Bebauungsplan 33.09"Kindergarten am Lohweg"
im Ortsteil Oberwinter-Bandorf (33.09/00)

Abwägung zu den Anregungen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

(vergleichende Darstellung der Anlage zu 0260/2020 der Änderungen gemäß Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 27.10.2020)

Inhaltsverzeichnis

a. Anlass der Planung, Planungserfordernis 3

b. Ergebnis der Beteiligung 4

b.1 Behörden ohne Stellungnahme 4

b.2 Behörden ohne Hinweise oder Anregungen zur Planung 4

b.3 Behörden mit Hinweisen oder Anregungen zur Planung 4

b.3.1 Stellungnahme Kreisverwaltung Ahrweiler vom 26.06.2020 5

b.3.2 Stellungnahme Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Abfallwirtschaft Bodenschutz vom 19.06.2020 10

b.3.3 Stellungnahme Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, vom 02.06.2020 13

b.3.4 Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergbau vom 29.06.2020 14

b.3.5 Stellungnahme Polizeiinspektion Remagen vom 16.06.2020 17

b.3.6 Stellungnahme Landwirtschaftskammer Rheinland vom 30.06.2020 18

b.3.7 Stellungnahme Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 09.06.2020 19

b.3.8 Stellungnahme FBL im Ortsbeirat Oberwinter vom 11.06.2020 sowie FBL Stadtratsfraktion vom 28.06.2020 20

b.3.9 Stellungnahme Ortsbeirat Oberwinter vom 01.07.2020 20

b.4 Stellungnahmen der Bürger 21

b.4.1 Stellungnahmen Bürger 01 bis 08 22

b.4.2 Stellungnahme Bürger 09 27

b.4.3 Stellungnahme Unterschriftenliste 1 31

b.4.4 Stellungnahme Unterschriftenliste 2 32

b.5 Zusammenfassung der Stellungnahmen bezogen auf die bisherigen Planungsvarianten 33

b.5.1 Stellungnahmen Variante A 33

b.5.2 Stellungnahmen Variante B1 37

b.5.3 Stellungnahmen Variante B2 38

b.5.4 Stellungnahmen Variante C 40

b.5.5 Variante D 41

b.5.6 Abschließende Wertung b.5.1 bis b.5.5 44

c. Anhang 46

a. Anlass der Planung, Planungserfordernis

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen zum Bau eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte im Oberwinterer Ortsteil Bandorf geschaffen. Die Planung erstreckt sich über die stadteigenen Grundstücke in der Gemarkung Oberwinter, Flur 3, Flurstücke 49/1, 50 (bislang unbebaute landwirtschaftliche Flächen) sowie über Teile der Flurstücke 117/1 und 118 (beides Wirtschaftswege). Hinzu kommen zudem Teilflächen des Lohweg von den Flurstücken 114/62 und 112/2, die ebenfalls im städtischen Besitz sind.

Ein Bauleitplan ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vorliegend ergibt sich das Erfordernis aus dem Umstand, dass sich ausgehend von den 2019 aktualisierten Bedarfszahlen der Kreisverwaltung Ahrweiler u.a. für den Ortsbezirk Oberwinter ein zusätzlicher und dauerhafter Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ergibt. Kurzfristig und begrenzt auf 3 Jahre wird dieser Bedarf insbesondere durch die Neueinrichtung einer dem Unkelbacher Kindergarten zugeordneten Gruppe in einem Container auf dem Gelände des Dorfgemeinschaftshauses in Bandorf gedeckt. Diese Einrichtung eröffnete im September 2020 ihren Betrieb. Eine dauerhafte Lösung stellt diese Containerlösung nicht dar, da der Betrieb des Kindergartens eine zeitweise Inanspruchnahme des Dorfgemeinschaftshauses erfordert. Dieses steht somit für andere Nutzungen vielfach nicht mehr zur Verfügung. Das stadteigene Grundstück ist schlicht zu klein, um auf Dauer neben dem Dorfgemeinschaftshaus einen den heutigen Anforderungen entsprechenden Kindergarten mit Ganztagsbetreuung einschließlich der notwendigen Freibereiche zu betreiben.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Remagen frühzeitig nach alternativen Standorten für eine dauerhafte Lösung umgesehen. Für den Ausbau bestehender Einrichtungen sind die jeweiligen Grundstücke nicht geeignet. Freie Baulücken oder ungenutzte Grundstücke standen ebenfalls nicht zur Verfügung. In den Fokus genommen wurden sodann solche unbebauten Grundstücke, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauland dargestellt sind. In der Folge konnte die Stadt ein aus zwei Parzellen bestehendes Grundstück im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung am Lohweg erwerben. Dort steht nun - unter anteiliger Einbeziehung angrenzender städtischer Wirtschaftswege – ein insgesamt 3.576 m² großes Gelände für die Planung zur Verfügung.

Ein Vorteil dieses Standortes ist, dass er an den Lohweg und damit an eine bereits ausgebaute Straße angrenzt. Der Bau zusätzlicher Erschließungsanlagen wird nicht erforderlich, abgesehen von einer Aufweitung des Straßenraums um 2,0 m zum Bau eines Gehweges und zur Optimierung der Verkehre.

Der Bebauungsplan stellt einen ersten Baustein zur Realisierung einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche (W 2.2„Sonnenberg“) dar. Die Planung des Wohngebietes ist ausdrücklich nicht Gegenstand der aktuellen Planung. Die Festsetzungen sind allerdings so auszurichten, dass eine spätere Anbindung der verbleibenden Potenzialflächen an den Lohweg möglich bleibt.

b. Ergebnis der Beteiligung

Die Unterrichtung der Bürger sowie der planbetroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 29.05. bis einschließlich 30.06.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Remagen (Remagener Nachrichten) vom 21.05.2020 enthielt den Hinweis, dass die Unterlagen in den Räumen der Bauverwaltung eingesehen werden können. Hingewiesen wurde auch auf die Möglichkeit, die Unterlagen als pdf-Datei über die Homepage der Stadt Remagen abzurufen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.05.2020 über das Beteiligungsverfahren informiert. Als Frist für die Abgabe von Stellungnahmen wurde hier ebenfalls der 30.06.2020 festgelegt.
Das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wird nachstehend dokumentiert und für die nach § 1 Abs. 7 BauGB vorgesehene Abwägung durch die zuständigen Gremien aufbereitet.

b.1 Behörden ohne Stellungnahme

Folgende Einrichtungen wurden an der Planung beteiligt, gaben aber keine Stellungnahme ab:

- SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
- Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück, Mayen
- DRK-Kreisverband Ahrweiler, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Bundeswehrdienstleistungszentrum, Mayen
- Innogy, Saffig
- Energieversorgung Mittelrhein, Koblenz
- bn:t Blatzheim Network Telecom GmbH, Bonn
- Verkehrsverbund Rhein-Mosel GmbH, Koblenz
- DB Regio Bus Rhein-Mosel GmbH, Koblenz
- die im Stadtrat vertretenden Parteien und Wählergruppen (mit Ausnahme der FBL).

b.2 Behörden ohne Hinweise oder Anregungen zur Planung

Folgende Einrichtungen teilten mit, dass ihre Belange durch die Planung nicht berührt oder bereits ausreichend berücksichtigt werden:

- Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, Mayen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Abwasserzweckverband Untere Ahr, Sinzig
- Energienetze Mittelrhein, Koblenz für die Stadtwerke Remagen (Wasser, Abwasser)
- PLEdoc GmbH, Essen, für Open Grid Europe GmbH, Essen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen

b.3 Behörden mit Hinweisen oder Anregungen zur Planung

Die Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die Hinweise oder Anregungen zum Verfahren vorgetragen haben, werden wörtlich wiedergegeben. Vereinzelt wurde die Formatierung des Originaltextes an die der Beschlussvorlage angepasst.

b.3.1 Stellungnahme Kreisverwaltung Ahrweiler vom 26.06.2020

b.3.1.1 Inhalt der Stellungnahme

1.) Landesplanung/Städtebau
Wir werden uns im Rahmen der noch zu beantragenden landesplanerischen Stellungnahme zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes äußern.

b.3.1.1.1 Bewertung

Die Kreisverwaltung stellt mit ihrer Stellungnahme darauf ab, dass das Plangebiet im Flächennutzungsplan Bestandteil der Wohnbaufläche W 2.2 „Sonnenberg“ ist, der Bebauungsplan neben den Verkehrsflächen jedoch ausschließlich eine Gemeinbedarfsfläche festsetzt.

Die Stellungnahme ist inhaltlich unabhängig von der Wahl der Varianten für das weitere Planverfahren. Eine weitergehende Betrachtung im Abschnitt b.5 erfolgt nicht.

b.3.1.1.2 Beschluss

Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan in einem einfachen Verfahren geändert. Das Plangebiet wird künftig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

b.3.1.2 Inhalt der Stellungnahme

2.) Naturschutz
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Rhein-Ahr-Eifel“. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die naturschutz-fachlichen Planungsparameter nicht erfasst und bewertet. Es fehlen der Fachbeitrag Naturschutz mit einer Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit und einer Grünlandkartierung nach § 15 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).
Bei der naturschutzfachlichen Beurteilung sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Errichtung und die anschließende Nutzung des Kindergartens zu berücksichtigen. Zur Beurteilung gehören auch alle Infrastrukturmaßnahmen. Aus diesem Grund muss der Fachbeitrag eine Wertung der vorgeschlagenen Planvarianten beinhalten.
Eine abschließende Stellungnahme ist damit derzeit nicht möglich.

b.3.1.2.1 Bewertung

Die von der unteren Naturschutzbehörde angesprochenen Unterlagen wurden zwischenzeitlich beauftragt.
Die Fachbeiträge zum Arten- und Naturschutz werden der Offenlage beigefügt. Eine vorherige inhaltliche Abstimmung mit der Fachbehörde ist beabsichtigt.
Die Erhebung für die Grünlandkartierung erfolgte bereits Ende Mai 2020, jedoch nahm die Auswertung erhebliche Zeit in Anspruch. Eine Abstimmung der Auswertung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt, Inhalt und Methodik der Kartierung waren nicht zu beanstanden. Inhaltlich kommt die Erhebung zu dem Ergebnis, dass 8 Arten des Lebensraumtyps 6510 – Magere-Flachland-Mähwiese mit einem Deckungsgrad zwischen 20 % und 30% vorzufinden sind. Der Anteil der Störanzeiger beträgt 10-15%. Ausgehend von der 2018 erlassenen „Kartieranleitung der gesetzlich geschützten Biotope in Rheinland-Pfalz“ ist der Erhaltungszustand des Biotops als C bzw. niedrige B-Bewertung zu klassifizieren. Der Eingriff kann folglich mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Schaffung gleichwertiger Biotopflächen im Verhältnis 1:1 oder Aufwertung gleichartiger Biotopflächen) ausgeglichen werden; die Maßnahme ist jedoch zuvor von der Naturschutzbehörde zu genehmigen.

