Neubaugebiete vorwiegend von jungen Familien genutzt werden, ist auch mit einer Stabilisierung und Entwicklung der Kinderzahl zu rechnen, was sich positiv auf die Auslastung von Kindergarten und Schulen auswirken wird. Von den weiteren ökonomischen Effekten für die Gemeinde durch eine Stabilisierung und eine Steigerung der Bevölkerungszahlen ganz zu schweigen.

Zu 3. bis 5.:

Die Ausführungen hierzu sind nicht vollumfänglich nachvollziehbar. Der Verweis auf das Landesentwicklungsprogramm IV ist nicht zielführend. Die Entwicklung des geplanten allgemeinen Wohngebietes widerspricht nicht den Zielen der Regional- und Landesplanung. Dies allein deshalb, da das Plangebiet entsprechend der bereits zuvor getroffenen Ausführungen und der Darlegungen in der Begründung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans als direkt übergeordnetem Planwerk entwickelt werden kann. D.h., die wohnbauliche Nutzung ist bereits im Flächennutzungsplan vorbereitet worden.

Insofern auf die Prüfung einer Nullvariante verwiesen wird, ist klarstellend auszuführen, dass eine solche Bewertung Teil der so genannten Planumweltprüfung ist, die ihren Niederschlag im Umweltbericht gemäß §§ 2a und 2 (4) BauGB findet (Teil der Begründung zum Bebauungsplan). Es wird hierzu auf Kapitel 7 des Umweltberichtes verwiesen. Hier ist auf der Seite 47 zum Ausdruck gebracht, dass die Nullvariante zwar eine theoretische Möglichkeit ist, die jedoch konträr zur zulässigen Planungsin-tension der Stadt Remagen steht. Sie ist auch rechtlich nicht zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

Aspekte einer bestehenden oder zu verbessernden ÖPNV-Anbindung tangieren nicht die städtebaulichen Inhalte des Bebauungsplans. Es handelt sich hierbei um Aspekte, die außerhalb der Bauleitplanung zu prüfen oder zu bewerten sind. Es besteht daher auch zu den hierzu vorgetragenen Aspekten kein fachlicher, bauleitplanerischer Abwägungs- oder Planänderungsbedarf.

9.1.2 Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird kein Planänderungsbedarf erkannt.

10 Stellungnahme Wählergruppe Remagen (WGR), Dr. Peter Wyborny, Dr. Peters-Straße 17, 53424 Remagen, vom 01.11.2014

10.1 Inhalt der Stellungnahme

Zunächst vielen Dank für die Unterlagen zur Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit städtebaulichem Vertrag 40.16 „Auf der Schaafsbahn“.

Nach internen Beratungen sind wir zu dem Ergebnis gekommen, unsere schon im Vorfeld geäußerten Bedenken nun auch formal als Einwände ins Verfahren einzubringen.

Wie kann es sein, dass auf zwei Seiten derselben Straße unterschiedliche Bebauungspläne verabschiedet werden? – Von der einen Seite liegen uns mehrere Äußerungen verärgerter Anwohner aus dem Finkenweg vor, welche sich durch restriktive Vorgaben aus Ihrem Bauamt damals bei ihrer Realisierung ihrer Häuser gegängelt fühlten. Zum anderen sollen in dem im Besitz des Bauamtsleiters Gisbert Bachem und seinem Bruder befindlichen Baugebiet „Auf der Schaafsbahn“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite deutlich liberalere Vorgaben erlaubt sein, zum wirtschaftlichen Vorteil einer einfacheren Vermarktung des Grundstückes bei höherem Verkaufspreis. Exemplarisch seien hier die Ausgleichsfläche, Drenpelhöhen, Dachform und Dachneigung, Anzahl Vollgeschosse, Firsthöhen, Grenzabstände, Begrünavorgaben und die Ableitung von Aussengebietswasser genannt, wie der direkte Vergleich beider Bebauungspläne zeigt.

Wir sehen in diesen liberaleren Vorgaben einen unzulässigen und unverhältnismäßigen Eingriff in das städtebauliche Ortsbild. Die Verärgerung der Bürger folgt aus dem Umstand, dass für die Bebauung auf der anderen Straßenseite derselben Straße nun ausgerechnet das bei ihrem Bau ausgeführte Argument der Bauverwaltung „eines unverhältnismäßigen Eingriffs in das Stadtbild“ für den Finkenweg nicht mehr gelten soll, so die Bürger des Finkenweg uns gegenüber. Dies ist widersinnig.

Wir verweisen im Bezug auf die Verärgerung der Oedinger Bevölkerung auf das ungewöhnlich hohe Wahlergebnis von 8,38% im Stadtbezirk Oedingen gegenüber 3,1% gesamt städtisch.

Als Oppositionspartei im Stadtrat sehen wir uns im besonderen Maße in der Verantwortung und Pflicht, wenn hier zum Vorteil des Bauamtsleiters und dessen Bruder der vom Grundgesetz manifestierte Gleichbehandlungsgrundsatz gegenüber den Bürgern des Finkenweges derart verletzt würde. Dieses Vorgehen halten wir für politisch äußerst bedenklich.

Wir glauben, dass dieser Vorgang das Ansehen der Stadt Remagen schädigt und das daher dringender Handlungsbedarf besteht, um genau dieses zu vermeiden. Nachdem wir in 2006 mit der Forderung nach einem Konzept „Korruptionsprävention“

nicht die erforderliche Mehrheit erzielen und uns heute bewusst ist, wie wichtig die damalige Verabschiedung gewesen wäre, versuchten wir es zur Stadtratssitzung am 17. März 2014 erneut. Diesmal mit konkreteren Vorschlägen, damit diese dann in den Ausschüssen für Remagen beratend angepasst werden. Uns fiel auf, dass die Korruptionspräventionskonzepte anderer Städte stets ähnliche Bausteine enthalten und so war die konkretere Fassung mit diesen Bausteinen für uns zielführender. Leider verweigerten Sie als Bürgermeister ohne Aussprache die Behandlung im Stadtrat.

Eine Entlastung Ihrer Person haben wir nicht zugestimmt. Trotz fortwährender Kritik wird unverändert an den Bauvorgaben im Bebauungsplan auf der Schaafsbahn festgehalten.

Wir fragen uns, inwieweit hier Begünstigung des Bruders vorliegen könnte und wie der finanzielle Vorteil aus den liberaleren Bauvorgaben und daraus besseren Vermarktungsmöglichkeit für den Bruder des Bauamtsleiters zu werten ist.

10.1.1 Abwägung

Die Stellungnahme der Wählergruppe Remagen wird zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme gehen keine konkreten Anregungen für städtebauliche Inhalte des Bebauungsplans hervor (keine konkreten Anregungen zu textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen).

Die vorgetragenen Aspekte einer bewussten Günstigerstellung sind nicht zutreffend und werden zurückgewiesen.

Die Aufstellung jedes Bebauungsplans ist in seinem eigenen zeitlichen und stadtpolitischen Kontext zu sehen. Aus dem Vorliegen eines Bebauungsplans für benachbarte Gebiete kann keine 1:1-Übertragungsforderung resultieren.

Die Nachfrage für Einzelhäuser im Sinne von Ein- oder Zweifamilienhäusern hat sich im Laufe der letzten Jahre dahingehend gewandelt, dass verstärkt ein Haustyp nachgefragt wird, der eine Zweigeschossigkeit im aufgehenden Mauerwerk besitzt bei gleichzeitig nicht ausgebautem, flacherem Dachgeschoss. Dieser Bautyp, der als „Stadthaus“ oftmals bezeichnet wird, stellt auch aus energetischen Gesichtspunkten durch die stärker kubusorientierte Form eine energetisch günstigere Bauform dar. Daher sieht der Bebauungsplan, aber auch nur im Teil des Ordnungsbereichs 1 eine maximale Firsthöhe von 9,0 m bei gleichzeitig zwei ermöglichten Vollgeschossen vor. Auch die im Vergleich zu älteren Bebauungsplänen der Stadt Remagen vorgesehene Drempeelhöhe von 1,20 m (zuvor: 1,00 m) basiert auf einer Grundsatzentscheidung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses, die im Zuge von Befreiungen bei Einzelvorhaben wie auch bei neueren Bebauungsplänen grundsätzlich angewendet wird. Im Hinblick auf entstandene Anforderungen aus dem „Erneuerbare-Energien-Gesetz“ (EEG) kann es unter Umständen bei einer maximalen Drempeelhöhe von 1,0 m zu einer nicht gewollten Härte führen, wenn gleichzeitig eine hinreichende Dachdämmung erfolgen soll. Daher hat der Fachausschuss im Oktober 2010 in einer Grundsatzentscheidung beschlossen, dass Drempeel bei neuen Bebauungsplänen grundsätzlich maximal 1,20 m Höhe entwickeln dürfen. Insofern handelt es sich auch hierbei nicht um eine Gefälligkeitsplanung, sondern um eine objektive Planung auf Grundlage städtebaulicher Erwägungen.

Mit einer festgesetzten maximalen Höhenentwicklung von einem Vollgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m am südlichen Gebietsrand, im Übergang zur freien Landschaft hin (Ordnungsbereich 2) sowie einer selbst im Ordnungsbereich 1 bei zulässigen zwei Vollgeschossen lediglich maximalen Gesamfirsthöhe von 9,0 m entstehen keine unverhältnismäßig hohen Gebäude. Zudem lässt der Bebauungsplan ausschließlich Einzelhäuser zu. Es sind somit nicht einmal Doppelhäuser zulässig, die durchaus in einem entsprechenden Neubaugebiet zugelassen werden könnten. Bei den vorgesehenen Festlegungen der Baugrenzen unter Festlegung der Mindestabstände der Baugrenzen erfolgen diese in angemessener Form. Die Grenzabstände, gerade an der westlichen Plangebietsseite berücksichtigen dabei die in der Landesbauordnung vorgegebenen Mindestabstände von 3,0 m. Das Maß von 3,0 m seitlichem Grenzabstand sollte objektiv gesehen berücksichtigt werden, da hierauf auch ein gewisser Rechtsanspruch abgeleitet werden könnte.

10.1.2 Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Konkrete Anregungen zu zeichnerischen und textlichen Inhalten des Bebauungsplanentwurfs werden nicht vorgetragen. Abwägungsbedarf für bauleitplanerische Inhalte des Bebauungsplans besteht daher nicht. Unter Verweis auf die ergänzenden Ausführungen unter dem Abschnitt „Abwägungsvorschlag“ wird kein Planänderungsbedarf erkannt.

11 Stellungnahme Landwirtschaftsmeister Klemens Weber, Kernbachhof, Wachtbergstraße 116, 53424 Remagen-Oedingen, vom 28.10.2014

11.1. Inhalt der Stellungnahme

Im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans 40.16 „Auf der Schaafsbahn“ rege ich termingerecht folgendes an:

Ich bin Besitzer der Grundstücke: Gemeinde Oedingen; Flur 5; Parzelle 60, 106 und 107 „Auf der Schaafsbahn“. Diese Grundstücke liegen südlich des Plangebiets.

Viele Ackerflächen der „Gemeinde Oedingen wurden im 19. Jahrhundert umfangreich und aufwändig entwässert und mit Felddrainagen und Abwassergräben versehen,

weil sich die Landwirte damals schon bewusst waren, dass die lehmigen Böden mit tonigem Untergrund ein sehr gutes Wasserhaltevermögen haben. Jedoch sind diese Böden bei Sättigung nicht mehr in der Lage weitere Wassermengen aufzunehmen

und das Wasser fließt über die Oberfläche in Richtung Norden hangabwärts. Aus dem Jahr 1895 existiert ein umfassender Drainageplan, der der Stadtverwaltung vorliegt.

Falls nicht, habe ich eine Kopie eines Ausschnittes, auf dem das Plangebiet sichtbar ist, beigefügt. Der gesamte Plan kann auch bei mir eingesehen werden.

Die Drainagen sind nach wie vor funktionsfähig, obwohl sie in der jüngeren Vergangenheit durch Bebauung rund um den Ortskern teilweise zerstört wurden und somit bereits jetzt eine massive Störung der kontrollierten Oberflächenwasserableitung hervorgerufen worden ist (z.B.: Wasserproblematik vieler Bauherren im Finkenweg).

Bei den zunehmenden Starkregenfällen in der jüngeren Vergangenheit wird dieses Problem in den kommenden Jahren nach Einschätzung der Meteorologen immer drängender werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan habe ich keine Textpassage gefunden, die sich mit der von mir beschriebenen Problematik beschäftigt. Im Kapitel 7 der Be-

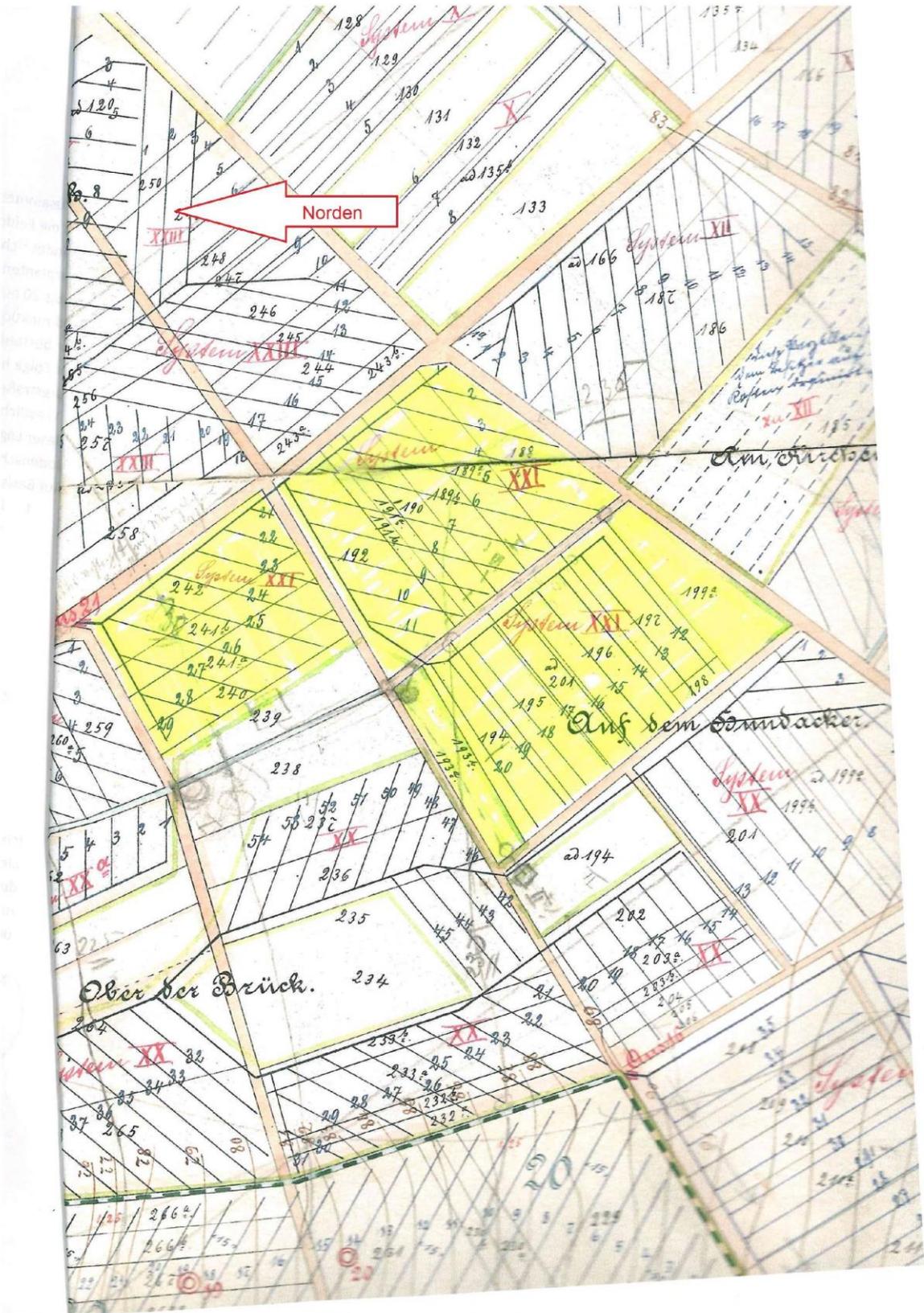
gründung wird lediglich darauf hingewiesen, dass ein kurzer Stauraumkanal das „anfallende Oberflächenwasser/Niederschlagswasser, welches nicht auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten werden kann“ auffangen soll. Weiterhin werden Vorentwürfe für die entwässerungstechnische Fachplanung sowie die Anlage einer flachen Mulden-, Wallkombination erwähnt.

Im Zusammenhang mit der Entwässerungsproblematik des geplanten Baugebietes „Auf der Schafsbahn“, sind die Felddrainagen von ganz besonderer Bedeutung: Wie auf dem Drainageplan ersichtlich, befindet sich das nördliche Drittel des „Systems XXI“ mit den Drainagesträngen 21 bis 29 auf dem überplanten Gebiet. Hier hinein werden die Stränge 1 bis 11 aus dem südlich gelegenen und die Stränge 12 bis 20 aus dem südwestlich gelegenen Ackerland eingeleitet. Dieses System ist bisher unbeschädigt und funktionstüchtig. Somit wird über das Plangebiet sehr viel Oberflächenwasser abgeleitet und von der bestehenden Bebauung abgehalten. Da die Drainagen durch die Bebauung zerstört werden, wird das zur Folge haben, dass weitere unkontrollierte Wasserleitungen entstehen, die die Anlieger der Burgstraße, der Wachtbergstraße sowie die nördlich gelegenen Straßenzüge zusätzlich belasten. Westlich vom Plangebiet befindet sich der ehemalige, stillgelegte Wasserversorgungsbrunnen. Aus dieser Lage ergibt sich zwangsweise, dass es sich hier nach wie vor um stark wasserführende Bodenschichten handelt. Diese Tatsache sollte in die Planung mit einbezogen werden.

Auf Basis meiner Ausführungen rege ich folgendes an:

1. Es muss ausgeschlossen werden, dass sich für meine Grundstücke Beeinträchtigungen in Form von Wasseranreicherungen im Boden ergeben, die zu Staunässe und somit zu einer Minderung der Bodenqualität führen. Hierfür rege ich die Erstellung eines Gutachtens an, das den Ist-Zustand feststellt und die zukünftigen Folgen durch die Bebauung einkalkuliert. Das Gutachten muss von einem unabhängigen Sachverständigen erstellt werden. Aufgrund der oberflächlichen Ausführungen in Kapitel 7 der Begründung halte ich das Planungsbüro „Karst Ingenieure“ für nicht kompetent. Ebenfalls verfolgt das Planungsbüro eigene Interessen, eine Unabhängigkeit ist daher stark in Frage gestellt.
2. Um zu vermeiden, dass den Anwohnern und Grundstückseigentümern rund um das Plangebiet weitere Schäden durch Oberflächenwasser entstehen, sollte auch das Umfeld des Plangebietes in einem unabhängigen Gutachten beachtet und erfasst werden.
3. Die in Kapitel 7 erwähnten „Vorentwürfe“ sollten konkretisiert werden und auf eine zweckorientierte Basis gestellt sein. Die Funktionsweise der Mulden-, Wallkombination muss ausführlich dargelegt werden, da der Nutzen dieser Maßnahme eher zweifelhaft ist.

Ich bitte sie, meine Anregungen mit der notwendigen Sorgfalt aufzugreifen und zu bearbeiten. Es ist mir ein ernsthaftes Anliegen, dass den Bewohnern des Stadtteils Oedingen nicht noch weitere Belastungen durch unsachgemäße Planung zugemutet werden. Abschließend möchte ich noch erwähnen, dass ich nicht grundsätzlich gegen die Errichtung von neuen Baugebieten in Oedingen bin und die Entwicklung unseres Dorfes in den letzten Jahren für durchaus positiv halte.





