

Bebauungsplan 10.42 „Sinziger Straße; Auswertung der Unterrichtung

Anlage A zur Niederschrift der Sitzung des Stadtrats vom 21.05.2019

Das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ist nachstehend dokumentiert.

2 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Beteiligung

Nachstehende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben, haben sich am Verfahren jedoch nicht beteiligt. Die Stadt kann daher davon ausgehen, dass die jeweils zu vertretenden Belange bereits ausreichend berücksichtigt sind oder aber nicht berührt werden.

- SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht; Koblenz
- SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz; Koblenz
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Düsseldorf
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
- Vermessungs- und Katasteramt Mayen-Koblenz, Mayen
- Polizeiinspektion Remagen
- Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Mayen; Mayen
- innogy; Saffig
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen
- bn:t Blatzheim Networks Telecom GmbH; Bonn
- DB Station & Service GmbH, Koblenz
- Verkehrsverbund Rhein-Mosel GmbH, Koblenz
- DB Regio Bus Rhein-Mosel GmbH, Koblenz
- Stadtverwaltung Bonn
- die im Stadtrat vertretenen Parteien

3 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass sie keine Anregungen vortragen, ihre Belange berücksichtigt oder nicht betroffen sind:

- Forstamt Ahrweiler, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Industrie- und Handelskammer Koblenz, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Abwasserzweckverband Untere Ahr, Sinzig
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege; Mainz
- PLEdoc GmbH, Essen für Open Grid Europe, Essen
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH; Trier
- Stadtverwaltung Sinzig

4 Eingereichte Stellungnahmen

Folgende Stellungnahmen gingen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ein:

- 4.1 Deutsches Rotes Kreuz, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- 4.2 Eisenbahnbundesamt, Frankfurt
- 4.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz
- 4.4 DB Energie GmbH, Köln
- 4.5 Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Cochem
- 4.6 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 4.7 Handwerkskammer Koblenz
- 4.8 Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz, Neustadt
- 4.9 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz
- 4.10 Kreisverwaltung Ahrweiler, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- 4.11 Energienetze Mittelrhein, Koblenz, auch für Stadtwerke Remagen
- 4.12 DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt
- 4.13 DB Kommunikationstechnik GmbH, Frankfurt
- 4.14 Bürger 1
- 4.15 Bürger 2
- 4.16 Bürger 3
- 4.17 Bürger 4
- 4.18 Bürger 5
- 4.19 Ortsbeirat Remagen

Die Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange werden im Folgenden, soweit nicht anders angegeben, wörtlich wiedergegeben.

Die Stellungnahmen der Bürger sind aus datenschutzrechtlichen Gründen um schützenswerte, insbes. personenbezogene Daten zu kürzen; sie werden im Übrigen ebenfalls wörtlich wiedergegeben. Gekürzte Passagen sind durch entsprechende Hinweise gekennzeichnet.

4.1 Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Ahrweiler, Ahrweilerstraße 1, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, E-Mail vom 23.02.2019

4.1.1 Inhalt der Stellungnahme

in Beantwortung Ihres im Betreff genannten Schreibens zur Bauleitplanung der Stadt Remagen im Bereich der Sinziger Straße (Bebauungsplan 10.42) teilen wir Ihnen gemäß der telefonisch mit Ihnen getroffenen Absprache mit, dass wir als Eigentümer des Grundstücks und Gebäudes mit der Anschrift Sinziger Straße 11 (DRK-Rettungswache) beabsichtigen, in den kommenden 2 – 3 Jahren eine bauliche Erweiterung der Rettungswache vorzunehmen. Konkrete Pläne dazu bestehen noch nicht.

4.1.2 Stellungnahme der Verwaltung

Der Umstand, dass noch keine genauen Vorstellungen über Art und Umfang einer möglichen Ausbaumaßnahme bestehen, erschwert eine angemessene Bewertung der Stellungnahme. Auf telefonische Nachfrage wurde die Anregung dahingehend ergänzt, dass zur Ergänzung von Personalräumen an eine Aufstockung wie auch an eine Erweiterung des Fuhrparks (Fahrzeug für den Notarzt) gedacht ist.

Für den Entwurf zur Offenlage bestehen folgende Überlegungen: straßenseitig soll die Baugrenze in Fortführung der Baulinie der Bestandsbauten Sinziger Straße 1 bis 9 festgesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass der Straßenbaulastträger auch entlang der B9 den Anliegern die für den Ausbau nicht benötigten Grundstücksflächen zum Kauf anbietet. Die straßenseitige Baugrenze soll, bezogen auf den neuen Straßenverlauf, in einem Abstand von 3,0 m verlaufen. Hieraus ergibt sich ein etwa 4 m breiter Streifen zwischen dem Bestandsgebäude und der Baugrenze.

Das bahnseitig angrenzende Flurstück 72/96 wird bereits gewerblich genutzt und wird daher unter Wahrung eines 3 m – Mindestabstandes zu anderen Grundstücken in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Im Bereich der nördlichen Wohnhäuser (Sinziger Straße 1 bis 9) wird ein 15 m tiefes Baufeld zur Bebauung zur Verfügung stehen (vgl. Abbildung 1). Mit der sich so ergebenden Baufläche sind die bisher erkennbaren Erweiterungswünsche des DRK grundsätzlich realisierbar.

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 gelten. Für einen Ausbau des Gebäudes wird dies bereits auf das derzeitige Grundstück ausreichend bemessen sein, da sich hieraus eine zulässige Grundfläche von fast 600 m² ergibt (Bestandsgebäude: ca. 230 m² Grundfläche). Kritisch ist jedoch die nahezu vollständige Versiegelung der sonstigen Grundstücksflächen zu sehen, die über den im 1990 gestellten Bauantrag dargestellten Umfang hinausgeht. Das zulässige Maß ist auf den Wert von 0,8 beschränkt, so dass der verbleibende 0,2-fache Anteil als Gartenfläche zu gestalten ist.

Hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhe von 2 Vollgeschossen mit ausbaubaren Dachgeschoss dürften auch einer Aufstockung des Bestandsgebäudes (eingeschossig mit ausgebautem Dach) die künftigen Festsetzungen nicht grundsätzlich entgegenstehen.

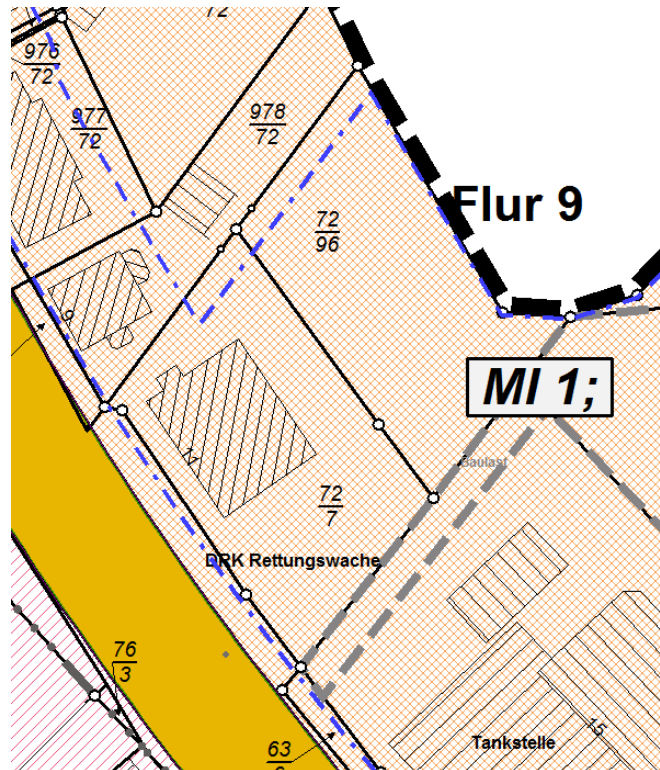


Abbildung 1: Auszug aus der ergänzten Planzeichnung

4.1.3 Abwägung

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie dargelegt bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4.2 Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt/Main, Schreiben vom 25.02.2019

4.2.1 Inhalt der Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 20.02.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Plangebiet liegt an der Eisenbahnstrecke 2630 Köln – Bingen (ca. in Höhe von Bahn-km 53,145 bis Bahn-km 54,175) und an der Eisenbahnstrecke 3000 Remagen – Adenau (ca. in Höhe von Bahn-km 0,430 bis Bahn-km 1,460). Zudem überspannt die 110-kV-Bahnstromleitung Koblenz – Remagen im südlichen Bereich das Plangebiet

Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main).

4.2.2 Stellungnahme der Verwaltung

Der Verlauf der Leitung einschließlich der Schutzstreifen wird, soweit diese im Geltungsbereich liegen, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die sich hieraus ergebenden Einschränkungen im Bereich der Schutzstreifen werden als Hinweis in den Textteil ergänzend aufgenommen.

Die Deutsche Bahn AG wurde mit Ihren Tochtergesellschaften DB Energie GmbH (Köln), der DB Immobilien (Frankfurt) sowie der DB Station & Service (Koblenz) unmittelbar am Verfahren beteiligt. Auf deren Stellungnahmen wird verwiesen (vgl. Nr. 4.4 und 4.12 sowie Stellungnahme der DB Kommunikationstechnik 4.13).

4.2.3 Abwägung

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie dargelegt bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 22.02.2019

4.3.1 Inhalt der Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Betreff	Stellungnahme	Siehe Erklärung
Erdarbeiten	Erhebliche Bedenken	D1

Erklärungen

D (Detailerläuterungen)

- 1** Unsere Belange sind durch die Textfestsetzung Abschnitt 3.1 nicht vollständig berücksichtigt. Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein römischer Gräberfeld. Daher müssen jegliche Eingriffe in den Untergrund – hierzu gehören auch Abrissarbeiten (Fundamente) – mit unserer Dienststelle terminlich abgestimmt werden. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen von Erdarbeiten Verzögerungen infolge archäologischer Untersuchungen einzuplanen sind. Weiterhin weisen wir auf §21, Abs. 3 DSchG RLP hin.

E (Erhebliche Bedenken)

Im Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen bekannt, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind. Es wird empfohlen, vor weiteren Planungen den Kontakt mit oben genannter Dienststelle aufzunehmen. Die Direktion Landesarchäologie Koblenz ist unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 – 6675 3000 zu erreichen. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfzigtausend Euro geahndet werden (§33, Abs.2 DSchG RLP).

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, erdgeschichte@gdke.rlp.de, sowie die Direktion Landesdenkmalpflege Mainz,

Schillerstraße 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz, landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de muss gesondert eingeholt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

4.3.2 Stellungnahme der Verwaltung

In der bisherigen Fassung verweist der Textteil bereits auf die Existenz archäologischer Funde im Geltungsbereich, auf die frühzeitige Anmeldung von Erdarbeiten sowie die Meldepflicht von Funden. Diese Hinweise werden entsprechen der Stellungnahme präzisiert und um den ausdrücklichen Verweis auf § 21 Abs. 3 DSchG (anteilige Kostenübernahme zur Dokumentation bei Befunden) ergänzt.

Die neue Fassung lautet:

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind römische und vorgeschichtliche Fundstellen (röm. Gräberfeld) bekannt. Jegliche Eingriffe in den Untergrund (insbes. Erdarbeiten, Abrissarbeiten von Fundamenten, u.ä.) sind frühzeitig mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe terminlich abzustimmen (mind. 4 Wochen vorher), damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren. Mögliche Verzögerungen infolge archäologischer Untersuchungen sind einzuplanen.

Insbesondere wird für Vorhaben, deren Gesamtkosten jeweils 500.000,00 EUR übersteigen, darauf hingewiesen, dass sie als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden können. Diese Entscheidung einschließlich der Festsetzung und Anforderung des Erstattungsbetrages, der in der Regel 1 v. H. der Gesamtkosten der Vorhaben nicht überschreiten soll, erfolgt durch die Denkmalfachbehörde. (§ 21 Abs. 3 DSchG).

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33 Abs. 2 DSchG)

Archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-22 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe. Die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 16 und 17 DSchG).

Kontaktdaten

*Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz,
Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261/6675-3000 oder landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de*

Die Direktion Landesdenkmalpflege wurde unmittelbar am Verfahren beteiligt, hat sich jedoch nicht geäußert (vgl. Nr. 2).

4.3.3 Abwägung

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie dargelegt bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4.4 DB Netze, DB Energie GmbH, Schwarzer Weg 100, 51149 Köln, Schreiben vom 06.03.2019

4.4.1 Inhalt der Stellungnahme

vielen Dank für Ihre Beteiligung.

Die von Ihnen übersendeten Unterlagen bzgl. der Unterrichtung zum Entwurf des Bebauungsplans 10.42 „Sinziger Straße“ im Ortsbezirk Remagen wurde geprüft.

Das Plangebiet wird von der 110kV-Bahnstromleitung 445 Koblenz - Remagen der DB Energie GmbH im Mastfeld 2561 - 2562 durchkreuzt.

Jedwede Bebauung unterhalb und im Schutzstreifen der Leitung ist mit der DB Energie im Vorfeld abzustimmen. Wir bitten Sie daher, uns in jedem Fall weiterhin im Rahmen der Baumaßnahmen entsprechen zu beteiligen.

4.4.2 Stellungnahme der Verwaltung

Die Lage der 110 kV-Bahnstromleitung wird, soweit sie im Plangebiet verläuft, ebenso wie die zugehörigen Schutzstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die sich hieraus ergebenden Einschränkungen im Bereich der Schutzstreifen werden als Hinweis in den Textteil ergänzend aufgenommen.

4.4.3 Abwägung

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie dargelegt bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4.5 Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Ravenéstraße 50, 56812 Cochem, Schreiben vom 27.03.2019

4.5.1 Inhalt der Stellungnahme

gegen die Bauleitplanung der Stadt Remagen zur Aufstellung des Bebauungsplans 10.42 „Sinziger Straße“ werden aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Die Planung für den Ausbau der B 9 erfolgt in enger Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung Remagen und dem LBM Cochem-Koblenz.

Im Hinblick auf den für den Ausbau der B 9 erforderlichen Grunderwerb muss allerdings die als Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Fläche zur Baurechtschaffung noch genauer an die Straßenplanung angepasst werden. Dies ist vor allem beim Anwesen „Sinziger Straße 12“ zu korrigieren. Hier muss eine vorhandene Mauer abgerissen werden und Grunderwerb getätigt werden. Dies ist in den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich, da die Straßenverkehrsfläche die Grundstücksgrenze nicht überschreitet.

Meistens ist die erforderliche Grunderwerbsfläche so gering, dass sie im Maßstab 1:1000 kaum zu erkennen ist. Aber z.B. bei den Grundstücken der Sinziger Straße 30, sowie 43-45 sollte mit Hilfe der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche angedeutet werden, dass Grunderwerb erforderlich ist.

Ein Vorabzug der Grunderwerbsunterlagen liegt der Stadtverwaltung Remagen mit Email vom 14.01.19 an Herrn Günther bereits vor.

4.5.2 Stellungnahme der Verwaltung

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Soweit durch eine versehentlich unvollständige Datenübernahme die Verkehrsflächen bislang nicht in Gänze festgesetzt wurden, wird dies im weiteren Verfahren in der Planzeichnung korrigiert.

Ergänzend hierzu werden, um den Umfang des für den Straßenausbau notwendigen Grunderwerbs zu dokumentieren, die bereitgestellten Grunderwerbspläne den Verfahrensunterlagen beigelegt und als Anlage zur Begründung in Zuge der Offenlage mit ausgelegt.

4.5.3 Abwägung

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie dargelegt bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4.6 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Postfach 29 63, 53019 Bonn, Schreiben vom 20.03.2019

4.6.1 Inhalt der Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Durch das Vorhaben werden militärische Belange berührt. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des NATO Flugplatzes Büchel. Des Weiteren ist die B 9 in dem betroffenen Bereich zugleich die Militärstraße 706.