Die Stellungnahme ist inhaltlich unabhängig von der Wahl der Varianten für das weitere Planverfahren. Eine weitergehende Betrachtung der Anregung im Abschnitt b.5 erfolgt daher nicht. Die konkreten Auswirkungen der gewählten Variante auf die Belange des Naturschutzes werden in den Fachbeiträgen behandelt.

b.3.1.2.2 Beschluss

Die Verfahrensunterlagen werden wie dargelegt für das nachfolgende Beteiligungsverfahren ergänzt.

b.3.1.3 Inhalt der Stellungnahme

3.) Brandschutz
gegen das oben bezeichnete Planvorhaben bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht und bei Einhaltung nachfolgender Punkte keine Bedenken:

1. Unter der Voraussetzung, dass - neben der Einhaltung einer GFZ von ≤ 0,7 - die Anzahl der Vollgeschosse auf 3 begrenzt wird (vorgesehen sind 2), sowie mindestens feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachung als „überwiegende Bauart“ festgeschrieben /eingehalten werden, ist für das bezeichnete Plangebiet als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 96 m^3 bereitzustellen. Dies kann über eine Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz (Löschwasserlieferleistung von 48 m^3/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden) oder aus anderen Löschwasserentnahmestellen (Bsp. Löschwasserbehälter) bzw. über eine Kombination aus Beidem sichergestellt werden.
Hinweis:
Werden diese Anforderungen bezüglich der Erschließung (ausreichende Löschwasserversorgung nach § 41 Abs. 1 Satz 2 LBauO i. V. m. dem DVGW-Arbeitsblattes W405) nicht eingehalten oder die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Feuerwehr nicht gewährleistet, so kann u.U. keine Baugenehmigung erteilt werden.

2. 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 Trinkwassers, eingegangen werden dürfen.
Bitte geben Sie daher - bei einer Bereitstellung des Löschwassers aus dem Trinkwassernetz - 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:

- Zusätzlich zum DVGW-Arbeitsblatt W405 ist bei der Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz auch die DVGW-Information Wasser Nr. 99 (11-2018) „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ zu beachten.
- 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 Ent-

nahmestellen 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.

- 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)].
- 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.
- 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.

2. 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 (Bsp. Straßenbreite, Traglast, Kurvenradien gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Rheinland-Pfalz“, vom Juli 1998).

Dabei ist zudem Folgendes bei der weiteren Infrastrukturplanung zu beachten:

a) 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 für die Feuerwehr (Ausführung gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Rheinland-Pfalz vom Juli 1998) hergestellt werden. Dies können auch entsprechend ebene, tragfähige Wirtschafts- oder Waldwege sein.

b) 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.

c) 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).

d) Vorgesehener oder vorhandener Baumbewuchs - bspw. Alleebäume - 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.

Allgemeiner Hinweise zur Auswirkung der Bauleitplanung auf das spätere Genehmigungsverfahren:

- Unsere Ausführungen berühren in folgender Hinsicht auch die Gestaltung dieses B-Plans:
  - Ausweisung der Planstraßen, Wirtschaftswege und sonstigen Verkehrsflächen
  - Abstand von Baugrenzen/Baulinien zu den für die Feuerwehr befahrbaren Verkehrsflächen
  - Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen, Anzahl der Geschosse mit Aufenthaltsräumen)
  - Ausweisung von Grünflächen
  - Versickerung von Wasser statt Zurückhalten von Wasser als Löschwasserreserve

b.3.1.3.1 Bewertung

Die Aussage, dass aus brandschutztechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen, wird zur Kenntnis genommen.
Im Entwurf der Begründung ist bereits ausgeführt, dass aus dem öffentlichen Leitungsnetz bei einem Fließdruck von 1,5 bar zwischen 33 und 50 m^3/h Wasser entnommen werden können (vgl. Begründung, S. 24 Zeile 11/12). Die geforderte Menge von 48 m^3/h wird damit erreicht. Das Versorgungsunternehmen wird gebeten, diesen Abschnitt im Leitungsnetz nochmals hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit zu prüfen. Die Werte müssen bis zur Vorlage des Bauantrages aktuell ermittelt werden, um im Rahmen der Objektplanung ggf. ergänzend erforderliche Zisternen vorzusehen. Die Projektplaner haben daher das Schreiben der Brandschutzstelle schon vorab zur Kenntnisnahme erhalten. Eigene flächenhafte Festsetzungen zum Bau dieser Zisternen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.
Soweit die Ausführungen der Stellungnahme sich auf eine Ergänzung des Leitungsnetzes beziehen, sind sie zurückzustellen. Der Bebauungsplan beinhaltet in seinen bisherigen Varianten zwar auch die Option zum Bau einer neuen Straße. Dies soll zeitlich jedoch erst im Zusammenhang mit einer später möglichen Erweiterung des Wohngebietes erfolgen. Der Bebauungsplan dient primär dazu, die für den Neubau einer Kindertagesstätte benötigten Flächen einschließlich der zugehörigen Außenflächen planungsrechtlich zu sichern. Neue Planstraßen sind lediglich zur Sicherung der entsprechenden Flächen festgesetzt.

Die Stellungnahme ist inhaltlich unabhängig von der Wahl der Varianten für das weitere Planverfahren. Eine weitergehende Betrachtung im Abschnitt b.5 erfolgt nicht.

b.3.1.3.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Inhalt wird im Rahmen des späteren Bauantrages berücksichtigt. Eine Änderung oder Ergänzung der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich.

b.3.1.4 Inhalt der Stellungnahme

4.) Abfallwirtschaft
Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich so vorzusehen, dass die Straßen durch Müllfahrzeuge zum Zwecke der Abfallentsorgung befahren werden können.
Von daher wird zunächst generell auf die Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ und „Fahrzeuge“ (DGUV Vorschrift 43 und 70) sowie auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt

06) verwiesen. Des Weiteren sind die Vorgaben der DGUV Information 214-033 –vormals BGI 5104 - der BG Verkehr zu beachten. Insbesondere haben Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr, welche zum Zwecke der Abfallentsorgung durch Müllsammelfahrzeuge befahren werden sollen, eine Breite von mindestens 4,75 m vorzuweisen, Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr müssen eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen.
In Stichstraßen sind entsprechend ausreichend dimensionierte Wendeanlagen für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge vorzuhalten, da ein Rückwärtsfahren mit Müllsammelfahrzeugen grundsätzlich unzulässig ist, insbesondere wenn vorgenannte Mindestbreiten nicht eingehalten werden können. Außerdem dürfen einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen
Ergänzend wird auf die in § 6 Abs. 16 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Ahrweiler (Abfallwirtschaftssatzung- AbfWS) vom 27.10.2017 enthaltene Regelung verwiesen:

(16) Befahrbare Straße im Sinne dieser Satzung ist eine Straße, die so befestigt ist, dass sie mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t befahrbar ist und zudem in Übereinstimmung mit verkehrsrechtlichen Bestimmungen und mit Anforderungen der gesetzlichen Unfallversicherungsträger tatsächlich dauernd ohne unzumutbare Gefährdung von einem Entsorgungsfahrzeug befahren werden kann. Dies ist nicht der Fall, wenn die für das Entsorgungsfahrzeug zur Verfügung stehende lichte Durchfahrtsbreite weniger als 3 m beträgt oder die lichte Höhe von 4 m unterschreitet. Nicht durchgängige Straßen sind im Sinne dieser Satzung nur dann befahrbar, wenn ein für die Entsorgungsfahrzeuge ausreichender Wendeplatz für dreiachsige Müllfahrzeuge vorhanden ist und einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen. Ist eine Straße nicht öffentlich gewidmet, ist diese nur befahrbar, wenn die o. g. Anforderungen erfüllt sind und zudem alle betreffenden Eigentümer die Überfahrtgenehmigung in das Privatgrundstück bzw. Privatstraße schriftlich erteilt haben.

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

b.3.1.4.1 Bewertung

Der Inhalt der Stellungnahme zielt auf den Neubau von (Erschließungs-)Straßen ab. Dies ist jedoch nicht ausdrückliches Planungsziel. Soweit der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen festsetzt

- ermöglichen diese eine Erweiterung bestehender Verkehrsanlagen oder
- sichern als Platzhalter die Erschließung denkbarer neuer Baugebiete entlang des bisherigen Ortsrandes.

Die Belange der Abfallwirtschaft werden folglich durch die Planung – unabhängig von der Wahl der Alternativen – nicht berührt.

Die Stellungnahme ist inhaltlich unabhängig von der Wahl der Varianten für das weitere Planverfahren. Eine weitergehende Betrachtung im Abschnitt b.5 erfolgt nicht.

b.3.1.4.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich.

b.3.1.5 Inhalt der Stellungnahme

5.) Kindertagesbetreuung
Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Die Errichtung der zweigruppigen Kindertagesstätte im Ortsteil Bandorf ist in der Bedarfsplanung für die Stadt Remagen berücksichtigt.

b.3.1.5.1 Bewertung

Die Ergebnisse der Bedarfsplanung des Kreisjugendamtes waren der Auslöser für die Suche nach geeigneten Flächen, auf denen ein zusätzliches Angebot für die (Ganztags-)Betreuung von Kindern eingerichtet werden kann. In den einleitenden Ausführungen zum Planungsanlass und –ziel wurde hierauf bereits eingegangen.

Die Stellungnahme ist inhaltlich unabhängig von der Wahl der Varianten für das weitere Planverfahren. Eine weitergehende Betrachtung im Abschnitt b.5 erfolgt nicht.

b.3.1.5.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich.

b.3.2 Stellungnahme Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Abfallwirtschaft Bodenschutz vom 19.06.2020

b.3.2.1 Inhalt der Stellungnahme

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher folgende Vorgaben im Bebauungsplan festzuschreiben:

Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärpflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.

Soweit das anfallende Niederschlagswasser (NW) nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z.B.

- Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden.
- Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

Für potentiell verunreinigtes NW (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.

Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.

b.3.2.1.1 Bewertung

Im Entwurf des Textteils sind, wenngleich in verkürzter Form, mit der Festsetzung 1.5 die Grundzüge der Anregung bereits nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB aufgenommen („*Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in geeigneten Behältnissen oder Anlagen zurückzuhalten, überschüssiges Wasser schadlos abzuführen; durch Rückhaltung sollen Teilwassermengen der Versickerung zugeführt werden*."). Aufgrund der Tatsache, dass der einzige Bauherr im Plangebiet die Stadt Remagen sein wird, kann auf eine weitergehende Differenzierung der textlichen Festsetzungen verzichtet werden.

Die Stellungnahme ist inhaltlich unabhängig von der Wahl der Varianten für das weitere Planverfahren. Eine weitergehende Betrachtung im Abschnitt b.5 erfolgt nicht.

b.3.2.1.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich.

b.3.2.2 Inhalt der Stellungnahme

2. Schmutzwasserbeseitigung

Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage anzuschließen.

Weiterhin sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen.

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

b.3.2.2.1 Bewertung

In Anwendung der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Stadt Remagen wird das spätere Bauvorhaben an das bestehende Netz der Ortskanalisation angeschlossen. Für den Bau der KiTa ist eine Erweiterung des Leitungsnetzes nicht erforderlich, folglich finden sich in den Verfahrensunterlagen auch keine diesbezüglichen textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen.

