

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	19.09.2017	öffentlich
Stadtrat	25.09.2017	öffentlich

Betreff:

Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
Bebauungsplan 10.63 "Rheinpromenade 10+11", Remagen
- Auswertung der Stellungnahmen aus der Wiederholung der Offenlage
- Beschluss über den Durchführungsvertrag
- Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

1 Vorbemerkung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.10.2016 beschlossen, auf entsprechenden Antrag hin das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung einzuleiten. Dieser Beschluss wurde am 04.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht. In der Zeit vom 16.02. bis einschließlich 17.03.2017 erfolgte die Offenlage im beschleunigten Verfahren.

Bedingt durch den nachfolgenden Wechsel des Vorhabenträgers und einer Überarbeitung der Planinhalte musste die Offenlage zum Entwurf des Bebauungsplans wiederholt werden.

Die Wiederholung der Offenlage erfolgte in der Zeit vom 20.07. bis einschließlich 25.08.2017. Die Bekanntmachung hierüber wurde am 12.07.2017 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Remagen bekannt gemacht. Neben den Originalunterlagen wurden sowohl die Bekanntmachung wie auch die Verfahrensunterlagen während der erneuten Offenlage auf der Internetseite der Stadt Remagen eingestellt. Mit Schreiben vom 06.07.2017 wurden die von der Planung berührten Abteilungen, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, einschließlich des Ortsbeirates Remagen sowie der im Stadtrat Remagen vertretenen Parteien und Gruppierungen, über die Durchführung der erneuten Offenlage unterrichtet.

Das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wird nachstehend dokumentiert.

2 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt, haben sich aber nicht geäußert:

- SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz
- SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft-Abfallwirtschaft-Bodenschutz, Koblenz
- Wasser- und Schifffahrtsamt, Bingen
- Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück, Mayen
- DRK-Kreisverband Ahrweiler, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Polizeiinspektion Remagen, Remagen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Mayen
- Katholische Pfarrgemeinde Remagen
- Evangelische Pfarrgemeinde, Remagen
- Türkisch-Islamische Moschee, Remagen
- RWE, Saffig
- Deutsche Post AG, Bonn
- Ahrweiler Verkehrs-GmbH, Brohl-Lützing
- Stadtwerke Bonn Verkehrs-GmbH, Bonn
- Stadtverwaltung Sinzig
- Verbandsgemeindeverwaltung Unkel
- Stadtverwaltung Remagen
- die im Stadtrat vertretenen Parteien und Gruppierungen

3 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Anregung

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt oder im Rahmen der Planungen bereits ausreichend berücksichtigt werden:

- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
- PLEdoc GmbH, Essen, für Open Grid Europe GmbH
- Verbandsgemeinde Linz am Rhein

4 eingereichte Stellungnahmen im Rahmen der Wiederholung der Offenlage

Folgende Bürger und Einrichtungen haben im Rahmen der Offenlage fristgerecht eine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen eingereicht:

- 4.1 Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 18.08.2017
- 4.2 Energienetze Mittelrhein – Netzservice Gas/Wasser/Fernwärme, Koblenz Schreiben vom 17.07.2017
- 4.3 Energienetze Mittelrhein, Koblenz, Schreiben vom 25.07.2017

- 4.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 14, Polcher Straße 15-19, 56727 Mayen, Schreiben vom 09.08.2017
- 4.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, Schreiben vom 16.08.2017
- 4.6 Kreisverwaltung Ahrweiler, Wilhelmstraße 24-30, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Schreiben vom 21.08.2017
- 4.7 RA Silke Johlen, Köhler & Klett Rechtsanwälte, Von-Werth-Straße 2, 50670 Köln, Schreiben vom 10.08.2017

Diese Stellungnahmen werden im Folgenden wörtlich wiedergegeben, soweit nicht anders angegeben.