Genaue maximale Bauhöhen können den Planunterlagen nicht entnommen werden. Auf Grund der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen -einschließlich untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich mir Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten. Einschränkungen werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren erhoben.

Bezüglich der B 9 sind die Richtlinien für das Militärstraßengrundnetz zu beachten (Bemessungsfall IIb gemäß Bezug 1).

Diese Straßen sollen grundsätzlich eine Fahrbahnbreite von über 7,30 m aufweisen, mindestens aber auf freier Strecke die beschränkte Begegnungsmöglichkeit für militärische Schwerstfahrzeuge (3,75 m Breite) mit Fahrzeugen des allgemeinen Verkehrs (2,50 m Breite) zulassen.

Die Straße muss in beiden Richtungen für Fahrzeuge mit bis zu 100 Tonnen geeignet sein.

Im Bereich der Linksabbiegerspur ohne Fahrbahnteiler ist eine Einzelfahrbahnbreite von mindestens 3,75 m in beiden Richtungen einzuhalten.

Im Bereich der geplanten Fahrbahnteiler sind bei Einzelfahrestreifen neben Mittelinseln mit seitlichem Versatz, folgende Fahrbahnbreiten einzuhalten:

- 4,25 m ohne seitlichen und/ oder querenden Fußgängerverkehr
- 4,75 m mit seitlichen und/ oder querenden Fußgängerverkehr

Der Beginn und die Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme sind mit **Angabe des Zeischens IV-075-19-BBP** unter folgender Anschrift anzuzeigen:

Landeskommando Hessen
Fachbereich Verkehrsinfrastruktur
Moltkering 9
65189 Wiesbaden
LKdoHEVerkInfra@Bundeswehr.org

4.6.2 Stellungnahme der Verwaltung

Der Inhalt der Ausführungen wird zur Kenntnis genommen.

Gebäudehöhen von 30 m und mehr über Grund sind nicht geplant. Allerdings könnten die in den Baugebieten zulässigen „besondere Vorhaben, wie etwa freistehende Sendemasten (Eisenbahn, Mobilfunk), derartige Höhen erreichen. Die Errichtung derartiger Anlagen ist nicht das Ziel der Planung, zumal auf dem Dach des Krankenhauses an exponierter Lage bereits verschiedene Mobilfunksender installiert sind. Sollte dessen ungeachtet eine solche Einzelanlage errichtet werden, so ist diesbezüglich eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

Hinsichtlich der Anforderungen an den Verkehrsraum werden diese zur nochmaligen Prüfung an den Straßenbaulastträger weitergeleitet. Soweit erkennbar sind die gewünschten Fahrbahnbreiten bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird sichergestellt.

4.6.3 Abwägung

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

4.7 Handwerkskammer Koblenz, Bauleitplanung, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz, Schreiben vom 26.03.2019

4.7.1 Inhalt der Stellungnahme

vielen Dank für die Einbeziehung in das oben genannte Abstimmungsverfahren. In der Funktion als Träger öffentlicher Belange haben wir die Planungsunterlagen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingehend geprüft und bewertet.

Wir konnten durch die Planungen derzeit keine Einschränkungen oder Behinderungen in Bezug auf die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten unserer Handwerksbetriebe feststellen und haben somit keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.

Wir bitten Sie dennoch, den Bestandsschutz sowie die Erweiterungsmöglichkeiten der dort ansässigen Handwerksbetriebe nicht außer Acht zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

4.7.2 Stellungnahme der Verwaltung

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ziel des Verfahrens ist es, die bisherige Gemengelage so zu ordnen und zu organisieren, dass langfristig mögliche Konflikte zwischen der störempfindlichen Wohnnutzung und den Gewerbebetrieben vermieden werden. Eine Entwicklung beider Nutzungen wird bislang lediglich durch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme begrenzt. Dieser Zustand soll durch einen am Bestand orientierten planerischen Ansatz ersetzt werden. Dies bedingt, dass im Einzelfall über den Bestandsschutz hinaus eine weitergehende Entwicklung nicht mehr möglich sein wird. Gleichwohl ist es das Ziel der Stadt Remagen, bestehende Betriebe möglichst nicht zu vertreiben, sondern für einen Interessenausgleich zu sorgen.

4.7.3 Abwägung

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

4.8 Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz, Festplatzstraße 8, 67433 Neustadt, Schreiben vom 01.04.2019

4.8.1 Inhalt der Stellungnahme

nach Überprüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Handelsverbandes gegen den oben genannten Bebauungsplan zur Zeit grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Vorbehalte ergeben sich gegen die ausnahmsweise Zulassung zentrenrelevanter Sortimente unter Punkt 1.2.1 des Textteils. Die hier freigegebenen Flächen sind zu unbestimmt um eine genaue Beurteilung abgeben zu können. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Agglomerationsproblematik. Hier sollte neben der prozentualen Freigabe auch mit Höchstverkaufsflächen gearbeitet werden.

Eine endgültige Beurteilung hinsichtlich der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist jedoch aus oben genannten Gründen derzeit nicht möglich.

4.8.2 Stellungnahme der Verwaltung

Die Aussage, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen zur Beschränkung des Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gehen im Wesentlichen auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der aktuell gültigen Fassung zurück. Diese am 24.06.2013 vom Stadtrat beschlossene informelle Planung enthält Empfehlungen zum Umgang mit Ansiedlungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist dieses von der Stadt beschlossene Konzept bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen.

Ergänzt wurden diese Empfehlungen durch flächenbezogene Angaben, um im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens den anderenfalls unbestimmten Rechtsbegriffe „deutlich untergeordnete Nebensortimente“ bemessen und bewerten zu können.

Die Festsetzungen nach 1.2.1 des Textteils sehen in der bisherigen Fassung vor, dass der Handel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten nur dann ausnahmsweise zulässig sein soll, wenn diese

- a) als Randsortimente mit max. 10% der Verkaufsfläche des Hauptsortiments,
- b) in einer Verkaufsstelle mit weniger als 50 m² Verkaufsfläche oder
- c) in einem Betrieb, der diese Waren vor her- oder fertigstellt, sofern die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil des Betriebes einnimmt,

gehandelt werden.

Der Handelsverband schlägt vor, ergänzend zu den prozentualen Werten auch absolute Obergrenzen für die ausnahmsweise zulässigen Sortimente festzusetzen. Ausgehend von der Rechtslage ist unstrittig, dass sich eine solche Obergrenze nur auf den jeweiligen Einzelbetrieb beziehen kann. Würde sich die Obergrenze hingegen als absoluter Wert auf ein gesamtes Gebiet beziehen, so entstünde ein „Windhundrennen“, bei dem nach Aufzehrung des zulässigen Kontingentes nachfolgende Antragsteller keine Aussicht mehr auf Inanspruchnahme der Ausnahmeregel hätten.

Ferner ist das bisherige Planungsziel zu beachten, nach dem der Einzelhandel ausschließlich in den Mischgebieten regelmäßig zugelassen wird.

Eine weitere Grenze stellt die die Großflächigkeit i.S. des § 11 BauNVO dar. Als großflächig wird ein Einzelhandelsbetrieb im Regelfall dann angesehen, wenn er eine Verkaufsfläche von mindestens 800 m² aufweist. Derartige Betriebe sind von Gesetzes wegen nur in Kerngebieten oder eigens festgesetzten sonstigen Sondergebieten zugelassen und können sich folglich nicht im Geltungsbereich ansiedeln.

Mit den Beschränkungen des Einzelhandels im Geltungsbereich möchte die Stadt erreichen, dass sich an der Hauptverkehrsstraße kein Nebenzentrum entwickelt, von dem nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen, wie etwa der unweit gelegenen Kernstadt oder die Zentren benachbarter Städte und Gemeinden. Als zentrenunschädlich und unbedenklich wird ein Angebot auf lediglich kleiner Fläche angesehen. So sollte die Größe von 50 m² den Betrieb eines Kiosks auch außerhalb der Kernstadt ermöglichen, ebenso den Verkauf von an sich zentrenrelevanten Artikeln an Tankstellen o.ä. (insbes. Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen und Zeitschriften).

Dies vorausgeschickt wird der Anregung auf Überarbeitung der Ausnahmeregelungen gefolgt und diese auch hinsichtlich einer absoluten Obergrenze im Einzelfall präzisiert. Nachstehende Neufassung wird für das weitere Verfahren vorgesehen:

1.2.2 Ausnahmsweise sind die vorgenannten Sortimente zulässig

- a) in Verkaufsstätten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche,*
 - b) in Verkaufsstellen mit weniger als 50 qm Verkaufsfläche,*
 - c) bei Betrieben, die diese Waren vor Ort her- oder fertigen.*
- Die nach den Buchstaben a bis c ausnahmsweise zulässige Verkaufsfläche darf jedoch maximal eine Größe von jeweils 50 m² erreichen.*

Eine Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesagt.

4.8.3 Abwägung

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie dargelegt bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4.9 Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 01.04.2019

4.9.1 Inhalt der Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10.42 "Sinziger Straße" teilweise von dem auf Eisen, Blei und Kupfer verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Apollinaris" überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Aus den vorhandenen Dokumentationen geht hervor, dass im Plangebiet kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Neben dem in den Textlichen Festsetzungen unter 3.4 bereits enthaltenen Hinweis zur Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird die Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen, wie es teilweise schon in den Textlichen Festsetzungen unter 3.5 angegeben ist.

- 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.

Mit freundlichen Grüßen

4.9.2 Stellungnahme der Verwaltung

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der Anregung zum Themenbereich „Boden und Baugrund allgemein“ werden die weitergehenden Verweise auf die einschlägigen Regelwerke in die Hinweise des Textteils zum Bebauungsplan aufgenommen.

4.9.3 Abwägung

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie dargelegt bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4.10 Kreisverwaltung Ahrweiler, Wilhelmstraße 24-30, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Schreiben vom 01.04.2019

4.10.1 Inhalt der Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

von dem o.g. Bebauungsplan werden aus unserer Sicht folgende Belange berührt:

1.) Landesplanung/Städtebau

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Dem Entwicklungsgebot wird vorliegend in Teilbereichen des Plangebietes nicht entsprochen. Entgegen der in der Begründung vertretenen Auffassung halten wir die Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren für erforderlich. Dabei schließen wir uns Ihrer Auffassung an, dass die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind und daher die Änderung des Flächennutzungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen kann.

Hinsichtlich der geplanten Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) wird aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 9, zur Bahnstrecke und zu Gewerbebetrieben die Erstellung einer schalltechnischen Immissionsprognose für erforderlich gehalten.

2.) Naturschutz

Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch nicht alle Planungsunterlagen vorhanden. Insbesondere fehlt der Fachbeitrag Naturschutz mit einer Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit durch die Ausweisung der unterschiedlichen Bauflächen und der Verbreiterung der Bundesstraße.

Eine abschließende Stellungnahme ist darum noch nicht möglich.

Auf eine Beurteilung nach Eingriffsregelung kann vorliegend verzichtet werden, weil der überplante Bereich bereits jetzt nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

3.) Wasserwirtschaft

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken.

4.) Brandschutz

Gegen das oben bezeichnete Planvorhaben bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht und bei Einhaltung nachfolgender Punkte keine Bedenken:

1. Bei dem in der Planzeichnung angegebenen Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8) ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 eine Löschwassermenge von mindestens **192 m³** als

Grundschutz bereitzustellen. Dies kann über eine Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz (Wasserlieferleistung von 96 m³/h für die Dauer von mind. 2 Stunden) oder aus anderen Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbehälter) bzw. über eine Kombination aus Beidem sichergestellt werden. Aus **brandschutztechnischer Sicht** wird aus den Erfahrungen über Brände für Gewerbe- und Industriegebiete immer eine Löschwasserreserve - unabhängig vom Trinkwassernetz - empfohlen. Diese kann bspw. durch das Rückhalten von Oberflächenwasser in einem Behälter oder Teich gebildet werden und sollte in einer Größenordnung von $\geq 100 \text{ m}^3$ liegen.

2. Wird aufgrund der im weiteren Planungsprozess festzulegenden Anzahl der Vollgeschosse bei dem Maß der baulichen Nutzung für die Gewerbeflächen eine GFZ von 1,0 überschritten, erhöht sich der Grundschutz auf **384 m³** erhöhen.
3. Bitte geben Sie bezüglich der Löschwasserversorgung die folgenden Hinweise an das vom Träger der Wasserversorgung (Stadt Remagen) mit der Geschäftsbesorgung beauftragte, zuständige Wasserversorgungsunternehmen (WVU) für die konkrete Infrastrukturplanung weiter:

Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung:

- Vom Träger der Wasserversorgung nach § 48 LWG ist in Abstimmung mit dem WVU bei Neubau, Erweiterung oder Ertüchtigung von Teilen der Sammelwasserversorgung zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus vom Trinkwasserrohrnetz unabhängigen Entnahmestellen bereitgestellt werden kann, bspw. durch Entnahme aus Löschwasserbehältern und -teichen („Sammeln statt Versickern von Niederschlagswasser“), aus Löschwasserbrunnen sowie an vorbereiteten Entnahmestellen offener Gewässer. Die Anforderungen an diese Entnahmestellen sind mit der Bauaufsicht der Kreisverwaltung Ahrweiler abzustimmen.
- Beim Nachweis der Löschwassermenge (jeweiliger Grundschutz nach Tabelle 1 - DVGW W405) - insbesondere bei einer Entnahme allein aus dem Trinkwassernetz - ist durch das WVU zu berücksichtigen, dass während der Entnahme dieser Mengen die Trinkwasserversorgung jederzeit gewährleistet sein muss und keine unübersehbaren Risiken, für den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwasser, eingegangen werden dürfen.
- Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung darf daher bei einer Entnahme der oben genannten Wassermengen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ein Fließdruck von 1,5 bar nicht unterschritten werden, falls keine höheren Netzdrücke, bspw. für andere gewerbliche Abnehmer, einzuhalten sind.
- Eine Überdimensionierung von Trinkwasserleitungen durch das WVU aufgrund der Bereitstellung von Löschwasser, mit der Gefahr des Stagnierens des Trinkwassers bzw. einer Verkeimung, ist unzulässig [siehe DVGW-Arbeitsblatt W 400-3 (A)].
- Hydranten im B-Plan-Bereich sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Aus Sicht der Einsatztaktik und der Trinkwasserhygiene werden ausdrücklich Überflurhydranten empfohlen.
- Bei Neubau oder Ertüchtigung des Leitungsnetzes im Plangebiet darf aus brandschutztechnischer Sicht ein Abstand der Hydranten untereinander von 150 m nicht überschritten werden. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie, zu Objekten bzw. Grundstücken im Planbereich, von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. von der nächstgelegenen Entnahmestelle aus sichergestellt sein.

- Bei einer Entnahmedauer von 2 Stunden darf der Wasservorrat (Bsp. Hochbehälter) nicht aufgebraucht werden. Als Grundbelastung für das Trinkwassernetz ist dabei der größte Stundenverbrauch (Jahresmittel) anzusetzen.

4. Zur Gewährleistung der Durchführung wirksamer Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen durch die Feuerwehr (gemäß § 15 LBauO) muss die Erreichbarkeit im Plangebiet vorgesehener Objekte/Gebäude für die Feuerwehr jederzeit gesichert sein.