Die Belange der Abwasserwirtschaft sind auf der Ebene des Bebauungsplanes damit ausreichend berücksichtigt.
Sollte Variante C für die weitere Planung in Betracht kommen, so würde mit der darin enthaltenen Festsetzung einer neuen Planstraße lediglich der Korridor für die Erschließung der neuen Baugebiete vor anderweitiger Nutzung gesichert.

Im Übrigen ist die Stellungnahme inhaltlich unabhängig von der Wahl der Varianten für das weitere Planverfahren. Eine weitergehende Betrachtung im Abschnitt b.5 erfolgt nicht.

b.3.2.2.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich.

b.3.2.3 Inhalt der Stellungnahme

3. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

b.3.2.3.1 Bewertung

Aus den beiden vorstehenden Teilbeschlüssen ergibt sich, dass die Anregungen nicht zu einer Änderung oder Ergänzung der Verfahrensunterlagen führen. Eine Berücksichtigung der dargelegten Belange ist auf der Ebene des Bebauungsplanes bereits gegeben.

b.3.2.3.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich.

b.3.3 Stellungnahme Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, vom 02.06.2020

b.3.3.1 Inhalt der Stellungnahme

Gemarkung	**Remagen**	
Projekt	**Bebauungsplan Nr. 33.09 "Kindergarten am Lohweg"**	
hier:	**Aufstellung**	
Betreff	Archäologischer Sachstand	
Erdarbeiten	**Verdacht auf archäologische Fundstellen** Textfestsetzung: Abschnitt 3.1: Wir bitten darum, die Angabe "Frist Baubeginnsanzeige" auf 2 Wochen abzuändern. **Überwindung / Forderung:** - Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung	

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

- **Verdacht auf archäologische Fundstellen**

  Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

- **Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung**

  Durch die Textfestsetzung sind die Belange der Landesarchäologie nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt. Wir bitten die Planunterlagen entsprechend des geschilderten archäologischen Sachverhaltes und den damit verbundenen Forderungen zu ergänzen.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

i.A. / i.V.

b.3.3.1.1 Bewertung

Im Entwurf des Textteils ist im Kapitel 3.1 bereits folgender Hinweis enthalten:
„*Die Grundstückseigentümer unterliegen nach den §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht, falls durch Bauarbeiten archäologische Bodenfunde (Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Skeletteile, Gefäße, Scherben, Münzen, Eisengegenstände usw.) freigelegt werden sollten. Erdarbeiten sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: (0261) 6675-3000, mindestens eine Woche vor Beginn anzuzeigen.*“

Soweit in der Stellungnahme angeregt wird, die abschließend genannte Frist auf zwei Wochen zu verlängern, bestehen hiergegen keine Bedenken. Der Denkmalfachbehörde wird damit eine ausreichende Frist eingeräumt, um ggf. eine Präsenz vor Ort personell und organisatorisch sicherzustellen.

Die Direktion Landesdenkmalpflege wurde unmittelbar am Verfahren beteiligt, diese hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben. Eine Beteiligung des Referats Erdgeschichte wird mit der Offenlage nachgeholt.
Im Übrigen ist die Stellungnahme inhaltlich unabhängig von der Wahl der Varianten für das weitere Planverfahren. Eine weitergehende Betrachtung im Abschnitt b.5 erfolgt nicht.

b.3.3.1.2 Beschluss

Die im Textteil in Kapitel 3.1 enthaltene Frist wird von einer auf zwei Wochen verlängert.

b.3.4 Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergbau vom 29.06.2020

b.3.4.1 Inhalt der Stellungnahme

Bebauungsplan 33.09 "Kindergarten am Lohweg" (33.09/00) im Ortsbezirk Oberwinter, Ortsteil Bandorf der Stadt Remagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland – Pfalz (LGB) nimmt Stellung als Träger öffentlicher Belange und unterstützt damit ihre Vorhaben. Um die steigenden Anforderungen effizient erfüllen zu können, bittet das LGB Sie, zukünftig das zentrale Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz (https://www.geoportal.rlp.de/) für die Beteiligungsverfahren zu nutzen und das LGB digital zu beteiligen.

Bitte beachten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller für das jeweilige Verfahren überplanten Flächen mit den zeichnerischen Festsetzungen.

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

b.3.4.1.1 Bewertung

Die Ausführungen beziehen sich auf den allgemeinen Ablauf der Beteiligungsverfahren. Für künftige Verfahren wird eine Beteiligung auf dem digitalen Weg vorgesehen.

b.3.4.1.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich.

b.3.4.2 Inhalt der Stellungnahme

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan 33.09 "Kindergarten am Lohweg" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Unkelbach" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

In den hier vorhandenen Unterlagen ist für das Bergwerksfeld "Unkelbach" im Plangebiet kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass in einem historischen "Zusammenstellungsriss" aus dem Jahr 1848 mehrere Hinweise auf sogenannten Uraltbergbau, d.h. Abbau vor dem verpflichtenden Anlegen von Risswerken im Jahr 1865, für die Gemarkung Oberwinter dokumentiert sind.

Weiterhin liegen uns Unterlagen zu einem Kupfererzbergwerk in der Gemarkung vor, dessen Lage sich aufgrund mangelnder topografischer Anhaltspunkte jedoch nicht einordnen lässt.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Dem LGB liegen Hinweise auf ehemaligen Erzbergbau in der Gemarkung Oberwinter vor.

Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. –schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor.

In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

b.3.4.2.1 Bewertung

Bei den Ausführungen zum historischen Bergbau handelt es sich um sehr allgemeine Hinweise ohne konkrete Aussagen zum Plangebiet. Soweit bisher bekannt wurde auf der Rheinseite der Rheinhöhe in Verlängerung der heutigen Straße „Hardtweg“ Bergbau betrieben. Kenntnisse über Bergbau oder die sonstige Gewinnung von Bodenschätzen im Plangebiet oder dessen Umgebung liegen hier nicht vor. Sollten im Verlauf der weiteren Planung Erkenntnisse über Bergbautätigkeiten im Plangebiet auftreten, erfolgt eine unmittelbare Kontaktaufnahme mit der Fachbehörde.

Dem Textteil wird im Abschnitt „3 - Hinweise“ eine zusätzliche Passage angefügt, in dem auf die Lage des Plangebietes im Bereich historischer Bergbaufelder hingewiesen wird.

Im Übrigen ist die Stellungnahme inhaltlich unabhängig von der Wahl der Varianten für das weitere Planverfahren. Eine weitergehende Betrachtung im Abschnitt b.5 erfolgt nicht.

b.3.4.2.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie dargelegt ergänzt.

b.3.4.3 Inhalt der Stellungnahme

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der geologisch nahe Untergrund wird von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf.

Aufgrund dessen empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

- Radonprognose:

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

Mit freundlichen Grüßen

b.3.4.3.1 Bewertung

Die Stellungnahme beinhaltet in diesem Abschnitt allgemeine Informationen zum Aufbau des Bodens, zur Lage in Rohstoffsicherungsflächen bzw. zum Vorkommen von Radon. Insbesondere die Angaben zum Umgang mit dem Boden wie auch dem Baugrund können für Bauherren von besonderem Interesse sein. Die unter **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** vorgesehene Erweiterung des Textteils soll auch Verweise auf die vorstehenden Hinweise beinhalten.

Im Übrigen ist die Stellungnahme inhaltlich unabhängig von der Wahl der Varianten für das weitere Planverfahren. Eine weitergehende Betrachtung im Abschnitt b.5 erfolgt nicht.

b.3.4.3.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie dargelegt ergänzt.

b.3.5 Stellungnahme Polizeiinspektion Remagen vom 16.06.2020

b.3.5.1 Inhalt der Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Polizeiinspektion Remagen liegen keine Einwände aus verkehrsrechtlicher Sicht und aus Gründen der Verkehrssicherheit vor.

Wir bitten bereits im Vorfeld auf die Hol- und Bringproblematik einzugehen und dies in Ihrer Planung mit aufzunehmen.

Die geringen Gehwegbreiten des Lohweg werden vermutlich bei den Abholterminen der Müllabfuhr dazu führen, dass Fußgänger auf die Fahrbahn ausweichen müssten.

b.3.5.1.1 Bewertung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus verkehrsrechtlicher Sicht und aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Um angemessen auf die zu erwartenden Verkehre zu den Bring- und Holzeiten reagieren zu können, sieht der Bebauungsplan eine Aufweitung der Straße Lohweg unmittelbar vor der künftigen KiTa um 2,0 m vor. Die bisherige Spielstraße würde in diesem Abschnitt aufgehoben und durch einen Gehweg auf der südöstlichen Straßenseite ergänzt. Damit wird für die Fußgänger ein sicherer Seitenraum neben der Fahrbahn geschaffen.
Der Neubau wird zudem mit Abstand zur Straße errichtet werden und tritt hinter die bestehende Flucht der Wohngebäude zurück. Dieser Rücksprung eröffnet die Möglichkeit, das Vorfeld vor dem KiTa-Eingang auch unter dem Gesichtspunkt des sicheren Bringens und Holens zu gestalten.

Die Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit der zuführenden Gehwege werden zur Kenntnis genommen, sind für die konkreten Planinhalte allerdings ohne Belang, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Zumindest für den unmittelbar anschließenden Bereich zwischen dem KiTa-Gelände und der Einmündung Im Hermesacker gelten die Bedenken nur eingeschränkt, da hier auf der südöstlichen Straßenseite ein Parkstreifen an den Gehweg angrenzt, dieser also auch an Abholtagen ungehindert begangen werden kann.

Im Übrigen ist die Stellungnahme inhaltlich unabhängig von der Wahl der Varianten für das weitere Planverfahren. Eine weitergehende Betrachtung im Abschnitt b.5 erfolgt nicht.

b.3.5.1.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich.

b.3.6 Stellungnahme Landwirtschaftskammer Rheinland vom 30.06.2020

b.3.6.1 Inhalt der Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wurden von Ihnen an dem Bebauungsplan 33.09 „Kindergarten am Lohweg“ beteiligt und um Abgabe einer fachlichen Stellungnahme gebeten.

Gemäß den uns vorgelegten Unterlagen soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Kindergartens geschaffen werden. Wie der Begründung zu entnehmen ist, sind verschiedene Möglichkeiten zur Entwicklung innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht und unter Berücksichtigung der Agrarstruktur wird unsererseits die Variante C favorisiert.
Die Varianten A und B 2 werden unsererseits abgelehnt, da die bestehenden landwirtschaftlichen Wegeverhältnisse erheblich negativ beeinträchtigt und Umwege für die Landwirte entstehen würden.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Diese werden unseres Erachtens nicht von ortsansässigen, sondern von Betrieben aus der näheren Umgebung bewirtschaftet. Somit kommt den örtlichen Wegeverhältnissen zur Erschließung und guten Erreichbarkeit der Acker- bzw. Grünlandflächen eine besondere Bedeutung zu.