4.1 Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 18.08.2017

4.1.1 Inhalt der Stellungnahme

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

Bergbau / Altbergbau:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 09.03.2017 (Az.: 3240-1515-03/V3), die weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen in den textlichen Festsetzungen unter 4.6 werden fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

4.1.2 Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, sie ist inhaltsgleich mit der Stellungnahme vom 09.03.2017 (vgl. Anlage).

4.1.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen ergeben sich hieraus nicht.

4.2 Energienetze Mittelrhein – Netzservice Gas/Wasser/Fernwärme, Koblenz Schreiben vom 17.07.2017

4.2.1 Inhalt der Stellungnahme

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 6.7.2017.

Bezüglich der Bauleitplanung „Rheinpromenade 10 + 11“ beziehen wir uns auf unser Schreiben vom 16.2.2016 (ist in Kopie beigelegt).

Stellungnahme vom 16.02.2017

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 7.1.2016.

Entwässerungstechnisch bestehen keine Bedenken. Die Möglichkeit der Entwässerung ist in der Peter-Maeth-Straße und an der Rheinpromenade gegeben.

Die Trinkwassersituation ist von der Peter-Maeth-Straße sichergestellt. Für das Wohngebiet ist Löschwasser (48 m³/h) als Grundschutz vorgehalten.

Bitte die aktuellen Bestandspläne vor Baubeginn bei uns anfordern.

4.2.2 Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme vom 16.02.2017 geht hervor, dass die Trinkwassersituation sichergestellt ist und ausreichend Löschwasser als Grundschutz vorgehalten wird. Die Planinhalte bleiben somit unberührt.

4.2.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen erfolgt nicht.

4.3 Energienetze Mittelrhein, Koblenz, Schreiben vom 25.07.2017

4.3.1 Inhalt der Stellungnahme

vielen Dank für Ihre Information über die erneute Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Rheinpromenade 10+11" der Stadt Remagen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Unsere Stellungnahme vom 14.03.2017 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.

Zur Beantwortung evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stellungnahme vom 14.03.2017

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Erdgas- und Wasserverteilnetzanlagen, sowie Entwässerungseinrichtungen.

Wir möchten bereits jetzt darauf hinweisen, dass vor dem Abriss des bestehenden Gebäudes "Rheinpromenade 10" die vorhandenen Hausanschlüsse demontiert werden müssen. Des Weiteren muss der Schutz der bestehenden Leitungen im Zuge der zu erwartenden Abbruch- und Baumaßnahmen gewährleistet sein.

Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten empfehlen wir, dass sich der Bauherr bzw. Planer frühzeitig mit uns in Verbindung setzt um die notwendigen Schutzmaßnahmen zum Schutz der Bestandsanlagen, sowie die Realisierung und Dimensionierung der einzelnen Hausanschlüsse abzustimmen.

Sparte Gas

Eine Versorgung der geplanten Wohngebäude mit Erdgas kann durch Herstellung von Gashaushaltsanschlüssen an das Bestandsnetz in der "Peter-Maeth-Straße" erfolgen. Hierzu muss anhand der Bedarfe geprüft werden, wie die Netzanschlüsse der Entnahmestellen dimensioniert bzw. realisiert werden können.

Sparte Wasser

Zusätzlich zu der Hausanschlussleitung verläuft im südlichen Plangebiet eine Wasserleitung. Die Leitung darf durch die Baumaßnahmen nicht gefährdet werden und ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist durch die Erweiterung des Bestandsnetzes aus der "Peter-Maeth-Straße" sichergestellt. Für das Wohngebiet wird Löschwasser (48 m³/h) als Grundschutz vorgehalten.

Sparte Abwasser

Die Entwässerung kann durch Anbindung an das Bestandsnetz in den Straßen "Rheinpromenade und Peter-Maeth-Straße".

Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.