11.1.1 Abwägung

In der Stellungnahme führt der Petent aus, dass er Eigentümer der Grundstücke Flur 5 Parzelle 60, 106 und 107 „Auf der Schaafsbahn“ sei und dass diese südlich des

Plangebietes lägen. Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass es sich nach dem aktuellen amtlichen Kataster korrekterweise um die Flurstücke 60, 106/61 und 107/61 handelt, die zudem (West-Süd-) westlich des Plangebietes liegen, somit nicht südlich. Zur besseren Orientierung wurde in die Darstellung der Plankarte zum Auszug aus dem Drainagenplan auf Seite 20 der Beschlussvorlage ein Nordpfeil eingetragen.

Der Inhalt der Stellungnahme bezieht sich auf das historische Drainagesystem, das durch die Realisierung des Neubaugebietes „Auf der Schaafsbahn“ abgeändert wird.

Insofern Bezug genommen wird auf die bisherigen Ausführungen in der Begründung, Kapitel 7 „Ver- und Entsorgung“ ist festzustellen, dass es vorrangige Aufgabe einer Begründung zum Bebauungsplan ist, dass zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan erläutert werden. Grundsätzlich besteht somit kein erhöhter Darstellungsbedarf für reine entwässerungstechnische Fragestellungen, die zudem der fachtechnischen Erschließungsplanung vorbehalten sind. Daher wurden im Kapitel 7 „Ver- und Entsorgung“ in der Begründung nur grundlegende Ausführungen, insbesondere zur Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes und zum anfallenden Außengebietswassers getroffen.

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass ergänzende Aussagen in die Begründung aufgenommen werden zum Umgang mit dem Drainagewasser aus dem verbleibenden „System XXI“ mit den Drainagesträngen 1 bis 11 sowie 12 bis 20. Es ist vorgesehen, dass im Rahmen der Entwässerungsplanung das verbleibende Drainagesystem XXI aufgenommen wird und leitungsgebunden am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes weitergeführt wird (somit am westlichen Rand in der Wegeparzelle). Es erfolgt dann ein Anschluss an den bestehenden Niederschlagswasserkanal in der Burgstraße. Hierdurch erfolgt somit insgesamt eine leitungsgebundene Ableitung, sodass kein oberflächlich austretendes Drainagewasser entstehen und damit eine Gefährdung nicht gegeben sein wird.

Entsprechend ist auch nicht zu schlussfolgern, dass Staunässe entsteht, die die mindestens ca. 130 m entfernt westlich des Plangebietes liegenden Eigentumsparzellen des Petenten beeinträchtigen könnten. Aufgrund der topographischen Situation läuft Niederschlagswasser zudem in nördliche Richtung ab, somit nicht in Richtung der Grundstücke des Petenten, die westlich liegen.

Im Hinblick auf anfallendes Oberflächenwasser als Außengebietswasser sieht der Bebauungsplan am südlichen Rand die Anlage einer Mulden-Wall-Kombination vor. Entsprechende Erläuterungen hierzu sind in den Grundzügen auch bereits in der Begründung getroffen. Anfallendes Außengebietswasser soll in eine Mulde eingeleitet werden, die in ihrer Neigung nach Osten ausgerichtet wird. Dabei kann mit Wasserbausteinen oder Erdquerschwellen ein Mulden-Kaskadensystem geschaffen werden, das im Falle von Starkregenereignissen Oberflächenwasser zudem zurückhält, sodass nur eine zeitverzögerte Ableitung erfolgt. Das aus dem Mulden-Kaskadensystem nach Osten abfließende Niederschlagswasser wird in ein Einlaufbauwerk in der Wirtschaftswegekreuzungssituation am südöstlichen Gebietsrand eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird dann ebenfalls leitungsgebunden an der östlichen Plangebietsgrenze nach Norden zur Burgstraße und in den hier vorhande-

nen Niederschlagswasserkanal abgeleitet. Insofern erfolgt auch hierzu eine geordnete Ableitung des Niederschlagswassers.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Neubaugebiet liegt zwischenzeitlich die fachbehördliche Genehmigung vor (Genehmigung seitens der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz).

Aufgrund der getroffenen Darlegungen wird kein Erfordernis für ein Bodengutachten erkannt.

11.1.2 Beschluss

Unter Verweis auf die Ausführungen unter „Abwägung“ ist aufgezeigt, dass eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und des Drainagewassers im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt. Die Begründung wird redaktionell um ergänzende Ausführungen für die Schlussfassung ergänzt. Aufgrund der genannten Darlegungen wird kein Erfordernis für weitergehende Gutachten gesehen.

12 Stellungnahme Elfriede und Rolf Peter Jankowiak, Remagen-Oedingen, Burgstraße 2, 53424 Remagen, vom 02.11.2014

12.1. Inhalt der Stellungnahme

wir schließen uns den Ausführungen der Herren Weber und Dudene in der Ortsbeiratssitzung am 29.10.2014 in Oedingen an und äußern ebenfalls unsere Sorgen darüber, dass sich die bekannten (Regen-)Wasserprobleme in der Burgstraße für deren Anlieger durch die geplante neue Nutzung der Fläche „Auf der Schaafsbahn“ verschärfen könnten.

Die bekannten Wasserprobleme entstehen durch

- 1. Oberflächenwasser, das sich bei Starkregenfällen auf den Feldern und Wiesen oberhalb der Bebauungsgrenze sammelt und wegen des Gefälles der Felder in Richtung Burgstraße strömt und wie ein Bach die Burgstraße hinunterfließt, der bei entsprechender Heftigkeit des Regens so stark anschwellen kann, dass das Wasser auch in unser Grundstück fließt und in die Doppelgarage und die Einliegerwohnung eindringt.*
- 2. Eingesickertes Oberflächenwasser, das nach Starkregenfällen oder bei Schneeschmelze zeitverzögert durch die Felddrainagen und deren Sammler unterirdisch die Grundstücke der Anlieger an der Burgstraße erreicht.*

Zu Verschärfungen der unter 1. Beschriebenen Probleme könnte es kommen, wenn

- 1a) durch das Abfangen und Ableiten des von den **oberhalb des geplanten Baugebiets** gelegenen Feldern zusammenströmenden Oberflächenwassers mittels der geplanten „flachen Mulden- und Wallkombination“ nach Osten, d.h. unmittelbar und ohne Zeitverzögerung auf die Burgstraße, die Wassermenge auf die Burgstraße (zumindest kurzzeitig, vergleichbar einer Scheitelwelle) erhöht wird.*

1b) durch das Fehlen der heutigen wasseraufnahmefähigen Vegetation und lockeren Bodenbeschaffenheit bzw. durch die künftige Versiegelung bzw. Verdichtung von Flächen **in dem geplanten Baugebiet** die Menge des einsickernden Wassers verringert oder anders gesagt die Menge des von diesem Gebiet auf die Burgstraße ablaufenden Wassers erhöht wird. Bekanntermaßen schießt bei Starkregenfällen strömendes Oberflächenwasser bei abfallendem Gelände meist über Einlaufroste hinweg bzw. kann bei nicht ausreichendem Querschnitt der Ablaufschächte nicht von diesen aufgenommen werden; dagegen hilft dann auch der geplante „kurze Stauraumkanal“ nichts, der „Oberflächenwasser/Niederschlagswasser, welches nicht im Plangebiet auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten werden kann, zurückhalten“ soll. Helfen würde hier u.E. eine Mulden-/Wallkombination entlang der **nördlichen** Plangebietsgrenze, die auf dem Plangebiet anfallendes und nicht auf diesem fassbares Oberflächenwasser/Niederschlagswasser mit Gefälle nach Osten ableitet, welches dann aber nicht unmittelbar und ohne Zeitverzögerung auf die Burgstraße abfließen dürfte, sondern über einen ausreichend zu dimensionierenden Ablauf in den ebenfalls ausreichend zu dimensionierenden Stauraumkanal zu führen wäre.

Die unter 2. Beschriebenen Probleme könnten u.E. verringert werden, wenn alle Felddrainagen im Plangebiet aufgefangen und unmittelbar in den Niederschlagswasserkanal in der Burgstraße eingeleitet würden. Würden sie nicht oder nur teilweise aufgefangen, wäre damit zu rechnen, dass sie unkontrolliert in die Baugrundstücke auf dem Plangebiet ablaufen würden, so dass die dortigen Bauherrn – wie im Finckenweg – mit Problemen zu kämpfen hätten; außerdem würde sich das Wasser aus den Felddrainagen dann unterirdisch wild einen Weg talwärts durch die Grundstücke weiter unten an der Burgstraße suchen und diese stärker als heute belasten.

Die Felddrainage und ihre sichere Ableitung in den Niederschlagswasserkanal sollten, wie auch von Herrn Weber vorgeschlagen, verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Wir bitten Sie eindringlich, alle Maßnahmen, die dem Auffangen, Um- oder Ableiten oder Zurückhalten von Oberflächen- und Drainagewasser dienen, sehr aufmerksam zu begleiten. Sollten sich die Wasserprobleme für uns als Anlieger unterhalb des geplanten Baugebiets während und/oder nach dessen Bebauung verstärken und sollte die Ursache hierfür in nicht ausreichenden Auflagen seitens der Stadt Remagen festzumachen sein, werden wir den Leiter des Bauamts und ggf. den Herrn Bürgermeister als Vorgesetzten des Bauamtsleiters, weil dieser in der Angelegenheit befangen ist, persönlich haftbar machen.

12.1.1 Abwägung

Die Stellungnahme der Petenten wird zur Kenntnis genommen. Es wird sich inhaltlich den Ausführungen der Herren Weber und Dudene angeschlossen.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Gesamtabwägung wurde die Thematik bereits zuvor zur Stellungnahme des Herrn Weber angesprochen (vgl. vorstehend Nr. 11). Es wird entsprechend grundsätzlich auf die hierzu bereits getroffene Würdigung verwiesen.

Durch die im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehene Führung und leitungsgebundene Fassung des Drainagewassers sowie des Außengebietswassers erfolgt eine ordnungsgemäße Ableitung. Ein wildes Abfließen von Oberflächenwasser oder Drainagewasser über den Wirtschaftsweg in Richtung Burgstraße wird damit ausgeschlossen.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Neubaugebiet liegt zwischenzeitlich die fachbehördliche Genehmigung vor (Genehmigung seitens der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz).

12.1.2 Beschluss

Unter Verweis auf die Ausführungen unter „Abwägungsvorschlag“ ist aufgezeigt, dass eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und des Drainagewassers im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt. Die Begründung wird redaktionell um ergänzende Ausführungen für die Schlussfassung ergänzt. Aufgrund der genannten Darlegungen wird kein Erfordernis für weitergehende Gutachten gesehen.

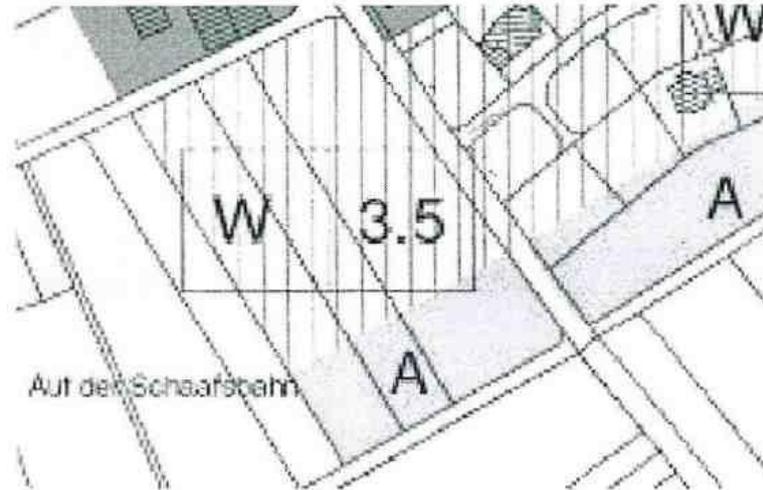
13. Stellungnahme Dr. Doris Thrun und Holger Kowalewski, 02.11.2014

13.1. Inhalt der Stellungnahme

Im Rahmen der Offenlage (in der Zeit vom 02.10.2014 bis einschließlich 03.11.2014) des Bebauungsplans 40.16 „Auf der Schaafsbahn“ möchten wir hiermit unsere Anregung bzw. Stellungnahme vorbringen und bitten um entsprechende Berücksichtigung.

I. Gegenüberstellung der Unterschiede zwischen der geplanten Bebauung „Auf der Schaafsbahn“ und der bestehenden Bebauung im Finkenweg

Der Flächennutzungsplan aus 2004 (s. Abbildung 1) sieht eine Anlage der Ausgleichsfläche wie im Finkenweg vor, so dass eine logische Weiterführung der Ausgleichsfläche vom Finkenweg hinüber zur Schaafsbahn vollzogen würde. In Abweichung zum Flächennutzungsplan soll im Plangebiet „Auf der Schaafsbahn“ anstelle der Ausgleichsfläche der Bau einer im Vergleich zum Finkenweg zusätzlichen Häuserreihe ermöglicht werden.



*Abbildung 1: Ausschnitt aus Abbildung des Flächennutzungsplans 2004
(Quelle: Begründung_BP_Auf_der_Schaafsbahn_3_2_BauGB.pdf, S. 10)*

Legt man die aktuelle Planung der Bebauung im Plangebiet „Auf der Schaafsbahn“ und den Flächennutzungsplan 2004 graphisch übereinander, so wird deutlich, dass die Ausgleichsfläche gemäß Flächennutzungsplan fast exakt der geplanten zusätzlichen Häuserreihe entspricht (s. Abbildung 2).

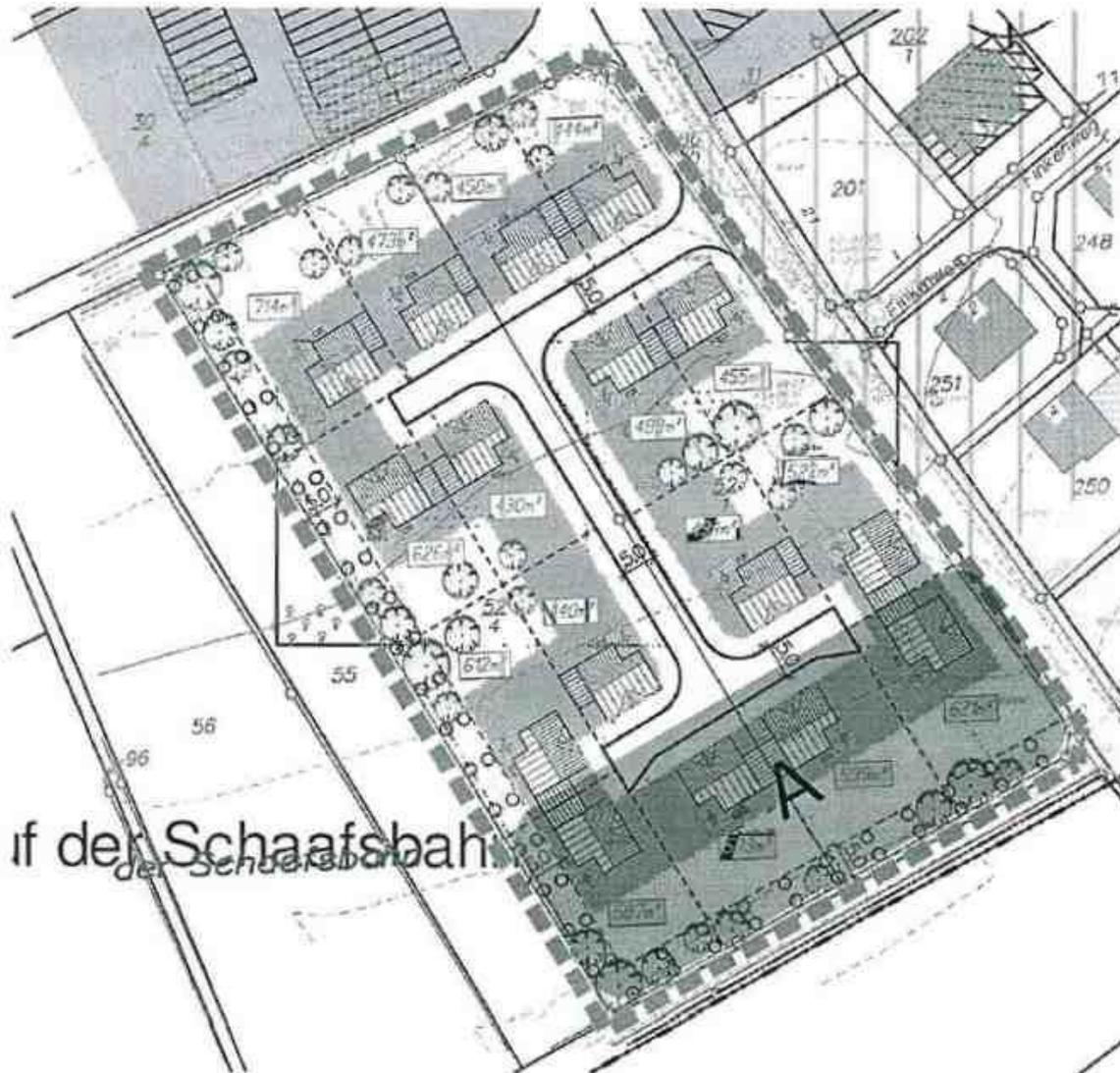


Abbildung 2: Overlay-Montage aus Flächennutzungsplan und Gestaltungsentwurf
(Quelle: Flächennutzungsplan 2004 und Gestaltungsentwurf Karst Ingenieure GmbH)

In u.a. Tabelle 1 wird durch die Gegenüberstellung sehr deutlich, wie unterschiedlich die Vorgaben für die Bebauung in den beiden genannten Gebieten sind, obwohl es sich um zwei Seiten derselben Straße handelt.

Aus Tabelle 1 wird ersichtlich (die dort aufgeführten definierten Bebauungsreihen werden nachfolgend übernommen), dass im Plangebiet „Auf der Schaafsbahn“

1. anstelle der Ausgleichsfläche die erste Bebauungsreihe (Firsthöhe 8 m) erfolgen soll,
2. bereits ab der 2. Bebauungsreihe mit einer Firsthöhe von 9 m gebaut werden darf (im Finkenweg erst ab der 4. Bebauungsreihe),

3. durch die wesentlich weiter gefassten Vorgaben wesentlich größere Gebäude entstehen (z.B. Typ Stadthaus) als im Finkenweg/Amselweg.

Falls die Bebauung „Auf der Schaafsbahn“ wie geplant durchgeführt würde,

1. befänden sich die Häuser von Ost nach West nicht in einer Linie, wie man es erwarten würde (quasi als Weiterführung des Finkenweges gesehen, von Ost nach West), da die Bebauungsfenster auf der Schaafsbahn anders angeordnet sind.

2. würden – nur durch den Wirtschaftsweg Burgstr. Getrennt – Häuser nebeneinander stehen, die von Ost nach West gesehen (wiederum aus Sicht und als Weiterführung des Finkenweges), unterschiedliche Firsthöhen und Bauausführungen haben.

3. würden sich aufgrund des natürlichen Geländeanstiegs aus Blickrichtung Finkenweg (u.a. explizit auch von unserem Haus im Finkenweg 4 aus) Häuser mit 8 Meter Firsthöhe und Häuser mit 9 Meter Firsthöhe plus einer weiteren Erhöhung durch den Geländeanstieg (von Ost nach West) gegenüber stehen.