Ferner gehen wir davon aus, dass externe naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen umzusetzen sind. Um hierbei die agrarstrukturellen Belange entsprechend zu Berücksichtigen, sollten diese Maßnahmen frühzeitig mit der örtlichen Landwirtschaft und unserer Dienststelle abgestimmt werden.

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

Wir bitten im weiteren Verfahren um entsprechende Berücksichtigung der unsererseits aufgeführten Punkte.

b.3.6.1.1 Bewertung

Die Inhalte der Anregung werden zur Kenntnis genommen.
Der Entwurf der Begründung geht bereits auf die Lage des Plangebietes im Bereich zuvor landwirtschaftlich genutzter Flächen ein. Wie die Diskussion um die naturschutzrechtlichen Belange zeigt, handelt es sich vorliegend um extensiv genutzte Grünlandflächen, die ein- oder zweimal im Jahr gemäht werden. Eine intensive, regelmäßige Nutzung der Feldwege kann also nicht unterstellt werden.
Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wie auch für den Ersatz des Grünlandverlusts ist ein im städtischen Besitz befindliches Grundstück vorgesehen, welches spätestens seit der Übernahme durch die Stadt nicht mehr durch einen Landwirt bewirtschaftet wird (gem. Oberwinter, Flur 21, Flurstück 53, „Auf Berschels“). Die vorgetragenen agrarstrukturellen Belange werden insoweit berücksichtigt.

Eine weitergehende inhaltliche Auseinandersetzung erfolgt ergänzend auch im Abschnitt b.5, auf den insoweit verwiesen wird.

b.3.6.1.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen zu Abschnitt b.5 wird verwiesen.

b.3.7 Stellungnahme Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 09.06.2020

b.3.7.1 Inhalt der Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.05.2020.

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

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Freundliche Grüße

b.3.7.1.1 Bewertung

Die Inhalte der Anregung werden zur Kenntnis genommen. Eine weitergehende Berücksichtigung ist nicht erforderlich, da die Inhalte des Bebauungsplanes nicht die angenommene Entwicklung eines neuen Baugebietes zum Ziel haben. Neue Erschließungsanlagen, in deren Verlauf die Leitungsträger ihre Anlagen zur Versorgung anliegender Baugrundstücke einbringen müssten, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, neue Versorgungstrassen nicht zu verlegen. Ziel der Planung ist es vielmehr, ein an einer vorhandenen Erschließungsanlage im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenes Grundstück mit einer Kindertagesstätte bebauen zu können. Soweit in einzelnen Varianten neue Planstraßen festgesetzt wurden, dienen diese zunächst ausschließlich der Flächensicherung.

Im Übrigen ist die Stellungnahme inhaltlich unabhängig von der Wahl der Varianten für das weitere Planverfahren. Eine weitergehende Betrachtung im Abschnitt b.5 erfolgt nicht.

b.3.7.1.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich.

b.3.8 Stellungnahme FBL im Ortsbeirat Oberwinter vom 11.06.2020 sowie FBL Stadtratsfraktion vom 28.06.2020

b.3.8.1 Inhalt der Stellungnahme

ich nehmen Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Remagen Ausgabe 21/2020.

Bereits in der 4. öffentlichen Ortsbeiratssitzung von Oberwinter vom 05.02.2020 habe ich als FBL auf den Wirtschaftsweg im Zusammenhang mit dem geplanten Kindergarten am Lohweg hingewiesen.

Es ist unbedingt notwendig, dass dieser Weg für die Bandorfer Bevölkerung und für die Anwohner entlang der Straße „Im Hermesacker" im oberen Bereich (also hinter den jeweiligen Grundstücken) erhalten bleibt.

Der Weg hat derzeit folgende Nutzungen:

-Rettungs- und Notarztwagen, damit Personen schneller versorgt werden können
-schnellere und nähere Bekämpfung bei der Brand und Feuerbekämpfung
-An- und Abtransport von Möbel und Stückgut jeglicher Art
-Zuwegung für Personen mit Beeinträchtigungen die ebenerdig in ihre Wohnräume gelangen
-An- und Abtransport von Baumaterial jeglicher Art
-Wanderweg

Mit freundlichen Grüßen

b.3.8.1.1 Bewertung

Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der Anregung erfolgt im Abschnitt b.5, auf den insoweit verwiesen wird.

b.3.8.1.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen zum Abschnitt b.5 wird verwiesen.

b.3.9 Stellungnahme Ortsbeirat Oberwinter vom 01.07.2020

b.3.9.1 Inhalt der Stellungnahme

Auszug aus der Niederschrift, öffentliche Sitzung, TOP 2:

In seinem Sachvortrag erklärt Stadtplaner Peter Günther den bisherigen Planungsstand. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der planbetroffenen Behörden fand in der Zeit vom 29.05. bis einschließlich 30.06.2020 statt. Der Ortsbeirat ist aufgerufen, seine Stellungnahme insbesondere zur weiteren Entwicklung einer der vier Planungsvarianten anzugeben, die in der Begründung des Planentwurfs dargelegt sind und die im Sachvortrag vorgestellt werden.

Abbildung 1: Variante A

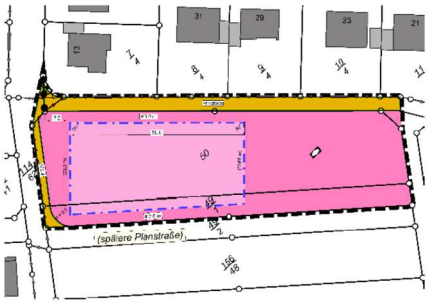


Abbildung 3: Variante B2

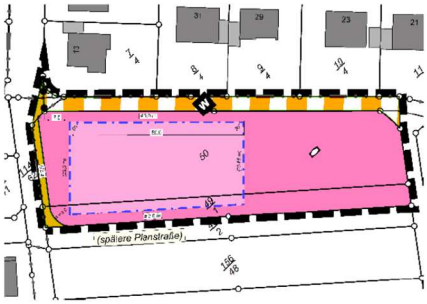


Abbildung 2: Variante B1

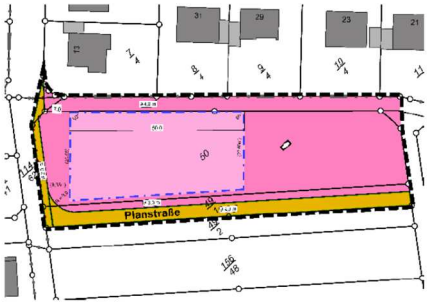


Abbildung 4: Variante C

Thomas Nuhn beantragt um 19:23 Uhr, die öffentliche Sitzung zu unterbrechen. Diesem Antrag kommt der Ortsbeirat einstimmig nach; um 20:00 Uhr wird die Sitzung wieder aufgenommen. Sodann ergeht nach kurzer Aussprache folgender

Beschluss:
Der Ortsbeirat Oberwinter nimmt die Inhalte und Ziele der Planung zustimmend zur Kenntnis. Die weitere Planung soll auf der Basis der Variante B1 erfolgen.

Der Beschluss ergeht einstimmig ohne Enthaltung.

b.3.9.1.1 Bewertung

Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Beschluss des Ortsbeirates erfolgt im Abschnitt b.5, auf den insoweit verwiesen wird.

b.3.9.1.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen zum Abschnitt b.5 wird verwiesen.

b.4 Stellungnahmen der Bürger

Vorbemerkung: Die Inhalte der Stellungnahmen der Bürger sind vielfach im Wesentlichen inhaltsgleich, vereinzelt sogar wortgleich. Zur Vermeidung von Wiederholungen werden diese Stellungnahmen daher nachstehend sinngemäß zusammengefasst. Eine Stellungnahme hebt sich inhalt-

lich ab und wird als „Bürger 09“ gesondert behandelt. Sämtliche Zuschriften sind – aus datenschutzrechtlichen Gründen sind personenbezogene Angaben geschwärzt – als Anhang beigefügt (vgl. Abschnitt c).

b.4.1 Stellungnahmen Bürger 01 bis 08

b.4.1.1 Inhalt der Stellungnahmen

Die Anregungen der Bürger beziehen sich nahezu ausnahmslos auf die Beibehaltung des Wirtschaftsweges an seiner bisherigen Stelle. Zum Neubau eines Kindergartens werden nur wenige Anregungen, vereinzelt aber auch Bedenken, vorgebracht (vgl. b.4.1.2).

Stichwortartig lassen sich die Inhalte der Stellungnahmen zum Feldweg wie folgt zusammenfassen

a) Bei dem Weg handelt es sich um einen historischen Weg, der sich bereits in der zwischen 1801 und 1814 durch den französischen Geographen Jean Joseph Tranchot gefertigten „Topographische Aufnahme der Rheinlande“ findet
b) Der Weg wird nicht nur als seniorengerechter Wander- und Spazierweg häufig genutzt
c) Der Weg dient in vielfältiger Weise als Zufahrts- und Transportweg, sei es für Heizölliefe-rung, für div. Materiallieferungen oder Anfahrt für Rettungsfahrzeuge (Krankenwagen, Feu-erwehr). Die zur Straße „Im Hermesacker“ gehörenden Stichwege erschließen die an den Weg anliegenden Grundstücke zwar postalisch, die Zufahrt ist bedingt durch die Steigung wie auch den engen Zuschnitt nur beschränkt möglich. Vor diesem Hintergrund wurden Gartenzugänge und Versorgungsanschlüsse der Gebäude auf den Feldweg ausgerichtet.
d) Der Weg ermöglicht einen ebenerdigen Zugang zu den anliegenden Grundstücken.
e) Der Weg dient der Landwirtschaft

Viele Bürger berufen sich insbesondere durch die Historie auf einen Bestandsschutz und fordern den zwingenden Erhalt des Feldweges.