Dabei ist Folgendes bei der weiteren Infrastrukturplanung zu beachten:

- a) Werden im Plangebiet Gebäude zugelassen, die unter die Gebäudeklasse 4 fallen, ist der zweite Rettungsweg mindestens bis zu einer für das Anleiten mit tragbaren Leitern geeigneten Stelle baulich sicherzustellen. Alternativ können Flächen für das Aufstellen des Hubrettungsfahrzeuges der örtlichen Feuerwehr vorgesehen werden.
 - b) Für Objekte, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen, für die Feuerwehr befahrbaren Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zu- bzw. Durchfahrten, sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr (Ausführung gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Rheinland-Pfalz vom Juli 1998) vorgesehen werden.
 - c) Auf Gebäude, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße, sondern im rückwärtig gelegenen Bereich (Zweite Reihe) liegen, ist vom öffentlichen Verkehrsraum aus - bspw. gemäß der postalischen Adresse (Straße/Hausnummer) oder mit einem Hinweisschild - unmissverständlich hinzuweisen.
 - d) Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind an Zuwegungen oder in Zu- oder Durchfahrten nur zulässig, wenn sie von der Feuerwehr geöffnet werden können (Verschlusseinrichtungen gemäß DIN 14925, ansonsten Vorrichtungen - Bsp. Vorhängeschloss - nicht dicker als 5 mm).
 - e) Vorgesehener oder vorhandener Baumbewuchs ist so zu planen und zu unterhalten, dass eine Erreichbarkeit durch Fahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet und die Rettung von Personen mit Rettungsgeräten der Feuerwehr aus den Gebäuden möglich ist.
5. Eine Gefahr für das Grundwasser bzw. die Oberflächengewässer besteht nicht nur bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe, sondern bei jedem größeren Brand. Daher und aufgrund der Rechtsprechung (OVG Rheinland-Pfalz, 24.05.2017 - 8 A 11825/16.OVG) weisen wir auf die Notwendigkeit der Prüfung einer Realisierung von Maßnahmen für eine Löschwasserrückhaltung insbesondere für Gewerbegebiete und Mischgebiete hin [s. a. „LEITFADEN BRANDSCHADENSFÄLLE -- Vorsorge – Bewältigung – Nachsorge“ des Umweltministeriums Rheinland-Pfalz vom Januar 2017]. Dies sollte insbesondere bei dem Sammeln und Fortleiten des Oberflächenwassers berücksichtigt werden.

Bitte geben Sie diesbezüglich folgende Hinweise für den Bereich des Plangebietes - mit Blick auf mögliche Änderungen an Oberflächen im Plangebiet - für die konkrete Infrastrukturplanung an das Abwasserwerk der Stadt Remagen weiter:

Hinweise zur Löschwasserrückhaltung:

- *Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung, bezogen auf das Plangebiet, sind ebenfalls bereits bei der Infrastrukturplanung zu berücksichtigen; bspw. Vorgaben zum Versiegeln von Flächen sowie für das Sammeln, Fortleiten und Zurückhalten von Oberflächenwasser.*
- *Für die Änderungsbereiche des Plangebietes kann anfallendes Löschwasser zentral zurück gehalten werden, bspw. über die Schaffung von Möglichkeiten zur Absperrung des Kanalsystems im Gefahrenfall oder über Veränderungen an ggf. vorhandenen Rückhaltebecken für Oberflächenwasser.*
- *Ist eine dezentrale Rückhaltung bezogen auf das einzelne Baugrundstück vorgesehen, so sind die Bauherren darauf hinzuweisen.*

5.) Jugendamt

Es bestehen keine Bedenken.

6.) Denkmalpflege

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen seitens der Denkmalpflege keine Bedenken. Im betroffenen Bereich sind keine oberirdischen Kulturdenkmäler bekannt.

Archäologisch relevante Bereiche können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Im Textteil wird unter „3 Hinweise“ auf die Beachtung im Umgang mit archäologischen Denkmälern ausdrücklich hingewiesen und die Beteiligung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, gefordert, so dass die Einschaltung der Denkmalfachbehörde gegeben ist.

Mit freundlichen Grüßen

|

4.10.2 Stellungnahme der Verwaltung

zu 1 Landesplanung / Städtebau

Die Begründung zum Bebauungsplan stellt bereits ausführlich dar, dass der Bebauungsplan auf Grund des höheren Detaillierungsgrades an zwei Stellen von den nur flächenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Hierbei handelt es sich jedoch um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der auslegungsfähig ist. Eine Leitlinie ist der Rechtsprechung sowie der einschlägigen Kommentierung zu entnehmen. *„Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. Der Gemeinde steht somit bei der weiteren Ausplanung der Bebauungspläne ein Spielraum zur Verfügung, soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans nicht angetastet wird.“* (Runkel, in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, Baugesetzbuch, Kommentar § 8 RN 34-37).

Bei der Frage nach der Einhaltung der Grundkonzeption ist dabei auf den gesamten Geltungsbereich des Flächennutzungsplans abzustellen und nicht nur auf den engeren Bereich der fraglichen Nutzungsart.

Vor diesem Hintergrund hält die Stadt unverändert die Rechtsmeinung aufrecht, dass die vorliegenden Abweichungen zwischen den Darstellungen im Flächennutzungsplan und den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan noch dem Entwicklungsgebot entsprechen. Lage und Art der Abweichungen - unter Berücksichtigung weiterer Anregungen aus dem Verfahren – sind der Abbildung 2 zu entnehmen:

lfd. Nr. in Karte / Lage / Darstellung FNP / Festsetzung Bebauungsplan

- | | | |
|---|------------------------------|------------------|
| 1 ... Sinziger Straße / Alter Fuhrweg | Gewerbeflächen (G) | Mischgebiet (MI) |
| 2 ... Sinziger Straße / Im neuen Weg | Wohnbauflächen (W) | Mischgebiet (MI) |
| 3 ... Wässigertal / Im Bungert | gemischte Bauflächen (M).... | Wohngebiet (WA) |
| 4 ... Im Bungert | Wohnbauflächen (W) | Mischgebiet (MI) |

Um gleichwohl jedoch mögliche Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, kommt die Stadt der Anregung der Kreisverwaltung nach und ändert den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren. Dass die Kreisverwaltung mit der Änderung des Flächennutzungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt sieht, entspricht dabei der Rechtsauffassung der Stadtverwaltung. Folglich kann die Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

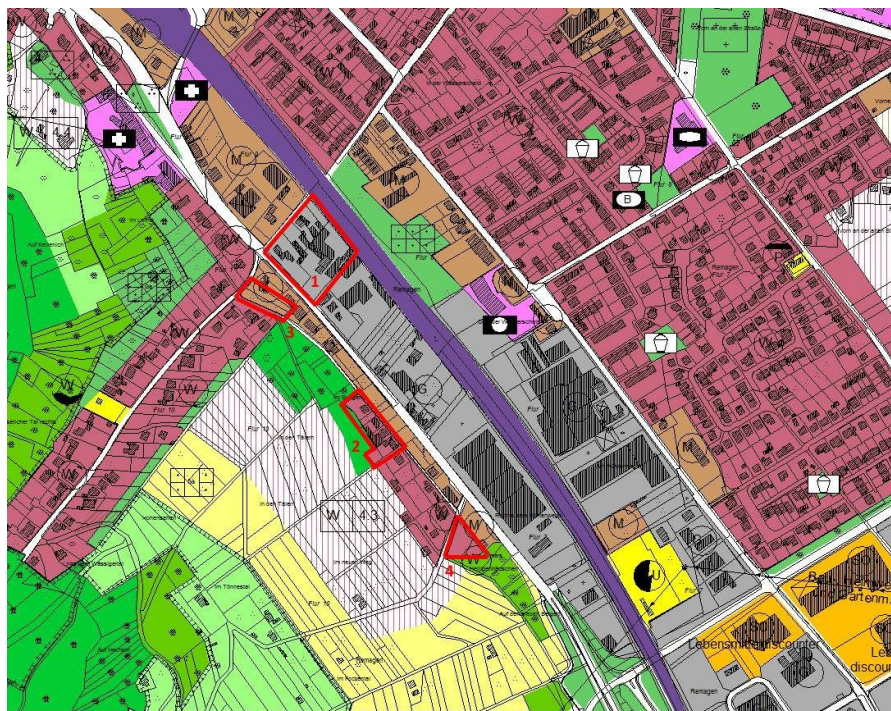


Abbildung 2: Auszug FNP mit Abgrenzung der abweichenden

Dem weiteren Hinweis zur Immissionsproblematik wegen der Ausweisung von Wohnge-

bieten an der stark befahrenen Bundesstraße kommt die Stadt insoweit nach, als dass ein schalltechnisches Gutachten Bestandteil der Verfahrensunterlagen werden soll. Darin ist der Bestand zu erfassen, die Auswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Soweit erforderlich, werden sich hieraus ergebende weitergehende Anforderungen als Festsetzungen oder Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans einfließen.

zu 2 Naturschutz

Zur Bewertung der im Plangebiet betroffenen Fauna und Flora wird für das weitere Verfahren ein arten- sowie ein naturschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt werden. Diese Fachbeiträge werden Bestandteil der Verfahrensunterlagen und somit bei der Offenlage ausgelegt werden. Sich hieraus ergebende weitergehende Anforderungen werden als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan einfließen.

Der Hinweis, dass der überplante Bereich bereits nach § 34 BauGB zu beurteilen ist und damit auf eine Beurteilung der Eingriffsregelung verzichtet werden kann, wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Dies gilt auch für die Feststellung, dass Natura-2000-Gebiete durch die Planung nicht berührt sind.

zu 3 Wasserwirtschaft

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis zur Änderung oder zur Ergänzung der Unterlagen ergibt sich hieraus nicht.

zu 4 Brandschutz

Die Inhalte der Stellungnahme zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet, welches in weiten Teilen bereits bebaut ist. Wir unterstellen für diese baulich bereits genutzten Flächen, dass der Brandschutz im Rahmen der Bauantragstellung geprüft und für ausreichend erachtet wurde.

Entlang der Sinziger Straße liefert das Trinkwassernetz nach Informationen der EVM, dem Betriebsführer der städtischen Werke, etwa 120 m³/h bei ca. 1,8 bis 2,0 bar. In den Wohngebieten (Wässigertal, Im neuen Weg) hat die EVM eine Leistung von mind. 48 m³/h bei mind. 1,5 bar gemessen (Wässigertal: 4,0 bar). Der Grundsatz nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 im Umfang von 96 m³/h ist damit für die Wohn- und Mischgebiete entlang der Bundesstraße sichergestellt.

Der für die Gewerbegebiete darüber hinausgehende Löschwasserbedarf ist von den Bauherren vorzuhalten. Dies gilt sowohl für die bislang unbebauten Grundstücke als auch für Aus-, Neu- und Umbauten in Bestandsgebieten.

Für die im Bestand bereits vorhandene Bebauung entlang des Weges „Im Bungert“ ist ggf. nach einer Lösung zu suchen, da die hier verlaufende Endleitung lediglich 37 m²/h zu liefern vermag.

Vor einem weiteren Ausbau des öffentlichen Trinkwassernetzes ist die Gefahr einer Verkeimung des Wassers wegen nicht ausreichender Abnahme abzuschätzen (DVGW-Arbeitsblatt W 403). In solchen Fällen sind alternative Lösungen abseits einer Versorgung über das Trinkwassernetz zu finden (z.B. ortsfeste oder mobile Zisterne/Tankwagen).

Die Hinweise zum Objektschutz (Ifd. Nr. 4 der Stellungnahme Brandschutz) werden in den Textteil zum Bebauungsplan übernommen, die Hinweise zur Infrastrukturplanung (Ifd. Nr. 3 und 5 der Stellungnahme Brandschutz) an den Betriebsführer der Werke zur

Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet.

zu 5 Jugendamt

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis zur Änderung oder zur Ergänzung der Unterlagen ergibt sich hieraus nicht.

zu 6 Denkmalpflege

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Denkmalfachbehörde wurde mit den Direktionen Landesarchäologie sowie Landesdenkmalpflege unmittelbar am Verfahren beteiligt. Auf die Stellungnahme der Landesarchäologie (Nr. 4.3) wird verwiesen.

4.10.3 Abwägung

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie dargelegt bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4.11 Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, E-Mail vom 01.04.2019

4.11.1 Inhalt der Stellungnahme

vielen Dank für Ihre Information über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sinziger Straße" der Stadt Remagen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Nochmals vielen Dank für Ihre Hilfe.

Die nachfolgende Stellungnahme ergeht sowohl für die Stadtwerke Remagen, Betriebszweige Wasser und Abwasser, für die wir die Betriebsführung übernehmen, als auch für unsere Netzanlagen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Netzanlagen der Sparte Wasser, Abwasser und Gas. Die Lage der Leitungen wird in den beigefügten Auszügen unserer Netzdokumentation ersichtlich.

Die telefonisch angesprochene Gasdruckregelanlage ist über beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gesichert. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird somit nicht erforderlich.

Unsere Belange wurden bereits in der Begründung berücksichtigt – hierfür vielen Dank. Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Leitungen werden im Rahmen der Straßenplanung abgestimmt. Wir möchten Sie bitten uns frühzeitig an ihren Planungen/ der Planung des LBM zu beteiligen.

Weitere Anregungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorzubringen.

Freundliche Grüße

4.11.2 Stellungnahme der Verwaltung

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der Leitungen (Gas, Wasser, Abwasser) wird als Bestand nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen

4.11.3 Abwägung

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie dargelegt bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4.12 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt/Main, Schreiben vom 05.04.2019

4.12.1 Inhalt der Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG.

Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.

Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit gewährleistet sein.

Die Tiefe der Ausschachtungen für die Baumaßnahmen muss außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen.

Das Bahngelände darf durch die Baumaßnahme nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden und Abgrabungen dürfen nicht erfolgen.

Dies ist ins Besondere bei den Aushubarbeiten zu berücksichtigen und ggf. durch geeignete Maßnahme auszuschließen.

Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei uns rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Der Zugang zu den Bahnanlagen, Eisenbahnüberführungen und Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Eventuelle Lagerungen von Baumaterial, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite hin muss mit Schutzplanken oder ähnlichem -falls erforderlich-abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV V33, Anlage 2) der Gleise, einschließl. des Luftraumes nicht berührt und überschwenkt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Beim Einsatz von Baukränen, ist eine kostenpflichtige Kraneinweisung erforderlich.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Bremsstaub etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Anlagen der DB Energie GmbH:

Das Plangebiet wird von der 110 kV-Bahnstromleitung 445 Koblenz-Remagen der DB Energie GmbH im Mastfeld 2561-2562 durchkreuzt.

Jedwede Bebauung unterhalb und im Schutzstreifen der Bahnstromleitung ist mit der DB Energie GmbH im Vorfeld abzustimmen. Die DB Energie GmbH bittet daher, in jedem Fall weiterhin im Rahmen der Baumaßnahmen entsprechend beteiligt zu werden.

Kabellagen der DB Kommunikationstechnik GmbH:

Der angefragte Bereich enthält Streckenfernmeldekanal F3283 TFF108“ der DB Kommunikationstechnik GmbH, der Eigentümer die DB Netz AG.

Die Lage der Systeme kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden.

Da Bedenken bestehen, dass Kabel/Anlagen der DB Netz AG beschädigt werden könnten, ist eine örtliche Kabeleinweisung vor Baubeginn mit einem Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher).

Die hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Adresse des Ansprechpartners lautet (Bearbeitungsnummer 2019007934):

DB Kommunikationstechnik GmbH

Dokumentationsservice Essen

Tel. 069-265-14819

Fax: 069-26091-3776

E-mail: DB.KT.Dokumentationsservice-Essen@deutschebahn.com

Die Einweisung ist zu protokollieren.

Die Forderungen des Kabelmerkblasses und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die DB Kommunikationstechnik GmbH zurückzusenden.