Bebauung (von Süden nach Norden)	Beispiel: anliegende Bestandsbebauung Finkenweg	Vorgaben gemäß Bebauungsplan 40.09./02: "Amselweg", Stadt Remagen	Vorteil (+) Nachteil (-) Finkenweg	Vorteil (+) Nachteil (-) "Auf der Schaafsbahn"	Vorgaben gemäß Begründung zum Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“, Karst Ingenieure GmbH / Stadt Remagen, 17. September 2014
Bebauung 1. Reihe	-	Ausgleichsfläche	- - - -	+ + + +	8,0m Firsthöhe 1 Vollgeschoss 1,2m Drempel 10°-45° Dachneigung Dachgestaltung beliebig
Bebauung 2. Reihe	Finkenweg 4 Parzelle 250	8,0m Firsthöhe 1 Vollgeschoss 1,0m Drempel 30°-45° Dachneigung nur Sattel-/Walmdach	- - - - -	+ + + + +	9,0m Firsthöhe 2 Vollgeschosse 1,2m Drempel 10°-45° Dachneigung Dachgestaltung beliebig
Bebauung 3. Reihe	Finkenweg 2 Parzelle 251	8,0m 1 Vollgeschoss 1,0m Drempel 30°-45° Dachneigung nur Sattel-/Walmdach	- - - - -	+ + + + +	9,0m 2 Vollgeschosse 1,2m Drempel 10°-45° Dachneigung Dachgestaltung beliebig
Bebauung 4. Reihe	Finkenweg 1 Parzelle 201	9,0m 2 Vollgeschosse 1,0m Drempel 30°-45° Dachneigung nur Sattel-/Walmdach	+/- +/- - - -	+/- +/- + + +	9,0m 2 Vollgeschosse 1,2m Drempel 10°-45° Dachneigung Dachgestaltung beliebig

Tabelle 1: Unterschiede zwischen bestehender Bebauung Finkenweg und geplanter Bebauung „Auf der Schaafsbahn“

Im Falle einer Realisierung des Bebauungsplans „Auf der Schaafsbahn“ und insbesondere durch die zusätzliche Häuserreihe und der Anordnung der Baufenster – möglich durch den Wegfall der Ausgleichsfläche (wie im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2004 ausgewiesen) im Plangebiet – wären wir am meisten von allen Anwohnern in erheblicher Weise negativ betroffen. Die geplante Umsetzung würde beinhalten, dass entlang der Breite unseres Grundstückes (getrennt durch den Wirtschaftsweg Burgstr.) nicht 1, sondern 2 Gebäudekubaturen, getrennt durch die jeweilige Garage, nebeneinander gebaut würden. Diese beiden Gebäude würden unser Grundstück verschatten und nähmen uns die Sicht nach S/W. Die Bewohner beider Häuser können in unseren Garten und unser Haus schauen und würden in negativer Art und Weise unsere Privatsphäre beeinflussen.

Wir regen an, die erheblichen Unterschiede zwischen dem Plangebiet „Auf der Schaafsbahn“ und der bestehenden Bebauung im Finkenweg nicht zuzulassen und stattdessen die Bebauung analog zur Bebauung des Finkenwegs fortzuführen.

II. Detailvergleich der Unterschiede zwischen den Bebauungsplänen „Amselweg“ und „Auf der Schaafsbahn“

In den folgenden beiden Tabellen 2 und 3 ist eine Gegenüberstellung der Unterschiede zwischen den Bebauungsplänen „Amselweg“ und „Auf der Schaafsbahn“ (Quellenangaben sind in den Tabellen angegeben, darauf beziehen sich alle im Dokument gemachten Angaben) dargestellt und jeweils als Vor- bzw. Nachteil für den jeweiligen Bauherren bewertet und macht in seiner Auswirkung noch einmal deutlich, wie groß die Unterschiede zwischen den Bebauungsplänen tatsächlich sind und wie negativ betroffen wir als Anwohner, Grundstücks- und Hausbesitzer dadurch sind.

Bereich	Quelle: 2. Änderung Bebauungsplan 40.09/02 „Amselweg“, Textteil und Bebauungsplan Amselweg, Oedingen (40.09/02), Begründung	Vorteil (+) Nachteil (-) Finkenweg	Vorteil (+) Nachteil (-) "Auf der Schaafsbahn" =	Quelle: Begründung zum Bebauungsplan 40.16 „Auf der Schaafsbahn“, Karst Ingenieure GmbH / Stadt Remagen, Stand 17.09.2014, und Bebauungsplan 40.16 "Auf der Schaafsbahn", Textfestsetzungen	Bemerkung
a. Dach	Zulässige Dachneigungen: 30 – 45°. Zulässig sind landschaftstypische Satteldächer und davon abgewandelte Dachformen mit verschiedenen geneigten und gegeneinander versetzten Flächen. Untergeordnete Nebengebäude bis zu 50 m³ Volumen sind auch mit Flachdächern zulässig. Nicht zulässig sind folgende Dachformen: Pultdächer, Mansarddächer, Zeltdächer und Sphäroiddächer.	- - -	+ + +	Zulässig sind nur geneigte Dächer in einer Spannbreite zwischen von 10° bis 45°. Keine Einschränkung Keine Einschränkung	
b. Firsthöhe	WA-Gebiet für 1-geschossige Bauweise (I) = FH max. 8,0 m. WA-Gebiet für 2-geschossige Bauweise (II) = FH max. 9,0 m. Die Firsthöhe wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (OK DF) bis zur ausgebauten Straßenseitenkante (Gehweg). Bei mehreren Erschließungsstraßen am Grundstück ist die höherliegende Straße maßgebend.	-	+	Ordnungsbereich 1: Firsthöhe von max. 9,00 m an der straßenseitigen Gebäudemitte Ordnungsbereich 2: Firsthöhe von max. 8,00 m an der straßenseitigen Gebäudemitte. Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Dachhaut am First bis zur ausgebauten Straßenseitenkante. Bei mehreren Erschließungsstraßen am Grundstück ist die höherliegende Straße maßgebend.	Ordnungsbereiche 1 und 2 sind nicht an WA I und II des Finkenweges angeglichen.
c. Drempe	Der Drempe darf max. 1,0 m betragen (senkrechte Höhendifferenz zwischen Fußbodenoberkante Dachgeschoss und Dachrinne - Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenrebene -)	-	+	Ein Drempe/ Kniestock darf max. 1,20 m betragen. Gemessen wird von der Oberkante der Rohbautecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.	
d. Vollgeschosse	WA-Gebiet für 2-geschossige Bauweise (II) = FH max. 9,0 m. Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachraum unter Dachschlagen zulässig. WA-Gebiet für 1-geschossige Bauweise (I) = FH max. 8,0 m.	- +/-	+ +/-	Ordnungsbereich 1: 2 Vollgeschosse als Höchstmaß Ordnungsbereich 2: 1 Vollgeschoss als Höchstmaß.	
e. Zwerchhäuser	Die Dachform der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser muss dem Hauptdach entsprechen. Sie sind nur als Einzel- oder Doppelgaube mit einer Breite bis max. 1,50 m zulässig. Sie dürfen die Firstlinie nicht unterbrechen und müssen zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser von 2,00 m zum Ortgang einhalten.	- - -	+ + +	Keine Vorgaben Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf 4,0 m begrenzt. Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden muss mindestens 1,00 Meter betragen und mindestens 0,80 Meter unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.	Es sind breitere Zwerchhäuser zugelassen sowie ein geringerer Abstand zum Ortgang

Tabelle 2: Detailvergleich Bebauungsplan „Amselweg“ und „Auf der Schaafsbahn“, Punkte a bis e

Bereich	Quelle: 2. Änderung Bebauungsplan 40.09/02 „Amselweg“, Textteil und Bebauungsplan Amselweg, Oedingen (40.09/02), Begründung	Vorteil (+) Nachteil (-) Finkenweg	Vorteil (+) Nachteil (-) "Auf der Schaafsbahn" -	Quelle: Begründung zum Bebauungsplan 40.16 „Auf der Schaafsbahn“, Kerst Ingenieure GmbH / Stadt Remagen, Stand 17.09.2014, und Bebauungsplan 40.16 "Auf der Schaafsbahn", Textfestsetzungen	Bemerkung
f. Fassadengestaltung	Greile Farben oder die Verwendung von Baustoffen aus buntem Kunststoff sowie Fassadenplatten sind <u>nicht zulässig</u> . Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses oder bei Verwendung von Sonnenkollektoren gestattet werden.	-	+	<u>Baugestalterische</u> Erdfestsetzungen. Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.	
g. Grenzabstände	Seitliche Grenzabstände von 3 m bzw. 5 m (Bt. Baufreier im Bebauungsplan 40.09/02 "Amselweg")	-	+	Die seitlichen Grenzabstände nach LBauO (mind. 3 m) sind somit einzuhalten. Lediglich im südlichen Bereich, im Bereich der kleinen Aufweilungen am Ende der Straßenseite, wurde der Abstand von 3,0 m nicht zeichnerisch durchgehalten. Es soll hier die Möglichkeit gegeben werden, für eine noch flexiblere Grundstücksbebauung, die den engen Platzverhältnissen Rechnung trägt. Je nach konkreter architektonischer Grundstücksbebauung kann es möglich sein, dass dann Abstandsflächen nach § 8 LBauO „auf die öffentliche Verkehrsfläche gelegt werden“. Dies wäre dann durch eine Abstandsflächenbaufestsetzung abzuzeichnen.	
h. Anpflanzungen	Anpflanzung von Laub- und Blütensträuchern auf mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche gemäß Pflanzliste (Ziff. 1.7). Anpflanzen mindestens eines heimischen Laub- oder Obstbaums je Grundstück gemäß Pflanzliste (Ziff. 1.7)	-	+	Im Bebauungsplan wird geregelt, dass mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind. Die Bepflanzung sollte überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen im Ordnungsbereich A werden auf diese festgesetzten Pflanzungen angerechnet.	Finkenweg 10%, Schaafsbahn 20% : das private Grundstück ist Teil des Ordnungsbereiches A, sprich der Ausgleichsfläche: die Pflanzmaßnahmen im Ordnungsbereich A werden auf diese festgesetzten Pflanzungen angerechnet... „sollte“ entlang der hinteren Grundstücksgrenze erfolgen“. Keine zwingende Vorschrift.
i. Garagen Begrünung	Überdachte Stellplätze (Carports) sowie freilegende geschlossene Garagenwände sind mit Kletterpflanzen zu bepflanzen (gem. Pflanzliste Ziff. 1.7) sowie Flachdächer mit weniger als 15° Neigung mit mindestens 10 cm kulturtüchtigem Substrat abzudecken und standortgerecht extensiv zu begrünen.	-	+	keine Angabe	u.a. keine Vorschrift zur Begrünung
j. Ausangebleibwasser	Verbauen einer Drainageleitung über die gesamte Breite in der Ausgleichsfläche.	-	+	Zum vorsorglichen Abfließen von Außengebietswasser wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Fläche zur Anlage einer flachen Mulden- und Wallkombination eingepflant (max. 0,3 m Höhe). Die Ableitung muss mit dem Gefälle nach Osten erfolgen.	Das Ausangebleibwasser welches auf die Schaafsbahn treffen würde (mit Erdanhaltungen), soll auf die Burgstr. geleitet werden

Tabelle 3: Detailvergleich Bebauungsplan „Amselweg“ und „Auf der Schaafsbahn“, Punkte f bis j

a. Dach: Während im Bebauungsplan „Amselweg“ Dachneigungen von 30-45° erlaubt sind, sind es im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ 10-45°. Während im Bebauungsplan „Amselweg“ nur landschaftstypische Sattel- und Walmdächer erlaubt sind, gibt es im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ keinerlei derartige Einschränkungen.

Daraus folgt: Die dargestellten Unterschiede führen zu erheblichen Unterschieden in den Bauausführungen zwischen den beiden Baugebieten mit deutlichen Vorteilen für die Bauausführungen im Baugebiet „Auf der Schaafsbahn“, in der Folge würden deutlich größere Gebäudekörper entstehen als im Finkenweg/Amselweg und würde auf unserem Grundstück zu noch mehr Verschattung und Sichtbehinderung führen.

Wir regen an, die im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ aufgeführten Vorgaben zur Dachneigung mit 10-45° an die Vorgaben des Bebauungsplanes „Amselweg“ mit Dachneigungen von 30-45° anzupassen. Wir regen weiterhin an, die Dachform im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ – analog zum Bebauungsplan „Amselweg“ – vorzuschreiben.

b. Firsthöhe: Die unterschiedlichen Firsthöhen, die Auswirkungen auf das bestehende Baugebiet Finkenweg haben, sind in der Tabelle 1 dargestellt.

Der Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ ermöglicht bei 3 von insgesamt 4 Häuserreihen eine Bebauung mit einer Firsthöhe von 9 m, der Bebauungsplan „Amselweg“ hingegen nur bei 1 von insgesamt 3 Häuserreihen und diese sind auch noch nach Norden hin um eine Häuserreihe versetzt (durch die Bebauung der gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesenen Ausgleichsfläche). Die höheren Firsthöhen tragen zu mehr Verschattung unseres Grundstücks und zu Sichtbehinderung bei.

Wir regen an, die Firsthöhen an die Bebauung des Finkenweges (aus Sicht des Finkenweges: im Sinne einer Weiterführung der Häuserreihen von Ost nach West in einer Linie) anzupassen.

c. Drempe: Im Gegensatz zum Bebauungsplan „Amselweg“, der einen Drempe von bis zu 1,0 m erlaubt, wird im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ ein Drempe von maximal 1,2 m zugelassen. Daraus folgt: Wiederum Vorteile für Bauherren Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“.

Wir regen an, die Höhe des Drempe im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ an die im Bebauungsplan „Amselweg“ von 1,0 m anzupassen.

d. Vollgeschosse: im Bebauungsplan „Amselweg“ ist das zweite Vollgeschoss nur im Dachraum unter Dachschrägen zulässig, der Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ sieht keinerlei Einschränkungen vor. Häuser mit 2 Vollgeschossen (z.B. Typ Stadthaus) mit der zulässigen minimalen Dachneigung, betreffen uns als Grundstückseigentümer mit noch mehr Verschattung und Sichtbehinderung.

Wir regen an, im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ die Vorgaben zu Vollgeschossen aus dem Bebauungsplan „Amselweg“ zu übernehmen.

e. Zwerchhäuser: Im Bebauungsplan „Amselweg“ muss die Dachform dem Hauptdach entsprechen, eine entsprechende Vorgabe findet sich im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ nicht. Im Bebauungsplan „Amselweg“ sind Zwerchhäuser nur als Einzel- oder Doppelgaube zulässig (breite max. 1,5 m, Abstand zur Traufe 0,5 m). Im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ sind einseitig eingeschobene Giebel auf 4,0 m Breite begrenzt. Im Bebauungsplan „Amselweg“ muss der Abstand zum Ortgang von 1,5 (Dachflächenfenster und Gauben) bzw. 2,0 m (Zwerchgiebel und -häuser) eingehalten werden, im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ darf der Abstand zu den Giebelwänden 1,0 m betragen.

Daraus folgt: Art, Größe und Aussehen der Zwerchhäuser sind im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ großzügiger definiert. Derartig große Zwerchhäuser betreffen

uns als Grundstückseigentümer durch noch mehr Verschattung und Sichtbehinderung.

Wir regen an, dass die Zwerchhäuser im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ in Breite und Ausführung so gestaltet werden können, wie in Art, Größe und Aussehen definiert im Bebauungsplan „Amselweg“.

f. Fassadengestaltung: Im Bebauungsplan „Amselweg“ sind grelle Farben oder die Verwendung von Baustoffen aus buntem Kunststoff sowie Fassadenplatten nicht zulässig. Im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ steht unter „Baugestalterische Empfehlung“: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Daraus folgt: Im Bebauungsplan „Amselweg“ werden Vorschriften zur Fassadengestaltung definiert, im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ hingegen gelten „Empfehlungen“ – Vorteil für den Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“.

Wir regen an, im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ dem Bebauungsplan „Amselweg“ entsprechende Vorschriften zur Fassadengestaltung zu definieren, um eine optische Beeinträchtigung durch ortsuntypische Fassadengestaltung zu vermeiden.

g. Grenzabstände: Im Bebauungsplan „Amselweg“, sind in Abhängigkeit von der Lage des Baufensters, Grenzabstände von 3 m bzw. 5 m vorgeschrieben, im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ sind es jeweils nur 3 m.

Daraus folgt: der Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ enthält keine Abstandsregelungen von 5 m, sondern nur die für den Bauherren attraktiveren 3 m. Somit sind im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ durchweg größere Baufenster zulässig und dadurch auch größere Gebäudekörper möglich. Dies würde wiederum eine größere Verschattung und Sichtbehinderung für uns als Grundstückseigentümer bedeuten.

Wir regen an, dass die im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ definierten die Abstandsregelungen übernommen werden, welche äquivalent im Bebauungsplan „Amselweg“ gelten.

h. Anpflanzungen: Im Finkenweg sollen gemäß Bebauungsplan „Amselweg“ Anpflanzung von Laub- und Blütensträuchern auf mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche erfolgen.

Im Plangebiet „Auf der Schaafsbahn“ sind 20 % der Baugrundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die zu begrünenden Baugrundstücksflächen werden auf den Ordnungsbereich A (Ausgleichsfläche) angerechnet. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass die Bepflanzung überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze erfolgen sollte (Kann-Regel).

Daraus folgt: auch ohne entsprechende Anpflanzungen im Ordnungsbereich A (Kann-Regel) wird dieser Bereich der Privatgrundstücke als Ausgleichsfläche definiert. Unsere Frage: Warum werden keine Anpflanzungen im Ordnungsbereich A

zwingend vorgeschrieben, so dass die Kriterien für eine Ausgleichsfläche erfüllt wären?

Wir regen an, dass entweder die Bepflanzung exakt vorgeschrieben wird oder alternativ die Privatgrundstücke nicht als Teil der Ausgleichsflächen berücksichtigt werden.

i. Garagen/Stellplätze/Begrünung: Im Bebauungsplan „Amselweg“ sind überdachte Stellplätze (Carports) sowie freiliegende geschlossene Garagenwände mit Kletterpflanzen zu beranken (gem. Pflanzliste Ziff. 1.7) sowie Flachdächer mit weniger als 15° Neigung mit mindestens 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und standortgerecht extensiv zu begrünen.

Im Bebauungsplan „Amselweg“ sind nur Sattel- Walm- und Flachdächer mit vorgeschriebenen Neigungen erlaubt. Der Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ regelt für Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO eine freie Wählbarkeit von Dachform und Dachneigung.

Wir regen an, dass äquivalent zum Bebauungsplan „Amselweg“ Garagendächer im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ in Form und Neigung angepasst werden und eine äquivalente Vorschrift zur Begrünung von Flachdächern erfolgt.

j. Außengebietswasser: Im Finkenweg wurde über die gesamte Breite in der Ausgleichsfläche im Süden eine Drainageleitung verbaut, so dass Außengebietswasser, welches von Süden her auf die Grundstücke fließen würde, in der Drainageleitung abgefangen und unterirdisch kontrolliert abgeführt wird.

Der Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ enthält zum vorsorglichen Abfangen von Außengebietswasser entlang der südlichen Plangebietsgrenze (im Ordnungsbereich A) eine Fläche zur Anlage einer flachen Mulden- und Wallkombination ein, (max. 0,3 m Höhe) und schreibt vor, dass die Ableitung mit dem Gefälle nach Osten erfolgen muss.

Daraus folgt: Das Außengebietswasser wird über die Burgstr. in den Ort geleitet; auch ist mit Erdanhaftungen zu rechnen. Dies würde nicht nur zu einer Verschmutzung der Burgstr. u.a. Straßen im Dorf führen, sondern würde auch den in der Burgstr. verlegten Kanal weiter verschlammen.

