

Bau- und Planungsangelegenheiten

Bauleitplanung der Stadt Remagen

16. Änderung Flächennutzungsplan - "Humboldt-Turm" sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan 50.07 "Humboldt-Turm", Rolandswerth (50.07/00)

a) Auswertung der Offenlage, Abwägung der Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans

b) Auswertung der Offenlage, Abwägung der Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplans

Im Nachgang zum Beteiligungsverfahren hat die Stadtverwaltung Bonn die Verfahrensunterlagen zur Offenlage nochmals angefordert und daraufhin folgende Stellungnahme nachträglich eingereicht:

1 Bundesstadt Bonn, Stadtplanungsamt Amt 61-4, Berliner Platz 2, 53103 Bonn; Schreiben vom 17.04.2020

1.1 Inhalt der Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

laut der zur Verfügung gestellten Unterlagen soll die verkehrliche Erschließung des geplanten Vorhabens über den bestehenden Zufahrtsweg – Vulkanstraße - zum „Rolandsbogen“ über Bonner Stadtgebiet erfolgen (Kapitel 1.7.10, S. 16). Hierzu ist folgendes anzumerken:

Von der Bonner Seite aus besteht eine Zufahrtsbeschränkung auf der Vulkanstraße. An Wochenenden und an Feiertagen ist die Straße tagsüber für Kraftfahrzeuge gesperrt. Die Zufahrt zum Ausflugslokal am Rolandsbogen, welches in der Nähe des Turms liegt, ist lediglich mit einer Ausnahmegenehmigung möglich. Es gab in der Vergangenheit immer wieder Beschwerden wegen des Ausflugsverkehrs.

Diese Problematik wird in der Begründung zum Bebauungsplan nur ganz am Rande thematisiert. In den Unterlagen heißt es, es werden nur zwei Gästehäuser mit Ateliers für Künstler errichtet. Veranstaltungen oder Events „seien nicht beabsichtigt“ (Kapitel 1.7.10, S. 16). Die An- und Abfahrt einiger weniger Künstlerinnen und Künstler ist möglicherweise unproblematisch. Sollte es aber doch z.B. Ausstellungseröffnungen oder ähnliche Veranstaltungen geben, wäre das Verkehrsaufkommen ggf. doch nicht unwesentlich.

Da im Ergebnis die erforderliche Erschließung für die erweiterte Nutzung, deren Umfang unklar ist, im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans nicht öffentlich-rechtlich gesichert ist, muss die Stadt Bonn Bedenken anmelden.

1.2 Würdigung durch die Stadtverwaltung Remagen

Die Stellungnahme der Bundesstadt Bonn ist nach Ablauf der öffentlichen Auslegung der Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen, die in der Zeit vom 09.01. bis einschließlich 10.02.2020 durchgeführt wurde. Die von der Planung berührten Behörden wie auch die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.01.2020 auf die Offenlage hingewiesen und um Stellungnahme bis zum 10.02.2020 gebeten; zu diesem Kreis der Beteiligten zählt auch die Bundesstadt Bonn. Sowohl im Bekanntmachungstext zur Offenlage wie auch im Schreiben der Stadt an die Behörden wurde darauf hingewiesen, dass verspätet eingehende Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 sowie § 4a Abs. 6 BauGB). Diese Ausschlussmöglichkeit wird vom Gesetzgeber jedoch dahingehend beschränkt, dass nur solche Belange unberücksichtigt bleiben können, deren Inhalt die Gemeinde nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs.6 Satz 1 BauGB).

Die von der Bundesstadt Bonn vorgetragenen Bedenken beziehen sich auf die Erschließung des Plangebietes und den damit zusammenhängenden Verkehr. Befürchtet wird, dass durch Ausstellungen oder ähnliche Veranstaltungen im Plangebiet der bereits im Bestand zeitweise problematische Verkehr auf dem Rodderberg zusätzlich zunimmt und vorhandene Schwierigkeiten verstärkt. Die An- und Abfahrt einiger weniger Künstlerinnen und Künstler wird seitens der Bundesstadt als „*möglicherweise unproblematisch*“ eingestuft.