4.3.2 Stellungnahme der Verwaltung

Der Inhalt der Stellungnahme bezieht sich weitgehend auf das konkrete Bauprojekt. Der Vorhabenträger wird diesbezüglich informiert, um sich vor der konkreten Umsetzung des Projektes mit den ENM zur Abstimmung in Verbindung zu setzen.

Die Lage der über das südliche Grundstück verlaufenden öffentlichen Wasserleitung, die der Versorgung der westlich angrenzenden Grundstücke dient, wird zur Dokumentation nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Im Zuge der tatsächlichen Bebauung ist diese zu orten und die Einfriedung des geplanten Kinderspielplatzes ggf. diesen Erfordernissen anzupassen.

4.3.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie vorgeschlagen bei der Planung berücksichtigt. Durch die nachträgliche Ergänzung der Wasserleitung wird eine nochmalige Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da es sich lediglich um eine nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung handelt und nicht um eine normative Festsetzung des Bebauungsplans.

4.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 14, Polcher Straße 15-19, 56727 Mayen, Schreiben vom 09.08.2017

4.4.1 Inhalt der Stellungnahme

wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Zur Versorgung des geplanten Neubaus mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

4.4.2 Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien kann im Zuge der Ausführungsplanung Berücksichtigung finden. Die Planinhalte bleiben somit unberührt.

4.4.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen erfolgt nicht.

4.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, Schreiben vom 16.08.2017

4.5.1 Inhalt der Stellungnahme

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.07.2017.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

4.5.2 Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung von Telekommunikationskabeln wird bei Bedarf im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.

4.5.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder

Ergänzung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

4.6 Kreisverwaltung Ahrweiler, Wilhelmstraße 24-30, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Schreiben vom 21.08.2017

4.6.1 Inhalt der Stellungnahme

a) Landesplanung/Städtebau

1) Landesplanung/Städtebau

Es bestehen keine Bedenken.

b) Naturschutz

2) Naturschutz

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu bewerten. Unter Punkt 4.10 „Flächenbefestigung“ der textlichen Festsetzungen halten wir eine Ergänzung für Schottergärten für sinnvoll. Bei einer Abdeckung von Gartenteilen mit Schottersteinen sollten nur wasserdurchlässige Folien zulässig sein.

Hinweis: Nach Punkt 3.1 „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ der Begründung sollen ein Spitzahorn und eine Hainbuchenhecke im Grenzbereich zu Haus Nr. 8 erhalten werden (siehe auch beigefügtes Gutachten der WiWi Umweltgesellschaft mbH). In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist allerdings nur der Baum, nicht die Hecke dargestellt und festgesetzt. Hier besteht ein Widerspruch. Um Überprüfung wird gebeten.

c) Abfallwirtschaft

3) Abfallwirtschaft

Eine Anfahrbarkeit der beplanten Grundstücke Rheinpromenade 10 + 11 zum Zweck der Müllabfuhr ist nicht gegeben. Eine Bereitstellung der Abfallbehälter zur Abfuhr ist daher an entsprechender Stelle an der Ecke Peter-Maeth-Straße erforderlich.

Altablagerungsstellen sind in dem unmittelbaren Planbereich nach hiesigen Informationen nicht zu verzeichnen. Parzellengenaue Auskünfte über Altlasten kann jedoch nur die SGD-Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, erteilen.

d) Denkmalpflege

4) Denkmalpflege

Gegen die beabsichtigte Planung bestehen keine denkmalrechtlichen Bedenken.

Oberirdische Baudenkmäler sind im betroffenen Bereich nicht bekannt. Kleindenkmäler wie Wegekreuze und Bildstöcke sind nicht immer vollständig erfasst. Sollten solche Kleindenkmäler im überplanten Bereich vorhanden sein, sind sie an ihrem Standort zu erhalten und uns mitzuteilen. Hinter dem überplanten Bereich befindet sich ein alter (ehemaliger) Friedhof (zur Alte Straße) auf dem ein Kreuz unter Denkmalschutz steht. Hier besteht keinerlei Beeinträchtigung.