Wir regen an, dass Außengebietswasser, das von Süden auf die Schaafsbahn fließen würde, nicht zu Lasten der Bürger in Oedingen oberirdisch auf die Burgstr. umzuleiten.

Schon an den oben aufgeführten Punkten ist erkennbar, dass der Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ für Eigentümer und Bauherren weitaus attraktiver ist als der Bebauungsplan „Amselweg“. Es wird deutlich, dass sich die geplanten Bauausführungen „Auf der Schaafsbahn“ nicht an der vorhandenen Siedlungslage orientieren und nicht in das dörfliche Umfeld passen.

Zum einen wären wir als Grundstücks- und Hauseigentümer durch den Bau einer zusätzlichen Häuserreihe und die Positionierung der Gebäude (Baufenster) negativ

betreffen, zum anderen betreffen uns auch die Bauausführungen selbst (Firsthöhe, Vollgeschosse, Dachform und – neigung etc.. wie in den vorhergehenden Ausführungen beschrieben).

Der Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ enthält erhebliche Abwägungsfehler, welche die Belange zwischen dem Grundstückseigentümer und der Städtebaulichkeit falsch gewichten und wir fordern daher die Übernahme aller Vorgaben des Bebauungsplans „Amselweg“ für den Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“.

Die nachfolgend zitierten pdf Dokumente sind im Rahmen der Offenlage durch die Stadt Remagen auf [http://www.stadt-remagen.de/Rathaus_Buergerservice/Bauen_-Planen_-Wohnen/Bauleitplanung/Beteiligungsverfahren/](http://www.stadt-remagen.de/Rathaus_Buergerservice/Bauen_-Planen_-_Wohnen/Bauleitplanung/Beteiligungsverfahren/) veröffentlicht worden.

III. Verschattung

Aufgrund der großzügigen Vorgaben im Bebauungsplan und des von Ost nach West ansteigenden Geländeverlaufs und den vorausgegangen Ausführungen befürchten wir eine erhebliche Verschattung unseres Grundstücks und Hauses durch die geplante Bebauung „Auf der Schaafsbahn“.

In der Auswertung zur Unterrichtung (40160099-1_Auszug_SR_Niederschrift_Stadtrat_140915.pdf, S.28) wird eine ähnliche Anfrage von Familie Buchholz anhand von 3D Darstellungen unzureichend beantwortet.

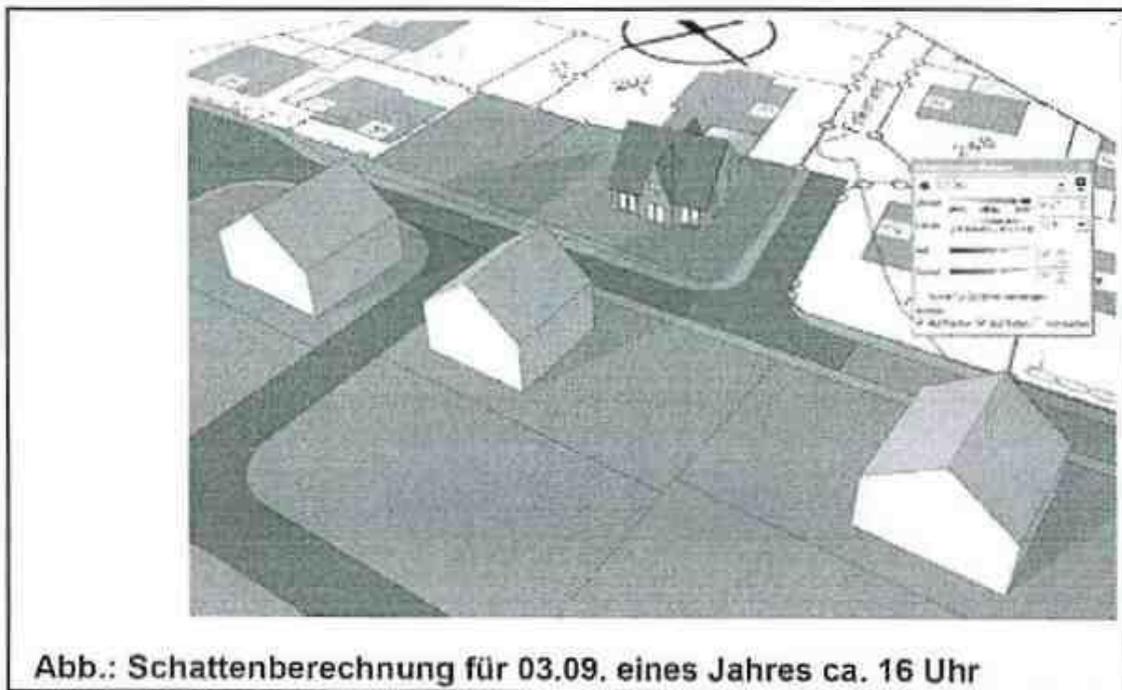


Abb.: Schattenberechnung für 03.09. eines Jahres ca. 16 Uhr

Abbildung 3: 3D Darstellung Schattenwurf aus der Auswertung zur Unterrichtung
(Quelle: 40160099-1_Auszug_SR_Niederschrift_Stadtrat_140915.pdf, S. 28)

Wir bitten um eine Bewertung bzgl. des Schattenwurfs auf unser Grundstück, allerdings mit folgenden Anpassungen:

1. Von Interesse sind nicht spezifische Zeitpunkte (z.B. „ca. 16 Uhr“), sondern alle Zeiträume (z.B. „von 13 bis 16 Uhr und ab 18 Uhr“, einschl. Jahreszeiten) in denen eine Verschattung erfolgt (oder nicht erfolgt); dies sollte anhand einer 3D Darstellung recht leicht zu beantworten sein.

2. Bei der Beantwortung dieser Frage sollte davon ausgegangen werden, dass die Bebauung mit gemäß Bebauungsplan maximal großen Gebäudekörpern entsteht (u.a. 2 Vollgeschosse, 10 Dachneigung usw.) und entsprechend alle Baugrundstücke zur Burgstr. /Wirtschaftsweg hin berücksichtigt.

3. Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufs, sowohl von Süd nach Nord als auch von Ost nach West

Zur Bewertung der Verschattung merken wir an: im Rahmen dieser Offenlage wurde dieses Problem durch uns dargelegt. Sollte mit unseren Bedenken genauso wie im Fall der Familie Buchholz verfahren werden, behalten wir uns Schadensersatzforderungen vor, falls das Gutachten später vom tatsächlichen Ist-Zustand abweichen sollte. Sobald die Bebauung realisiert ist, lassen sich am Status Quo ggf. leicht die Aussagen des Gutachters widerlegen und die Nachteile gerichtlich verwertbar darstellen. Wir scheuen nicht davor, uns den finanziellen Nachteil im Rahmen einer Klage ersetzen zu lassen.

IV. Ausgleichs-/Kompensationsfläche abweichend vom gültigen Flächennutzungsplan

In der Auswertung der Unterrichtung (40160099-1_Auszug_SR_Niederschrift_Stadtrat_140915.pdf, S.10) heißt es: „Die vorliegende städtebauliche Gesamtkonzeption wurde gewählt, da auch das Gesamtgebiet unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden überplanbaren Fläche gesamtwirtschaftlich funktionieren muss. Dies wäre bei einer 1:1-Umsetzung des im Flächennutzungsplan dargestellten Grünumfangs als Ausgleichsfläche im Gebiet nicht mehr gewährleistet.“

Die Aussage, dass die „gesamtwirtschaftliche Funktion“ des Vorhabens nur gewährleistet ist, wenn nicht gemäß des ursprünglichen Flächennutzungsplans gebaut wird, wird hier ohne Beleg getroffen.

Wie ist diese Aussage begründet, für wen gilt die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, welche Kriterien wurden angelegt und welche Belege existieren für die Richtigkeit der Aussage? Wer hat die Aussage wann getroffen? Wieso soll sich eine Bebauung im Plangebiet „Auf der Schaafsbahn“ analog zur Bebauung Amselweg/Finkenweg angeblich nicht realisieren lassen, während diese im Baugebiet Amselweg/Finkenweg offensichtlich möglich war?

Wir regen an, diese Aussage von einem unabhängigen Gutachter prüfen zu lassen.

V. Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

Wir haben erhebliche Zweifel an der Richtigkeit der Ermittlung und Planung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Aufgrund der Signifikanz konzentrieren wir uns auf die unsachgemäße Bewertung der Bestandsfläche.

In der Auswertung der Unterrichtung (40160099-1_Auszug_SR_Niederschrift_Stadtrat_140915.pdf, S.4) heißt es: „Gemäß der Bestandsaufnahme durch den Landschaftsplaner handelte es sich um eine artenarme Fettwiese und nicht wie behauptet um eine artenreiche Mähwiese.“

Unsere Frage: wer ist der Landschaftsplaner auf den hier referenziert wird (in weiteren Dokumenten ist keine Referenz zu finden)?

Die Erhebung der Fläche als Acker (anstelle Fett- oder Mähwiese) durch Karst Ingenieure GmbH / die Stadt Remagen ist auf den 20. August 2013 datiert, also mehrere Monate bevor der Umbruch durchgeführt wurde. Das Dokument Landschaftsplanung zum Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“- Biotop- und Nutzungstypenplan“ (BNT BP Auf der Schaafsbahn Oedingen M1000.pdf. s. Abbildung 4) vom 20. August 2013 ist somit sachlich falsch.

keine Bedenken erhoben"; dazu wurden jedoch keine Belege geliefert und es ist offen, ob die zustimmende Behörde von der Relevanz der Maßnahme für die Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen Kenntnis hatte.

Wir regen an, das Einverständnis der zuständigen Behörde anhand des entsprechenden Schriftwechsels und der entsprechenden Dokumente zu belegen.

Tatsächlich spielt der Bestand vor dem Umbruch eine ganz erhebliche Rolle bei der Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Wir können über Zeugenaussagen und eigene Erfahrung belegen, dass die Fläche in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten nicht als Intensiv-Acker genutzt wurde, sondern fast ausschließlich als Wiese (unserer Meinung nach vom Typ „artenreiche Mähwiese“).

Dies stimmt auch fast wortgleich überein mit der Aussage von Karst Ingenieure GmbH / der Stadt Remagen in der Auswertung zur Unterrichtung vom 15.09.2014: „Diese Flächen waren bis Ende 2013 verpachtet und wurden für die Erzeugung von Heu regelmäßig gemäht, was auch auf verschiedenen Luftbildern erkennbar ist.“ (40160099-1_Auszug_SR_Niederschrift_Stadtrat_140915.pdf, S.4).

Oedingen

Anlieger sauer über Baugebiet

Von Victor Francke

OEDINGEN. Nur wenige Meter liegen die Bebauungspläne "Amselweg" und "Auf der Schaafsbahn" auseinander. Trotzdem trennen sie nach Meinung der Oedinger viel. Beispielsweise Art und Umfang der zulässigen Bebauung und Gestaltung.



Seit Januar Acker, vorher Wiese- Das neue Baugebiet 'Auf der Schaafsbahn' in Oedingen Foto: Victor Francke

Und das ärgert Anlieger. Insbesondere, weil einer der Bauherren von geplanten 18 Einfamilienhäusern auf dem Noch-Acker 'Auf der Schaafsbahn' zufällig der Remagener Bauamtsleiter ist. Hat man dort baurechtlich mehr zugelassen als auf der anderen Straßenseite? Die Remagener Stadtverwaltung weist das weit von sich.

9300 Quadratmeter ist das Gelände groß, das drei Eigentümer in Oedingen am Ende des Burgweges bebauen wollen. 18 Einzelhäuser sollen entstehen, dies in 2,5-geschossiger Bauweise. Anders einen Steinwurf entfernt. Da gibt es das Neubaugebiet am Finken- und am Amselweg.

"Bei uns wurde penibel darauf geachtet, dass wir nicht mehr als 1,5-geschossig bauen. Die Häuser durften nicht höher als acht Meter sein. Nun bekommen wir auf der anderen Straßenseite solche Klotze hingesezt", beschwert sich Anrainer Holger Kowalewski. Schließlich müsse doch der dörfliche Charakter auch bei einer Dorfrandbebauung erhalten bleiben. So sehe es der Bebauungsplan für den Bereich "Amselweg / Finkenweg" vor. Für die "Schaafsbahn" gelte das offenbar nicht.

Er erinnert sich noch gut, dass die Bewohner des Finkenweges einige tausend Quadratmeter Grundstücksteile zur Verfügung stellen und finanzieren mussten, um sie - dem Baurecht Rechnung tragend - als Ausgleichsfläche darzustellen. Nicht so im gegenüberliegenden Baugebiet. Dessen Fläche werde voll ausgenutzt, um die 15 Grundstücke, die zwischen 440 und 720 Quadratmeter groß sein werden, unterzu-

bringen. Die notwendige Ausgleichsfläche werde "irgendwo auf Remagener Stadtgebiet" ausgewiesen.

Merkwürdig erscheint es Kowalewski auch, dass die Fläche, auf der in Kürze neu gebaut werden soll, jahrzehntelang Wiese gewesen sei und nun - plötzlich - seit Januar zum gepflügten Acker umfunktioniert wurde. "Bei einem Acker, der intensiv genutzt wird, bedarf es nach einer Umwidmung einer geringeren Ausgleichsfläche als bei einer Wiese" erklärte der 44-jährige leitende Angestellte. Der Kompensationsbedarf sei so von den künftigen Bauherren künstlich heruntergeschraubt worden.

„Auf der anderen Straßenseite gibt es eine maximale Freiheit beim Bauen“, hat Kowalewski festgestellt. "Bei uns hingegen wurde auf jeden Zentimeter geachtet"., bestätigt auch ein Häuslebauer vom Burgweg.

Beispielsweise auch, als es um den Bau von Drainagen ging, die das im Gefälle liegende Grundwasser abhalten sollen, das sonst von den Äckern ins Dorf gespült werden könnte. Während man am Finkenweg zum Teil mit Doppeldrainagen ausgestattet sei, um das Wasser aufzufangen, gelte für das nebenan liegende Baugebiet eine einfache "Mulden-Wall-Kombination". Kowalewskis Befürchtung: "Das Wasser schießt ungebremst ins Dorf und verwandelt bei Starkregen den Burgweg in einen Bach "

Das sagt die Stadtverwaltung Remagen

„Die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Amselweg dienen als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes „Auf der Schaafsbahn“ und sind dort weitgehend unverändert übernommen worden. Insoweit gibt es die beklagten Unterschiede in der dargestellten Form nicht. So sind in beiden Baugebieten die südlichen, zur freien Landschaft hin orientierten Grundstücke nur eingeschossig mit einer Firsthöhe von bis zu acht Metern bebaubar. Richtig ist, dass in der bis 2007 geltenden Urfassung des Bebauungsplanes Amselweg nur sechs Meter Firsthöhe erlaubt waren, dieses Maß wurde jedoch noch geändert, bevor ab 2003 die ersten Bauanträge eingereicht wurden und die Bebauung begann.

Die zum Ort hin gelegenen zweigeschossigen Gebäude dürfen in beiden Gebieten eine Firsthöhe von maximal neun Meter aufweisen. Einziger Unterschied ist, dass auf der Schaafsbahn (nach dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplanes) das zweite Vollgeschoss nicht mehr unter Dachschrägen sein muss und die Dachneigung auf bis zu 10 Grad heruntergenommen werden kann.

Auch bei den Ausgleichsflächen gibt es keine Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer. Zum Ortsrand hin wird das neue Baugebiet mit einer fünf Meter breiten Ausgleichsfläche abgegrenzt. Darüber hinaus stellen die Antragsteller an zwei Stellen im Ortsteil Oedingen (nicht "irgendwo in Remagen"); weitere Grundstücke zur Verfügung, auf denen sie Ausgleichsmaßnahmen durchführen werden

Hinsichtlich der Vornutzung der künftigen Baulandfläche ist anzumerken, dass diese in der Vergangenheit durchaus ganz oder teilweise auch als Acker gedient hat. Gegen den Umbruch wurden seitens der zuständigen Behörden keine Bedenken erhoben. Die Drainagen der Außengebietsentwässerung werden vor dem Baugebiet auf-

genommen und um dieses herum abgeleitet. Das Drainagewasser tritt somit nicht an die Oberfläche. Das Mulden-Wall-System dient lediglich dazu, anfallendes Oberflächenwasser abzuleiten. Jedem Bürger steht die Möglichkeit offen, sich im Rahmen der noch durchzuführenden Offenlage aktiv in die Planungen einzubringen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat von dieser Möglichkeit bislang nur ein Bürger Gebrauch gemacht. Der Bebauungsplan ist noch nicht rechtskräftig."

Artikel vom 16.04.2014

Abbildung 5: Artikel im General-Anzeiger Bonn vom 16.04.2014

In der aktuellen Berechnung von Karst Ingenieure GmbH / der Stadt Remagen wird der überwiegende Teil der Bestandsfläche (8.530 von insgesamt 9.340 qm) als Intensiv-Acker deklariert und dementsprechend mit einem nur geringen Biotopwert von 2 berücksichtigt. Über eine in der Begründung vom Bebauungsplan (Begründung BP Auf der Schaafsbahn 3 2_BauGB.pdf, S.29-30) dargestellte Berechnung wird der Kompensationsbedarf über die Bereitstellung von externen Flächen (insgesamt 1.785 qm) und die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (u.a. Entwicklung Viehweide zu extensiver Streuobstwiese) scheinbar vollständig erfüllt bzw. sogar mit 62 Punkten scheinbar übererfüllt.

Legt man für die Bewertung der Bestandsfläche jedoch einen Biotopwert von 4 zu Grunde (Fettwiese), so ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von 16.998, welcher einer Fläche von 4.250 qm Acker entspricht (der zu einer extensiven Streuobstwiese entwickelt wird) oder einer Fläche von 8.499 qm Viehweide (die zu einer extensiven Streuobstwiese entwickelt wird), s. Berechnung in Tabelle 4 und Detailberechnung zu Tabelle 4, Seiten 16-18.

		Berechnung Karst Ingenieure GmbH / Stadt Remagen		Eigene Berechnung (Bestand Biotopwert 4)		
Bewertung Bestand		18.710		35.770		
Bewertung Planung		12.802		12.802		
Kompensationsbedarf		5.908		22.968		
Kompensationsleistung extern		5.970		5.970		
Kompensationsbedarf		5.908		22.968		
Kompensationsüberschuss		-62		16.998		
Bestand	Biotop- typwert Bestand	Kompensa- tionsmaß- nahme	Biototypwert nach Kom- pensations- maßnahme	Wirkung auf Biototypwert	Kompensa- tionsbedarf [Flächen- wert]	Kompensa- tionsbedarf [Fläche in qm]
Acker	2	Entwicklung zu einer extensiven Streuobst- wiese	6	+4	16.998	4.250
Vieh- weide	4	Entwicklung zu einer extensiven Streuobst- wiese	6	+2	16.998	8.499

Tabelle 4: Berechnung des Kompensationsbedarfs bei einer Bewertung der Bestandsfläche mit Biotopwert 4

Legt man für die Bewertung der Bestandsfläche den zutreffenden Biotopwert von 6 zu Grunde (Mähwiese), so ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von 34.058, welcher einer Fläche von 8.515 am Acker entspricht (der zu einer extensiven Streuobstwiese entwickelt wird) oder einer Fläche von 17.029 gm Viehweide (die zu einer extensiven Streuobstwiese entwickelt wird), s. Berechnung in Tabelle 5 und Detailberechnung für die Angaben in den Tabelle 5, Seite 19-21.