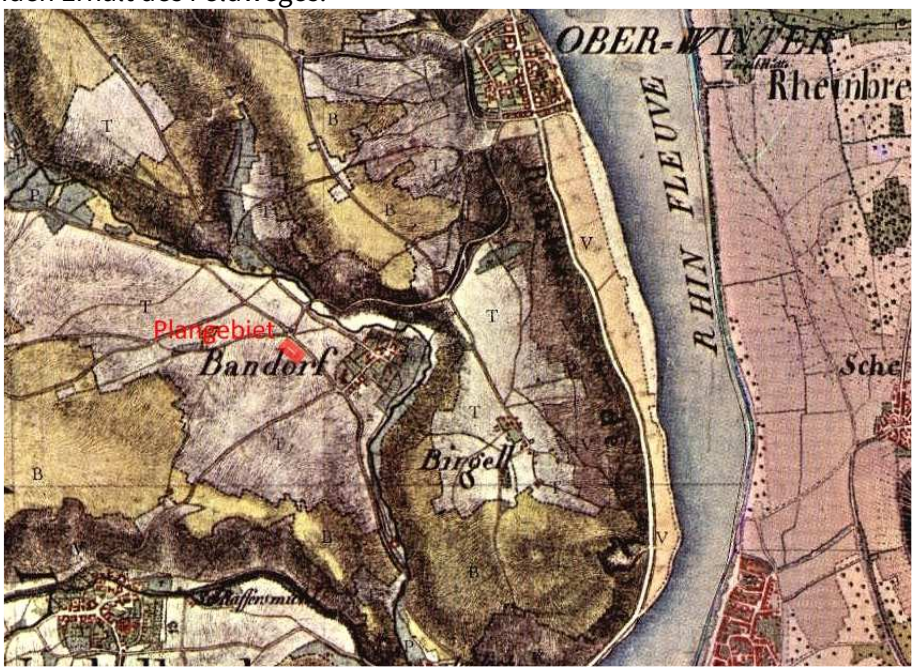


Abbildung 1: Auszug aus der Tranchot-Karte 112 "Remagen"

b.4.1.1.1 Bewertung

Die der Unterrichtung beigefügte Begründung befasst sich auf der Basis von vier Varianten mit einer möglichen baulichen Entwicklung des Plangebietes. In zwei Fällen bleibt der Weg entweder unverändert als stadteigener oder als zu privatisierender Feldweg erhalten und in einem Fall wird der Weg in südlicher Richtung verlagert. Lediglich eine Variante betrachtet den Fall einer ersatzlosen Einbeziehung in das Grundstück des künftigen Kindergartens. In Anbetracht einer späteren Option zur Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes in Bandorf würde zu einem späteren Zeitpunkt die Verbindungsfunktion durch eine angrenzend an das Plangebiet liegende Planstraße übernommen. Die mögliche Lage dieser neuen Planstraße ist in den Varianten jeweils angedeutet. Ausgehend von den vorgestellten Varianten stehen die Forderungen der Anlieger nur dann den Planungszielen entgegen, wenn die weitere Planung auf der Alternative A oder C aufbaut. Die Alternativen B1, B2 wie auch die neu entwickelte Alternative D gehen davon aus, dass der Feldweg, wenngleich in unterschiedlicher Funktion, an Ort und Stelle erhalten bleibt.

Im Wege der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials wird nachfolgend zunächst erörtert, ob den Anliegern des Feldweges ggf. ein Erhaltungsanspruch zusteht.
Dass es sich bei dem Feldweg um einen historischen Weg handelt, lässt sich anhand der Tranchot-Karte zweifelsfrei nachvollziehen (vgl. vorstehende Abbildung 1) . Dieser historische Beleg lässt vermuten, dass der Weg nicht erst im Wege eines Bodenordnungsverfahrens entstanden ist. Das Ergebnis einer diesbezüglichen Prüfung durch die Katasterverwaltung wie auch das Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (Zuständige Behörde für Flurbereinigungsverfahren) steht zwar noch aus, doch wurden derartige Hinweise im Rahmen der Unterrichtung bislang nicht vorgetragen.

Eine Sichtung der Baugenehmigungen der an den Weg angrenzenden Wohnhäuser ergab, dass in keinem dieser Verfahren eine ergänzende Erschließungsfunktion über den Feldweg thematisiert wurde. In allen Fällen werden ausschließlich die von der Straße „Im Hermesacker“ abzweigenden Stichwege bzw. der Lohweg als alleinige Erschließungsanlage dargestellt und so genehmigt. Lediglich im Schriftverkehr findet sich in einem Fall ein Hinweis dazu, dass ausschließlich für die Bauphase der Feldweg zur Materialanlieferung zeitweise mitgenutzt werden kann. Auflagen oder Nebenbestimmungen, die eine ergänzende Andienung der Grundstücke über den Feldweg beinhalten, wurden in keiner der Baugenehmigungen von der Genehmigungsbehörde erlassen.
Damit wird klar, dass dem Feldweg aus öffentlich-rechtlicher Sicht keine weitergehende Funktion zukommt, wie etwa der einer notwendigen Anfahrt für Rettungswagen oder Feuerwehr. Insbesondere für eine Nutzung durch die Feuerwehr hätte der Weg schließlich ausgebaut werden müssen um zu verhindern, dass sich die Fahrzeuge in einem evtl. aufgeweichten Untergrund festfahren.

Aus rechtlicher Sicht ist auf § 1 Abs. 5 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz hinzuweisen, der bestimmt: „*Wege, die ausschließlich der Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke dienen (Wirtschaftswege), sind nicht öffentliche Straßen.*“
Der am Ortsrand liegende Feldweg ist als solcher Wirtschaftsweg zu betrachten. An der ausschließlichen Funktion der Erschließung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke ändert auch der Umstand nichts, dass einseitig die Wohnbebauung der Straßen „Lohweg“ und „Im Hermesacker“ mit ihren Gärten anschließt. Zweifelsfrei erfüllt der mit Gras überwachsene Schotterweg nicht im Ansatz die rechtlichen Anforderungen, die an eine Erschließungsanlage nach dem Baugesetzbuch bzw. dem gemeindlichen Ausbaurecht gestellt werden. In logischer Konsequenz ist der Weg in der Anlage zur „Satzung über die Benutzung gemeindlicher Feld- und Waldwege“ vom 20.07.1992

(Amtsblatt vom 28.08.1992) als Feldweg Nr. 90 kartiert. In rechtlicher Hinsicht ergibt sich in Anwendung des § 4 Abs. 1 der Satzung damit die folgende Zweckbestimmung: „*Die Wege dienen vorrangig der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Die Benutzung als Fußweg ist zulässig, soweit sich aus sonstigen Vorschriften keine Beschränkungen ergeben*." Ein Anrecht auf Benutzung zur Anfahrt zu anliegenden Wohngrundstücken ist somit als regelmäßig zulässige Wegenutzung nicht gegeben. Hier gilt vielmehr § 4 Absatz 5: „*Die Benutzung von Wegen über den satzungsgemäßen und gesetzlichen Zweck hinaus, insbesondere um mit Fahrzeugen zu Wochenendhäusern, Jagdhütten, gewerblich genutzten Kiesgruben, Sandgruben und Steinbrüchen und ähnlichen Vorhaben zu gelangen, ist nur mit Erlaubnis der Stadt zulässig. Die Erlaubnis ist gebührenpflichtig.*"
In diese Richtung argumentiert auch ein Kommentar zum Landesstraßengesetz [1] und stellt klar: „*Ein Anlieger an einem Wirtschaftsweg kann sich nicht auf den in seinem Kernbereich von Art. 14 GG geschützten Anliegergebrauch stützen. Die Anerkennung des Anliegergebrauchs im Straßenrecht beruht darauf, dass die Erschließung der Anliegergrundstücke gleichsam zu den Urfunktionen der öffentlichen Straßen zählt. Auf einen nicht-öffentlichen Weg können die für öffentliche Wege geltenden Regeln des Anliegergemeingebrauchs wegen der grundsätzlichen Unterschiede, die beide Wegekategorien aufweisen, dagegen nicht angewendet werden*."

Somit ist aus rechtlicher Sicht zweifelsfrei festzustellen, dass es für die Anlieger des Feldweges, soweit es sich um Wohnbaugrundstücke handelt, keinen Anspruch auf die Benutzung oder den Erhalt des Feldweges gibt.
Ob und inwieweit ggf. aus anderen Aspekten heraus, wie etwa einem Bodenordnungsverfahren, Ansprüche für die am Verfahren beteiligten Eigentümer wird die vorgenannte Klärung ergeben.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Auswirkungen sind die vorliegenden Stellungnahmen ergänzend in Abhängigkeit der weiter verfolgten Planungsalternative zu bewerten. Auf die Ausführungen im Abschnitt b.5 wird verwiesen.

b.4.1.1.2 Beschluss
Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Anspruch auf Erhalt des Weges besteht für die anliegenden Wohngrundstücke nicht. Die Forderungen werden insoweit zurückgewiesen.

b.4.1.2 Inhalt der Stellungnahmen
In Bezug auf den Kindergarten tragen die Bürger folgende Anregungen und Bedenken vor:

a) Die verkehrstechnische Sicherheit im Bereich des Kindergartens ist durch unabhängige, übergeordnete Sachverständige untersuchen zu lassen. Als problematisch werden die Bring- und Abholzeiten erwartet, die sich mit den Fahrten der Berufstätigen aus den umliegenden Wohngebieten überschneiden.
b) Die Stadt wird aufgefordert dafür Sorge zu tragen, dass genügend Parkplätze vorhanden sind und die Fußwege wie auch der Eingangsbereich (Überschneidung Fußweg/Parkflächen) sicher sind.

[1] Ralf Bitterwolf, Rechtsanwalt, Referent, Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz; Kommentar zum Landesstraßengesetz in: Praxis der Kommunalverwaltung

c) Vereinzelt werden durch den Betrieb des Kindergartens für die angrenzende Wohnbebauung Lärmbelästigungen befürchtet.

b.4.1.2.1 Bewertung

Zu a)

Die Planungen haben zum Ziel, in Bandorf eine zweigruppige Kindertagesstätte einzurichten. Die Festsetzungen sollen gleichwohl so gestaltet sein, dass eine spätere Erweiterung um eine dritte Gruppe möglich ist.

Eine Prognose der genauen Kinderzahlen stellt sich schwierig dar, da die Kinderzahlen in Abhängigkeit der Ausrichtung der jeweiligen Gruppe variieren. Nach der geltenden Fassung der *Landesverordnung zur Ausführung des Kindertagesstättengesetzes (KTagStGAV RP)* gelten folgende Vorgaben:

- Bei der Bedarfsplanung soll von einer Gruppengröße von 25 Kindern, bei Gruppen mit einem überwiegenden Anteil an Ganztagsplätzen von 22 Kindern ausgegangen werden. Die Gruppengröße kann bei einer Aufnahme behinderter Kinder reduziert werden. Gruppen mit weniger als 15 Kindern sollen nur in Ausnahmefällen vorgesehen werden (§ 2 Abs. 2 KTagStGAV RP).
- Bei altersgemischten Gruppen gilt ein Richtwert von 15 Kindern (§ 2 Abs. 3 KTagStGAV RP).
- Bei der Tagesbetreuung von Kleinkindern beträgt die Gruppengröße in Krippen in der Regel acht bis zehn Kinder (§ 4 Abs. 3 KTagStGAV RP).

Ausgehend von den Bedarfszahlen des Kreisjugendamtes unterstellt die Stadt für die Bauleitplanung die Einrichtung einer altersgemischten Gruppe sowie einer Regelgruppe, mithin eine Einrichtung für bis zu 40 Kindern. Aus dem definierten Betreuungsschlüssel ergibt sich ein Bedarf von bis zu 5 Personalstellen. Mit der Kindertagesstätte „Oedinger Höhenzwerge“ wurde im Januar 2016 im Ortsbezirk Oedingen eine vergleichbare Einrichtung eröffnet.

Soweit die Petenten vortragen, dass die geplante Betreuungseinrichtung zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen kann, ist dem zunächst zuzustimmen. Auch ist davon auszugehen, dass Schwerpunkte der Bring- und Holzeiten den allgemeinen Gepflogenheiten folgend zeitgleich zum Berufsverkehr liegen werden. Es wäre jedoch lebensfern und unrealistisch anzunehmen, dass sämtliche Verkehre immer zeitgleich entstehen, also alle Kinder zur exakt gleichen Zeit mit dem Auto gebracht und auch mit dem Auto wieder abgeholt werden.