Archäologische Funde können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Jedoch sind uns die entsprechenden Bereiche nicht immer hinreichend geläufig. Wir bitten daher, sowohl die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, als auch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Geschäftsstelle Inventarisierung, Schillerstr. 44, 55116 Mainz, als Fachbehörden ebenfalls zu beteiligen.

4.6.2 Stellungnahme der Verwaltung

a) Die Stellungnahme zum Bereich Landesplanung/Städtebau wird zur Kenntnis genommen.

b) In Bezug auf die Ausführungen zum Naturschutz wird der Hinweis 4.10 „Flächenbefestigung“ um den Satz *„Bei einer Abdeckung von Gartenteilen mit Schottersteinen sollen nur wasserdurchlässige Folien verwendet werden.“* ergänzt. Hier handelt es sich um die Ergänzung eines Hinweises, d.h. des nicht-normativen Teils des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Daher kann diese Ergänzung vorgenommen werden, ohne dass es einer erneuten Offenlage bedarf. Das Planzeichen zum Erhalt von Sträuchern/Hecken, für die in der Begründung benannte Hainbuchenhecke, wird in die Planzeichnung eingefügt. Dies hat zur Folge, dass der normative Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB geändert wird. Nach § 4a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf eines Bebauungsplans, der nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert wird, erneut auszulegen. Sofern durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann sich die Einholung von Stellungnahmen allerdings auf die betroffene Öffentlichkeit beschränken. Da von Ergänzung der Hainbuchenhecke in der Planzeichnung nur der Erwerber des Grundstücks unmittelbar betroffen ist, wurde dieser um eine Stellungnahme dazu gebeten. Der einzige unmittelbar Betroffene bestätigt, dass die Hecke erhalten bleiben soll und stimmt einer Festsetzung in der Planzeichnung zu. Somit ist die eingeschränkte Beteiligung auch dokumentiert. Der Satzungsbeschluss kann daher mit dieser Änderung der zeichnerischen Festsetzung zum Erhalt der Hecke gefasst werden. Weitere Betroffenheiten aus der Öffentlichkeit liegen nicht vor. Die Hinweise werden um die Ausführungen zu Schottergärten ergänzt. Die Planzeichnung wird um die Erhaltung von Sträuchern/Hecken ergänzt.

c) Die Ausführungen der Abfallwirtschaft hinsichtlich des Bereitstellens der Abfallsammelbehälter sind Projektentwickler und Erwerber bekannt. Eine weitergehende Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

d) Die Stellungnahme der Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Kleindenkmäler im Plangebiet bekannt. Die Landesarchäologie wurde gesondert beteiligt, ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan unter Punkt 4.4 bereits enthalten.

4.6.3 Abwägungsvorschlag

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden entsprechend den vorstehenden Ausführungen ergänzt und angepasst. Eine erneute Offenlage i.S. des § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da es sich mit einer Ausnahme ausschließlich um nachrichtliche Übernahmen oder nicht normative Hinweise handelt. Soweit im Einzelfall eine verbindliche Vorgabe in die Unterlagen aufzunehmen ist, beschränkt sich die Betroffenheit wie dargelegt lediglich auf den Vorhabenträger.

4.7 RA Silke Johlen, Köhler & Klett Rechtsanwälte, Von-Werth-Straße 2, 50670 Köln, Schreiben vom 10.08.2017

4.7.1 Inhalt der Stellungnahme

(Anmerkung der Verwaltung: mit der nachstehenden Stellungnahme werden über die Kanzlei die Bedenken des Eigentümers einer an das Vorhaben angrenzenden Parzelle zu der Planung vorgetragen. Die Ausführungen sind in Bezug auf die Daten des Petenten anonymisiert, im Übrigen jedoch wird die Stellungnahme wörtlich wiedergegeben.)