		Berechnung Karst Ingenieure GmbH / Stadt Remagen		Eigene Berechnung (Bestand Biotopwert 6)		
Bewertung Bestand		18.710		52.830		
Bewertung Planung		12.802		12.802		
Kompensationsbedarf		5.908		40.028		
Kompensationsleistung extern		5.970		5.970		
Kompensationsbedarf		5.908		40.028		
Kompensationsüberschuss		-62		34.058		
Bestand	Biotop- typwert Bestand	Kompensa- tionsmaß- nahme	Biotoptypwert nach Kompensati- onsmaßnahme	Wirkung auf Biotop- typwert	Kompensa- tionsbedarf [Flächenwert]	Kompensa- tionsbedarf [Fläche in qm]
Acker	2	Entwicklung zu einer extensiven Streuobstwiese	6	+4	34.058	8.515
Vieh- weide	4	Entwicklung zu einer extensiven Streuobstwiese	6	+2	34.058	17.029

Tabelle 5: Berechnung des Kompensationsbedarfs bei einer Bewertung der Bestandsfläche mit Biotopwert 6

Die zugrunde liegenden Berechnungen in den Tabellen 4 und 5 sind auch im Detail auf den Seiten 16-18, sowie 19-21 zu entnehmen.

Eines zeigen diese Berechnungen deutlich: die Bewertung der Bestandsfläche (und eng daran geknüpft der Umbruch der Fläche im Dez 2013) schafft in der Konsequenz erhebliche Unterschiede beim Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Daraus resultiert ein erhebliches wirtschaftliches Interesse bei den Vorhabenträgern, die Bewertung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf ein Minimum zu begrenzen.

Wie anfangs beschrieben, haben wir uns aufgrund der Signifikanz auf die unsachgemäße Bewertung der Bestandsfläche konzentriert. Es ist nicht auszuschließen, dass weitere Bewertungen in dem Berechnungsverfahren zu überarbeiten sind.

Wir wundern uns, dass eine Bewertung durch den Vermarkter Karst Ingenieure GmbH veranlasst und offensichtlich bei der Stadtverwaltung und in den entsprechenden Gremien akzeptiert wurde. Wir regen an, die Bewertung und Berechnung der Kompensationsmaßnahmen durch einen unabhängigen (in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zur Stadt Remagen, Karst Ingenieure GmbH und den Vorhabenträgern stehenden) Gutachter zu überarbeiten.

Detailberechnung für die Angaben in Tabelle 4

Berechnung des Kompensationsüberschusses bzw. -defizits mit Bewertung des Bestands als „artenreiche Mähwiese“ (Biotopwert 6)

1. Bewertung der Bestandsfläche

a. Berechnung des Gesamtflächenwerts (Bestand) durch Karst Ingenieure GmbH / Stadt Remagen

Schritt 1: Gesamtflächenwert – Bestand (Fläche)						
Biototyp - Bestand	Biototyp	Fläche [m ²]	Grundwert A	Gesamtkorrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Acker	Acker, intensiv	8.530	2	1	2	17.060
Versiegelte Fläche (u.a. Schuppen, Schotterfläche)	Versiegelte Fläche	260	0	0	0	0
Intensivwiese mit 4 jungen Walnussbäumen und Thujahecke	Intensivwiese mit 4 jungen Walnussbäumen	550	3	1	3	1.650
Gesamtfläche		9.340				
Gesamtflächenwert						18.710

Quelle: Begründung zum Bebauungsplan 40.16 "Auf der Schaafsbahn", 17. Sep 2014

b. Eigene Berechnung des Gesamtflächenwerts (Bestand):

Biototyp - Bestand	Fläche [qm]	Wert (Multiplikator)	Einzelflächenwert [Biotopwertpunkte]
Artenarme Fettwiese	8.530	4	34.120
Versiegelte Fläche	260	0	-
Wiese / Bäume	550	3	1.650
Gesamtfläche	9.340		
Gesamtflächenwert			35.770

2. Bewertung der Planung

a. Berechnung des Gesamtflächenwerts (Planung) durch Karst Ingenieure GmbH / Stadt Remagen

Schritt 2: Gesamtflächenwert – Planung						
Nutzung	Biototyp	Fläche [m ²]	Grundwert P	Gesamtkorrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Versiegelte Fläche (GRZ 0,4 + Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO bis 0,45), somit beschränkt auf 45%ige Versiegelung des Nettobaulandes) 8535 m ² x 0,45 = 3.841 m ²	Wohngebäude, Zufahrten, Stellflächen	3.841	0	1	0	0
Erschließungsstraßen	Verkehrsfläche	805	0	1	0	0
20%ige Begrünung der Privatgrundstücke mit heimischen Gehölzen im OB 1 und 2 (8535 m ² x 0,2 = 1707 m ²)	Bepflanzungen	1.707	4	1	4	6.828
35%iger Anteil der Privatgrundstücke im OB 1 und 2 (8535 m ² x 0,35 = 2987 m ²)	private Grünfläche (Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen)	2.987	2	1	2	5.974
Gesamtfläche		9.340				
Gesamtflächenwert						12.802

Quelle: Begründung zum Bebauungsplan 40.16 "Auf der Schaafsbahn", 17. Sep 2014

b. Eigene Berechnung des Gesamtflächenwerts (Planung):

Biotoptyp – Planung	Fläche [qm]	Wert (Multiplikator)	Einzelflächenwert [Biotopwertpunkte]
Versiegelte Fläche (Wohngebäude, Zufahrten, Stellflächen)	3.414	0	-
Erschließungsstraßen (Verkehrsfläche)	805	0	-
20%iger Begrünung der Privatgrundstücke	1.707	4	6.828
35%iger Anteil der Privatgrundstücke	2.987	2	5.974
Gesamtfläche	8.913		
Gesamtflächenwert (Planung)			12.802

3. Berechnung des Kompensationsbedarfs

a. Berechnung des Kompensationsbedarfs durch Karst Ingenieure GmbH / Stadt Remagen

Schritt 3: Kompensationsbedarf	
Gesamtwert – Bestand	18.710
Gesamtflächenwert – Planung	12.802
Kompensationsbedarf	5.908

Quelle: Begründung zum Bebauungsplan 40.16 "Auf der Schaafsbahn", 17. Sep 2014

b. Eigene Berechnung des Kompensationsbedarfs:

Kompensationsbedarf	
Gesamtflächenwert Bestand	35.770
Gesamtflächenwert Planung	12.802
Kompensationsbedarf (Bestand minus Planung)	22.968

4. Bewertung der externen Kompensationsmaßnahmen

a. Berechnung des Kompensationsbedarfs durch Karst Ingenieure GmbH / Stadt Remagen

Schritt 4: Kompensation auf Biotoptyp extern						
Fläche für Maßnahme, aktuelle Nutzung	Aktueller Biotoptyp	Fläche [m ²]	Grundwert A	Gesamtkorrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Flurstücke 64 und 65 tlw., Flur 5) (gepl. extensive Streuobstwiese)	Acker	1.200	2	1	2	2.400
Landwirtschaftliche Fläche (Viehweide, Flurstück 49/1, Flur 1) (gepl. extensive Streuobstwiese)	Viehweide	585	4	1	4	2.340
Gesamtfläche		1.785				
Gesamtflächenwert						4.740

Schritt 5: Kompensationsmaßnahme extern (Planung)						
Maßnahme, Nr.	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Grundwert P	Gesamtkorrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Anlage einer extensiven Streuobstwiese (Flurstücke 64 und 65 tlw., Flur 5)	Obstwiese bis 30 Jahre	1.200	6	1	6	7.200
Entwicklung zu einer extensiven Streuobstwiese (Flurstück 49/1, Flur 1)	Obstwiese bis 30 Jahre	585	6	1	6	3.510
Gesamtfläche		1.785				
Gesamtflächenwert						10.710

Schritt 6: Kompensationsleistung extern						
Kompensation auf Biotoptyp (Verwert)						4.740
Kompensationsmaßnahme						10.710
Kompensationsleistung						5.970

Detailberechnung zu den Angaben in Tabelle 5

1. Bewertung der Bestandsfläche

a. Berechnung des Gesamtflächenwerts (Bestand) durch Karst Ingenieure GmbH / Stadt Remagen

Schritt 1: Gesamtflächenwert – Bestand (Fläche)						
Biotoptyp - Bestand	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Grundwert A	Gesamtkorrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Acker	Acker, intensiv	8.530	2	1	2	17.060
Versiegelte Fläche (u.a. Schuppen, Schotterfläche)	Versiegelte Fläche	260	0	0	0	0
Intensivwiese mit 4 jungen Walnussbäumen und Thujahecke	Intensivwiese mit 4 jungen Walnussbäumen	550	3	1	3	1.650
Gesamtfläche		9.340				
Gesamtflächenwert						18.710

Quelle: Begründung zum Bebauungsplan 40.16 "Auf der Schaafsbahn", 17. Sep 2014

b. Eigene Berechnung des Gesamtflächenwerts (Bestand):

Biotoptyp - Bestand	Fläche [qm]	Wert (Multiplikator)	Einzelflächenwert [Biotopwertpunkte]
Artenreiche Mähwiese	8.530	6	51.180
Versiegelte Fläche	260	0	-
Wiese / Bäume	550	3	1.650
Gesamtfläche	9.340		
Gesamtflächenwert			52.830

Quelle: eigene Berechnung anhand "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW" (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW)

2. Bewertung der Planung

a. Berechnung des Gesamtflächenwerts (Planung) durch Karst Ingenieure GmbH / Stadt Remagen

Schritt 2: Gesamtflächenwert – Planung						
Nutzung	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Grundwert P	Gesamtkorrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Versiegelte Fläche (GRZ 0,4 + Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO bis 0,45), somit beschränkt auf 45%ige Versiegelung des Nettobaulandes) 8535 m ² x 0,45 = 3.841 m ²	Wohngebäude, Zufahrten, Stellflächen	3.841	0	1	0	0
Erschließungsstraßen	Verkehrsfläche	805	0	1	0	0
20%ige Begrünung der Privatgrundstücke mit heimischen Gehölzen im OB 1 und 2 (8535 m ² x 0,2 = 1707 m ²)	Bepflanzungen	1.707	4	1	4	6.828
35%iger Anteil der Privatgrundstücke im OB 1 und 2 (8535 m ² x 0,35 = 2987 m ²)	private Grünfläche (Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen)	2.987	2	1	2	5.974
Gesamtfläche		9.340				
Gesamtflächenwert						12.802

Quelle: Begründung zum Bebauungsplan 40.16 "Auf der Schaafsbahn", 17. Sep 2014

b. Eigene Berechnung des Gesamtflächenwerts (Planung):

Biotoptyp - Planung	Fläche [qm]	Wert (Multiplikator)	Einzelflächenwert [Biotopwertpunkte]
Versiegelte Fläche (Wohngebäude, Zufahrten, Stellflächen)	3.414	0	-
Erschließungsstraßen (Verkehrsfläche)	805	0	-
20%iger Begrünung der Privatgrundstücke	1.707	4	6.828
35%iger Anteil der Privatgrundstücke	2.987	2	5.974
Gesamtfläche	8.913		
Gesamtflächenwert (Planung)			12.802

Quelle: eigene Berechnung anhand "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW" (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW)

3. Berechnung des Kompensationsbedarfs

a. Berechnung des Kompensationsbedarfs durch Karst Ingenieure GmbH / Stadt Remagen

Schritt 3: Kompensationsbedarf	
Gesamtwert – Bestand	18.710
Gesamtflächenwert Planung	12.802
Kompensationsbedarf	5.908

Quelle: Begründung zum Bebauungsplan 40.16 "Auf der Schaafsbahn", 17. Sep 2014

b. Eigene Berechnung des Kompensationsbedarfs:

Kompensationsbedarf	
Gesamtflächenwert Bestand	52.830
Gesamtflächenwert Planung	12.802
Kompensationbedarf (Bestand minus Planung)	40.028

4. Bewertung der externen Kompensationsmaßnahmen

Berechnung des Kompensationsbedarfs durch Karst Ingenieure GmbH / Stadt Remagen

Schritt 4: Kompensation auf Biotoptyp extern						
Fläche für Maßnahme, aktuelle Nutzung	Aktueller Biotoptyp	Fläche [m ²]	Grundwert A	Gesamtkorrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Flurstücke 64 und 65 tlw., Flur 5) (gepl. extensive Streuobstwiese)	Acker	1.200	2	1	2	2.400
Landwirtschaftliche Fläche (Viehweide, Flurstück 49/1, Flur 1) (gepl. extensive Streuobstwiese)	Viehweide	585	4	1	4	2.340
Gesamtfläche		1.785				
Gesamtflächenwert						4.740

Schritt 5: Kompensationsmaßnahme extern (Planung)						
Maßnahme, Nr.	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Grundwert P	Gesamtkorrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Anlage einer extensiven Streuobstwiese (Flurstücke 64 und 65 tlw., Flur 5)	Obstwiese bis 30 Jahre	1.200	6	1	6	7.200
Entwicklung zu einer extensiven Streuobstwiese (Flurstück 49/1, Flur 1)	Obstwiese bis 30 Jahre	585	6	1	6	3.510
Gesamtfläche		1.785				
Gesamtflächenwert						10.710

Schritt 6: Kompensationsleistung extern	
Kompensation auf Biotoptyp (Vorwert)	4.740
Kompensationsmaßnahme	10.710
Kompensationsleistung	5.970

Quelle: Begründung zum Bebauungsplan 40.16 "Auf der Schaafsbahn", 17. Sep 2014

VI. Weitere Anregungen

1. Gemäß regionalem Raumordnungsplan keine angewiesene Siedlungsfläche

Auf Seite 8 der Begründung zum Bebauungsplan 40.16 „Auf der Schaafsbahn“ steht unter dem Punkt „Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald“, dass die Fläche des Plangebietes noch nicht als Siedlungsfläche für Wohnen ausgewiesen ist. Sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ müssen sich nach den Angaben des regionalen Raumordnungsplans richten; dies ist hier nicht der Fall und daher ist die vorgesehene Bebauung nicht zulässig.

2. Fehlende Radonprognose

In der öffentlichen Bekanntmachung über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 40.16 „Auf der Schaafsbahn“ im Ortsbezirk Oedingen der Stadt Remagen (40.16/00) steht auf Seite 2, dass dem Landesamt für Geologie und Bergbau in Mainz datiert am 24.01.2014 keine Daten für eine Radonprognose vorliegen.

Bevor planrechtliche Festlegungen erfolgen, sollten entsprechende Untersuchungen vollzogen werden; wir regen an, die erforderlichen Daten zu erheben und eine Radonprognose erstellen zu lassen.

3. Belastung der Infrastruktur durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen

Auf Seite 15 der Begründung zum Bebauungsplan 40.16 „Auf der Schaafsbahn“ wird beschrieben, dass die Erschließung des Plangebietes über die von Nord nach Süd verlaufende „Burgstraße“ erfolgen soll, diese führt auch in Richtung Süden an der Plangebietsfläche vorbei.

Wir sind der Meinung, dass die vorliegende Infrastruktur sowie die Verkehrsflächen (Burgstr.) nicht dafür ausgelegt sind, den Bau von 16 Häusern plus Erschließungsmaßnahmen zu ermöglichen. Als Anwohner des Finkenweges können wir an dieser Stelle von Parkplatzproblemen rund um den Finkenweg und in der Burgstr. berichten. Die schmale Burgstr, die ständig beidseitig beparkt wird, würde unserer Ansicht nach den geplanten Bau- und Schwerlastverkehr nicht tragen können. Zusätzliche Parkmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes „Auf der Schaafsbahn“ sind nicht vorhanden. Ein Gebrauch des Wirtschaftsweges (Verlängerung Burgstr. nach Einfahrt Finkenweg) ist aus rechtlichen Gründen auszuschließen. Gerade wegen der Lage zum Wirtschaftsweg und der damit verbotenen Verkehrsführung außer für landwirtschaftliche Fahrzeuge, haben wir uns seinerzeit für unser Grundstück entschieden.

Wir regen an, konkrete Planungen in Bezug auf den zu erwartenden Bau- und Schwerlastverkehr sowie den nötigen Parkraum zu entwerfen und definieren, um aufzuzeigen, dass unter den geplanten Maßnahmen ein Verkehrsfarkt auf und rund um die Burgstr. verhindert wird.

4. Weitere erforderliche Untersuchung beim Denkmalschutz

In 8.7 der Begründung zum Bebauungsplan 40.16 M „Auf der Schaafsbahn“ wird aufgeführt, „Zu beachten ist lediglich, dass sich in der Gemarkung südlich des Ortsteils Oedingen ein Wegekreuz, Nischentyp, 19. JH sowie ein zweites Kreuz, bez. 1510, befinden, die an Ort und Stelle zu erhalten sind. Eine genauere Bezeichnung des Standortes ist leider nicht bekannt.

Wir regen an, dass eine Untersuchung durchgeführt wird, mit dem Ziel, festzustellen, ob Denkmalschutz besteht.

5. Durchführung der Umweltprüfung

In Punkt 13 der Begründung zum Bebauungsplan 40.16 „Auf der Schaafsbahn“ wird aufgeführt, dass die Umweltprüfung von fachlichen Angaben und Informationen allein aufgrund von Kartenmaterial erfolgt ist. Zudem ist im Umweltbericht fälschlich dargestellt: „Die Plangebietsfläche besteht fast ausschließlich aus landwirtschaftlich intensiv genutztem Ackerland.“ (s. dazu V. Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen). Daraus ist zu schließen, dass im Rahmen der Erstellung der Umweltprüfung keine Vor-Ort-Begehung und keine sachgemäße Prüfung der tatsächlichen Begebenheiten stattgefunden haben.

Wir regen daher die Durchführung einer vollständigen und sachgemäßen Umweltprüfung an.

6. Artenschutzrechtliche Belange nicht ausreichend berücksichtigt

In Punkt 10.7 der Begründung zum Bebauungsplan 40.16 „Auf der Schaafsbahn“ wird deutlich, dass die im Plangebiet und Umgebung vorhandenen Arten nicht bzw. unzureichend erfasst worden sind: allein die Zitierung von Verordnungen und Richtlinien ist nicht ausreichend. Welche Arten sind tatsächlich erfasst worden und welche Nahrungshabitate liegen vor? Sind diese Untersuchungen nachweisbar durchgeführt worden? Auch geschützte und streng geschützte Arten sind nicht vor Ort untersucht und erfasst worden.

Wir regen daher die Anfertigung eines Gutachtens über den Artenschutz im besagten Gebiet an.

7. Blindgänger und Munition

Insbesondere von den älteren Oedinger Bürgern wird berichtet (und es ist dokumentiert), dass in Oedingen in der Burgstr. im März 1945 eine V2 Rakete eingeschlagen und explodiert ist und 6 Menschen getötet und weitere verletzt wurden. Bei den Kriegshandlungen um die Brücke von Remagen soll damals eine Panzereinheit auf den Feldern oberhalb der Burgstr. gestanden haben. Bei dem Einschlag der V2 im Ort soll die Panzereinheit das Gelände fluchtartig verlassen haben. Es ist wahrscheinlich, dass Munition und Sprengstoffe zurückgelassen wurde. Bei den Erschließungsmaßnahmen und z.B. beim Ausschachten von Kellern muss auf evtl. Blindgänger und Munition geachtet werden.

Als Vorsichtsmaßnahme regen wir eine entsprechende Untersuchung durch den Kampfmittelräumdienst an.

8. Niedriger Wasserdruck in den Haushalten

Im Finkenweg herrscht seit Beginn der Bebauung ein relativ niedriger Wasserdruck, der zudem je nach Tageszeit auch noch Schwankungen unterliegt. Würde ein noch niedrigerer Wasserdruck mit der Entstehung des Plangebietes „Auf der Schaafsbahn“ korrelieren, wäre dies nicht mehr hinnehmbar.