Der Lohweg ist im Bestand eine gut ausgebaute Straße und deren Querschnitt mit anderen innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen vergleichbar. Dies gilt insbesondere für den Teilabschnitt zwischen der Einmündung in die Talstraße und dem Feldweg an der Grenze des Plangebietes. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,50 m und wird von zwei Gehwegen mit 1,5 m Breite begleitet; südlich der Einmündung der Straße „Im Hermesacker“ besteht auf der südöstlichen Straßenseite zusätzlich ein 2,5 m breiter Parkstreifen. Unmittelbar vor dem Gelände der künftigen Kindertagesstätte ändert sich die Funktion der Straße, die dort als verkehrsberuhigter Bereich über eine Gesamtbreite von 5,5 m verfügt.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass die Verkehrsfläche vor dem Gelände der Kindereinrichtung um bis zu 2,0 m verbreitert werden kann. Damit wird ermöglicht, den Gehweg auf der Seite der Einrichtung bis in Höhe der Einmündung der Straße „Krummen Morgen“ zu verlängern und so zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit beizutragen. Die Fahrbahnbreite von 5,5 m ist ausreichend bemessen, um den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die Leistungsfähigkeit gilt insbesondere auch für die Knotenpunkte, insbesondere den Kleinkreisel an der Talstraße (K41). Im

Worst-Case würden die vorstehenden Rahmenbedingungen bedeuten, dass täglich bis zu 90 zusätzliche Fahrtenpaare entstehen, ca. 45 zur morgendlichen Bringzeit, ca. 45 verteilt über den Nachmittag zur Holzeit. Bezogen auf die Leistungsfähigkeit der Straße wird die Notwendigkeit eines verkehrstechnischen Gutachtens nicht gesehen.

zu b)
Die Forderungen nach ausreichendem Parkraum versucht die Stadt bereits aus eigenem Interesse zu erfüllen. Neben Stellplätzen für das Personal sind auch für die Plätze außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums für die Eltern vorgesehen.
Notwendige Stellplätze sind spätestens beim Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen. Maßgebend für die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze sind die Richtwerte der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 (MinBl S. 231). Hiernach ist für Kindergärten ein Stellplatz je 20 bis 30 Kinder nachzuweisen, womit sich für das geplante Projekt ein Bedarf von 2 notwendigen Stellplätzen ergibt.
Der Begründung zum Bebauungsplan kann entnommen werden, dass in allen betrachteten vier Varianten der Neubau gegenüber dem Lohweg zurückversetzt errichtet werden muss. Die so entstehende Vorfläche zwischen der Straße und dem Neubau soll zu beiden Seiten des Eingangs zur Senkrechtaufstellung von Fahrzeugen genutzt werden. Die vorgesehenen Breiten lassen insgesamt mindestens 8 Stellplätze zu. Dazu soll die Vorfläche des Eingangs in einer durchgängigen Breite von mind. 5 bis zum Gehweg geführt werden, um auf diese Weise einen ausreichend bemessenen Sicherheitsraum für die zu Fuß oder mit dem Fahrrad gebrachten Kinder vorzuhalten.

Die seitens der Bürger vorgetragenen Belange werden bei der Planung insoweit ausreichend berücksichtigt.

Zu c)
Soweit abschließend vereinzelt darauf abgestellt wird, dass durch den Bau der Kindertagesstätte Nachteile für die angrenzende Wohnbebauung durch eine zunehmende Lärmbelastung befürchtet werden, sind diese Vorbehalten zurückzuweisen.

Die Grundlage für diese Zurückweisung findet sich in § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dort ist in Absatz 1a geregelt:
„*Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden*.“
Der Bau einer zweigruppigen Kindertagesstätte für 40 Kinder stellt keine außergewöhnliche Belastung dar, so dass der im Gesetz unterstellte Regelfall angenommen werden kann. Die Lebensäußerungen der Kinder sind als sozialadäquat hinzunehmen und stellen im Sinne des Gesetzes keine schädlichen Umweltauswirkungen dar.

Die seitens der Bürger vorgetragenen Bedenken werden in diesem Punkt daher als nicht zutreffend zurückgewiesen.

Die unter a) bis c) vorgetragenen Belange können unabhängig von der Frage bewertet werden, welche Alternative für das weitere Planverfahren letztlich verfolgt wird. Eine weitergehende, von den Varianten abhängige Betrachtung erfolgt im Abschnitt b.5 daher nicht mehr.

b.4.1.2.2 Beschluss

Die Forderungen nach einem Verkehrsgutachten werden zurückgewiesen. Die bestehende Infrastruktur besitzt eine ausreichende Leistungsfähigkeit, zumal unmittelbar vor dem Vorhabengrundstück ein Ausbau des Lohweges im Bebauungsplan ermöglicht wird.
Im Plangebiet wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen.
Befürchtungen einer Lärmbelästigung durch den Betrieb der Kindertagesstätte werden unter Verweis auf die gesetzlichen Grundlagen als nichtzutreffen zurückgewiesen.

b.4.2 Stellungnahme Bürger 09

b.4.2.1 Inhalt der Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nach Durchsicht der alternativen Planzeichnungen sowie deren Begründungen möchte ich eine Stellungnahme und folgende Anregungen abgeben:

- Anlass und Ziel für die jetzige Planaufstellung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Verwirklichung eines Kindergartens am vorgesehenen Standort ist städtebaulich sinnvoll und sollte auch angesichts der schwierigen finanziellen Haushaltslage weiterverfolgt werden. Die Aufzeigung und Begründung von verschiedenen Varianten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen im Plangebiet ist ausdrücklich zu loben und auch heute noch keinesfalls selbstverständlich im Planungsverfahren.

b.4.2.1.1 Bewertung

Die Ausführungen unterstützen in diesem Punkt die Planungsabsicht der Stadt. Eine Bewertung und Abwägung gegen andere Stellungnahmen ist auch unter besonderer Berücksichtigung der möglichen Planungsalternativen in Abschnitt b.5 nicht erforderlich.

b.4.2.1.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich.

b.4.2.2 Inhalt der Stellungnahmen

- Zur Größe der neuen Gemeinbedarfsfläche Kindergarten

Die Größe des Flächenbedarfs für die Gemeinbedarfsfläche sowie den eigentlichen Baukörper ist klarer zu begründen. Städtebauliche Ziele der Innenentwicklung, Landschaftsschutz, Bodenschutz, Klimaschutz und Ressourcenschutz usw. beschränken die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen im Außenbereich auf das notwendige Minimum. Da drei Varianten mit ca. 3.000 qm auszukommen scheinen, ist Variante A mit knapp 3.500 qm zu großzügig bemessen (ca. plus 15 %).

b.4.2.2.1 Bewertung

Die Stellungnahme nimmt Bezug auf Planungsleitlinien des Baugesetzbuches und fordert eine entsprechende Ergänzung der Begründung. Sie greift die in der Begründung enthaltene Flächenbilanz und die darin enthaltene vergleichende Gegenüberstellung der Planvarianten auf. In drei dieser Varianten beträgt die Größe der Gemeinbedarfsfläche ca. 3.060 m², in einer einzelnen Variante ca. 3.500 m².

Aufgabe der bisher entwickelten Varianten war es im Wesentlichen, Alternativen im Umgang mit dem am Ortsrand vorbeiführenden Feldweg darzustellen und einander vergleichbar gegenüberzustellen. Die Stellungnahme verfolgt diesbezüglich einen anderen Ansatz, indem sie eine stärkere Auseinandersetzung mit der Frage zum Umfang der Flächeninanspruchnahme fordert. Sie verkennt dabei jedoch, dass die Planungsvarianten neben der Gemeinbedarfsfläche in unterschiedlicher Ausprägung auch Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zwecken festsetzt. Grünflächen oder solche Nutzungen, die für eine bauliche Inanspruchnahme nicht vorgesehen sind, enthält keine der Alternativen. In jeder der vier bislang vorgeschlagenen Alternativen umfasst der Geltungsbereich mit allen darin enthaltenen Festsetzungen - und damit letztlich die gesamte Eingriffsfläche - eine einheitliche Größe von 3.576 m².

Bereits bei der vorstehenden Bewertung anderer Stellungnahmen von Bürgern wurde ein Vergleich zu der Betreuungseinrichtung in Oedingen gezogen. Diese Einrichtung beherbergt gleichfalls zwei Gruppen auf einem insgesamt 2.870 m² großen Grundstück. Dieser Praxisvergleich zeigt, dass der unterstellte Flächenbedarf von rund 3.000 m² Gemeinbedarfsfläche für eine zweigruppige Einrichtung angemessen ist, wenn auch eine gestaltete Freifläche in das Bau- und Nutzungskonzept einbezogen wird. Da sich die Stadt aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre heraus für den Fall wappnen möchte, dass sich ein nochmals weitergehender Bedarf ergibt, der das Erfordernis zum Neubau einer dritten Gruppe zur Folge hätte, erscheint auch eine 3.500 m² große Gemeinbedarfsfläche keinesfalls überdimensioniert. Zu beachten ist schließlich, dass sich das Maß der Bebauung erst in Kombination mit der textlich festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, die bislang auf den Wert von 0,4 festgesetzt ist. Die verbleibenden Flächen werden für Nebenanlagen sowie Spiel- und Grünflächen verwendet.

Die seinerzeit an den Neubau in Oedingen gestellten Anforderungen an das Raumkonzept und die Raumgrößen sind mittlerweile veraltet. Aus dem Gute-KiTa-Gesetz heraus ergeben sich zusätzliche Raum- und Flächenansprüche, die zwangsläufig die Mindestgröße des Bandorfer Baukörpers degenüber dem Neubau in Oedingen erhöhen. Die ständig wachsenden Anforderungen an die Kinderbetreuung erfordern eine zunehmende Komplexität und Flexibilität der Grundrisse. Auch dies hat vielfach zur Folge, dass die Flächenansprüche derartiger Einrichtungen steigen.
In der Begründung wird beim Vergleich der Varianten darauf hingewiesen, dass der Planung ein erster Architektenentwurf mit einem etwa 19 x 38 m großen Gebäude zu Grunde liegt. Die Räume auf dieser ca. 720 m² großen Grundfläche sind an den neuen Anforderungen derartiger Einrichtungen orientiert. Neu gegenüber dem bisherigen Raumkonzept ist insbesondere die Forderung, dass Kindertagesstätten – zumal solche mit Ganztagsbetreuung - über einen separaten Speiseraum (Mensa) verfügen müssen.
An dieser Stelle wird nochmals betont, dass der Bebauungsplan eine spätere Erweiterung der Anlage um eine dritte Gruppe ohne weitere Änderung ermöglichen soll. Dies ist grundsätzlich in allen dargestellten Varianten möglich, wobei Variante A den größtmöglichen Spielraum bietet.