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, die Interessen von
als Eigentümer des Objekts

zu vertreten und überreichen hierzu anliegende Vollmacht. Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes dürfen wir – vorbehaltlich einer etwaigen ergänzenden Stellungnahme unseres Mandanten – wie folgt Stellung nehmen:

1.

Der Bebauungsplan sieht auf den Nachbargrundstücken unseres Mandanten die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) ein GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8, die Festsetzung von zwei Vollgeschossen sowie eine offene Bauweise in Gestalt von Einzelhäusern oder Doppelhäusern vor. Die maximale Gebäudehöhe soll dabei 69,0 NN betragen. Ebenso setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest.

2.

Wir regen an, von der vorbezeichneten Planung Abstand zu nehmen, da diese städtebaulich insoweit verfehlt ist, als die Bebauungsstruktur in diesem Bereich völlig durchbrochen wird, sowie das geplante Gebäude Nachbarrechte unseres Mandanten (Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme) verletzt. Insoweit gilt folgendes:

a)

Die Bebauung entlang der Rheinpromenade ist bislang von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dachflächen geprägt, die überwiegend als Einzelhäuser in der offenen Bauweise errichtet wurden. Die Grundfläche der Gebäude ist insoweit im Groben einheitlich. Da vorliegend unserer Kenntnis nach § 34 BauGB Anwendung findet, wäre somit vom Maß der baulichen Nutzung nur ein Gebäude zulässig, dass hinsichtlich sämtlicher Maßstabsfaktoren (insbesondere Grundfläche, Geschossfläche und Höhe) mit der Bebauung der näheren Umgebung vergleichbar ist.

vgl. BVerwG, Urteil vom 08.12.2016, 4 C 7/15, zitiert bei juris

Hinsichtlich der Gebäudehöhe ist im Rahmen von § 34 BauGB zusätzlich zu berücksichtigen, dass die Umgebung dergestalt bebaut sein kann, dass nicht (nur) die absolute Gebäudehöhe, sondern auch die Traufhöhe prägend sein kann.

vgl. BVerwG, Beschluss vom 26.07.2006, 4 B 55/06, Baurecht 2007, 514

Im Hinblick auf diesen städtebaulichen Maßstab durchbricht die geplante Bebauung die vorhandene Baustruktur insoweit, als die geplante Grundfläche ca. das sechs- bis siebenfache der vorhandenen Grundfläche der Bestandsgebäude haben soll. Ein derartiger „Quantensprung“ ist städtebaulich kaum zu begründen. In diesem Zusammenhang sei der Hinweis erlaubt, dass insoweit nicht argumentiert werden kann, dass es sich um zwei Gebäudehälften eines Doppelhauses handeln soll. Der vorliegende Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen werden. Bestandteil ist somit auch der offen gelegte Vorhaben- und Erschließungsplan. Wie sich aus diesen Unterlagen ergibt, sollen die Gebäude über eine gemeinsame Tiefgarage verfügen. Hierdurch ist eine Selbständigkeit der beiden Gebäudehälften nicht mehr gegeben. Es handelt sich um ein einheitliches Gebäude. Selbst wenn eine Trennung der Grundstücke beabsichtigt wäre, müsste im Baugenehmigungsverfahren im Sinne von § 4 Abs. 2 BauO NRW eine Vereinigungsbaulast eingetragen werden.

Auch die geplante Gebäudehöhe im Sinne der vorgenannten Rechtsprechung (Beachtung Traufhöhe) und Dachform – wenngleich es sich hier lediglich um ein gestalterisches Element handelt – sind in der Umgebung in dieser Form an keiner Stelle vorhanden.

b)

Das geplante Bauvorhaben verletzt zudem Rechte unseres Mandanten (Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme). Insoweit gilt folgendes:

aa)

Eine erdrückende Wirkung hat die Rechtsprechung angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „eingemauert sein“ entsteht, oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls – und gegebenenfalls trotz Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen – derart übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder das Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird.