Wir regen an, dieses Thema mit dem Versorger explizit zu klären und vor Verabschiedung des Bebauungsplans „Auf der Schaafsbahn“ entsprechende Maßnahmen verbindlich festzulegen, um Nachteile auch für Anwohner des Finkenweges zu vermeiden.

9. Drainageleitungen im und rund um das Plangebiet ..Auf der Schaafsbahn“

Durch eigene Erfahrung bei der Ausschachtung unseres Kellers wurden wir Zeugen der Art Drainageleitungen, die Ende des 19. Jahrhunderts rund um Oedingen in den Feldern verlegt wurden, um ein kontrolliertes Ableiten des Oberflächenwassers zu gewährleisten, da der Boden sehr lehmhaltig ist und das Wasser nur schlecht versickern kann. Die beim Ausschachten beschädigte Drainageleitung wurde auf unserem Grundstück fachgerecht wieder angeschlossen.

Um Risiken durch bei Erschließung- bzw. Baumaßnahmen zerstörten Felddrainagen zu vermeiden, regen wir an, entsprechende Vorgaben und bauliche Maßnahmen einzuplanen.

VII. Verletzung des Vertrauensschutzes

In der recht langen Vorphase vor unserem privaten Neubau (etwa 2005 bis 2009) haben wir uns ausführlich mit den Rahmenbedingungen des Baugebiets vertraut gemacht. Ein wichtiges Thema war auch die Frage, ob - und falls ja, wann das - lt. Flächennutzungsplan - ebenfalls als potentiell Baugebiet angrenzende Plangebiet „Auf der Schaafsbahn“ (damals noch „Fläche W.35u“) bebaut werden würde. Diese Frage haben wir mehrfach bei Gesprächen mit dem Bauamt der Stadt Remagen aufgeworfen. Dort wurde uns immer wieder bestätigt (zuletzt in einem Telefonat im Herbst 2013), dass es diesbezüglich keinerlei Planungen gäbe; wenn überhaupt würde erst in vielen Jahren/Jahrzehnten gebaut, da zudem im Norden und Nordosten von Oedingen Flächen als Baugebiete zur Verfügung stünden, die zuerst bebaut werden würden.

Im Vertrauen auf die Richtigkeit und Belastbarkeit der Aussagen der Mitarbeiter des Bauamts der Stadt Remagen haben wir keine weiteren Überprüfungen unternommen und dies ist im Übrigen auch ein Grund dafür, dass wir unsere Anregung / Stellungnahme erst im Rahmen der Offenlage einbringen, wir hätten sonst schon im Rahmen der Unterrichtung (frühzeitigen Beteiligung) an dem Verfahren mitgewirkt.

Hier fühlen wir uns als Bürger vom Bauamt der Stadt Remagen - auch angesichts der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet „Auf der Schaafsbahn“ - zutiefst in unserem Vertrauensschutz verletzt.

Wir fordern Stellungnahmen sowohl vom Leiter des Bauamts Hr. Gisbert Bachem als auch seines Mitarbeiters Hr. Peter Günther, da beide in den Jahren 2006 bis 2013 uns gegenüber wiederholt solche Aussagen getroffen haben.

Es mag nach dem Gesetz möglich sein, den Flächennutzungsplan dahingehend zu interpretieren, dass Kompensationsmaßnahmen nicht an der vorgesehenen Position durchgeführt werden, sondern auf externe Flächen verlegt werden können. Als Bürger interpretieren wir dies als Anpassungsmöglichkeit für Fälle, in denen keine oder kaum Alternativen möglich sind. Im Bauleitverfahren zum Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ gibt es unserer Meinung nach keinen stichhaltigen Grund, von den Vorgaben des Flächennutzungsplans abzuweichen; außer ggf. der Maximierung des wirtschaftlichen Ergebnisses für die Vorhabenträger.

Wir regen an, dass den privatwirtschaftlichen Interessen gegenüber den Interessen der Anwohner/ der Öffentlichkeit nicht der Vorzug gegeben wird.

Auch in diesem Punkt fühlen wir uns als Bürger in unserem Vertrauensschutz verletzt, weil wir uns darauf verlassen haben, dass im Falle einer Bebauung „Auf der Schaafsbahn“, die Bebauung so fortgeführt wird wie im Finkenweg und fordern eine entsprechende Stellungnahme der Stadt Remagen.

VIII. Intransparente Rollenverteilung der beteiligten Funktionen und Personen

Leider ist aus den veröffentlichten Dokumenten nicht ersichtlich, wie die Rollen der verschiedenen an dem Planungsprozess Beteiligten genau verteilt und vertraglich geregelt sind. Es ist auch kein Bemühen der Stadt Remagen zu erkennen, diesbezüglich für Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit zu sorgen. Daher haben wir folgende Fragen:

Wer ist im gesamten Bauleitverfahren Auftraggeber und vergibt Aufträge an wen und wer ist Auftragnehmer von welchem Auftraggeber?

Ist es korrekt, dass Karst Ingenieure GmbH in diesem Fall sowohl als Investor, Planer, Auftragnehmer der Stadt, Auftragnehmer des Bauamts der Stadt Remagen, MaWer/Verkäufer/Vermarkter der Grundstücke sowie als Auftragnehmer der jetzigen Eigentümer der Grundstücke „Auf der Schaafsbahn“ agiert? Wenn nein: welche Rolle(n) nimmt Karst Ingenieure GmbH in dem Prozess ein?

Wieso und von wem wurde Karst Ingenieure GmbH für diese Aufgabe ausgewählt?

Ist es korrekt, dass Karst Ingenieure GmbH in weiteren Projekten in Zusammenarbeit mit der Stadt Remagen tätig war und tätig ist? Wenn ja: wann und in welchen Projekten?

Wer sind (namentlich) die Vorhabenträger?

Wer wird bei den einzelnen Vorhaben in dem Plangebiet „Auf der Schaafsbahn“ die jeweiligen Baugenehmigungen erteilen?

Welche geschäftlichen und vertraglichen Beziehungen sind der Stadt Remagen zwischen Karst Ingenieure GmbH, den privaten Eigentümern der Flächen im Gebiet „Auf der Schaafsbahn“, dem Bauamt der Stadt Remagen und ggf. weiteren Stellen der öffentlichen Hand bekannt?

IX: Abschließende Aussagen zu unserer Anregung

Im bisherigen Verfahren sind viele der hier genannten Punkte bisher übersehen worden, nicht zur Sprache gekommen oder in unangemessener Weise pauschal abgelehrt worden; z.B. nimmt die Stadtverwaltung Remagen im General-Anzeiger vom 16.04.14 (s. S. 11-12) wie folgt Stellung:

„Die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Amselweg dienen als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans, Auf der Schaafsbahn' und sind dort weitgehend unverändert übernommen worden. ... Einziger Unterschied ist, dass auf der Schaafsbahn (nach dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans) das zweite Vollgeschoss nicht mehr unter den Dachschrägen sein muss und auf bis zu 10 Grad Dachneigung heruntergenommen werden kann“*

Diese Aussage ist durch die vorangehenden Ausführungen widerlegt.

Ein schwieriges Spannungsfeld sehen wir darin, dass mehrere der am Verfahren Beteiligten ein sehr großes Interesse daran haben, insbesondere den wirtschaftlichen Aspekt des Baugebietes zu maximieren, und dabei andere Aspekte weniger stark berücksichtigen als im öffentlichen Interesse angemessen wäre.

Wir haben aufgezeigt, dass wir als Grundstücks- und Hauseigentümer im Fall einer Realisierung des aktuellen Bebauungsplans „Auf der Schaafsbahn“ in erheblicher Weise negativ betroffen wären, wir als Bürger in unserem Vertrauensschutz verletzt sind, im Planverfahren erhebliche Abwägungsfehler enthalten sind und wir deshalb entsprechende Nachbesserungen und Änderungen der Planung fordern.

Wenn sich zukünftig herausstellen sollte, dass Vorteile gewährt wurden oder werden sollten und uns als Anwohner im Finkenweg, als Grundstücks- und Hausbesitzer dadurch Nachteile entstehen, dann werden wir Sie als Bürgermeister als den derzeitigen verantwortlichen Leiter der Stadtverwaltung Remagen (und damit auch des Bauamts) persönlich in Regress nehmen.

Wir bitten darum, bei Antworten auf unsere Fragen anzugeben, wer diese in welcher Funktion erteilt hat. Wenn unsere Fragen nicht ausreichend beantwortet werden oder die Antworten nicht vollständig durch entsprechende Dokumente belegt werden, schließen wir rechtliche Schritte explizit nicht aus.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

13.1.1 Abwägung

Die umfangreiche Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf die einzelnen Aspekte wird im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung, wie nachfolgend ausgeführt, eingegangen. Vorwegzustellen ist, dass hierbei nach dem Baugesetzbuch eine Beschränkung auf die Inhalte und Aspekte erfolgt, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Belang sind. Weitergehende Fragestellungen, die in der Stellungnahme aufgeworfen werden, bleiben daher unberücksichtigt und können außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.

Zu Abschnitt I. Gegenüberstellung der Unterschiede zwischen der geplanten Bebauung „Auf der Schaafsbahn“ und der bestehenden Bebauung im Finkenweg:

Zunächst ist festzustellen, dass der Flächennutzungsplan die vorbereitende Bauleitplanung darstellt und nach § 5 (1) BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt. Bebauungspläne werden gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot eigen ist, dass zeichnerische Darstellungen eines Flächennutzungsplans keineswegs flächenhaft 1:1 zu übertragen sind, zumal dies aus Maßstabsgründen auch kaum fehlerfrei möglich wäre (Maßstab Flächennutzungsplan = 1:10.000; Maßstab Bebauungsplan = 1:1.000). Dies hat der Gesetzgeber auch nicht gewollt oder vorgegeben. Die Grundzüge der Bodennutzungsdarstellung über den wirksamen Flächennutzungsplan bringen zum Ausdruck, dass der Plangebietsbereich für eine wohnbauliche Weiterentwicklung vorgesehen ist. Dabei

bringt die Grünflächendarstellung des FNP mit dem Planeinschrieb „A“ nur zum Ausdruck, dass ein südlicher Gebietsrand durch Grünflächen geprägt sein soll, die auch Ausgleichsfunktionen mit übernehmen sollten. Nicht mehr und nicht weniger. Durch die Bebauungsplankonzeption wird sichergestellt, dass durch die Lage der südlichsten Baugrenze ein räumlicher Bereich von 14 bis 16 Meter am südlichen Gebietsrand faktische Grünfläche sein wird mit randlicher Eingrünung. Damit ist das Grundkonzept aus dem Flächennutzungsplan gewahrt und der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot. Eine in einem Bebauungsplanvorentwurf ursprünglich vorgesehene umfangreichere Ausgleichsmaßnahmenfestsetzung am südlichen Gebietsrand wurde gerade auf Anregung der FBL-Stadtratsfraktion dahingehend abgeändert, dass der erforderliche Restausgleich auf externe Kompensationsflächen verschoben worden ist.

Es ist deutlich darauf hinzuweisen, dass seitens der relevanten Fachbehörde, insbesondere der Kreisverwaltung Ahrweiler keine Anregungen oder Bedenken zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan vorgetragen worden sind. Im Hinblick auf die landespflegerischen Aspekte wurden ebenfalls keine Bedenken zum Planentwurf vorgetragen. Dies geht entsprechend deutlich aus der aktuellen Stellungnahme der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 03.11.2014 hervor.

Insofern aus einem Vergleich der Bebauungspläne „Amselweg“ und des hier in Rede stehenden Bebauungsplans „Auf der Schaafsbahn“ durch einen Vergleich der Unterschiede zum Ausdruck gebracht werden soll, dass dadurch erhebliche Unterschiede vorlägen, die zudem die Bewohner des Baugebietes im Bereich „Finkenweg“ erheblich beeinträchtigen sollen, so ist die Sichtweise nicht nachvollziehbar oder zu teilen.

Im Bereich der Zulässigkeiten mit zwei Vollgeschossen sind die städtebaulichen Festsetzungen für die zulässige Höhenentwicklung identisch. In beiden Bebauungsplänen beträgt die maximale Gebäudehöhe durch die festgesetzte Firsthöhe 9,0 m, was bereits eine vergleichsweise niedrige, einschränkende Höhenfestsetzung ist. Aus der städtebaulichen Konzeption, dass am südlichen Gebietsrand eine Bauzeile mit nur eingeschossiger Bebauung zulässig ist bei einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m, ist keine erhebliche oder unzumutbare Beeinträchtigung abzuleiten.

Es muss deutlich herausgestellt werden, dass es auch im Hinblick auf die Entstehung einer Bebauung im Anschluss an bestehende Siedlungsbebauung kein Recht auf Erhalt einer Blickbeziehung in die freie Landschaft gibt. Sieht man von den dem Allgemeinwohl dienenden technischen Einrichtungen, wie etwa Richtfunkstrecken, ab, gibt es in der Bauleitplanung keinen Anspruch auf eine unverbaubare Blickbeziehung.

Durch die vorliegende Bebauungsplankonzeption wird ein Neubaugebiet mit kleinen Baugrundstücken, eng beschränkten Zulässigkeiten im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung definiert, was zudem durch die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ eine städtebauliche Dichte ermöglicht, die den niedrigsten städtebaulichen Dichtegrad aufweist, den das BauGB ermöglicht.

Zwischen nächstgelegener östlicher Baugrenze im Plangebiet „Auf der Schaafsbahn“ und dem Haus der Petenten (Finkenweg 4) beträgt der Mindestabstand 23 Meter.

Allein hierdurch besteht kein Verschattungsproblem, eine unzumutbare Verschattung liegt nicht vor.

Der Bebauungsplan sieht mit 3,0 m Mindestabstand zu den östlichen Grundstücksgrenzen (in diesem Fall gleichzeitig Plangebietsgrenze) die Mindestabstände nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vor. Bei Einhaltung dieser Distanzen ist bereits eine grundlegende, hinreichende Gefahrenabwehr zu unterstellen. Hinzukommt, dass zwischen einer möglichen Bebauung im Neubaugebiet „Auf der Schaafsbahn“ und den nächstgelegenen Bebauung im Bereich des Finkenweges die Burgstraße liegt bzw. im südlichen Abschnitt die Verlängerung des hier noch bestehenden Wirtschaftsweges. Die Wegeparzelle hat eine Breite von ca. 7,50 m. Hinzu kommen noch die Abstände der Bebauung entlang der Straße Finkenweg, die nicht an der westlichen Gebietsgrenze orientiert sind.

Die Aufstellung jedes Bebauungsplans ist in seinem eigenen zeitlichen und stadtpolitischen Kontext zu sehen. Aus dem Vorliegen eines Bebauungsplans für benachbarte Gebiete kann keine 1:1-Übertragungsforderung resultieren.

Die Nachfrage für Einzelhäuser im Sinne von Ein- oder Zweifamilienhäusern hat sich im Laufe der letzten Jahre dahingehend gewandelt, dass verstärkt ein Haustyp nachgefragt wird, der eine Zweigeschossigkeit im aufgehenden Mauerwerk besitzt bei gleichzeitig nicht ausgebautem, flacherem Dachgeschoss. Dieser Bautyp, der als „Stadthaus“ oftmals bezeichnet wird, stellt auch aus energetischen Gesichtspunkten durch die stärker kubusorientierte Form eine günstigere Bauform dar. Daher sieht der Bebauungsplan, aber auch nur im Teil des Ordnungsbereichs 1 eine maximale Firsthöhe von 9,0 m bei gleichzeitig zwei ermöglichten Vollgeschossen vor. Die im Vergleich zu älteren Bebauungsplänen der Stadt Remagen nunmehr vorgesehene Drempeelhöhe von 1,20 m (zuvor: 1,00 m) basiert auf einer Grundsatzentscheidung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses aus dem Oktober 2010 und findet seitdem Anwendung auf alle neuen Bebauungspläne, ebenso auf alle diesbezüglichen Befreiungsanträge bei Einzelbauvorhaben. Im Hinblick auf entstandene Anforderungen aus dem „Erneuerbare-Energien-Gesetz“ (EEG) kann es unter Umständen bei einer maximalen Drempeelhöhe von 1,0 m zu einer nicht gewollten Härte führen, wenn gleichzeitig eine hinreichende Dachdämmung erfolgen soll. Daher hat der Fachausschuss in einer Grundsatzentscheidung beschlossen, dass Drempeel bei neuen Bebauungsplänen grundsätzlich maximal 1,20 m Höhe entwickeln dürfen. Insofern handelt es sich auch hierbei nicht um eine Gefälligkeitsplanung, sondern um eine objektive Planung auf Grundlage städtebaulicher Erwägungen.

Mit einer festgesetzten maximalen Höhenentwicklung von einem Vollgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m am südlichen Gebietsrand, im Übergang zur freien Landschaft hin (Ordnungsbereich 2) sowie einer selbst im Ordnungsbereich 1 bei zulässigen zwei Vollgeschossen lediglich maximalen Gesamfirsthöhe von 9,0 m entstehen keine unverhältnismäßig hohen Gebäude. Zudem lässt der Bebauungsplan ausschließlich Einzelhäuser zu. Es sind somit nicht einmal Doppelhäuser zulässig, die durchaus in einem entsprechenden Neubaugebiet zugelassen werden könnten.

Im Hinblick auf die subjektiv geprägte Sichtweise, dass erhebliche Unterschiede zwischen dem Plangebiet „Auf der Schaafsbahn“ und der bestehenden Bebauung im

Finkenweg vorliegen (gemäß BP „Amselweg“), wird festgestellt, dass dies nicht zutreffend ist. Erhebliche Unterschiede liegen nicht vor. Subjektiv empfundene unzumutbare Beeinträchtigungen liegen ebenfalls nicht vor. Es wird daher kein Planänderungsbedarf erkannt.

Zu Abschnitt II. Detailvergleich der Unterschiede zwischen den Bebauungsplänen „Amselweg“ und „Auf der Schaafsbahn“:

Unter Berücksichtigung auf die weitergehenden Anregungen unter dem Abschnitt I. und die hierzu zuvor getroffene Abwägungsentscheidung bedarf es dem Grunde nach keiner weitergehenden Detailbewertung. Daher wird auf einzelne Anregungen verkürzt wie folgt eingegangen:

Zu Dach:

Unter Berücksichtigung des zugrundeliegenden städtebaulichen Grundkonzeptes, dass auch Gebäude als „Stadthaustyp“ zulässig sein soll, der sich durch zwei Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk bei gleichzeitig flacherem Dach auszeichnet, wird der Anregung nicht gefolgt, die zugelassene Dachneigungsspannbreite von bisher 10-45° auf 30-45° zu reduzieren. Durch die Grundkonzeption liegt die maximale Gebäudehöhenentwicklung von 9,0 m nicht über der maximal zugelassenen Höhenentwicklung im benachbarten Bebauungsplangebiet „Amselweg“.

Die städtebauliche Konzeption zum Gebiet „Auf der Schaafsbahn“ sieht am südlichen Gebietsrand eine Bauzeile mit nur eingeschossiger Bebauung vor bei einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m. Die Plankonzeption ist Grundlage des durch den Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Gestaltungsentwurfs. Durch diese städtebauliche Grundkonzeption entstehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für das benachbarte BP-Gebiet „Amselweg“, sodass hierzu kein Änderungsbedarf besteht. Eine Anpassung der zugelassenen Firsthöhen ist daher nicht für erforderlich zu erachten. Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Zum Drempel:

Die Festsetzung einer maximalen Drempelhöhe von 1,20 m basiert auf einem Grundsatzbeschluss eines städtischen Fachausschusses zur Berücksichtigung von Anforderungen, die sich letztendlich aus dem EEG ergeben. Es wird hierzu kein Änderungsbedarf erkannt.