In der Planung noch unberücksichtigt sind solche Flächen, auf denen durch geeignete Maßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft (§§ 14 ff BNatSchG) kompensiert werden könnte. Hier bietet Variante A die Möglichkeit, in den Freianlagen zumindest Teilflächen dieser Ausgleichsmaßnahmen unterzubringen. Selbstverständlich sind die Festsetzungen im Bebauungsplan in dieser Hinsicht noch in jedem Fall zu ergänzen.

All dies bedeutet zusammengenommen nicht automatisch den Ausschluss der Variante A von den weiteren Planungsüberlegungen.

Auf die weitergehenden Ausführungen im Abschnitt b.5 wird verwiesen.

b.4.2.2.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist gemäß den vorstehenden Ausführungen zu ergänzen. Ein Ausschluss der Variante A lediglich auf Grund der größeren Gemeinbedarfsfläche ist nicht sachgerecht.

b.4.2.3 Inhalt der Stellungnahmen

- Erschließungskonzept

Die vorgesehene Verbreiterung des Lohweges ist angemessen und städtebaulich zweckmäßig.
Die weitere Ausweisung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist mit der Zielsetzung der Schaffung von Baurecht für einen Kindergarten städtebaulich nicht begründbar und ist angesichts der aktuellen Finanzlage der Stadt schlicht zu teuer.

Der derzeit von einzelnen Anliegern zur Ölanlieferung genutzte Wirtschaftsweg dient allein privaten Einzelinteressen. Die Anliegergrundstücke werden durch die Straße Im Hermesacker planungsrechtlich ausreichend erschlossen. Die schwierige topographische Lage ist den Eigentümern bereits seit Baubeginn bekannt. Die Betankung mit Öl (ab 2026 sollen neue Ölheizungen nicht mehr genehmigt werden) ist angesichts der aktuellen nachhaltigen städtebaulichen Zielsetzungen, den Zielen des Klimaschutzes und der Energiewende kein Belang, das die Ausweisung eines öffentlichen Wirtschaftsweges in einem Bebauungsplan rechtfertigt. Sollten dringende private Interessen der Anlieger an einem solchen Weg weiterhin bestehen, steht es der Stadt Remagen selbstverständlich zur Disposition Flächen zu verkaufen und einen Privatweg zu ermöglichen.
Die in Variante C ausgewiesene Planstraße ist mit den Planungszielen eines Kindergartens städtebaulich nicht begründbar. Die künftige Ausweisung weiterer Bauflächen steht derzeit nicht auf der Agenda. Es liegt keinerlei Konzept vor. Sinnvoller wäre bei einem künftigen Erschließungskonzept eines neuen Baugebietes sogar, dass eine neue Planstraße wesentlich weiter weg (eine Bautiefe) von Kindergarten geplant wird, um eine Doppelerschließung zu vermeiden und den Kindergarten vor zusätzlichen Verkehr zu schützen.
Dem aus dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb resultierende Verkehr (eine Maht im Jahr) ist eine Umfahrung des Gebietes zuzumuten. Weiteren Verkehr in die Nähe des Kindergartens zu bringen verbietet schon der Belang der Verkehrssicherheit der Kinder.

Ergebnis: Eine verkleinerte Variante A (ca. 3.000 qm) oder die Variante B2 sollten weiterverfolgt werden.

b.4.2.3.1 Bewertung

Die Ausführungen zum Erschließungskonzept werden zur Kenntnis genommen. Die einleitenden Ausführungen unterstützen die von der Stadt verfolgte Absicht, den Lohweg dort um bis zu 2 m zu verbreitern, wo er bislang als Spielstraße ausgebaut und in dieser Weise auch verkehrsrechtlich festgesetzt ist. Die Erweiterung dient dazu, auf der südöstlichen Straßenseite einen bis in die Einmündung der Straße „Krummen Morgen“ durchgängigen Gehweg zu führen. Der fußläufige Verkehr im direkten Umfeld der KiTa wird so auf einer eigenen Fläche gesichert geführt.

Die Anmerkungen über das „Verbot“ von Ölheizungen nimmt Bezug auf das im August 2020 in Kraft getretene „Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze“. Bestandteil dieses Artikelgesetzes ist das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)“. Dieses ist Teil des Klimapakets und führt das bisherige Energieeinspa-

rungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammen. Es beinhaltet ein einheitliches Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden. Zur Umsetzung der Klimaziele enthält das Gesetz in seinem § 72 ein weitgehendes Betriebsverbot von Ölheizungen ab dem Jahr 2026, wobei für bestimmte Bestandsanlagen oder Fallgestaltungen Ausnahmeregelungen aufgenommen wurden. Der Umstand, dass für die an das Plangebiet angrenzenden Hauseigentümer ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz hergestellt werden kann, könnte in der Tat dazu führen, dass der Einbau und das Aufstellung von Heizkesseln, die mit Öl oder einem festen fossilen Brennstoff beschickt werden, ab dem 01.01.2026 verboten sind (§ 73 Abs. 4 Nr. 4 GEG).

Die möglichen Folgen dieses Hinweises für das Plangebiet werden im Abschnitt b.5 im Abgleich mit den Planungsvarianten näher beleuchtet.

b.4.2.3.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich.
Auf die Ausführungen im Abschnitt b.5 wird ergänzend verwiesen.

b.4.2.4 Inhalt der Stellungnahmen

> *Hinweise: Abgrenzung des Gebietes S. 7: In der Aufzählung der betroffenen Flurstücke fehlen Teile der Flurstücke 112/2 und 114/62. Auf S. 16 wird ein Flurstück 117/4 erwähnt, es ist aber 117/2. Die Flurstücksnummern 112/2, 117/ 2 und 118 sollten in die Pläne eingetragen werden, um die Lesbarkeit zu erleichtern. Die Variantenbezeichnung verwirrt: entweder fehlt B1 oder B sollte B1 lauten.*
>
> Mit freundlichen Grüßen

b.4.2.4.1 Bewertung

Die Hinweise auf eine unvollständige Aufzählung der planbetroffenen Grundstücke sind korrekt und führen zu einer entsprechenden Anpassung bzw. Ergänzung der Verfahrensunterlagen.
Das Plangebiet bezieht in seinem nördlichen Teilbereich Bruchteile der beiden stadteigenen Parzellen 112/2 und 114/62 mit ein, die im Übrigen die Katasterfläche der Straße Lohweg darstellen. Die Aufnahme dieser Teilflächen in den Geltungsbereich ergibt sich aus der Notwendigkeit, die neu auszubauenden Verkehrsflächen auf der Straßenseite der künftigen KiTa zu dokumentieren und festzusetzen.
Bei der Erwähnung des Flurstücks 117/4 handelt es sich um einen Schreibfehler, der in „117/2“ zu korrigieren ist.
Der Anregung, die Flurstücksnummern an geeigneter Stelle in der späteren Planzeichnung sichtbar zu machen, wird gefolgt. Verwechslungen oder gar eine fehlende Eindeutigkeit der Verfahrensunterlagen werden so vermieden.

Die Frage, ob die Bezeichnung der bisherigen Varianten „B/B2“ künftig „B/B1“ oder „B1/B2“ lauten soll, ist nach hiesiger Auffassung nicht relevant, solange sie innerhalb der Unterlagen einheitlich geführt wird. Vergleichbare Anregungen wurden auch von anderer Stelle mündlich vorgetragen, so dass in der Vorlage für den Ortsbeirat Oberwinter bereits die Kombination „B1/B2“ verwendet wurde. Zur Wahrung der Einheitlichkeit wird diese Kombination für das weitere Verfahren verwendet.

Der vorgetragene Belange ist unabhängig von der Frage zu bewerten, welche Alternative für das weitere Planverfahren letztlich verfolgt wird. Eine weitergehende, von den Varianten abhängige Betrachtung erfolgt im Abschnitt b.5 zu diesem Teilaspekt daher nicht mehr.

b.4.2.4.2 Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird bei der weiteren Planung berücksichtigt, die Verfahrensunterlagen sind entsprechend den vorstehenden Ausführungen zu ergänzen.

b.4.3 Stellungnahme Unterschriftenliste 1

b.4.3.1 Inhalt der Stellungnahme

Betr.: Neubau Kindergarten Bandorf Lohweg ....
Hier: Wegfall des Wirtschaftsweges vom Turmweg zum Lohweg

Sehr geehrte Damen und Herren der Bauverwaltung.

Wie in amtlicher Bekanntmachung zu lesen ist , beabsichtigt die Stadt Remagen einen Kindergarten für Bandorf zu bauen wegen des sehr großen Bedarfs.
Dies begrüßen wir alle sehr.!!
Im Bebauungsplan ist zu ersehen , dass durch die Baumaßnahme der seid undenklicher Zeit bestehende Wirtschaftsweg wegfallen soll.

Bandorfer Bürger fordern daher den Erhalt dieses wichtigen Weges

Unsere Gründe hierfür wie folgt :

- *Naherholung hat in unserer Stadt einen hohen Stellenwert und daher ist es wichtig die vorhandenen Möglichkeiten auch im Ortsteil Bandorf zu erhalten.*
- *Der seid undenklicher Zeit bestehende Wirtschaftsweg wird von vielen Bandorfer Bürgern , Gästen und Touristen sehr stark frequentiert und von den Anwohnern regelmäßig gepflegt..*
- *Er bietet ideale Voraussetzungen als ebenerdiger Wanderweg/ Rundweg vor allem für die ältere Generation und Gehbehinderte die steile Wege nicht mehr gut schaffen können.*
- *Der Weg wird u.a. zur Anlieferung von Wirtschaftsgütern und Energie genutzt.*
- *Um zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen mit schwerem Gerät zu gelangen wird der Weg immer wieder genutzt.*
- *Aus Gründen der Sicherheit (Krankentransport, Brandbekämpfung, etc.) ist die Zufahrt zu den jeweiligen Grundstücken via dem Wirtschaftsweg ein MUSS!*

Neben den Anwohnern hat die Bandorfer Bevölkerung ein großes Interesse am Erhalt dieses sehr wichtigen Wirtschaftsweges

b.4.3.1.1 Bewertung

Die Unterschriftenliste befasst sich ausschließlich mit dem gewünschten Erhalt des Feldweges. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen zu b.4.1.1.1 sowie b.5 verwiesen, die sich mit den inhaltsgleichen Einzelstellungnahmen befassen.

b.4.3.1.2 Beschluss

Wie Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** sowie b.5

b.4.4 Stellungnahme Unterschriftenliste 2

b.4.4.1 *Inhalt der Stellungnahme*

Betr.: Einspruch Kindergarten Remagen Bandorf

Hier: Wegfall des Wirtschaftsweges oberhalb der Häuser

Hiergegen möchten wir als Anwohner, die an dem Wirtschaftsweg oberhalb der Häuser im Hermesacker liegen, Einspruch einlegen.

Im Folgenden möchten wir einige Begründungen aufführen.