Vgl. OVG Münster, Urteil vom 10.03.2016, 7 A 409/14, zitiert bei juris; OVG Münster, Beschluss vom 14.06.2016, 7 A 1251/15, zitiert bei juris; OVG Münster, Beschluss vom 10.04.2015, 2 B 177/15.NE, zitiert bei juris; OVG Münster, Beschluss vom 06.05.2014, 10 E 475/14, zitiert bei juris

bb)

Es ist völlig offensichtlich eine erdrückende Wirkung im vorgenannten Sinne gegeben, da das geplante (einheitliche) Gebäude eine Dominanz auf die Umgebungsbebauung im vorgenannten Sinne ausüben wird.

3.

Zwingende Voraussetzung für ein Vorhaben gemäß § 12 BauGB ist eine Übereinstimmung zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Diese Übereinstimmung ist vorliegend nicht gegeben.

Der Bebauungsplan setzt (II.) eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen fest. Das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Gebäude beinhaltet jedoch drei Vollgeschosse. Wie sich aus § 2 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz ergibt, sind Geschosse über der Geländeoberfläche Vollgeschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausweislich der Ansicht des Vorhaben- und Erschließungsplanes dürfte das unterste Geschoss insoweit als Vollgeschoss zu qualifizieren sein. Geländeoberfläche ist insoweit gemäß § 1 Abs. 6 LBauO Rheinland-Pfalz die Fläche, die von der Bauaufsichtsbehörde festgelegt ist, somit diejenige, die sich aus dem Baugenehmigungsverfahren ergibt.

4.7.2 Stellungnahme der Verwaltung

In der näheren Umgebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich, wie in der Sachdarstellung des Anwaltsschreibens wiedergegeben, freistehende Wohngebäude mit meist zwei Vollgeschossen. Bei einem Teil der umliegenden Gebäude sind ggfls. auch 3 Vollgeschosse vorhanden. Die absolute Gebäudehöhe, die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt ist und auch über die Vorhabenpläne gesichert ist, liegt unterhalb der Firsthöhe von einigen Gebäuden entlang dieses Abschnittes der Rheinpromenade. Hinsichtlich der Art der Nutzung fügt sich das Vorhaben unstrittig in die nähere Umgebung ein.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (bestimmt durch die GRZ, GFZ und die Gebäudehöhe) könnte das Einfügen strittig sein. Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist umfangreicher als bisher in der näheren Umgebung. Aus diesem Grund wurde sowohl seitens der Stadt als auch seitens der Kreisverwaltung Ahrweiler als zuständiger Baugenehmigungsbehörde das ursprüngliche Ansinnen, die Neubebauung im Zuge eines Bauantrages zu genehmigen, abgelehnt. Beide Behörden sind sich jedoch dahingehend einig, dass die mit der vorliegenden Bauleitplanung geplanten Gebäude den Rahmen der weiteren Umgebung keinesfalls verlassen. In einer Entfernung von ca. 200 m befinden sich nämlich durchaus Gebäude mit einer ähnlichen oder größeren überbauten Grundstücksfläche.

§ 34 BauGB alleine kann nach Auffassung der entscheidenden Stellen für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht herangezogen werden, weswegen mit dem vorliegenden Bebauungsplan explizit Baurecht für das Vorhaben geschaffen werden soll. Für die Beurteilung wäre künftig § 30 Abs. 2 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans) als Grundlage zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens heranzuziehen. Daher werden das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche mit dem Bebauungsplan festgesetzt. Da vorliegend keine Festsetzungen zur örtlichen Verkehrsfläche getroffen werden, handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan. Dies hat zur Folge, dass sich die Zulässigkeit des Vorhabens im Übrigen nach dem Maßstab der näheren Umgebung richtet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans fließt die Vorprägung der Umgebung allerdings in die Abwägung mit ein. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an dem nach § 17 BauNVO für allgemeine und reine Wohngebiete Möglichen, wobei die festgesetzte Geschossflächenzahl sogar unter der Obergrenze des § 17 BauNVO verbleibt. Mit der Einhaltung der Obergrenzen bzw. deren Unterschreitung sind gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und auch angrenzend sichergestellt.