Die DB Kommunikationstechnik GmbH weist darauf hin, dass für die Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

Diese Zustimmung (unter Einhaltung o.g. Auflagen) bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum von 3 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

4.12.2 Stellungnahme der Verwaltung

Das Gelände der Eisenbahntrasse ist selbst nicht Teil des Geltungsbereichs, sondern

stellt dessen Grenze in nördlicher Richtung dar. Da es sich um eine planfestgestellte Anlage handelt, wäre diese ohnehin nicht der kommunalen Bauleitplanung zugänglich.

Im Entwurf des Bebauungsplans werden viele der vorstehenden Belange bereits berücksichtigt. Auf den Textteil zum Bebauungsplan, dortiges Kapitel 3.8, wird verwiesen. Darin enthalten sind bereits die Hinweise

- auf das Abstimmungsgebot für Baumaßnahmen entlang der Bahnanlage
- auf den Umgang mit Oberflächenwasser
- auf Beschränkungen bei einer Bepflanzung entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze
- auf den Ausschluss von Anlagen mit möglicher Blendwirkungen sowie die Überdeckung von Signalanlagen und Lichtzeichen der Bahnanlage
- auf das Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungsanlagen im Grenzbereich
- auf die Freihaltung von Durchlässen im Bahnkörper
- auf die Einfriedung von Grundstücken mit gemeinsamer Grenze zur Bahnanlage
- auf die Notwendigkeit zur Absicherung von Baustellen im Grenzbereich zur Bahnanlage sowie
- auf die von der Bahn und den Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen (Schall, Erschütterung, Strahlung).

Der weitergehende Hinweis auf die nach der Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen geht insoweit fehl, als dass nach § 8 Abs. 2 die Abstandsflächen zwar grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück liegen müssen, sie gleichwohl aber bis zur Mitte öffentlicher Verkehrsflächen liegen dürfen (§ 8 Abs. 2 S. 2 LBauO). Hierbei ist zu beachten, dass die Flächen der Eisenbahn, insbesondere auch derer im Eigentum der Deutschen Bahn AG (Gleiskörper, Böschungen, Lärmschutzanlagen, Bahnhofsvorplatz, Ladestraßen, etc.) öffentliche Verkehrsflächen in diesem Sinne sind. Angesichts der Breite der Verkehrsanlage wäre nach den Regelungen des Abstandsflächenrechts in der LBauO eine Grenzbebauung von Gesetzes wegen zulässig. Vor diesem Hintergrund soll in den Baugebieten die bahnseitige Baugrenze grundsätzlich mit der gemeinsamen Grenze des Bahngeländes identisch sein. Dies ermöglicht den Eigentümern der an dem Bahngelände anliegenden Grundstücke, bei Bedarf Gebäude oder andere bauliche Einrichtungen zu errichten, die das restliche Grundstück insbesondere vor den von der Bahn ausgehenden Schallemissionen zu schützen. Dass die Bauherren hierbei die weiteren Belange der Bahn sowie die Sicherheitsvorschriften zu beachten haben, gilt hiervon unabhängig.

Die im Textteil bereits vorhandenen Hinweise werden unter Berücksichtigung der vorstehenden Stellungnahme um folgende Aspekte ergänzt und vervollständigt:

- Verbot des Betretens und der Verunreinigung des Bahngeländes sowie
- Sicherung des Bahngeländes gegenüber Parkplätzen, Zufahrten und Fahrwegen mit Leitplanken.

Die Vorgaben hinsichtlich der Abstände und der Art der Bepflanzung auf Privatgrundstücken werden als Empfehlungen verstanden. Eine Rechtsgrundlage, mit der Deutsche

Bahn AG über die dem jeweiligen Grundstückeigentümer obliegende Verkehrssicherungspflicht hinaus Auflagen erteilen könnte, wird weder von der Bahn vorgetragen, noch ist eine solche bekannt. Die entsprechende Textpassage bleibt im nicht verbindlichen Teil der Begründung gleichwohl erhalten.

Die Ausführungen der DB Energie GmbH sind im Textteil des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.

Die Ausführungen der DB Kommunikationstechnik GmbH werden insoweit berücksichtigt, als dass die Lage des Streckenfernmeldekabels (F3283 TFF 108“) nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird. Soweit die bereitgestellten Unterlagen hierüber Aussagen enthalten, sind hiervon die Grundstücke im Bereich Am Schwalbenberg / Ubierstraße betroffen.

4.12.3 Abwägung

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie dargelegt bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4.13 Deutsche Bahn AG, DB Kommunikationstechnik, Eigentumsmanagement, Camberger Straße 80-82, 60327 Frankfurt/Main, Schreiben vom 05.04.2019

4.13.1 Inhalt der Stellungnahme

vorab beigefügt die Planunterlagen von der DB Kommunikationstechnik GmbH, unsere Stellungnahme mit Planunterlagen zum o.g. B-Plan wird ihnen nächste Woche zugesandt.

4.13.2 Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Stellungnahme handelt es sich um eine Vorabinformation einer der DB-Tochtergesellschaften. Auf die gleichlautenden Ausführungen in der Gesamtstellungnahme der DB Immobilien (vgl. vorstehend Nr. 4.12) wird verwiesen.

4.13.3 Abwägung

Auf die Ausführungen Nr. 4.12 wird verwiesen

4.14 Bürger 1, Schreiben vom 11.04.2018

4.14.1 Inhalt der Stellungnahme

nach Durchsicht des Bebauungsplan 10.42 Sinziger Str. würde ich folgende Änderung noch gerne anregen:

Zusätzliche Aufstellflächen für die links Abbieger von der rechten Total Tankstellenausfahrt und für die links Abbieger aus dem Wässigertal mit einem straffierten Mittelteil wie vor dem DRK (nur spiegelverkehrt).

4.14.2 Stellungnahme der Verwaltung

Der Inhalt der Stellungnahme wird dem Landesbetrieb Mobilität zur Prüfung weitergeleitet. Die Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche, insbesondere der Fahrbahn sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dieser definiert lediglich die äußeren Abmessungen. Die Aufteilung des sich so ergebenden Verkehrsraums erfolgt auf der dem Bebauungsplan nachgeordneten Ebene der Ausbauplanung.

4.14.3 Abwägung

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie dargelegt bei der weiteren Planung berücksichtigt. Eine Änderung oder Ergänzung der Inhalte des Bebauungsplanes ergibt sich hieraus nicht.

4.15 Bürger 2, Schreiben vom 11.04.2018

4.15.1 Inhalt der Stellungnahme

auf Grund der öffentlichen Bekanntmachung möchten wir zum Entwurf des o.a. Bebauungsplans der Sinziger Straße fristgerecht bis zum 01.04.2019 wie folgt Stellung nehmen.

Am 01. Oktober 2008 hatten wir uns im Hinblick auf die Verkehrssicherheit schon dazu bereit erklärt, bei den weiteren Planungen einen Teil unseres Grundstücks (Flurstück 813/11) zur Verfügung zu stellen, der sich straßenseitig in Verlängerung der Straßenfront 813/9 ergibt. Das bieten wir weiterhin an.

Beim jetzigen Entwurf des Bebauungsplans „Sinziger Straße“ werden Grundstücke am Wässigertal/Im Bungert (Flurstücke 65/2, 65/3, 66/2, 66/3) als Mischgebiet ausgewiesen. Dies steht in Diskrepanz zum bestehenden Bebauungsplan „Wässigertal“, der als reines Wohngebiet ausgewiesen ist. Die Lärmbelästigung durch die Bundesstraße 9 und die angrenzenden Gewerbebetriebe stellen derzeit schon eine hohe Lärmbelastung dar. Durch die Ausweisung der o.a. Stücke als Mischgebiet wird diese Lärmbelastung weiter erhöht und dadurch die Wohnqualität sowie der Wert der anliegenden Wohnbebauung stark gemindert.

Wir halten es für sinnvoll, diese Flurstücke als reine Wohnbebauung auszuweisen.

4.15.2 Stellungnahme der Verwaltung

Die Bereitschaft, für den geplanten Ausbau der Sinziger Straße Teilflächen des eigenen Grundstücks zur Verfügung zu stellen, wird ausdrücklich begrüßt.

Um die rechtliche Grundlage für die Umsetzung der Straßenplanung zu schaffen, ist die bisherige Planzeichnung zu ergänzen, da auf dem Grundstück Sinziger Straße 12 die neue Abgrenzung der Verkehrsflächen im Einmündungsbereich Wässigertal nur unvollständig übernommen wurden. Der Anregung wird diesbezüglich gefolgt.

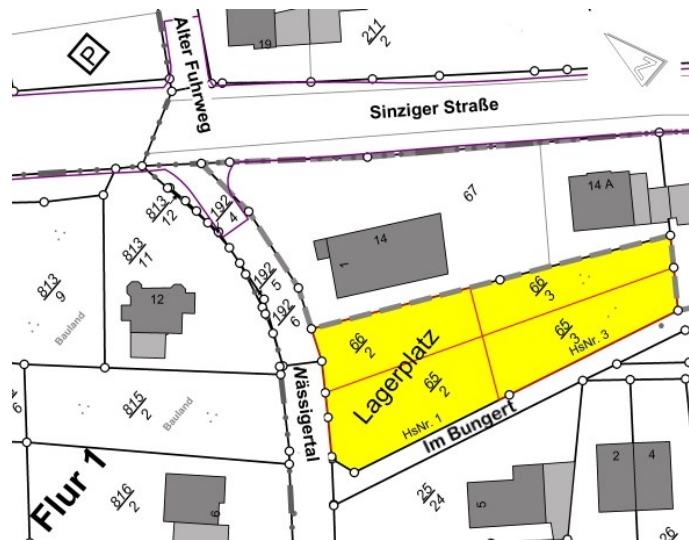


Abbildung 3: Änderung der Art der baulichen Nutzung von MI in WA

Mit den weiteren Ausführungen wird angeregt, vier Flurstücke, gelegen an der Einmündung Wässigertal / Im Bungert (vgl. Abbildung 3), in der Art der baulichen Nutzung zu ändern und künftig nicht mehr als Mischgebiet festzusetzen.

Dieser Anregung, die auch vom Ortsbeirat Remagen einstimmig vorgetragen wurde (vgl. Nr. 4.19), kann gefolgt werden.

Die bisherige Zuordnung erfolgte in Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes, in dem diese Teil einer gemischten Baufläche sind.

In der Örtlichkeit sind diese vier Flurstücke jedoch zu der zur B9 hin gelegenen und bebauten Parzelle 67 (Sinziger Straße 14) durch eine Stützwand getrennt. Sie sind, wie in der Anregung ausgeführt, nur über die Verkehrsflächen des Wässigertals oder über Im Bungert zu erreichen.

Die südlich angrenzenden Flächen sind Teil des Bebauungsplans 10.22 „Wässigertal“ in der geltenden Fassung der 7. Änderung und darin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Baugenehmigung besteht - mit Ausnahme der vorgenannten Stützmauer - für die vier Grundstücke bislang nicht, auch wurde bisher kein Bauantrag hierzu gestellt.

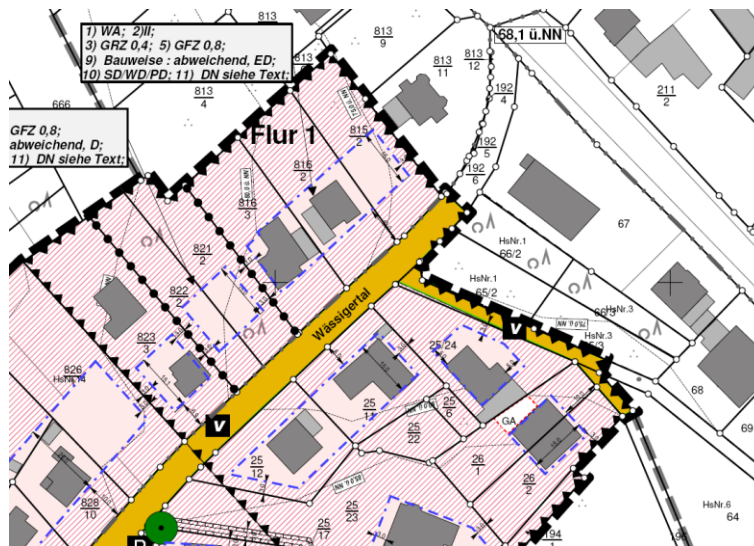


Abbildung 4: Auszug aus dem Nachbarplan 10.22 "Wässigertal"

Die Grundstücke liegen bislang zweifelsfrei innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage, aber nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit beurteilt sich folglich nach der Umgebungsbebauung i.S. des § 34 BauGB.

Die Bebauung auf den Grundstücken entlang der B9 beinhaltet Wohnhäuser (Sinziger Straße 12) sowie Wohn- und Geschäftshäuser (Sinziger Straße 14, 14a, 16). Letzte beinhalten nur auf Höhe der Straße gewerbliche Nutzungen (Geschäfte, Läden, Gastronomie), die grundsätzlich auch durch den Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO erfasst werden.

Die Bebauung entlang des Wässigertals ist bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans als allgemeines, im weiteren Verlauf auch als reines Wohngebiet zu charakterisieren.

Auf Grund der Lage der Grundstücke zu den Erschließungsanlagen Wässigertal sowie Im Bungert sind die dort anliegenden Grundstücke bei der Beurteilung der Umgebungsbebauung stärker zu gewichten. In Verbindung mit der Erschließung hätten nur Vorhaben genehmigt werden können, die auch in einem (allgemeinen) Wohngebiet zulässig wären.

Dies vorausgeschickt ist der Anregung inhaltlich zuzustimmen und die bisherige Festsetzung als Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern. Anderenfalls wäre zu befürchten, dass in die als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) ausgebauten Straße Wässigertal unerwünschter und für die anliegenden Grundstücke störender Gewerbeverkehr in das Gebiet gezogen wird. Das unweit der Grundstücke die stark befahrene Bundesstraße liegt ist deswegen unbeachtlich, weil der Verkehr nur vorbeiführt, nicht aber in das Wohngebiet hineingeführt wird.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich ferner, dass den Eigentümern durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung kein Vertrauensschaden i.S. des § 39 BauGB entsteht. So entsteht durch die fehlende Verbindlichkeit des bisherigen Entwurfs für die Unterrichtung noch kein durchgreifender Vertrauensschutz. Des Weiteren ist auf Grund der vorstehenden Beurteilung des Planungsrechts nicht zu erwarten gewesen, dass den Eigentümern oder anderen Antragstellern bzw. Nutzungsberechtigten ein Vorhaben baurechtlich genehmigt worden wäre, welches nur in einem Mischgebiet hätte realisiert

werden können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass den Eigentümern durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung kein (ersatzpflichtiger) Schaden entsteht.

4.15.3 Abwägung

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie dargelegt bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4.16 Bürger 3, Schreiben vom 11.04.2018

4.16.1 Inhalt der Stellungnahme

da ich erst am Mittwoch in Remagen sein werden, auf diesem Wege zwei kurze Anregungen: 1. der B-Plan sieht im Bereich der Sinziger Str. 2 und 8 auch auf dem großen Plan erkennbar ein sehr breites Bauband vor, das mir sehr nach dem Lineal und nicht nach dem Abstand zwischen Straße und hinterer Baukante gezeichnet scheint. Ich regere an, das Bauband im Bereich Sinziger Str. Nr. 4 bis Nr. 6 um 4 Meter hangseitig zu reduzieren, so dass es hier zu einer Vereinheitlichung im Bereich der beiden Häuser kommt sowie zu einem einheitlichen rückwärtigen Band auch im Verhältnis zur B 9.