Ausdrückliches Planungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Zulässigkeit zum Bau eines Nebengebäudes (Garage mit Lager, Heizraum, Orangerie) von Künstlerwohnungen, eines Wintergartens sowie einer Kapelle. Zu diesem Zweck wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine Sonderbaufläche dargestellt und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur und Soziales“ festgesetzt. In Analogie zum Aufbau der vom Gesetzgeber in den §§ 2 bis 9 BauNVO definierten Baugebiete wird durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans der Katalog zulässiger Nutzungen abschließend bestimmt. Dort wird im Abschnitt 2.1 u.a. folgendes festgesetzt:

geplante Nutzungen		
SO 1	1 Gebäude mit Zufahrt und Rampe	Garage, Lager, Heizraum, Orangerie
SO 2	1 Gebäude mit Zufahrt	Wohnnutzung und Ateliers für wechselnde Personenkreise mit kunstbezogenen Tätigkeiten (z.B. Kunststudenten, Künstler, Musiker), 3 Wohneinheiten
SO 3	Wintergarten	Wintergarten
SO 4	Kapelle	Kapelle

Abbildung 1: Auszug aus dem Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 50.07 "Humboldt-Turm", Verfahrensstand: Offenlage

Anlagen, Räume oder Flächen für Konzerte, Ausstellungen oder ähnlichen Veranstaltungen sind nicht Gegenstand der Planung. Sie gehören nicht zum Katalog der regelmäßig zulässigen Nutzungen und sind folglich im Plangebiet unzulässig. Regelungen über mögliche Ausnahmen enthält der Bebauungsplan nicht, so dass auch eine ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen nicht gegeben ist. Hiervon zu unterscheiden und für die Bauleitplanung damit unbeachtlich ist der Umstand, dass singuläre Ereignisse (Einmalig, keine Wiederholung, wie z.B. Öffnung des Wohnturmes am „Tag des offenen Denkmals“) ohne baurechtliche Nutzungsänderung stattfinden könnten.

Dies vorausgesetzt ist festzustellen, dass die von der Bundesstadt Bonn vorgetragenen Belange von der Stadt Remagen erkannt und in die Planung eingestellt wurden. Die in einem frühen Planungsstadium in der Tat bestehende Überlegung, auf dem Gelände Ausstellungen und vergleichbare Veranstaltungen zuzulassen, wurde bereits vor der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der planbetroffenen Behörden ausdrücklich aufgegeben, da auch seitens der Stadt Remagen die Verkehrsproblematik gesehen wurde; auf die Beratung und Beschlussfassung des Stadtrates vom 01.12.2015 (STR/044/2015) wird verwiesen. In der Niederschrift zu dieser Sitzung ist festgehalten:

„[...] Das bisherige Konzept wurde daraufhin überarbeitet und der Verwaltung als neuer Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgelegt. Eine Öffnung des Geländes für die Öffentlichkeit ist nicht mehr beabsichtigt, auch nicht auf einzelnen Teilflächen. [...]

Die erhobenen Bedenken der Bundesstadt Bonn können daher zurückgestellt werden, inhaltlich wie formal. Zum einen lässt der abschließende Katalog zulässiger Nutzungen keine Ausstellungs- oder Konzerträume zu, so dass die Grundannahme für die Bedenken bereits nicht tragen, andererseits werden mit der nachgereichten Stellungnahme keine Belange vorgetragen, die die Stadt Remagen im bisherigen Verfahren nicht bereits berücksichtigt hätte.

Die rechtliche Frage, ob ein verspätet vorgetragener, zuvor nicht bekannter Belang für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans von Bedeutung ist, kann angesichts des Umstandes, dass sich die Stadt Remagen bei der Planung nachweislich mit der Frage der Erschließung befasst hat, außer Acht bleiben.

1.3 Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen der Bundesstadt werden zur Kenntnis genommen. Die Grundannahme der darin geäußerten Bedenken trifft nicht zu, weil die befürchteten Nutzungen nicht zum abschließenden Katalog zulässiger Nutzungen zählen. Eine öffentliche Nutzung des Plangebietes wurde bereits in einem frühen Planungsstadium verworfen und ausgeschlossen. Die vorgetragenen Bedenken können daher ausgeräumt und den Planungszielen untergeordnet werden. Sie führen folglich nicht zu Änderungen oder Ergänzungen der Festsetzungen oder sonstigen Verfahrensunterlagen.