Gestalterische Aspekte sind hinsichtlich des Einfügens in die nähere Umgebung nicht zu beurteilen, aber ebenfalls ein Aspekt in der Abwägung. Das Vorhaben wird optisch deutlich anders gestaltet, als die unmittelbare Umgebungsbebauung. Es handelt sich um einen zeitgemäßen, modernen Baustil und es ist Planungswille der Stadt, moderne Baukultur zuzulassen.

In Bezug auf eine erdrückende Wirkung ist der Bebauungsplaninhalt hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umgebung zu prüfen. Hierbei ist nicht von Belang, dass sich die Ansicht der Rheinpromenade unstrittig verändert oder Bestandsgebäude ggfls. an Wirkung verlieren, sondern lediglich, ob Nachbarbebauung negativ beeinträchtigt wird. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung ist in jedem Fall, schon allein durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung, gegeben. Die Gebäudehöhe des Vorhabens liegt unter den

Firsthöhen der näheren Umgebung. Die Kubatur des Gebäudes ist durchaus dominanter als die Bestandsbebauung. Objektive negative Auswirkungen gehen hiervon allerdings nicht aus. Das Gebäude wirkt durch seine Gebäudelänge, auch aufgrund des verbindenden Garagengeschosses, vor allem in Richtung Rhein und der hinterliegenden Grünanlage (Stadtpark, Alter Friedhof). In Richtung der seitlichen Grundstücksgrenzen sind die überbaubaren Grundstücksflächen auf 25 m begrenzt, also einem vertraglichen, vor Ort üblichen und nicht beeinträchtigenden Tiefenmaß. Auswirkungen in Form einer erdrückenden Wirkung werden nicht gesehen.

Bezüglich des Übereinstimmens von vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhabenplan sei auf die Vorhabenbeschreibung verwiesen, laut der zwei Vollgeschosse geplant sind. Demnach handelt es sich bei dem Sockelgeschoss nicht um ein Vollgeschoss.

4.7.3 Abwägungsvorschlag

Bei der Einleitung des Satzungsgebungsverfahren war der Stadt Remagen bekannt, dass das konkrete Vorhaben sich nicht in die Eigenart der **näheren** Umgebung einfügt, denn anderenfalls hätte es im Wege eines Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Kreisverwaltung Ahrweiler genehmigt werden können. Um das Vorhaben, welches sich nach Auffassung der Stadt in eine räumlich weiter gegriffene Umgebung problemlos einfügt (weiterer Verlauf der Rheinpromenade in westliche Richtung) realisieren zu können, wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan eingeleitet. .

Wie vorstehend erläutert, wird eine vom Petenten dargelegte erdrückende Wirkung des Vorhabens auf benachbarte Gebäude nicht gesehen, zumal es sich höhenmäßig anderen, die örtliche Silhouette prägenden Häusern erkennbar unterordnet.

Unter dieser Maßgabe werden die Ausführungen zur Bauleitplanung zur Kenntnis genommen, letztlich jedoch nicht so gewichtet und gewertet, als dass die dargestellten Inhalte und Ziele der Planung geändert oder gar aufgegeben würden. Die Planung bleibt daher wie dargelegt unverändert.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat

- a) die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der vorstehenden Abwägungsvorschläge zu bewerten und zu gewichten
- b) den Bürgermeister zu ermächtigen, den vorliegenden Durchführungsvertrag zu unterschreiben
- c) unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge sowie des Durchführungsvertrages die Abwägung wie dargelegt vorzunehmen und den entsprechend ergänzten Entwurf als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

Durchführungsvertrag

Stellungnahmen aus Offenlage Feb.-März 2017