Dann ist nicht ersichtlich, warum das hier ja vom östlich gelegenen Mischgebiet durch die B 9 deutlich getrennte Gebiet zwischen den Nrn. Sinziger Str. 2 und 12 (Eckgrundstück zum Wässigertal) nicht in Fortsetzung des reinen Wohngebietes im Wässigertal zu dem dortigen reinen Baugebiet zugeschlagen wird, wie dies schon beim letzten Verfahren angeregt wurde. Eine Rückstufung dieses nördlich mit dem reinen Wohngebiet verbundenen und auch angesichts des hangseitig angrenzenden Außenbereich hier ja deutlich zusammengehörigen Gebietes als allgemeines Wohngebiet lässt sich nur schwer begründen.

4.16.2 Stellungnahme der Verwaltung

Die Planzeichnung, die den Unterlagen zur Unterrichtung (frühzeitige Beteiligung) beigelegt war, beschränkte sich mit den Festsetzungen zunächst nur auf die Art der baulichen Nutzung, die Festsetzung von nichtbaulichen Nutzungen (z.B. Grünflächen) sowie die Verkehrsflächen. Auf die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen oder Baulinien wurde noch verzichtet (vgl. auch Nr. 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan).

Vermutlich zielt die Anregung auf die im Bebauungsplan vorgenommene Trennung der Grundstücke Sinziger Straße 2 bis 8 in straßenseitig gelegene Baulandflächen und bergseitig gelegene Grünflächen ab. Hierbei geht es allerdings nur um die Frage, welche Teilflächen dieser Grundstücke überhaupt als Bauland gelten und damit grundsätzlich bebaubar sind, und welche Teilflächen als Grünland gelten und damit grundsätzlich baulich nicht nutzbar sind. Das Grün- und Freiflächenkonzept sieht vor, auf diesen Grundstücken ab einer Tiefe von 50 m die vorherrschenden Freiflächen zu erhalten und vor einer baulichen Inanspruchnahme zu schützen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans (Unterrichtung: Begründung, Kap. 4.4 S. 12/13) wird verwiesen.

An dieser Stelle ist anzumerken, dass die bisherige Tiefenbegrenzung von 50 m im weiteren Verfahren klarstellend zu überarbeiten ist. Sie führt bisher dazu, dass ein Streifen

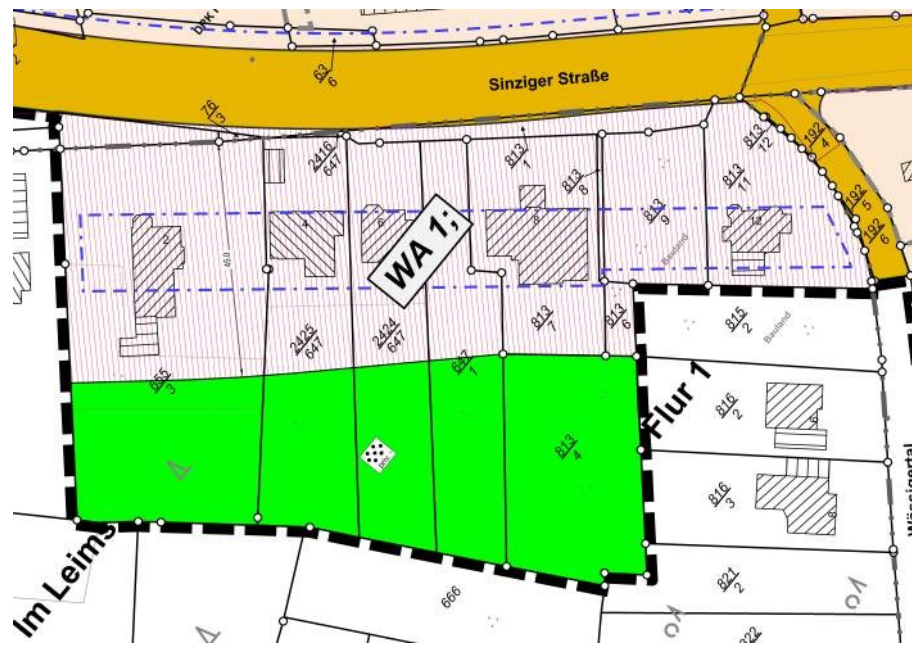
des Flurstücks 813/4 als Bauland festgesetzt wird, obwohl diese Teilfläche nicht erschlossen ist und folglich gar nicht als Bauland genutzt werden kann. Vorgeschlagen wird, das Bauland nur bis zur südlichen Grenze der Flurstücke 813/6 sowie 813/7 und von dort ab in Richtung Krankenhaus in einem Abstand von 45m zur Grenze zwischen den Fluren 1 und 9 zu führen.

Für die Fassung der Planzeichnung werden die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt. In diesem Teil der Satzung ist die Verwendung von Baugrenzen vorgesehen, die auf folgenden Überlegungen basieren:

Die Bebauung der Häuser Sinziger Straße 2 bis 12 folgt nicht der Straße, die hier in einem großen Radius geführt wird. Abgesehen von geringfügigen Versätzen bilden die straßenseitigen Fassaden zur Straße hin gleichwohl eine nahezu einheitliche Bauflucht. Typisch sind turm- und erkerartige Vorsprünge, bei Haus 8 der eingeschossige Eingangsbereich, die vor die eigentliche Fassadenebene und damit vor die Bauflucht treten. Diese Fluchtlinie soll in diesem Baugebiet die straßenseitige Baugrenze bilden.

In Bezug auf die Tiefe der vorhandenen Bebauung (Abstand der rückwärtigen Fassade zur Straße) sind die Grundstücke ebenso unterschiedlich ausgebildet, wie in Bezug auf die Tiefe der Grundstücke selbst. Während auf dem mehr als 70 m tiefen Grundstück Sinziger Straße 2 die Bebauung ab der Fluchtlinie etwa 27 m in das Grundstück hineinragt, weisen die Grundstücke Sinziger Straße 10 und 12 nur eine Tiefe von ca. 30 m und ein etwa 12 m tiefes Gebäude auf.

Parallel zu der zuvor abgeleiteten straßenseitigen Baugrenze soll in einem Abstand von 15 m die rückwärtige Baugrenze verlaufen. Auf Grund der deutlich geringeren Grundstückstiefen vermindert sich diese Maß für die Grundstücke Sinziger Straße 10 und 12 auf 12,0 m (Flurstücke 813/9 und 813/11). Die so definierte rückwärtige Baugrenze verläuft durch die weit in das Grundstück hineinragende Bebauung Sinziger Straße 2 hindurch. Eine Anpassung der Baugrenzen an den Gebäudebestand mit der Folge, dass das bestehende Gebäudegrundriss auf für eine nachfolgende Bebauung aktiv gesichert wird, soll nicht erfolgen. Auf Grund der Breite und Größe des Grundstücks stehen ausreichend bemessene Flächen zur Verfügung, die bebaut werden könnten. Zudem sollen ausweislich des Grün- und Freiflächenkonzeptes die rückwärtigen Flächen gerade in diesem Teil des Geltungsbereichs vor einer weiteren Bebauung gesichert werden, so dass an einem weiterreichenden Bestandsschutz aus städtebaulicher Sicht kein Interesse bestehen kann.



Die weitergehende Anregung sieht vor, das bislang als WA1 festgesetzte Baugebiet künftig als reines Wohngebiet festzusetzen, da es an ein gleichartiges Baugebiet am Wässigertal angrenzt und diesem zuzuordnen wäre.

Dieser Anregung soll nicht gefolgt werden. Zunächst ist die Annahme, im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans 10.22 „Wässigertal“ wäre zur Bundesstraße hin ein reines Wohngebiet festgesetzt, nicht richtig. Wie zuvor schon dargelegt, setzt der benachbarte Bebauungsplan in seiner geltenden Fassung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest (vgl. unter Nr. 4.15.2 Abbildung 4). Eine Festsetzung als reines Wohngebiet wäre zudem angesichts der von der stark befahrenen Bundesstraße ausgehenden Emissionen bedenklich. Es ist anzunehmen, dass die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 niedergelegten schalltechnischen Orientierungswerte insbesondere zur Nachtzeit von 35 bzw. 40 dB(A) für ein reines Wohngebiet nicht eingehalten werden können bzw. sich die Anforderungen an die von den Bauherren selbst durchzuführenden passiven Schallschutzmaßnahmen erheblich erhöhen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet auf Grund des weitergehenden Zulässigkeitskatalogs gewünscht, da in dem Baugebiet perspektivisch nicht nur eine reine Wohnbebauung, ggf. ergänzt durch Räume für freie Berufe, zulässig sein soll.

4.16.3 Abwägung

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie dargelegt bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4.17 Bürger 4, Schreiben vom 11.04.2018

4.17.1 Inhalt der Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Betreff genannten offen gelegten Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Allgemeines

Wie Ihnen bekannt ist, ist die Fa. [... *Firmenname für öffentliche Beschlussvorlage gelöscht* ...] Eigentümerin des Grundstücks Sinziger Straße 25/Alter Fuhrweg 2 und somit von den Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar direkt betroffen. Das vom Bebauungsplan betroffene Grundstück ist unser einziger Grundbesitz und stellt den größten wirtschaftlichen Einzelwert des Unternehmens dar.

Die Festsetzungen schränken sowohl die derzeitige als auch mögliche zukünftige Nutzungen unseres Grundstücks so stark ein, dass die derzeitige Nutzbarkeit zumindest für Teile des Grundstücks aufgehoben würde und eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstück unmöglich wäre, wenn der Bebauungsplan wie im Entwurf geplant festgesetzt würde. Zwar würde die Festsetzung unseres Grundstücks als Mischgebiet sowohl eine Wohn- als auch eine Gewerbebebauung erlauben. Aufgrund der weiteren Vorgaben im Bebauungsplan wird die Nutzung aber so stark eingeschränkt, dass eine sinnvolle wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks nicht mehr gegeben ist. Unser Grundstück würde hierdurch zum „Gar-nichts-mehr-Gebiet“.

Obwohl das OVG Rheinland-Pfalz den im Jahr 2008 verabschiedeten Bebauungsplan auf unseren Antrag hin mit Urteil vom 27.09.2010, Aktenzeichen 1 C 10008/10.OVG wegen Rechtswidrigkeit für unwirksam erklärt hat, stellt die Stadt den rechtswidrigen Bebauungsplan ausweislich S. 6 unten der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „in weiten Teilen“ erneut auf. Statt den Dialog zu suchen und eine gemeinsame Entwicklung der Anrainergrundstücke insbesondere unseres Grundstücks und Einbindung in die Remagener Gesamtinfrastruktur in Angriff zu nehmen, wozu wir in den letzten knapp zehn Jahren jederzeit bereit gewesen wären, wird erneut versucht, „durchzudrücken“. Es versteht sich von selbst, dass wir den aktuellen Entwurf ebenso zur Kontrolle durch das OVG stellen werden, wie den letzten Plan. Ein konstruktives Miteinander wäre aus unserer Sicht aber die bessere Lösung.

Im Einzelnen aufgrund der nachfolgenden Erwägungen ist der Entwurf zu überarbeiten/ändern. Die Darstellung orientiert sich in Ihrer Reihenfolge an den Planfestsetzungen, den „Textlichen Festsetzungen“ und sodann an der Begründung des Bebauungsplans.

2. Zu den Planfestsetzungen

Es ist unseres Erachtens kein sachlicher Grund dafür erkennbar und wird auch in der Begründung des Planentwurfs kein Grund dafür genannt, warum im Bereich des Mischgebiets, in dem unser Grundstück liegt eine Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt wird und im Bereich GE3 eine Baumassenzahl von 2,4 angesetzt wird. Die Festsetzung einer niedrigen Geschossflächenzahl schränkt die zukünftige Nutzbarkeit des Grundstücks erheblich ein. Sie sollte daher, insbesondere vor dem Hintergrund der zusätzli-

chen erheblichen Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit für den Einzelhandel deutlich höher, im Idealfall auf 2,4 festgesetzt werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die angesetzte GRZ mit 0,6 aufgrund gegebenenfalls zu schaffender Park- und Verkehrsflächen wohl nicht ausgeschöpft werden kann. Die nordöstliche Ecke unseres Grundstücks ist mit Lagerplatz bezeichnet. Diese Bezeichnung ist fehlerhaft.

3. Zum Textteil zum Entwurf des Bebauungsplans

3.1. Zu Ziff. 1.1. Art der baulichen Nutzung und 1.2. Einzelhandel (S. 2 u. 3)

Soweit im Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist — was aus den Formulierungen nicht ganz klar wird —, dass die an sich in einem Mischgebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher mit den im Bebauungsplanentwurf genannten Sortimenten (Nahversorgungsrelevante Sortimente, Zentrenrelevante Sortimente) verkaufen, für das Gebiet, in dem unser Grundstück liegt, für unzulässig erklärt werden, würde dies die wirtschaftlich interessanteste, möglicherweise einzig sinnvolle anderweitige Nutzungsmöglichkeit unseres Grundstücks u. E. unzulässig beschneiden und die wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit des Grundstücks erheblich beeinträchtigen. Das Grundstück ist ideal für ein Einkaufszentrum, einen Elektrogroßmarkt o. ä. geeignet.

Wir halten die entsprechenden Festsetzungen für nicht verfassungsgemäß. U.E. werden hier massiv unsere Grundrechte auf Eigentum und allgemeine Handlungsfreiheit verletzt sowie der Gleichheitsgrundsatz.

Soweit es auf S. 3 heißt, dass das Einzelhandelskonzept 2019 aktualisiert- wird, weisen wir darauf hin, dass wir ein „Nachbessern“ des Plans aufgrund eines aktualisierten Konzepts für formal rechtswidrig halten. U.E. kann der Bebauungsplan insoweit nur auf abschließenden Planungsdokumenten aufsetzen. Ein anderes Vorgehen würde gegen das Rechtsstaatsprinzip und das Recht auf rechtliches Gehör verstoßen. Dies, weil anderenfalls ein Bebauungsplan rechtskräftig werden könnte, in dem maßgebliche und wegen der nur eingeschränkte Nutzbarkeit erheblich eigentumsrelevante Festsetzungen enthalten sind, ohne dass zum Zeitpunkt der Aufstellung klar ist, welche konkreten Konsequenzen sich für die einzelnen Eigentümer ergeben könnten.

Darüber hinaus halten wir das Remagener Einzelhandelskonzept für gescheitert. Insbesondere die Innenstadt ist weitgehend unattraktiv. Sie weist viele Leerstände auf und ist nicht mehr von Einzelhandel sondern von Galerien etc. geprägt.

Darüber hinaus halten wir die Aufstellung von Einzelhandelskonzepten überhaupt für überholt. In Zeiten von Amazon und Co. können sich Städte u.E. entsprechende Konzepte nicht mehr leisten und sollten stattdessen jeden Einzelhandelsbetrieb, der sich ansiedeln will, mit offenen Armen aufnehmen. Dass sich entsprechende Einzelhandelsbetriebe aber nur bei infrastrukturell. attraktiver Lage ansiedeln, versteht sich von selbst Gerade die B9 mit hohem Durchgangsverkehr wäre für entsprechende Einzelhandelsunternehmen ausgesprochen attraktiv.

Die Ausnahmen gern. Ziff. 1.2.1. halten wir für nicht ausreichend. Verkaufsstellen mit weniger als 50 qm sind nicht mehr zeitgemäß und können kaum wirtschaftlich betrieben werden. Allenfalls sind hier Kioske/Trinkhallen denkbar, die jedenfalls nicht zur Attraktivi-

tätssteigerung der Straße beitragen.

3.2. Zu 1.4. Bauweise

Wir halten es für rechtlich unzulässig, unser Grundstück als Mischgebiet auszuweisen, in dem eine Wohnbebauung zulässig ist, gleichzeitig - auch insoweit ist der Plan u.E. unklar - aber eine Neubebauung mit Wohnraum zu untersagen. Eine entsprechende Einschränkung ist widersinnig und zu weitgehend.