Zur Anregung Vollgeschosse:

Dadurch, dass die maximal zugelassene Firsthöhe von 9,0 m nicht höher ausfällt als beim Bebauungsplangebiet „Amselweg“, entstehen keine zusätzlich erheblichen Verschattungen. Mögliche subjektiv empfundene Sichtbehinderungen sind für die vorliegende planungsrechtliche Situation kein weitergehender abwägungsrelevanter Belang. Ein Anspruch auf freie Sicht besteht entsprechend einschlägiger Rechtsprechung nicht.

Den Anregungen zu Zwerchhäusern und Fassadengestaltung wird nicht gefolgt. Eine Beeinträchtigung privater Belange entsteht hierdurch nicht, zumal sich bei der Umsetzung des Baugebiets Amselweg die Festsetzungen vielfach als wenig praktikabel

erwiesen haben. Dies hat nicht zuletzt im Hinblick auf die Breite von Dachgauben zu einer erhöhten Anzahl an Befreiungen geführt (Gauben bis zu 4,5 m Breite).. Im Hinblick auf die Festsetzung baugestalterischer Vorgaben erfolgte keine Festsetzung zur Fassadengestaltung aus Rechtssicherheitsgründen. Gemäß jüngerer Rechtsprechung sind zu stark einschränkende Festsetzungen zu Dachfarben und Fassadengestaltung nicht hinreichend rechtssicher festsetzbar, weshalb hierauf verzichtet wurde.

Zu Grenzabständen:

Der Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ sieht zu den Erschließungsstraßen den Mindestabstand von 3,0 m nach Landesbauordnung vor. Entlang der östlichen Gebietsgrenze ist sogar ein Baugrenzenabstand von 5,50 m vorgesehen. Gerade die Festlegung von Baugrenzen muss für jedes Gebiet individuell getroffen werden. Planänderungsbedarf für den vorliegenden Bebauungsplan besteht nicht, sodass der Anregung nicht stattgegeben wird.

Zu Anpflanzungen:

Die Bepflanzungsfestsetzung im Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ sieht eine pauschale 20%ige Grundstücksbegrünung vor. Eine räumliche Konkretisierung erfolgt zudem zeichnerisch durch die Festsetzung des Ordnungsbereichs A, der sowohl den westlichen als auch südlichen Gebietsrand betrifft, somit die Bereiche im Übergang zur freien Landschaft. D.h. hierüber besteht eine zeichnerische verbindliche Bepflanzungsvorgabe. Sofern der zeichnerisch festgesetzte Flächenanteil die vorgegebenen 20% Grundstücksbepflanzung nicht bereits erfüllt, werden auf übrigen Grundstücksbereichen ergänzende Bepflanzungen erforderlich. Durch die Grundstücksaufteilung in überbaubare Flächen, die sich entlang der Erschließungsstraßen orientieren und den rückwärtig verbleibenden privaten Grundstücksflächen ergibt sich automatisch, dass die Bepflanzungsflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich entstehen werden. Dies gilt entsprechend für die Grundstücke, die nicht noch zusätzlich eine zeichnerische Festsetzung aufweisen. Planänderungsbedarf besteht nicht.

Zur Anregung betreffend Garagen und Stellplätzen:

Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO werden typischerweise nicht die prägenden Gebäude im Plangebiet sein. Hinsichtlich der Anregung, die Dachneigung auch auf die Nebengebäude zu übertragen, zeigt die Praxis eine geringe Akzeptanz derartiger Regelungen bei den Bauherren. Begünstigt durch den Umstand, dass die genannten Objekte i.d.R. nicht baugenehmigungspflichtig sind, wurden im Baugebiet Amselweg verschiedene Garagen oder Carports mit Flachdach errichtet, ohne dass sich dies nachteilig auf die städtebauliche Gestaltung ausgewirkt hätte. Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Zu Außengebietswasser:

Die in der Stellungnahme unterstellten Annahmen sind nicht zutreffend. Grundsätzlich ist zwischen der Ableitung von Drainagewasser und oberflächlich abfließendem Außengebietswasser zu unterscheiden. Unter Verweis auf die Würdigung zu privaten Stellungnahmen an anderer Stelle der Gesamtwürdigung ist festzustellen, dass sowohl das Drainagewasser als auch das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser letztendlich leitungsgebunden gefasst wird und an den Niederschlagswasserkanal angeschlossen wird. Einzelheiten obliegen der fachtechnischen Entwässerungsplanung und sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Hierzu war es

lediglich erforderlich, eine bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Anlage einer Mulden-Wall-Kombination am südlichen Gebietsrand zu treffen, da hierdurch nur eine flächenhafte Verortung erfolgen musste. Durch die Inhalte der aktuellen Entwässerungskonzeption ist die Anregung berücksichtigt, das Außengebietswasser nicht oberirdisch auf die Burgstraße umgeleitet wird.

In Bezug auf die in diesem Abschnitt abschließend vorgetragene Anregung (bzw. „Forderung“), dass alle Vorgaben des Bebauungsplans „Amselweg“ übernommen werden, wird unter Verweis auf die grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen des Stadtrates zum BP „Auf der Schaafsbahn“, siehe auch Ausführungen zu Beginn der Würdigung, nicht gefolgt.

Zu Abschnitt III, Verschattung:

Es wird hierzu bereits auf die eingangs der Würdigung grundsätzlich getroffenen Ausführungen verwiesen. Allein aus der theoretischen Möglichkeit, dass ein Schatten, gerade bei sehr tiefstehender Sonne, auch ein Gebäude, wie das der Petenten, welches in einem Abstand von ca. 23,0 m Entfernung liegt, treffen kann, ist eine Unzumutbarkeit nicht gegeben. Die Thematik wurde zudem bereits, wie richtigerweise festgestellt, im Rahmen einer privaten Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren thematisiert. Hierbei war der Abstand zwischen vorhandener Bebauung Gebäude „Finkenweg 1“ und der nächstgelegenen Baugrenze im Baugebiet „Auf der Schaafsbahn“ mit ca. 17,0 m noch geringer. Eine unzumutbare Verschattung war hier keineswegs festzustellen.

Würde man die von den Petenten dargelegten Gedankengänge im Hinblick auf eine unterstellte Verschattungsproblematik konsequent fortführen, wäre bereits der in der Landesbauordnung geregelte Mindestabstand von 3,00 m als gänzlich unzureichend zu werten. Anzumerken ist, dass das Gebäude der Petenten selbst von der Nachbarbebauung nach Norden hin (Finkenweg 2) nur ca. 9,0 m entfernt platziert ist und zur Nachbarbebauung Finkenweg 6 nur ca. 12,0 m. Garagen wurden zudem grenzständig bebaut. D.h., das vorhandene Wohngebäude der Petenten führt zu höheren Verschattungsanteilen auf die im Bebauungsplangebiet „Amselweg“ bestehenden Nachbargrundstücke, als dies umgekehrt durch eine entstehende Bebauung im Gebiet „Auf der Schaafsbahn“ für das Grundstück der Petenten entstehen kann. Die über die vorliegende Bauleitplanung zugelassene Einzelhausbebauung mit maximal 9,0 m Höhenentwicklung führt nicht zu unzulässigen Verschattungen im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Burgstraße bzw. des Bebauungsplangebietes „Amselweg“. Sie führt auch nicht zu entsprechend unzulässigen Verschattungen im Plangebiet selbst. Es wird daher von der Vorlage eines weitergehenden Verschattungsgutachtens abgesehen. Ein Planänderungsbedarf ergibt sich vorliegend nicht.

Zu IV. Ausgleichs-/Kompensationsfläche abweichend vom gültigen Flächennutzungsplan:

Es wird hierzu grundsätzlich auf die eingangs der Würdigung bereits getroffenen Ausführungen verwiesen, ebenso auf das vorstehend ausführlich erörterte Verhältnis zwischen den Darstellungen im Flächennutzungsplan und einem hieraus zu entwickelnden Bebauungsplan. Das Plankonzept, welches die Einbeziehung externer Flä-

chen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorsieht, wurde von dem Stadtrat der Stadt Remagen als letzlichem Planungsträger bislang mehrheitlich getragen.

Zu V. Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen:

Die persönlichen Zweifel an der Richtigkeit der Ermittlung und Planung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind zur Kenntnis zu nehmen. Ausweislich der Erläuterungen in der Begründung, z.B. Seite 42, Kapitel 4.7 „Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt“, ist dargelegt, dass die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes während einer Bestandsaufnahme im August und Dezember 2013 anhand des Biotoptypenschlüssels des Biotoptypenkatasters Rheinland-Pfalz aufgenommen worden sind und in einem Biotop- und Nutzungstypenplan dargestellt worden sind. Das Plandatum des Biotop- und Nutzungstypenplans trägt im Planstempel das Datum der Ersterstellung. Hieraus kann nicht geschlussfolgert werden, dass der Planinhalt, der ausweislich der Ausführung in der Begründung im Dezember 2013 aktuell erhoben worden ist, falsch sei.

Die Thematik im Hinblick auf die Grundlagenbewertung der Bestandsflächen war bereits mehrfacher Besprechungs- und Abwägungsgegenstand der Ausschüsse und des Stadtrates Remagen. Es wird daher hierzu grundsätzlich auf die bereits getroffenen Erklärungen und abwägenden Beschlussfassungen verwiesen.

Im Übrigen ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Planung nicht rechtsfehlerhaft ist. Die landschaftsplanerischen Belange wurde in einem Abstimmungsgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Ahrweiler besprochen (Herr Heuser, Dipl.-Ing. der Raum- und Umweltplanung von der KARST Ingenieure GmbH, Gespräch mit Frau Hellmann vom 13.02.2014). Darüber hinaus erfolgte im Aufstellungsverfahren eine Beteiligung der Kreisverwaltung und damit auch der Unteren Landespflegebehörde sowohl im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB, als auch im Rahmen der Hauptbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB. In der aktuellen Stellungnahme der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 03.11.2014 ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde eindeutig ausgesagt: „Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen keine Bedenken“. Daher wird auch kein hinreichender Grund erkannt, die vorgenommenen fachlichen Erhebungen und Bewertungen in Zweifel zu ziehen oder abzuändern.

Zu VI. Weitere Anregungen:

Zu 1.: Verhältnis zum regionalen Raumordnungsplan:

Die Entwicklung des geplanten allgemeinen Wohngebietes widerspricht nicht den Zielen der Regional- und Landesplanung. Dies allein deshalb, da das Plangebiet entsprechend der bereits zuvor getroffenen Ausführungen und der Darlegungen in der Begründung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans als direkt übergeordnetem Planwerk entwickelt werden kann. D.h., die wohnbauliche Nutzung ist bereits im Flächennutzungsplan vorbereitet worden.

Zu 2.: Fehlende Radonprognose:

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau wurde in der Stellungnahme zwar mitgeteilt, dass dem Landesamt keine Daten konkret vorliegen, jedoch ist auf-

grund von Erfahrungswerten nicht davon auszugehen, dass für das vorliegende Plangebiet ein Radongefährdungspotenzial offensichtlich vorliegt. Eine konkrete Anregung zur Einholung eines Radongutachtens wurde auch von keiner Fachbehörde vorgetragen. Daher drängt es sich der Stadt Remagen nicht auf, dass zwingend ein Radongutachten einzuholen wäre. Darüber hinaus ist bei einer üblichen Hausbauweise mit Bodenplatte oder sonstiger Bodenbefestigung bei Kellergeschossen davon auszugehen, dass keinerlei gesundheitsgefährdende Beeinträchtigung anzunehmen ist. Von der Einholung eines zusätzlichen Radongutachtens wird daher abgesehen.

Zu 3.: Belastung der Infrastruktur durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen:

Die Erschließungsfahrzeuge müssen zwangsläufig über die Burgstraße das Baugelände anfahren, was rechtlich jedoch auch möglich und zulässig ist, da es sich hierbei um eine öffentliche Erschließungsstraße handelt. Diese ist, wie die Bebauung der Grundstücke im Amselweg und Finkenweg gezeigt hat, durchaus in der Lage, den entstehenden Verkehr abzuwickeln. Betrachtet wird schwerpunktmäßig zudem der regelmäßig zu erwartende übliche Verkehr eines Wohngebiets, und nicht nur der lediglich während der Bauphase vermehrt auftretende Lastverkehr. Aus dem vorgetragenen Aspekt resultiert für die textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans kein abwägungsrelevanter Bedarf für die kommunale Bauleitplanung.

Zu 4.: weitere erforderliche Untersuchungen beim Denkmalschutz:

Im zitierten Kapitel 8.7 „Schutzgut Kultur und sonstige Sachwerte des Umweltberichtes“ ist in der Stellungnahme bei der Kreisverwaltung Ahrweiler als erstes folgender Satz aufgelistet (der von den Petenten jedoch nicht zitiert wurde): „Gegen die im Betreff genannten Bauleitplanungen bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht keine Bedenken.“

Damit besteht auch kein weitergehender Untersuchungsbedarf für ein Wegekreuz, das deutlich außerhalb des Plangebietes platziert ist und von den planerischen Inhalten oder Auswirkungen des Bebauungsplans nicht tangiert wird. Weiterer gutachterlicher Untersuchungsbedarf wird daher nicht erkannt.

Zu 5.: Durchführung der Umweltprüfung:

Die Aussage in der privaten Stellungnahme ist nicht zutreffend. Im gleichen genannten Kapitel unter Punkt 13 „Anmerkung zur Durchführung der Umweltprüfung“ ist im 2. Satz formuliert: „Bestandsaufnahmen im Plangebiet wurden im August und Dezember 2013 durchgeführt.“ Unter Verweis auf den erstellten Biotop- und Nutzungstypenplan in Verbindung mit den in den Planunterlagen getroffenen Ausführungen an anderer Stelle wird klar, dass eine Bestandserhebung und -bewertung entsprechend auch auf Grundlage von Ortsbegehungen erfolgt ist. Auch die Aussage im Umweltbericht, dass die Plangebietsfläche fast ausschließlich landwirtschaftlich intensiv genutztem Ackerland besteht, ist zutreffend. Von einer Abänderung der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichts wird daher abgesehen.

Zu 6.: Artenschutzrechtliche Belange:

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Kapitel 10.7 der Begründung in einem Umfang von über 3 DIN-A4 Seiten mit tabellarischen Aufstellungen und Bewertungen vorgenommen. Der Untersuchungsumfang und die Untersuchungstiefe ist für einen Bebauungsplan der vorliegenden Größe und Inhalte angemessen. Es bedarf nicht der Detailerhebung jeden einzelnen Tieres, da in der artenschutzrechtlichen Bewer-

tungsprognose in der kommunalen Bauleitplanung nur abgeschätzt werden muss, ob unzulässige Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG offensichtlich eintreten können oder nicht.

Da weder seitens der Petenten eine konkrete unzulässige Beeinträchtigung benannt wird, noch seitens der in ihrem Aufgabenbereich betroffenen Fachbehörden, insbes. der Unteren Naturschutzbehörde weitergehenden Anregungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen vorgetragen werden, wird daher im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kein weitergehender Untersuchungsbedarf gesehen.

Zu 7.: Blindgänger und Munition:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans resultiert hieraus kein Änderungsbedarf. Aus den dargelegten Sachverhalten ist nicht zwingend zu schlussfolgern, dass gerade im Plangebiet offensichtlich noch Munitionsreste vorhanden sind. In die Begründung wird jedoch ein Hinweis aufgenommen, wonach vor Beginn von Erdbauarbeiten eine Sondierung der Bauflächen auf Kampfmittel empfohlen wird.

Zu 8.: Niedriger Wasserdruck in den Haushalten:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aspekte des Wasserdruckes bedingen keine planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan, sodass hieraus kein Planänderungsbedarf erkannt wird. Die Aspekte wären höchstens relevant für die konkrete Maßnahmenrealisierung. Einzelheiten hierzu sind im Rahmen der Planumsetzung zu behandeln, für den Bebauungsplan resultiert hieraus kein Änderungsbedarf. Der Versorgungsträger wurde überdies unmittelbar an der Bauleitplanung beteiligt und hat keine Bedenken in dieser Hinsicht vorgetragen. Insoweit erscheint der Ausbau des Versorgungsnetzes durchführbar.

Zu 9.: Drainageleitungen im und rund um das Plangebiet:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ausweislich der Ausführungen an anderer Stelle der Würdigung erfolgt ein Anschluss des Drainagesystems, das auf den südlich des Plangebietes gelegenen Feldern verbleibt, an das bestehende Niederschlagswasser-Entwässerungssystem in der Burgstraße. Einzelheiten sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu regeln. Für den Bebauungsplan resultiert hieraus kein Änderungsbedarf.

Zu Abschnitt VII: Verletzung des Vertrauensschutzes:

Durch die Darstellung der Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan, der in Bezug auf die Darstellung als Wohnbaufläche seit Dezember 2008 Rechtswirksamkeit entfaltet hat, ist die wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung seit langer Zeit vorbereitet. Damit ist grundsätzlich bereits die städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit aufgezeigt. Es ist daher dabei nicht entscheidungsrelevant, wann die Stadt Remagen konkret Bauflächen im Flächennutzungsplan durch Beschlussfassungen über eine verbindliche Bauleitplanung entwickelt.

Die Unterstellung in der Anregung, dass den privatwirtschaftlichen Interessen gegenüber den Interessen der Anwohner bzw. der Öffentlichkeit der Vorzug gegeben wird, ist nicht zutreffend. Die Öffentlichkeit besteht nicht allein aus einzelnen Anwoh-

nern des Baugebietes im Bereich des Finkenweges. Als Belange der Öffentlichkeit und eigenständige private Belange sind auch die Interessen von Bauherren zu sehen, die ihren Wohnsitz in Oedingen finden möchten und ein Wohnhaus errichten möchten. Das unterstellte Interesse der Öffentlichkeit kann daher nicht allein subjektiv im Sinne der Sicht der Vorbringenden ausgelegt werden. Es ist objektiv gesehen auch im Interesse des Stadtrates, dass in Oedingen ein Neubaugebiet entsteht mit allen städtebaulichen, sozialen und ökonomischen Vorteilen, die eine Siedlungserweiterung mit sich bringt.

Auch sind die seitens der Verwaltung getätigten Auskünfte nicht fehlerhaft gewesen. Einerseits wurde die Einleitung des Aufstellungsverfahrens erst im Dezember 2013 durch den Stadtrat abschließend beschlossen und damit nach den von den Petenten zitierten Gesprächen, andererseits entsprang der Impuls zur Entwicklung der Flächen nicht von städtischer, sondern von privater Seite. Der Schwerpunkt der von der Stadt selbst betriebenen Entwicklung von Wohnbaulandflächen liegt seit Jahren in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Remagen-Süd, wobei sich die Stadt vorliegend wie an anderen Flächen im Stadtgebiet auch nicht gegen eine im Flächennutzungsplan vorgesehene Baulandentwicklung an anderer Stelle stellt.

Der Planung wird daher im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung der Vorrang eingeräumt.

Zu Abschnitt VIII: Intransparente Rollenverteilung der beteiligten Funktionen und Personen:

Die vorgetragenen Aspekte betreffen keine konkreten Inhalte des Bebauungsplans mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungsinhalten. Für den Bebauungsplanentwurf resultiert hieraus kein Änderungsbedarf.

Gleichwohl sei an dieser Stelle angemerkt, dass der Gesetzgeber beispielsweise über die §§ 11 (städtebauliche Verträge) und 12 (Vorhaben- und Erschließungsplan) BauGB ausdrücklich die Mitwirkung Privater bei der Stadtentwicklung vorsieht. Die Übernahme von Planungsleistungen durch Private ist mittlerweile ein bundesweit übliches Verfahren.

Dies tangiert die Planungshoheit der Stadt Remagen in keiner Weise. Ein Anspruch auf eine Bebauungsplanaufstellung oder Inhalte nach Interesse eines Investors hat dieser nicht. Dieser Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 (3) BauGB). Der Stadtrat Remagen ist somit Herr des Verfahrens.

