

## Beschlussvorlage

| Beratungsfolge                      | Sitzungstermin | Behandlung |
|-------------------------------------|----------------|------------|
| Ortsbeirat Oberwinter               | 05.02.2020     | öffentlich |
| Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss | 11.02.2020     | öffentlich |
| Stadtrat                            | 23.03.2020     | öffentlich |

### Betreff:

Bau- und Planungsangelegenheiten  
Bauleitplanung der Stadt  
Bebauungsplan 33.09 "Kindergarten am Lohweg", Oberwinter-Bandorf (33.09/00)  
- Einleitungsbeschluss  
- Durchführung der Beteiligungsverfahren

### Sachverhalt:

Ausgehend von den 2019 aktualisierten Bedarfszahlen der Kreisverwaltung Ahrweiler ergibt sich u.a. für den Ortsbezirk Oberwinter ein zusätzlicher und dauerhafter Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Kurzfristig und begrenzt auf 3 Jahre wird dieser Bedarf anteilig durch das Aufstellen eines Containers auf dem Gelände des Dorfgemeinschaftshauses in Bandorf gedeckt. Eine dauerhafte Lösung auf diesem Gelände stellt dies nicht dar, da der Betrieb des Kindergartens eine weitgehende Inanspruchnahme des Dorfgemeinschaftshauses erfordert, welches somit für andere Nutzungen nicht mehr zur Verfügung steht. Das städtische Grundstück ist schlicht zu klein, um neben dem Dorfgemeinschaftshaus einen den heutigen Anforderungen entsprechenden Kindergarten mit Ganztagsbetreuung einschließlich der notwendigen Freibereiche zu errichten.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Remagen frühzeitig nach alternativen Standorten für eine Dauerlösung umgesehen. In den Fokus genommen wurden dabei zunächst solche Grundstücke, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauland dargestellt sind. In der Folge konnte die Stadt zwei Parzellen im Anschluss an die bestehende Bebauung auf der Südseite des Lohweges erwerben. Dort stehen - unter anteiliger Einbeziehung eines städtischen Wirtschaftsweges - nun ca. 3.476 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für die Planung zur Verfügung.

Ein weiterer Vorteil dieses Standortes ist, dass der Bau zusätzlicher Erschließungsanlagen nicht erforderlich ist. Die Anbindung an den Lohweg ist grundsätzlich aus-

reichend.

Der Bebauungsplan muss jedoch beachten, dass dieses Grundstück Teil einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche („Sonnenberg“) ist. Bei der Konzeption ist die spätere Anbindung der südlich angrenzenden Potenzialflächen an den Lohweg unbedingt zu beachten. Zu prüfen ist ferner die Funktion des bislang am Ortsrand verlaufenden Wirtschaftsweges, der von Eigentümern der topographisch höher gelegenen Grundstücke der Straße „Im Hermesacker“ zur Erschließung der rückwärtigen Gärten genutzt wird (u.a. Holz- und Heizöllieferung).

Der Bebauungsplan ist nach aktueller Rechtslage im Regelverfahren aufzustellen. Im Bundestag wird derzeit über eine Änderung des § 13b BauGB diskutiert. Sofern sich hieraus vergünstigende Verfahrensregeln ergeben, würde die Verwaltung diese anwenden.

#### Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens einzuleiten.

#### Anlage/n:

- a) Geltungsbereich
- b) Geltungsbereich mit Luftbild