Wir verstehen den Plan so, dass die Ziff. 1.4.3: sich auf unser Grundstück bezieht und weiter so, dass im Hinblick auf die Grundstücksgrenzen eine offene Bauweise festgesetzt werden soll. Dies ist nicht nachvollziehbar und entwertet unser Grundstück erheblich. Bereits jetzt ist die Bebauung unseres wie auch der Nachbargrundstücke, worauf in der Begründung zum Plan unter 5.3. ausdrücklich hingewiesen wird, vielfach grenzständig, so dass insbesondere ein einheitliches Erscheinungsbild eine offene Bauweise nicht gebietet. Unseres Erachtens sollte auch eine geschlossene Bauweise zulässig sein.

3.3. Zu 1.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Soweit die überbaubaren Grundstücksflächen zu einem Zeitpunkt nach Verabschiedung des Bebauungsplans eingearbeitet werden soll, halten wir dies aus den oben dargelegten Gründen für formal rechtswidrig und unzulässig.

U.E. kann der Bebauungsplan auch insoweit nur auf abschließenden Planungsdokumenten aufsetzen. Ein anderes Vorgehen würde gegen das Rechtsstaatsprinzip und das Recht auf rechtliches Gehör verstoßen. Dies, weil anderenfalls ein Bebauungsplan rechtskräftig werden könnte, in dem maßgebliche und wegen der nur eingeschränkten Nutzbarkeit erheblich eigentumsrelevante Festsetzungen enthalten sind, ohne dass zum Zeitpunkt der Aufstellung klar ist, welche konkreten Konsequenzen sich für uns und andere Eigentümer ergeben könnten.

3.4. Zu 1.6. Immissionsschutz

Soweit unter Ziff. 1.6. auf ein noch einzuholendes schalltechnisches Gutachten Bezug genommen wird, halten wir auch dies für rechtlich unzulässig. U.E. kann der Bebauungsplan auch insoweit nur auf abschließenden Planungsdokumenten aufsetzen also erst verabschiedet werden, wenn das Gutachten vorliegt und bewertet wurde. Ein anderes Vorgehen würde gegen das Rechtsstaatsprinzip und das Recht auf rechtliches Gehör verstoßen. Dies, weil anderenfalls ein Bebauungsplan rechtskräftig werden könnte, in dem maßgebliche und wegen der nur eingeschränkte Nutzbarkeit erheblich eigentumsrelevante Festsetzungen enthalten sind, ohne dass zum Zeitpunkt der Aufstellung klar ist, welche konkreten Konsequenzen sich für uns und andere Eigentümer ergeben könnten.

3.5. Zu Ziff. 2.1. Werbeanlagen

Wie der Stadt Remagen bekannt ist, beherbergt unser Grundstück verschiedene Gewerbebetriebe. Einige Grundstücks- Gebäudeteile sind an gewerbliche Mieter vermietet. Gern. Ziff. 2.1.3. wird u. E. sind lediglich drei Werbeanlagen je Baugrundstück zulässig. Bitte erläutern Sie den Begriff des Baugrundstücks. Auf unserem Grundstück sind mehr als drei gewerbliche Mieter ansässig. Eine entsprechende Festsetzung würde ggf. dazu führen, dass auf unserem Grundstück ansässige Mieter an der Stätte der Leistung nicht

werben können, weil bereits drei Mieter entsprechende Werbeanlagen unterhalten. Dies würde unzulässig in unsere Eigentumsrechte eingreifen, weil Mieter evtl. nicht mehr bereit sind, bei uns Flächen anzumieten. Es würde aber auch in die Berufsfreiheit der Mieter eingreifen, wenn diese nicht auf sich aufmerksam machen könnten. U. E. müssen aufgrund der Größe des Grundstücks sowie dem Umstand, dass das Grundstück sowohl vom Alten Fuhrweg aus als auch von der Sinziger Str. aus zugänglich ist, mindestens zwei Werbeanlagen pro Mieter zulässig sein.

Eine ausnahmsweise Zulassung, die eine weitere Vermietung des Grundstücks in jedem Einzelfall stets vom „Wohl und Wehe“ der Stadt abhängig machen würde, ist zur Wahrung unserer Rechte nicht ausreichend.

Soweit vorgesehen ist, dass Werbeanlage nur an der Stätte der Leistung angebracht werden dürfen, dürfte für einen Betrieb der beim Kunden arbeitet, keine Werbung mehr angebracht werden. Eine Untersagung von Werbung am eigenen Betriebsgrundstück halten wir für unzulässig und grundrechtswidrig.

Zudem müssten vorne an der Straße Mindestens eine große kombinierte freistehende Mehrfachwerbefläche für die auf dem Grundstück befindlichen Betriebe möglich sein. Nachdem sich auf dem Grundstück bereits eine freistehende kommerzielle Werbefläche für Dritte befindet, müsste für die Mieter eine weitere freistehende Anlage zulässig sein.

3.6. Zu Ziff. 3

Einen Mindestabstand von Gehölzen zum Bahngrundstück in Höhe der Endwuchshöhe eines Gehölzes zzgl. 2,5 m halten wir für unzulässig, da er im Prinzip jede sinnvolle Bepflanzung des zur Bahn hin gelegenen Teilbereichs unseres Grundstücks ausschließt. Entsprechende Abstände werden auch in der Umgebung nicht eingehalten, so dass eine Ungleichbehandlung bzw. ein Verstoß gegen Art. 3 GG vorliegt.

Ebenfalls nicht einzusehen ist, wieso wir im Interesse der öffentlichen Sicherheit ein Betreten der Bahnanlage von unserem Grundstück verhindern sollen und die Einfriedung für das Grundstück zur Bahn hin auf eigene Kosten herstellen und unterhalten sollen. Dies ist Aufgabe der Bahn selbst.

4. Zur Begründung des Entwurfs

4.1. Zu 1.4. Weitergehende Informationen/Planungsablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans anhand eines „Vorentwurfs“ zum Ausbau der B9, die nicht die abschließende Straßenplanung darstellt, und die wohl später folgende „Einarbeitung weiterer Festsetzungen“, halten wir für formal rechtswidrig. U.E. kann der Bebauungsplan insoweit nur auf abschließenden Planungsdokumenten aufsetzen. Ein anderes Vorgehen würde gegen das Rechtsstaatsprinzip und das Recht auf rechtliches Gehör verstoßen. Dies, weil anderenfalls ein Bebauungsplan rechtskräftig werden könnte, in dem maßgebliche und soweit es den wohl geplanten Zukauf von Grundstücken für die Straßenerweiterung angeht erheblich eigentumsrelevante Festsetzungen enthalten sind, ohne dass zum Zeitpunkt der Aufstellung klar ist, welche konkreten Konsequenzen sich für die einzelnen Eigentümer ergeben könnten.

Gleiches gilt für das Vorhaben der Stadt, auch andere notwendige Gutachten wie zum

Schallschutz und zum Natur- und Artenschutz erst nach Verabschiedung des Entwurfs einzuholen. Dieses Vorgehen ist unzulässig. Zuerst sind die Gutachten einzuholen, dann der Plan aufzustellen. Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Stadt einen Bebauungsplan verabschieden will, ohne sich zuvor die notwendige Sachkenntnis verschafft zu haben.

Die einzuholenden Fachgutachten können ganz erheblichen Einfluss auf den Bebauungsplan haben und ihn grundlegend ändern. Das Vorgehen der Stadt verstößt insoweit gegen die Grundsätze auf ein faires Verfahren und das rechtliche Gehör. Dies umso mehr, als die Stadt auf S. 8 oben ausführt, Ziel des Bebauungsplans sei die „Festsetzung des notwendigen Verkehrsflächen“.

4.2. Zu 2. Anlass und Ziel der Planung

Es wird um Mitteilung gebeten, welche ersten Anregungen der Stadtverwaltung sowie des Ortsbeirats im Vorentwurf zum Straßenbau bereits eingearbeitet wurden.

4.3. Zu 3.2. Verhältnis zu Nachbargemeinden

Wie oben bereits dargelegt halten wir einen Ausschluss des Verkaufs bestimmter Waren für unzulässig. Dies jedenfalls soweit wie vorgesehen, keine Waren mehr übrig bleiben, für die wirtschaftlich sinnvoll ein Vertrieb angesiedelt werden könnte. Warum z.B. eine Elektrofachmarkt das Einzelhandelskonzept überhaupt stören könnte, nachdem in Remagen kein Elektrofachmarkt existiert, ist nicht nachvollziehbar. Gleichwohl ist ein solcher nach den Planungen unzulässig.

4.4. Zu 3.3. Sonstige übergeordnete Fachplanungen

Eine Verbreiterung der B9 halten wir nicht für notwendig. Die Straße erfüllt ihren Zweck. Die vorgesehenen Ausbauten, insbesondere die Abbiegespuren halten wir für nicht notwendig. Der Verkehrsfluss ist ausreichend, Staus kommen nicht vor. Die Strecke im Planungsbereich ist auch kein Unfallschwerpunkt.

Eine Verbreiterung ist insbesondere nicht zur Schaffung eines ausreichenden Gehwegs o.ä. erforderlich. Die Fußgängerwege sind breit und gut einsehbar.

Gründe für einen Ausbau liegen daher nicht vor. Wir bitten um Erläuterung, ob Teile unseres Grundstücks in die Straßenplanung einbezogen sind.

Eine etwaige einseitige Fahrbahnerweiterung zu Lasten der Rheinseite würden wir für unangemessen und unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten für unzulässig halten. Angemessen wäre maximal eine jeweils hälftige Belastung der Anwohnergrundstücke.

4.5. Zu 3.4. Verhältnis zu anderen Planungen

Wir halten es für unzulässig, dass die Planung auf ein Einzelhandelskonzept Bezug nimmt, das erst zukünftig überarbeitet werden soll.

4.6. Zu 4.2. Nutzungskonzept

Soweit die Stadt ausführt, die Planung diene dazu Nutzungskonflikte wie dem unmittelbaren Nebeneinander von gewerblichen und Wohnnutzungen zu vermeiden, sei darauf hingewiesen, dass es nennenswerte entsprechende Konflikte auf unserem Grundstück

nicht gibt. Im übrigen ist ein entsprechendes Nebeneinander nach dem Baurecht zulässig, was die BauNVO gerade über den Begriff des Mischgebiets abbildet. Soweit es unter Ziff. 4.2. heißt „Neu-, Aus- und Umbauten dieser Vorhaben werden jedoch nicht mehr zugelassen“, halten wir dies jedenfalls soweit davon - was aus dem Plan nicht ganz klar wird - auch das Mischgebiet 2 betroffen ist, für unzulässig. Man kann kein Mischgebiet festsetzen, in dem eine Wohnbebauung grundsätzlich zulässig ist und dann die Wohnbebauung verbieten. Eine entsprechende Festsetzung wäre dann in Wahrheit gar kein Mischgebiet.

4.7. Zu 4.3. Verkehrskonzept

Für uns ist nicht nachvollziehbar, wieso heute eine Straße erweitert werden muss für eine Potentialfläche, für die noch nicht einmal ein Plankonzept besteht. Bei der aktuellen Dauer von Planverfahren ist mit einer Bebauung der Potentialfläche und einem dadurch erhöhten Verkehrsaufkommen frühestens in 15 Jahren zu rechnen und somit zu einem Zeitpunkt, zu dem die Straße ohnehin wieder erneuert werden müsste.

Die mittig liegenden Abbiegespuren sind wie bereits dargelegt aus unserer Sicht nicht erforderlich, weil insbesondere der Verkehrsfluss auch so ausreichend gewährleistet wird.

4.8. Zu 5.1.4. Regelungen zum Einzelhandel

Aus der Begründung des Plans geht wie bereits dargelegt nicht eindeutig hervor, ob auch auf unserem Grundstück Einschränkungen im Hinblick auf den Einzelhandel bestehen. Wie bereits oben dargelegt, halten wir eine Einschränkung der ansonsten zulässigen Einzelhandelsnutzung unter den Gesichtspunkten des grundrechtlichen Eigentumsschutzes, der Berufsfreiheit und der allgemeinen Handlungsfreiheit für unzulässig.

Dass das zu überarbeitende „Einzelhandelskonzept“ einen Grund im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO darstellen kann, halten wir für fraglich. Weiter ist fraglich, ob das Einzelhandelskonzept den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB genügt.

Schließlich gibt es bereits im Bereich der Südeinfahrt einen Bau- und einen Supermarkt, die ebenfalls Auswirkungen auf das Zentrum hätten.

Anders als im Plan wiedergegeben würden sich Einzelhandelsbetriebe auf unserem Grundstück nicht „auf der grünen Wiese“ befinden sondern die Stadt durch sinnvolle Lückenfüllung positiv verdichtet.

Zu berücksichtigen ist auch, dass anders als z.B. der Einzelhandel in der Innenstadt und auf dem Bechergelände ein auf unserem Grundstück angesiedelter Einzelhandel überdurchschnittlich stark auch von Pendlern und Durchgangsverkehr genutzt werden würde, die zusätzlich Geld in Remagen ausgeben würden und je nach Art des Betriebs darüber hinausgehende positive Magnetwirkung auch für ganz Remagen hätte.

U. E. ist die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung vor dem Hintergrund der Eingriffe in das Eigentum (Art. 14 GG) keinesfalls erforderlich und/oder angemessen und widerspricht auch Gleichbehandlungsgrundsätzen.

Wir sind nach wie vor der Auffassung, dass die Stadt nicht etwa mit dem Bebauungsplan das Einzelhandelskonzept umsetzen möchte, sondern umgekehrt das Einzelhandelskonzept ausschließlich zur Rechtfertigung des 2008er Bebauungsplans erstellt hat. Dies wurde aus dem damaligen Einzelhandelskonzept selbst deutlich, als es darin hieß:

„Das gemeinsame Mittelzentrum Remagen-Sinzig benötigt letztlich ein fachlich fundiertes Instrumentarium, um bei der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in den Stadtgebieten den praktischen Anforderungen zu genügen. Hier stehen insbesondere die strengen Anforderungen der Rechtsprechung an die Begründungen in den Bebauungsplänen zur Debatte. Deshalb ist eine aktualisierte Einzelhandelskonzeption notwendig, die sowohl räumlich als auch hinsichtlich der unterschiedlichen Versorgungsfunktion und Angebotsformen des Einzelhandels differenzierte Aussagen zur vergangenen Entwicklung, zur aktuellen Situation und zu den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in allen räumlichen Versorgungseinheiten der beiden Stadtgebiete trifft.“

5. Zusammenfassung

Unseres Erachtens geht mit dem Bebauungsplan wie er im Entwurf dargestellt ist und es in einigen Passagen der Begründung anklingt eine ganz erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit unseres Grundstücks einher. Dies sowohl im Hinblick auf Wohnbebauung als auch im Hinblick auf die Nutzung unseres Grundstücks für Einzelhandelsbetriebe. Darüber hinaus verletzt der Plan so er gern. dem Entwurf festgesetzt werden sollte unsere Grundrechte am ausgeübten und eingerichteten Gewerbebetrieb, am Eigentum sowie auf allgemeine Handlungsfreiheit sowie den Gleichheitsgrundsatz. Dies insbesondere bei dem Verbot des Einzelhandels sowie den Vorschriften über die Werbeanlagen.

Zudem bestehen gegen den Planentwurf erhebliche formale Bedenken (Aufsetzen auf einer Vorplanung bezüglich des Ausbaus der B9, Einholung maßgeblicher Gutachten und Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts erst nach Verabschiedung des Bebauungsplans, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Einzelhandelskonzept als Entwicklungskonzept i.S.d. BauGB etc.) sowie Bedenken hinsichtlich einer gerechten Interessenabwägung und der Einhaltung der Grundsätze der Bauleitplanung gern. § 1 BauGB.