Bedenken gegen eine Zusammenarbeit mit der Fa. Karst-Ingenieure bestehen nicht, was sich auch durch die bereits erfolgte Zusammenarbeit z.B. in Kripp (heutige Straßen Im Bakerloch, Auf dem Spielfeld) zeigt. Eine Teilnahme eines bei der Stadtverwaltung beschäftigten Eigentümers im Plangebiet an den Beratungen oder Entscheidungen der letztlich zuständigen Gremien hat nachweislich nicht stattgefunden.

Schließlich sei noch darauf hingewiesen, dass der Gesetzgeber bei einer bebauungsplankonformen Umsetzung eines Gebäudes kein Genehmigungsverfahren vorsieht. Hier erfolgt gem. § 67 Landesbauordnung lediglich eine Erklärung über die erfolgte Vorlage der notwendigen Planunterlagen. Die Verantwortung für die Einhaltung der Festsetzungen obliegt nach dem Gesetz dem jeweiligen Bauherrn. Sollte eine

Befreiung erforderlich werden, entscheidet über die Zustimmung zur Befreiung der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss, über die Genehmigung letztlich das Bauamt der Kreisverwaltung Ahrweiler.

Zu Abschnitt IX: Abschließende Aussagen zu unserer Anregung:

Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Soweit sie städtebauliche Relevanz besitzen, wurden sie vorstehend bereits dargelegt und erörtert. Ein weitergehender Änderungs- oder Ergänzungsbedarf der Planunterlagen ergibt sich hieraus nicht.

11.1.2 Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie vorstehend begründet, ergibt sich hieraus kein Erfordernis zur Änderung der verbindlichen Planungsinhalte. Die Ergänzung der Hinweise in Bezug auf mögliche Kampfmittel erfolgt wie dargelegt.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und das Ratsmitglied der WGR signalisieren in ihren Stellungnahmen, dass sie dem Bebauungsplan „Auf der Schaafsbahn“ nicht zustimmen werden.

Es ergehen nachstehende

Beschlüsse:

Der Stadtrat beschließt,

1. die im Verfahren vorgetragene Belange wie zuvor vorgeschlagen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen;
2. den Bürgermeister zu ermächtigen, den Erschließungsvertrag in der vorliegenden Form und Fassung zu unterschreiben,
3. unter Berücksichtigung der vorstehenden Abwägung sowie des Erschließungsvertrages den Satzungsbeschluss zu fassen.

Herr Gisbert Bachem hat während der Beratung und Beschlussfassung im Zuschauerraum Platz genommen.

mehrheitlich beschlossen

Nein 6

**Zu Punkt 15 – Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
Bebauungsplan 40.13 "Alte Schule Oedingen";
- Antrag auf Änderung der Planinhalte
- Durchführung des Beteiligungsverfahrens
Vorlage: 0054/2014 –**

Sachverhalt:

Der Antragsteller ist Eigentümer eines noch unbebauten Grundstücks auf dem ehem. Schulgelände in Oedingen (In der Berling 25) . Er möchte seine Parzelle abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans bebauen, indem das Wohnhaus gegenüber den vorgegebenen Regelungen zurückversetzt gebaut werden soll. Die verschobene rückwärtige Bauflucht greift die mögliche Bauflucht des Nachbargrundstücks (In der Berling 23) auf und führt diese auf seiner Parzelle weiter.

Einem gleichlautenden Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hatte der Fachausschuss im Mai 2014 nicht zugestimmt. Allerdings hatten die Ausschussmitglieder seinerzeit bereits zu erkennen gegeben, dass die geänderte Lage des Wohnhauses durch eine Änderung des Bebauungsplanes durchaus vorstellbar sei.

Hierauf aufbauend wird beantragt, das Baufeld mit seinen bisherigen Abmessungen (12 x 17 m) um ca. 6 m nach Norden zu verschieben, so dass die rückwärtige Bauflucht des Nachbarhauses aufgenommen wird.



Abbildung 2: Ansichten des Baugrundstücks und die geplante Änderung der Planzeichnung

Soweit erforderlich ist der Textteil mit den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen zu überarbeiten. So sind etwa die Regelungen hinsichtlich der Drenpelhöhe von bislang 1,00 m auf das mittlerweile übliche Maß von 1,20 m anzuheben oder der Verweis auf die zuständige Denkmalschutzbehörde und die geänderte rechtliche

Grundlage zu aktualisieren.

Der Ortsbeirat hat in seiner letzten Sitzung dem Vorhaben zugestimmt.

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt dem Antrag zu und beschließt, ein Änderungsverfahren einzuleiten. Die Verwaltung wird beauftragt, das Beteiligungsverfahren durchzuführen. Die hierfür erforderlichen Unterlagen sind durch den Antragsteller kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

einstimmig beschlossen

- Zu Punkt 16 – Bau- und Planungsangelegenheiten**
Bauleitplanung der Stadt Remagen
15. Änderung Flächennutzungsplan 2004
3. Änderung Bebauungsplan 10.49 "Gewerbegebiet III/IV",
Remagen
 - Auswertung der Offenlage
 - Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans
 - Satzungsbeschluss
 Vorlage: 0074/2014 –
-

abgesetzt

- Zu Punkt 17 – Änderung der Friedhofsgebührensatzung**
 Vorlage: 0035/2014 –
-

Sachverhalt:

Zuletzt wurden die Grabstellengebühren für Urnenreihengrabstätten und Urnenkaufgräber zum 01.01.2013 um 5 % erhöht. Für alle Grabstellen wurden die Gebühren für das Ausheben und Schließen erhöht. Die Gebühren für die Leichenhallennutzung blieben unverändert.

Zum 01.01.2014 erfolgte keine Gebührenerhöhung.

Bis 30.06.2014 wurden insgesamt 68 Bestattungen (26 Erdbestattungen/42 Urnenbestattungen) vorgenommen. Hiervon waren für 61 Bestattungen Grabstellengebühren zu entrichten (Neukauf oder Verlängerung von Grabstellen). Für die verbleibenden 7 Bestattungen fielen Gebühren nur für das Ausheben und Schließen bzw. die Hallennutzung an. Bei 12 Gräbern wurden die Nutzungsrechte wieder erworben.

Die Friedhofsgebühren werden für 3 verschiedene Kostenstellen erhoben:

1. Friedhofsanlagen (Gräber, Anlagen, Wege, Grünanlagen) - Produkt 55310

Defizit 2010	59.740,80 EUR
Defizit 2011	70.927,65 EUR
Defizit 2012	90.307,19 EUR
Defizit 2013	81.703,07 EUR
Defizit	per 31.12.2014 (Hochrechnung)
	73.689,55 EUR

2. Bestattungswesen (Ausheben und Schließen der Gräber) - Produkt 55320

Überschuss 2010	9.809,24 EUR
Überschuss 2011	6.868,15 EUR
Defizit 2012	3.653,47 EUR
Überschuss 2013	8.562,47 EUR
Überschuss	per 31.12.2014 (Hochrechnung)
	7.397,00 EUR

3. Friedhofshallen - Produkt 55330

Überschuss 2010	2.256,76 EUR
Defizit 2011	794,64 EUR
Defizit 2012	1.708,88 EUR
Defizit 2013	2.718,63 EUR
Defizit	per 31.12.2014 (Hochrechnung)
	503,58 EUR

Im Zusammenhang mit diesem Tagesordnungspunkt wird die Verwaltung gebeten, die Bevölkerung per Pressemitteilung noch einmal über die verschiedenen Bestattungsformen zu unterrichten. Ratsmitglied Matthias weist darauf hin, dass Bad Neuenahr-Ahrweiler eine ansprechende Broschüre erstellt hat.

Weiterer Beratungsbedarf besteht nicht. Es ergehen nachstehende

Beschlüsse:

1. Die Gebühren für das Ausheben und Schließen der Gräber und für die Nutzung der Leichenhallen bleiben unverändert.
2. Die Gebühren für Urnenreihengräber, Urnenrasengräber, Urnenkaufgräber und Urnenstellen werden um 5 % erhöht.

Der Stadtrat beschließt die nachstehende Änderung der Friedhofsgebührensatzung:

„18. Satzung

zur Änderung der Satzung über die Erhebung der Friedhofsgebühren der Stadt Remagen (Friedhofsgebührensatzung) vom 01.08.1989

Der Rat der Stadt Remagen hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57), den §§ 2 Abs. 1 und 7 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 20.06.1995 (GVBl. S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GVBl. S. 401), und § 35 der Friedhofssatzung am 29.10.2012 folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1

Die Anlage zu § 1 der Satzung über die Erhebung von Friedhofsgebühren der Stadt Remagen erhält folgende neue Fassung: (siehe Anlage).

§ 2

(1) Diese Änderungssatzung tritt am 01.01.2015 in Kraft.

Remagen, den 01.12.2014
gez. *Herbert Georgi, Bürgermeister*

Anlage

zur Friedhofsgebührensatzung

- | | | |
|-----|---|------------|
| I. | REIHENGRABSTÄTTEN mit einer Ruhezeit von 20 Jahren | |
| 1. | Überlassung einer Reihengrabstätte an Berechtigte nach § 13 Abs. 2 der Friedhofssatzung für Verstorbene | |
| | 1.1 bis zum 5. Lebensjahr | 204,00 € |
| | 1.2 ab dem 5. Lebensjahr | 597,00 € |
| 2. | Überlassung einer Urnen-Reihengrabstätte/Urnenstele an Berechtigte nach Nr. 1 | 488,00 € |
| 3. | Zuschlag für die Überlassung einer Rasengrabstätte in einem Rasengrabfeld in Höhe von 50 % der jeweiligen Gebühr nach Nr. 1 und Nr. 2 | |
| II. | WAHLGRABSTÄTTEN | |
| 1. | Verleihung des Nutzungsrechts für 30 Jahre an Berechtigte nach § 14 Abs. 2 der Friedhofssatzung für Wahlgräber der Klasse A | |
| | 1.1 Einzelgrabstätte mit einfacher Tiefe | |
| | 1.11 mit Fundament | 1.750,00 € |
| | 1.12 ohne Fundament | 1.647,00 € |

1.2.	Einzelgrabstätte mit doppelter Tiefe	
1.21	mit Fundament	2.469,00 €
1.22	ohne Fundament	2.308,00 €
1.3.	Doppelgrabstätte mit einfacher Tiefe	
1.31	mit Fundament	3.501,00 €
1.32	ohne Fundament	3.294,00 €
1.4.	Doppelgrabstätte mit doppelter Tiefe	
1.41	mit Fundament	4.905,00 €
1.42	ohne Fundament	4.616,00 €
1.5	Urnengrabstätte/Urnenstele	931,00 €
2.	Verleihung des Nutzungsrechts an Berechtigte nach § 14 Abs. 2 der Friedhofssatzung für Wahlgräber der Klasse B	
	Die Gebühr errechnet sich aus dem Kaufpreis der Wahlgräber A zuzüglich 30 %.	
3.	Verlängerung des Nutzungsrechts nach Nr. 1 bei späteren Bestattungen je Jahr für Wahlgräber der Klasse A	
3.1	Einzelgrabstätte einfache Tiefe mit Fundament	59,00 €
3.2	Einzelgrabstätte einfache Tiefe ohne Fundament	54,00 €
3.3	Einzelgrabstätte doppelte Tiefe mit Fundament	82,00 €
3.4	Einzelgrabstätte doppelte Tiefe ohne Fundament	76,00 €
3.5	Doppelgrabstätte einfache Tiefe mit Fundament	117,00 €
3.6	Doppelgrabstätte einfache Tiefe ohne Fundament	110,00 €
3.7	Doppelgrabstätte doppelte Tiefe mit Fundament	163,00 €
3.8	Doppelgrabstätte doppelte Tiefe ohne Fundament	154,00 €
3.9	Urnengrabstätte	29,00 €
4.	Verlängerung des Nutzungsrechts nach Nr. 2 bei späteren Bestattungen je Jahr für Wahlgräber der Klasse B	
	Für die Verlängerung des Nutzungsrechts für Wahlgräber B wird zu den Gebühren nach Ziff. 3.1 bis 3.9 ein Zuschlag von 30 % erhoben.	
5.	Bei Wiederverleihung des Nutzungsrechts nach Ablauf der Nutzungszeit werden folgende Gebühren erhoben:	
5.1	Wiedererwerb auf 5 Jahre 20 % der Gebühr nach Nr. 1 oder Nr. 2	
5.2	Wiedererwerb auf 10 Jahre 33 1/3 % der Gebühr nach Nr. 1 oder Nr. 2	
5.3	Wiedererwerb auf 20 Jahre 70 % der Gebühr nach Nr. 1 oder Nr. 2	
5.4	Wiedererwerb auf 30 Jahre 110 % der Gebühr nach Nr. 1 oder Nr. 2	

III. Ausheben und Schließen der Gräber

1.	Reihengrabstätten für	
1.1	Verstorbene bis zum 5. Lebensjahr	200,00 €

1.2	Verstorbene ab dem 5. Lebensjahr	500,00 €
1.3	Aschenurnen je Beisetzung	200,00 €
2.	Wahlgrabstätten der Klassen A und B	
2.1	Wahlgrabstätten mit einfacher Tiefe	550,00 €
2.2	Wahlgrabstätten mit doppelter Tiefe	620,00 €
2.3	Aschenurnen je Beisetzung	200,00 €
IV.	Ausgraben und Umbetten von Leichen und Aschen	
	Das Ausgraben und Umbetten von Leichen wird durch gewerbliche Unternehmen vorgenommen. Die hierbei entstehenden Kosten sind von den Gebührenpflichtigen als Auslagen zu erstatten.	
V.	Benutzung der Friedhofshallen	
	Aufbewahrung einer Leiche einschließlich Trauerfeier	250,00 €
	Aufbewahrung einer Urne einschließlich Trauerfeier	70,00 €
VI.	Verwaltungsgebühren	
1.1	Anfertigung der Zweitschrift einer Urkunde	5,00 €
1.2	Umschreibung einer Urkunde	5,00 €
1.3	Genehmigung für die Einfriedigung von Gräbern	11,00 €
2.	Für die Genehmigung zur Errichtung von Grabmalen, Gedenkplatten und dergleichen wird eine Gebühr wie folgt erhoben:	
2.1	bei Reihengräbern und Urnenreihengräbern	30,00 €
2.2	bei Wahlgräbern	35,00 €
VII.	Sonstiges	
	Die namentliche Kennzeichnung gem. § 23 a der Friedhofssatzung wird nach Aufwand abgerechnet.	

einstimmig beschlossen

**Zu Punkt 18 – Finanzangelegenheiten;
Forstwirtschaftsplan 2015
Vorlage: 0064/2014 –**

Sachverhalt:

Am 08.08.2014 wurde durch das Forstamt Ahrweiler der Forstwirtschaftsplan für das Jahr 2015 übermittelt. Im Einzelnen stellen sich die Erträge und Aufwendungen für das Forstwirtschaftsjahr 2015 wie folgt dar:

Erträge:

a) Erlöse aus Holzverkauf	49.657 €
b) Rückläufe SEM	6.000 €
c) Jagdpacht	7.000 €

Zwischensumme: 62.657 €

Aufwendungen:

a) Sachaufwand ohne Unternehmer	14.150 €
b) Unternehmereinsatz gesamt	34.159 €
<i>[Unternehmereinsatz im Forstbetrieb (25.159 €), Hentzenpark (3.000 €) und SEM (6.000 €)]</i>	
c) Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen	1.460 €
<i>[Abgaben und Versicherungen]</i>	
d) Anteilige Kosten für den Förster	8.000 €
e) Jagdpacht	7.000 €

Zwischensumme: 64.769 €

Verlust: 2.112 €

Nach Gegenüberstellung der Erträge und Aufwendungen ergibt sich somit ein voraussichtlicher Verlust in Höhe von 2.112 €.

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt dem Forstwirtschaftsplan für das Jahr 2015 zu.

einstimmig beschlossen

Zu Punkt 19 – Stellenplan für das Jahr 2015
Vorlage: 0043/2014 –

Protokoll:

Der Stellenplan für das Haushaltsjahr 2015 liegt allen Ratsmitgliedern vor.

Auf die Ausführungen zu Tagesordnungspunkt 20 wird verwiesen.

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt dem Stellenplan für das Haushaltsjahr 2015 zu.

mehrheitlich beschlossen

Nein 1

Zu Punkt 20 – Haushaltsplanentwurf für das Haushaltsjahr 2015
Vorlage: 0044/2014 –

Protokoll:

Der Produkthaushaltsplan 2015 sowie die Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2015 liegen allen Ratsmitgliedern vor.

Die seit Jahren geübte Praxis, die Stellungnahmen zu den Tagesordnungspunkten „Stellenplan und Haushalt“ en bloc abzugeben, wird beibehalten.

Die Haushaltsrede des Vorsitzenden sowie die Stellungnahmen der Fraktionen und des Ratsmitgliedes der WGR sind dieser Niederschrift als Bestandteil beigelegt.

Aus den Wortbeiträgen gehen nachstehende Anträge hervor, über die der Vorsitzende einzeln abstimmen lässt:

1. Beim Produkt 51110 sind 170.000,00 € Umlegungsvorteil aus dem Projekt „Alter Garten“ als Einnahme veranschlagt. Da Eigentümer von mehr als 25 % der Fläche erklären, sich an der Umlegung nicht beteiligen zu wollen, sollte diese Position aus dem Haushalt gestrichen werden.

Dieser Antrag wird gegen 6 Ja-Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

2. Der Antrag auf Einstellung von 500,00 € für die Wartung der PCs in der Grundschule Remagen wird mehrheitlich abgelehnt. Bereits in der Sitzung des Schulträgerausschusses am 17.11.2014 wurde eingehend darüber gesprochen und darauf hingewiesen, dass die Finanzierung der Wartungsarbeiten aus dem Budget erfolgen soll, das pro Schulklasse auf 1.600,00 € festgesetzt wurde.

3. Der Antrag auf Bereitstellung von Mitteln für die Anpassung der Rampe für Behinderte am Remagener Rathaus auf Din-Norm soll im Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss nochmals beraten werden.

Abschließend lässt der Vorsitzende über den gesamten Haushaltsplan sowie über die Haushaltssatzung abstimmen. Die Abstimmung hat nachstehendes Ergebnis:

Gesetzliche Zahl der Ratsmitglieder:	32+1
Zahl der anwesenden Ratsmitglieder:	30+1
Ja-Stimmen:	30
Nein-Stimmen:	1
Stimmenthaltungen:	0

Beschluss:

Damit ist die Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2015 mehrheitlich beschlossen. Sie ist als Bestandteil dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.

mehrheitlich beschlossen
Nein 1

Anlagen

Zu Punkt 21 – Mitteilungen und Anfragen –

Protokoll:

a) Mitteilungen

Mitteilungen der Verwaltung liegen nicht vor.

b) Anfragen

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen kritisiert den Polizeieinsatz anlässlich des Neonazi-Aufmarsches am 22.11.2014. Die Stadt sei regelrecht „in Geiselhaft“ genommen worden; die Fachhochschule wurde von einer Hundertschaft gestürmt, so dass der AStA Strafanzeige erstatten wird.

Der Vorsitzende entgegnet, dass die Einsätze mit dem Polizeipräsidenten, der in Remagen vor Ort war, abgestimmt waren. Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen möge ihm Zahlen, Daten, Fakten an die Hand geben, dann werde er die Eingabe an die Polizei weiterleiten.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende die Sitzung um 19:00 Uhr.

Remagen, den 13.01.2015
Der Vorsitzende

Schriftführer/in

Herbert Georgi
Bürgermeister

Martina Frömbgen