Wir werden den Bebauungsplan, so er gem. dem Entwurf festgesetzt wird, erneut dem OVG zur Prüfung vorlegen.

Wir würden es begrüßen, über die angesprochenen Punkte und den Planentwurf mit dem Bauamt einen persönlichen Gesprächstermin zu vereinbaren und bitten insoweit um kurzfristige Rückmeldung für eine Terminsabstimmung.

Mit freundlichen Grüßen

4.17.2 Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wird für ein Teilgebiet aufgestellt, welches sich in der Vergangen-

heit als sog. Gemengelage entwickelt hat. Dieses Nebeneinander verschiedenster Nutzungen stellt baurechtlich jedoch keinen rechtsfreien Raum dar, in dem sich jeder ausschließlich nach seinen Vorstellungen entwickeln kann. Neben dem Einfügungsgebot setzt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine dieser rechtlichen Grenzen. Eine städtebaulich bewusste Entwicklung oder Steuerung findet damit jedoch nicht statt. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, langfristig bestehende oder sich abzeichnende Konflikte städtebaulich zu lösen und eine bewusste Entwicklung einzuleiten, die nicht nur vom Rücksichtnahmegebot gegenüber dem Nachbarn geprägt wird.

Hieraus folgt, dass bereits durch das Einfügungs- wie auch durch das Rücksichtnahmegebot rechtliche Schranken in der Ausnutzbarkeit von Grundstücken ergeben. Eine freie Entfaltung ohne Beachtung dieser rechtlichen Grundsätze ist bereits im Bestand nicht möglich.

Die Ziele des Bebauungsplans können für einzelne Grundstücke bedeuten, dass sich darüber hinaus weitergehende Einschränkungen für die bauliche Nutzung ergeben können; dieser Umstand ist aber jeglicher Regelung zu eigen. Keinesfalls führt allerdings dazu, dass ein Baugrundstück, wie behauptet, gar nicht mehr genutzt werden kann.

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind vielerlei Aspekte zu beachten. Die Belange der Wirtschaft gehören ebenso dazu, wie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes oder die Belange der Mobilität, um nur einen kleinen Auszug aus den Planungsleitsätzen des § 1 Abs. 6 zu benennen. Der Wunsch, ein Grundstück so wirtschaftlich als möglich zu betreiben, ist nachvollziehbar, gehört in dieser Lesart jedoch weder zu den gesetzlichen Leitlinien noch zu den Zielen des Bebauungsplans.

Es ist anzunehmen, dass die bereits bestehenden Beschränkungen einer baulichen oder sonstigen Grundstücksnutzung durch eine nunmehr eindeutige Zuordnung im Bebauungsplan überhaupt erst bewusst werden. Dies steht dem Bebauungsplan, der sich das Ziel setzt, städtebauliche Konflikte festzustellen und unter angemessener Berücksichtigung weiterer Belange zu einem Ausgleich zu führen, keinesfalls entgegen.

Der Vorwurf, mit dem eingeleiteten Verfahren würde erneut versucht werden, bestimmte städtebauliche Ziele „durchzudrücken“ ist in aller Form zurückzuweisen. Es gehört zu den Aufgaben einer Gemeinde, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt unter Beteiligung der Bürger und der betroffenen Behörden, was letztlich zur vorliegenden Stellungnahme geführt hat. Gerne nehmen wir die darin enthaltene Anregung zu einem persönlichen Kontakt auf.

Der Umstand, dass das OVG den im Jahr 2008 beschlossenen Bebauungsplan für unwirksam erklärt hat, hindert die Stadt nicht, nochmals auf deren Grundzüge zurückzugreifen. Dies gilt umso mehr, als dass das Gericht die Unwirksamkeit in der Hauptsache mit einem nicht ausreichendem Bestimmtheitsgebot in Bezug auf die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln begründet hat. Viele der Aspekte, die in der aktuell vorliegenden Stellungnahme nochmals thematisiert werden, wurden bereits im seinerzeitigen Normenkontrollverfahren von Antragsteller vorgetragen. Das OVG hat diese nach Prüfung aber nicht beanstandet, sondern als ordnungs-

gemäße Ausprägung der gemeindlichen Planungshoheit sowie einer ordnungsgemäßen Abwägung bewertet.

Zu 2. Zu den Planfestsetzungen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelten Obergrenzen auf und stellen somit bereits im Ansatz keine gemeindliche Willkür dar. Dem hatte sich im Jahr 2010 das OVG bei seiner Entscheidung über den ersten Bebauungsplan angeschlossen und die diesbezüglichen Einwendungen des Antragstellers zurückgewiesen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um das ursprünglich von einer Bauunternehmung errichtete Betriebsgelände, für das neben einer Betriebswohnung für den Lagerverwaltung mehrere Lagerräumen sowie eine Werkstatt zugelassen wurde. Entsprechende Genehmigungen, die bis in die 1940'er Jahre zurückreichen liegen der Stadtverwaltung vor. Spätere Nutzungsänderungen und -erweiterungen erlaubten den Bau und Betrieb mehrerer Lagertanks, die Einrichtung einer Kfz-Werkstatt sowie den Bau einer Remise für Freizeitfahrzeuge (Wohnmobile u.ä.).

Im Planentwurf 2008 war das Grundstück als Gewerbegebiet festgesetzt, welches durch die Festsetzung unterschiedlicher Schallleistungspegel gegliedert war. Eine weitere Entwicklung der vorhandenen Wohnnutzungen wurde durch textliche Festsetzungen eingeschränkt.

Für die aktuelle Planung wurde eine neuerliche Ortsbegehung durchgeführt. Festgestellt wurde ein relativ hoher Anteil wohnbaulicher Nutzungen entlang der Straße Alter Fuhrweg. Aus der Überlegung heraus, dass in einem Gewerbegebiet das Wohnen regelmäßig unzulässig ist, wurden die betreffenden Grundstücke im neuen Verfahren als Mischgebiet festgesetzt. Die gewerbliche Nutzung ist dabei auf solche Gewerbebetriebe begrenzt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

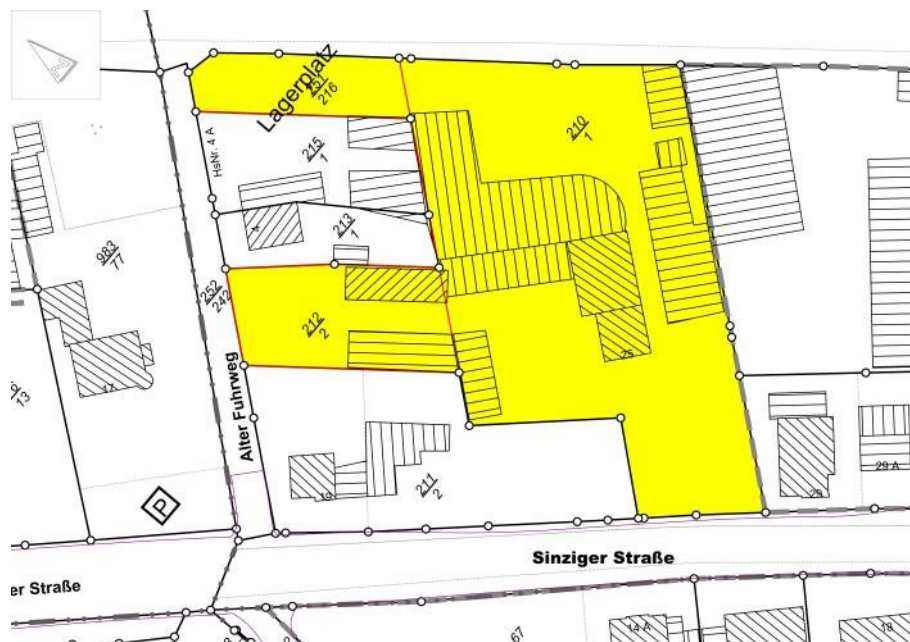


Abbildung 6: Abgrenzung des Grundstücks

Ausgehend von der Anregung werden die Festsetzungen jedoch dahingehend ergänzt, dass das Mischgebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert wird und auf dem Hauptgrundstück (210/1) nur gewerbliche Nutzungen erlaubt sind. Anderenfalls könnten über die genehmigte Betriebswohnung hinaus weitere Wohnnutzungen entstehen, die im Konflikt mit der südlich angrenzenden Gewerbenutzung stehen könnten. Dieser Ansatz ist mit dem aktuell anzuwendenden Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme vergleichbar, so dass es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu keinen weitergehenden Einschränkungen kommt.

Hinsichtlich der bestehenden Bebauung ist das Baugebiet (Mischgebiet) geprägt von einer Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen nebst ausgebautem Dach. Dieser Rahmen wäre aktuell ohne den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan bereits zu beachten. Nach den künftigen Festsetzungen ergäbe sich aus der GFZ heraus keine weitergehende Einschränkung. Angesichts einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 lässt eine Geschossflächenzahl von 1,2 eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen grundsätzlich zu. Aufenthaltsräume und Treppenträume in anderen als Vollgeschossen werden nicht mitgerechnet, so dass sich auch hieraus keine weitergehende Beschränkung ergibt.

Bei der Benennung der Nutzungsart „Lagerplatz“ handelt es sich um einen Eintrag im Kataster, nicht um eine Festsetzung des Bebauungsplans. Die Information leiten wir an die Katasterverwaltung mit der Bitte um Prüfung und Aktualisierung weiter.

Zu 3.1 Art der baulichen Nutzung / Einzelhandel

Zu der Frage der Beschränkungen der Einzelhandelsnutzungen hat das OVG in seiner Entscheidung von 2010 bereits darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein legitimes städtebauliches Ziel handelt, sofern dieses in sich schlüssig und widerspruchsfrei ist. Die Stadt müsse dabei auf eine korrekte Übernahme der Ziele des Einzelhandelskonzeptes in die Festsetzungen des Bebauungsplanes achten.

Das Einzelhandelskonzept, derzeit gültig in der 2013 überarbeiteten Fassung, wird während der Planaufstellung überarbeitet. Selbstredend wird erst eine endgültige, vom Stadtrat beschlossene Fassung Grundlage für die weitere Planung sein. Der Petenten geht daher recht in der Annahme, dass Festsetzungen in einem Bebauungsplan ohne ein entsprechendes Verfahren nicht nachträglich geändert werden können. Soweit die Begründung zum Bebauungsplan auf noch zu erstellende Unterlagen und Fachgutachten verweist, so sind darunter Fachbeiträge zu verstehen, die vor dem kommenden Beteiligungsschritt (Offenlage) erstellt und ggf. vom Stadtrat zu beschließen sind.

Im Hinblick auf die inhaltlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen ist der Anspruch zurückzuweisen, dass der Bebauungsplan für das Grundstück des Petenten die wirtschaftlich interessanteste Folgenutzung ermöglichen muss.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Belange der Wirtschaft sind neben vielen anderen Belangen zu beachten, nicht jedoch eine möglichst optimale und einträgliche Nutzung der Einzelgrundstücke. Insoweit setzt der Bebauungsplan dem Inhalt des Eigentums eine zulässige Schranke.

Soweit darüber hinaus die Wirksamkeit des Einzelhandelskonzeptes in Frage gestellt wird, handelt es sich um eine persönliche Auffassung. Die Stadt ist demgegenüber davon überzeugt, dass das Konzept wirkt. So war gerade in jüngster Zeit das Konzept einer der Ausgangspunkte dafür, dass an einer der Potenzialflächen die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhändlers durch Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens möglich wird, andererseits in der Diskussion über die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einer Nachbargemeinde schützenswerte Belange des zentralen Versorgungsbereichs in Remagen stärker beachtet werden. Dies gilt gerade und insbesondere für solche Sortimente, die in Remagen als nahversorgungs- und zentrenrelevant herausgearbeitet wurden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ist bislang nur in den Gewerbegebieten vorgesehen (damit nicht auf dem als Mischgebiet festgesetzten Grundstück des Petenten) und betrifft überdies nur die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente. Die Ausnahmen sollen nur klarstellen, dass von einem Verkauf relevanter Sortimente auf kleiner Fläche keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Ein Kiosk oder kleiner Shop (z.B. im Kassenraum von Tankstellen) wäre anderenfalls in einem Gewerbegebiet nicht zulässig.

Zu 3.2 Bauweise

Das Grundstück des Petenten ist als Mischgebiet festgesetzt. Ein Mischgebiet dient nach § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In der bisherigen Fassung der textlichen Festsetzungen gab es keine Bestimmungen, die das Wohnen in den Mischgebieten eingeschränkt hätte. Ausgehend von den vorstehenden Ausführungen soll künftig hiervon abweichend eine Wohnnutzung auf dem Grundstück 210/1 nicht mehr zugelassen werden.

In den Bestandsschutz der genehmigten Betriebswohnung greift dies nicht ein, da zu unterstellen ist, dass die Nutzung wie genehmigt ausgeübt wird.

Einer alternativ denkbaren Festsetzung der Hauptparzelle als Gewerbegebiet begegnet insoweit rechtlichen Bedenken, da durch eine absehbare Beschränkung der zulässigen Betriebe und Anlagen die allgemeine Zweckbestimmung nach § 8 BauNVO („...dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.“) nicht mehr gewährleistet wäre.

Die Zuordnung des Baugebietes zu den in Textteil bereits definierten Bauweisen wird klarstellend zur Offenlage in die Planzeichnung übernommen. Ausgehend von der vorhandenen Bebauung soll vorliegend mit der abweichenden Bauweise „a1“ festgesetzt werden, nach der die Bebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand möglich sein soll. Der Anregung wird insoweit gefolgt.

Zu 3.3 überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mit der Planzeichnung der Offenlage. Für den Verfahrensschritt der Unterrichtung (frühzeitige Beteiligung) war sie noch nicht erforderlich, da hier zunächst die Information über die allgemeinen Planungsziele im Vordergrund stand. Verbindliche Außenwirkung wird letztlich eine Version entfalten, die nach der anstehenden Offenlage noch vom Stadtrat zu beschließen sein wird.

Zu 3.4 Immissionsschutz

Auch für diesen Teil der Anregungen gilt, dass selbstredend erst die endgültige Fassung des Bebauungsplanes nach einem Satzungsbeschluss Rechtswirkung entfalten kann. Für das nachfolgende Beteiligungsverfahren der Offenlage sind jedoch noch Gutachten zu erstellen, deren Ergebnisse in den Entwurf (Planzeichnung und/oder Textteil) einfließen. Insbesondere die Beteiligung der Behörden diene im Rahmen der Unterrichtung dazu, den Umfang der noch zu erstellenden Gutachten abzustimmen.

Zu 3.5 Werbeanlagen

Die Anregung führt dazu, dass die Textfestsetzungen über die Werbeanlagen klarstellend um eine Definition des Begriffs Baugrundstück ergänzt werden. Bezugsfläche ist in dieser Hinsicht das Baugrundstück i.S. des § 19 BauNVO.

Dabei handelt es sich um eine räumlich begrenzte Fläche, auf der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans die Errichtung baulicher Anlagen zulässig ist. Das Baugrundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen oder auch nur die als Bauland festgesetzten Teile eines (Buch-)Grundstücks umfassen.

Vorliegend besteht das Baugrundstück aus den im Eigentum des Petenten stehenden drei Flurstücken.

Die Festsetzungen dienen dazu, eine Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden. Das Konzept sieht vor, dass auf einem Baugrundstück drei Werbeanlagen zulässig sind. Hiervon darf eine als freistehende Anlage errichtet werden; gedacht hier ist z.B. an einen Mast oder Pylon im Bereich der Grundstückszufahrt. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage ist auf jeweils max. 9 m² beschränkt. In der Begründung wird bereits erläutert, dass, sofern ein Baugrundstück mehrere Betriebe beherbergt, sich diese die zulässige Werbefläche aufteilen müssen; erforderlichenfalls ist eine Gemeinschaftsanlage zu errichten. Ausnahmen sind in Abhängigkeit der Größe des Baugrundstücks (> 3.000 m²) zugelassen, was bei dem Grundstück des Petenten vorliegend gegeben wäre. Nach Auskunft des Gewerbeamtes sind derzeit zwei Betriebe auf dem Baugrundstück angemeldet.

Eine unzulässige Einschränkung der Rechte der Eigentümer oder der Betriebsinhaber wird hierin nicht gesehen. Die Stadt verfolgt mit dem Konzept eine positive Gestaltungsabsicht. Sie greift jedoch regelnd ein, um ein Übermaß zu verhindern.

Das Baugrundstück des Petenten verfügt über eine Größe von mehr als 3.000 m², so dass von der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden kann. Fakt ist aber auch, dass das Baugrundstück im unmittelbaren Anschluss an die Sinziger Straße lediglich etwa 23 m breit ist und sich erst im weiteren Verlauf aufweitet. Ohne die vorgesehenen Beschränkungen ließe sich in Anschluss an die Sinziger Straße eine Ansammlung von Werbeanlagen nicht verhindern, die sich nicht nur gegenseitig verdecken und damit ihren eigentlichen Zweck verfehlen, auf die örtlich angebotenen Dienstleistungen hinzuweisen. Zu befürchten wäre zudem, dass im Bereich der Ausfahrt von dem gegenüber der B9 tiefer liegenden Grundstück die Sichten auf die Verkehrsfläche erheblich eingeschränkt werden. Schließlich ist aus städtebaulichen Gründen eine Häufung von Werbeanlagen nicht gewünscht. Werbung, gerade auch für die örtlich ansässigen Betriebe, ist notwendig, sie soll jedoch - auch abschnittsweise - nicht das Ortsbild prägen.

Bei dem Begriff „Stätte der Leistung“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der jedoch durch die Rechtsprechung ausreichen definiert wird.

„Eine Stätte der Leistung ist dort vorhanden, wo der Gegenstand, für den geworben wird, hergestellt, angeboten, gelagert oder verwaltet wird. Darüber hinaus wird in der Rechtsprechung nicht nur der Ort, wo die Leistung erbracht wird, sondern auch dort, wo die Leistung direkt von einem potenziellen Abnehmer nachgefragt wird, als Stätte der Leistung angesehen“ (Jeromin, Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, Kommentar, § 52, RN 34 mit Verweis auf das Urteil des VG Trier vom 25.10.2006 – 5 K 426/06).

Die vorgetragenen Bedenken sind insoweit ausgeräumt.

Zu 3.6 Mindestabstand von Gehölzen zur Bahnanlage, Betretungsverbot der Bahnanlagen, Einfriedungspflichten

Bei den Inhalten, auf die hier Bezug genommen wird, handelt es sich nicht um Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern um die im Anschluss an den normativen Teil enthaltenen Hinweise. Die Hinweise weisen den Bauherren auf bestimmte Sachverhalten, Normen und Regelwerke oder öffentlich-rechtliche Bestimmungen weiterer Rechtsgebiete hin, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans beachtlich werden könnten.

Zu 4.1 weitergehende Informationen / Planungsablauf

Die Anregungen in diesem Punkt greifen zuvor bereits behandelte Sachverhalte auf. Vorliegend handelt es sich offenkundig um ein Missverständnis, denn die aufgeführten Fachgutachten und Planungen sollen noch im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan erstellt werden und im erforderlichen Umfang in die Planung einfließen, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird. Erst dann können die Inhalte des Bebauungsplans verbindliche Außenwirkung entfalten.

Zu 4.2 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die Grundlagen für den Ausbau der Ortsdurchfahrt der Sinziger Straße gelegt. Für die Planungen zum Ausbau der Verkehrsfläche ist der Landesbetrieb Mobilität zuständig. Im Vorfeld der Unterrichtung wurde ein erster Entwurf der Ausbauplanung innerhalb der städtischen Bauverwaltung wie auch im Ortsbeirat Remagen (öffentliche Sitzung, 16.05.2018, TOP 5) diskutiert. Die meisten Anregungen bezogen sich auf die für das Bebauungsplanverfahren unbeachtliche Aufteilung der Verkehrsflächen. Von Seiten der Bauverwaltung wurden insbesondere Hinweise auf künftige Baugebiete gegeben, so dass ein Ausbau der Einmündung Im neuen Weg bereits bei der Ausbauplanung berücksichtigt werden konnte.

Zu 4.3 Verhältnis zu den Nachbargemeinden

Die Ausführungen werden unter Bezug auf die vorstehenden Ausführungen zum Einzelhandelskonzept zur Kenntnis genommen.

Zu 4.4 sonstige übergeordnete Fachplanungen, hier: Ausbau der Bundesstraße

Die persönliche Meinung, dass ein Ausbau der Verkehrsfläche nicht für erforderlich ge-

halten wird, nehmen wir zur Kenntnis.

Im Gegensatz zu der persönlichen Auffassung wird insbesondere seitens der Stadt wie auch des Straßenbaulastträgers der Ausbau für erforderlich gehalten. Die Verstärkung des Verkehrsflusses durch die Schaffung von Abbiegespuren, die Stärkung der Verkehrssicherheit durch Einfädelspuren, Querungshilfen und vor allem die Schaffung eines durchgehenden, baulich von der Fahrbahn getrennten Gehweges sind angesichts der gestiegenen Verkehrsanforderungen ausreichende Gründe für die geplante Ausbaumaßnahme.

Nach den vorliegenden Planungen ist der Ankauf von Grundstücksflächen des Petenten für den Ausbau der Straße nicht erforderlich.

Zu 4.5 Verhältnis zu anderen Planungen

Auf die vorstehenden Ausführungen zu 4.3 u.a. wird verwiesen

Zu 4.6 Nutzungskonzept

Den Ausführungen des Petenten können nicht nachvollzogen werden. Weder aus dem Entwurf der textlichen Festsetzungen noch aus der Begründung heraus ergibt sich ein Ausschluss von Wohnnutzungen.

Zu 4.7 Verkehrskonzept

Die Aufgabe eines Bebauungsplanes ist es, die in seinem Geltungsbereich erkannten Aufgaben einer städtebaulichen Lösung zuzuführen.

Eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes ist es, die für den Ausbau der Bundesstraße notwendigen Verkehrsflächen zu sichern. Hierbei sind auch die Situationen an den einmündenden Straßen zu beachten. Durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan ist für jedermann erkennbar, dass angrenzend an das Plangebiet eine etwa 5,5 ha große Fläche als Wohngebiet entwickelt werden soll. Die äußere Erschließung dieser Potenzialfläche kann nur über „Im neuen Weg“ und Wässigertal an die Sinziger Straße und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgen. Der aktuelle Bebauungsplan muss es sich daher zur Aufgabe machen, für die durch seinen Geltungsbereich führenden Bereiche vorsorgend eine Verkehrsfläche festzusetzen, damit diese nicht anderweitig genutzt wird und in der Folge dann einer späteren Entwicklung des potenziellen Baugebietes wegen unzureichender Erschließung möglicherweise entgegensteht. Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche im Bebauungsplan werden grundsätzlich noch keine Aussagen über den Zeitpunkt der tatsächlichen Inanspruchnahme getroffen. Die vorgetragenen Bedenken treten gegenüber dem Planungswillen der Stadt somit zurück.

Zu 4.8 Regelungen zum Einzelhandel

Auf die vorstehenden Ausführungen zu Nr. 3.1 der Anregungen wird verwiesen.

Zu 5 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans werden Regeln über die Möglichkeit zur Nut-

zung der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke getroffen. Dass diese Regelungen nicht immer mit den Vorstellungen der betroffenen Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten übereinstimmen, liegt in der Natur der Sache. Die Aufgabe der Gemeinde ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Sie muss dabei einem in sich schlüssigen städtebaulichen Konzept folgen. Soweit dabei die Maßgaben insbesondere des Baugesetzbuches beachtet werden, handelt es sich dabei um eine zulässige Handlungsbeschränkung der Betroffenen und einen zulässigen Eingriff in das Privateigentum. Dies ist vorliegend gegeben. Verschiedene Anregungen wurden bereits im Zuge des Normenkontrollantrages gegen die Planung 2008 vorgetragen, bei denen das Gericht in seiner Entscheidung eindeutig Stellung zu Gunsten der Stadt bezog und damit diese Inhalte der Planung als grundsätzlich rechtmäßig bewertet hat. Die Entscheidung 1 C 10008/10. OVG vom 27.09.2010 wurde im Zuge der Auswertung der Unterrichtung nochmals beigezogen und ist in die Bewertung der Stellungnahmen mit eingeflossen.

Hinsichtlich der zeitlichen Abfolge liegt seitens des Petenten ein Missverständnis vor. Soweit die Unterlagen auf die Einbindung noch einzuholenden Fachgutachten abstellen, bezieht sich dieser Vorgang ausschließlich auf den Prozess vor Rechtskraft des Bebauungsplanes. Bereits in der Fassung der noch durchzuführenden Offenlage als zweitem Beteiligungsschritt müssen diese Werke den Verfahrensunterlagen beigelegt sein. Die diesbezüglich an mehreren Stellen erhobenen Bedenken können damit entkräftet werden.

Das Angebot einer persönlichen Kontaktaufnahme wird gerne angenommen, um bereits im Verlauf der Planungen zu einem Gespräch zu kommen.

4.17.3 Abwägung

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie dargelegt bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4.18 Bürger 5, Schreiben vom 11.04.2018

4.18.1 Inhalt der Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir dringend anregen, vom Ausbau der Abzweigung der B 9 in den Neuen Weg sowie dem Ausbau der Straße Im Neuen Weg 2-8 und der Ausweisung als Wohngebiet dieser Anwesen Abstand zu nehmen.

Begründung:

Die Abzweigung von der B 9 wird ausschließlich dadurch behindert, dass Fahrzeuge der/für die Fa. Hesseler und Chiptuning im Einfahrtsbereich parken.

Ein Ausbau der Straße im Bereich Im Neuen Weg 2-8 ist weder notwendig, noch steht der Ausbau in irgendeinem Verhältnis zum möglichen Nutzen.

Eine Ausweisung als Wohngebiet für unsere Anwesen ist ebenfalls nicht nötig da wir alle keinerlei Bauabsichten haben und unsere Anwesen so lieben wie sie sind.

Mit freundlichen Grüßen

4.18.2 Stellungnahme der Verwaltung

Den Vorschlägen, auf die Einmündung des Weges „Im neuen Weg“ auf die Sinziger Straße sowie die Einbeziehung angrenzender Bestandsgebäude westlich der Straße „Im Bungert“ zu verzichten, soll nicht gefolgt werden.

Ein wesentliches Planungsziel ist die Bereitstellung der Verkehrsflächen, die für einen Ausbau der Bundesstraße benötigt werden. Des Weiteren ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan westlich des Plangebietes zwischen dem Wässigertal sowie Im neuen Weg eine etwa 5,5 ha große Potenzialfläche für eine Wohnbebauung enthält. Diese soll verkehrlich über die Anbindungen Wässigertal sowie Im neuen Weg erschlossen werden.

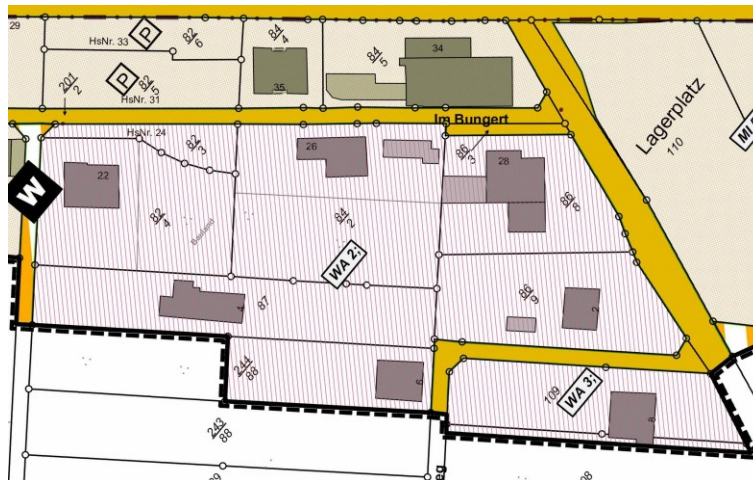
Vor diesem Hintergrund wäre es fahrlässig, in dieser Kenntnis bei der vorliegenden Planung auf die Festsetzung der zusätzlich benötigten Verkehrsflächen zu verzichten. Der angeregte Verzicht könnte eine spätere Planung erheblich erschweren, wenn eine Erschließung des geplanten Neubaugebietes nicht oder nur mit besonderem Aufwand möglich wäre.

Mit der Festsetzung der Verkehrsfläche wird keine Aussage über den Zeitpunkt der tatsächlichen Inanspruchnahme getroffen. Der Bebauungsplan sichert jedoch die betreffenden Flächen und schützt sie vor einer anderweitigen Nutzung, etwa durch eine Bebauung.

Dies gilt in entsprechender Weise für die Wegeflächen, über die die Grundstücke Im neuen Weg 2 bis 8 verkehrlich erreichbar sind. Auch hier ist die Aufnahme in den Bebauungsplan nicht so zu verstehen, dass mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Ausbau unmittelbar anstehen würde.

In seiner Begründung geht der Bebauungsplan eingehend darauf ein, warum die Häuser Im neuen Weg 2 bis 8 in den Geltungsbereich einbezogen werden. Diese Bebauung unterscheidet sich in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild erkennbar von der Bebauung entlang des Weges „Im Bungert“ oder gar der Sinziger Straße, so dass sich die Frage stellt, ob diese noch dem Bebauungszusammenhang angehören oder bereits Bestandteil des angrenzenden Außenbereichs sind. Jedes Gartenhaus oder jede Nutzungsänderung hätte diese Frage neu aufgeworfen.

Eine planerische Antwort hierauf ist das vom Bebauungsplan verfolgte Ziel, diese Grundstücke in den Geltungsbereich einzubeziehen und damit zweifelsfrei als Bauland festzusetzen.



Hinsichtlich der Führung des Radweges entlang der Sinziger Straße betrifft der Prüfauftrag zunächst nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans, da dieser nur eine einheitliche Verkehrsfläche festsetzt. Die Aufteilung dieser Verkehrsfläche in Fahrbahn, Rad-

und Gehweg ist Aufgabe der nachgeordneten Ausbauplanung.

Die Bebauung der Grundstücke entlang der Sinziger Straße ist im Bestand bereits sehr nah an den Fahrbahnrand herangerückt. Vorgelagerte Flächen dienen vielfach als Zufahrt oder werden als notwendige Stellplatzfläche vorgehalten. Eine einheitliche, alleearartige Bepflanzung über den gesamten Straßenabschnitt wird zwar als wünschenswert eingestuft, letztlich aber mit wenig Aussicht auf tatsächliche Realisierung eingeschätzt. Erschwerend kommt hinzu, dass gerade entlang der Grundstücksgrenzen zur Straße Versorgungsleitungen liegen, die vor eindringendem Wurzelwerk zu schützen sind. Von einer zwingenden Vorgabe einer Bepflanzung soll im Bebauungsplan daher abgesehen werden, gleichwohl wird sie als Empfehlung in die Hinweise zum Textteil aufgenommen.

4.19.3 Abwägung

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie dargelegt bei der weiteren Planung berücksichtigt.