1. Durch den Wegfall des Weges wird den Bandorfer Bürgern ein Gehweg genommen, über den man in das Neubaugebiet Krummer Morgen und in die dahinter liegenden Wiesen und Felder kommt, und dadurch besonderer Lebensraum genommen. Dieser Weg wird täglich von Bandorfer Bürgern, Gästen und häufig auch von Touristen frequentiert.
2. Der Weg wird benötigt, um die Häuser unterhalb des Weges mit Öllieferungen (Energie) zu bedienen, denn die meisten Häuser haben ihr Heizsystem noch mit Öl.
3. Wenn jemand einen größeren Gegenstand geliefert bekommt, besteht die einzige Möglichkeit der Lieferung über den Wirtschaftsweg, denn bei dem Stichweg von der Straße „Im Hermesacker", der von unten an die Häuser führt ist die Möglichkeit nicht gegeben, mit einem größeren Auto Gegenstände anzuliefern, Größe VW-Bus ist gerade noch möglich.
4. Die Zufahrt zu den Häusern über den Stichweg von der Straße „Im Hermesacker" ist nicht mit Feuerwehrfahrzeugen durchführbar.
5. Da die Flächen oberhalb des Weges landwirtschaftlich genutzt werden, ist die Zufahrt über den Wirtschaftsweg unabdingbar.
6. Der Wirtschaftsweg ist in meinen Augen auch wichtig, um älteren Menschen, die an dem Wirtschaftsweg wohnen und auf einen Rollator bzw. Rollstuhl angewiesen sind die Möglichkeit zu geben, sich auf einem ebenen Weg bewegen zu können, denn wenn sie aus der Haustüre treten, stehen sie sofort vor einem steilen Weg, den man mit diesen Mitteln nicht bewältigen kann.
7. Wenn jemand mit einem Krankenwagen abgeholt werden muss, besteht oft keine Chance einen zügigen Abtransport zu gewährleisten außer über den Wirtschaftsweg***, denn über die Stichwege ist es für die Krankenwagen sehr schwer an die Häuser ranzukommen.
8. In alten Karten ist dieser Weg schon als Weg gekennzeichnet, wogegen die Straße „Im Hermesacker" nur als Trampelpfad eingezeichnet ist. Hier sollte man auch auf die Historie eingehen.

*** Wie Ende vergangenes Jahr schon erforderlich gewesen [redacted]

b.4.4.1.1 Bewertung

Die Unterschriftenliste befasst sich ausschließlich mit dem gewünschten Erhalt des Feldweges. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen zu b.4.1.1.1 sowie b.5 verwiesen, die sich mit den inhaltsgleichen Einzelstellungnahmen befassen.

b.4.4.1.2 Beschluss

Wie Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** sowie b.5

b.5 Zusammenfassung der Stellungnahmen bezogen auf die bisherigen Planungsvarianten

Im Entwurf der Begründung, der Bestandteil der bei der Unterrichtung ausgelegten Verfahrensunterlagen war, wurden im Planungsbericht (Kapitel 3) insgesamt vier Alternativen möglicher zeichnerischer Festsetzungen vorgestellt und erörtert. Einige der eingereichten Stellungnahmen befassen sich eingehender mit diesen Alternativen und bewerten diese unterschiedlich. Um eine im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB gerechte Abwägung der vorliegenden Belange unter- und gegeneinander sicherzustellen, insgemein jedoch um die geeignete Planungsvariante für das weitere Verfahren zu ermitteln, werden diese Stellungnahmen nun unter dem Blick der jeweiligen Alternative bewertet.

b.5.1 Stellungnahmen Variante A

b.5.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Kernpunkt dieser Alternative ist, dass mit Ausnahme der zusätzlichen Gehwegflächen entlang des Lohweg der gesamte Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird. Der Feldweg am heutigen Ortsrand geht hierin gänzlich und ersatzlos unter. In rechtlicher Hinsicht erfüllt dieser keine Erschließungsfunktion für die anliegenden Wohnbaugrundstücke und ist folglich entbehrlich; auf die diesbezüglichen Ausführungen in Abschnitt b.4.1.1.1 wird verwiesen. Die Aufrechterhaltung des Weges würde zu nicht erforderlichem Unterhaltungsaufwand führen, zumal durch die – auch langfristig gesehen – zunehmende Bebauung die eigentliche Funktion des Feldweges ohnehin verloren ginge.
Die derzeitigen Planungen sehen einen ca. 19 x 34 m großen Baukörper vor, für dessen Positionierung auf dem Baugrundstück die größtmögliche Flexibilität ermöglicht wird. Diese Flexibilität ist sinnvoll, um in Verbindung mit der Außenanlagenplanung die optimale Position für das Vorhaben auf dem Grundstück zu finden. Das bewegte Gelände des Baugrundstücks macht aufgrund der Dimension des Baukörpers eine umfangreiche Geländemodellierung erforderlich, deren Umfang je nach genauem Standort minimiert werden kann.
Einen weiteren Ansatzpunkt findet die Alternative in dem Umstand, dass es sich bei dem Wirtschaftsweg um kommunales Vermögen handelt, welches sinnvoll in die Planung einbezogen wird. Grundbesitz, der bereits in kommunalem Besitz ist und – wie einleitend dargelegt – keine besondere andere Funktion mehr erfüllt, muss für die Planung und Umsetzung des Vorhabens nicht erst gesondert erworben werden. Bedeutung erlangt dieser Aspekt insbesondere vor dem Hintergrund möglicher Erweiterungen der Einrichtung. Wäre das Gelände zu klein dimensioniert und eine Erweiterung nicht mehr möglich, müsste an anderer Stelle im Stadtgebiet ein gänzlich neuer Standort entwickelt werden. Diese Überlegung basiert auf der Entwicklung der letzten Jahre im Bereich der Kinderbetreuung. Gestiegene Ansprüche auf staatliche Betreuung und Erziehung von Kindern sowohl hinsichtlich der Altersstruktur (Stichwort U3/U2-Betreuung) als auch in der zunehmenden Ganztagsbetreuung haben zu einem erheblich gestiegenen Raumprogramm derartiger Einrichtungen geführt. Auf Remagen bezogen hatte dies den Aus- und Neubau mehrerer Einrichtungen, wie etwa Oedingen, Kripp oder in der Kernstadt Remagen, zur Folge.
Die mit der Einziehung verbundene Unterbrechung landwirtschaftlicher Wegeverbindungen wird als nicht wesentlich eingestuft. Sowohl die extensive Nutzung der Flächen als auch der in südlicher Richtung bestehende Parallelweg (Flst. 116) lassen die damit in Verbindungen stehenden Umwegfahrten als noch zumutbar erscheinen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen der Begründung wird verwiesen (dort: Kapitel 5).

b.5.1.2 Zusammenfassung der Stellungnahmen aus b3 und b4

Die **Landwirtschaftskammer** spricht sich in ihrer Stellungnahme gegen diese Variante aus und begründet dies mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Wegeverhältnisse, die sich durch die Umwegfahrten ergeben würden.

FBL, Ortsbeirat Oberwinter, die Bürger 01-08 sowie die Unterzeichner der beiden **Unterschriftenlisten** sehen in dieser Variante einen erheblichen Eingriff in die Wertigkeit der anliegenden Wohngrundstücke. Mit dem Wegfall des Feldweges würden insbesondere Zufahrten zu den Gärten oder die Erreichbarkeit durch Liefer-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge verloren gehen. Die Landwirtschaft wie auch Wanderer und Spaziergänger müssten erhebliche Umwege in Kauf nehmen.

Bürger 09 trägt vor, dass die Gründe der Anlieger (Ölanlieferung) insbesondere vor dem Hintergrund aktueller Gesetzgebung und den damit verbundenen Rückbau von Ölheizungen ab dem Jahr 2026 nicht gerechtfertigt seien. Der Erhalt des Feldweges hätte eine Mehrfacherschließung anliegender Grundstücke zur Folge, überdies seien die betrachteten Umwegefahren der extensiven Landwirtschaft zuzumuten. Die in den zeichnerischen Überlegungen nur angedeutete Planstraße auf der Südseite der KiTa möge zudem an eine Stelle in weiter südlicher Richtung verlegt werden um zu vermeiden, dass das KiTa-Grundstück zu einem Eckgrundstück wird. Die Sicherheit der Kinder würde mit der Verlagerung der Verkehrsfläche an eine Stelle abseits des aktuellen Plangebietes deutlich gesteigert, da die Einrichtung in diesem Fall nur noch mit einer Grundstücksseite, dem Eingangsbereich, an einer öffentlichen Verkehrsanlage liegt.

Unter der Maßgabe, die Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen auf eine den restlichen Alternativen vergleichbare Größe von ca. 3.000 m² zur Minderung der Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, wäre dies aus Sicht von Bürger 09 eine der beiden Vorzugsvarianten.

b.5.1.3 Bewertung

Urfassung	Neue Fassung
In der Gesamtbetrachtung wird vorgeschlagen, diese Variante – auch in einer räumlich verkleinerten Version – nicht weiter zu verfolgen. Ausschlaggebend hierfür ist der direkte Vergleich mit der Alternative C, in der die vorgetragenen Belange ausgewogener berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die landwirtschaftlichen Wegeverbindungen. Zwar würde die Planungsalternative den städtischen Planungen zum Neubau eines Kindergartens größtmögliche Variabilität in der Standortwahl sowie der weiteren Entwicklung auf dem Grundstück einräumen, dies jedoch ohne größere Not zu Lasten anderer Belange. Die betrachteten Alternativen lassen – nach derzeitiger Einschätzung – alle nicht nur den aktuellen Neubau der KiTa, sondern auch eine mögliche ebenerdige Erweiterung um eine zusätzliche Gruppe zu. Mit dem ersatzlosen Wegfall des Feldweges werden mindestens die Belange der Landwirte als auch die der Wanderer und Spaziergänger tangiert. Man kann trefflich darüber streiten, ob	In der Gesamtbetrachtung wird vorgeschlagen, diese Variante – auch in einer räumlich verkleinerten Version – nicht weiter zu verfolgen. Ausschlaggebend hierfür ist der direkte Vergleich mit anderen Alternativen (B1, C, D), in denen die vorgetragenen Belange ausgewogener berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die landwirtschaftlichen Wegeverbindungen. Zwar würde die Planungsalternative A den städtischen Planungen zum Neubau eines Kindergartens größtmögliche Variabilität in der Standortwahl sowie der weiteren Entwicklung auf dem Grundstück einräumen, dies jedoch ohne größere Not zu Lasten anderer Belange. Die betrachteten Alternativen lassen – nach derzeitiger Einschätzung – alle nicht nur den aktuellen Neubau der KiTa, sondern auch eine mögliche ebenerdige Erweiterung um eine zusätzliche Gruppe zu. Mit dem ersatzlosen Wegfall des Feldweges werden mindestens die Belange der Landwirte als auch die der Wanderer und Spaziergänger tangiert. Man kann trefflich

für die Landwirtschaft ein Umweg von 2x ca. 300 m Wegelänge ein erheblicher Eingriff darstellt. Wenn es jedoch, wie z.B. in Alternative C, Möglichkeiten gibt, den entfallenden Weg in unmittelbarer Nähe zur bisherigen Lage zu ersetzen, ohne die Planungsziele zu verlassen, stellt dies in jedem Fall einen geringeren Eingriff in die Interessen der Landwirte dar. Die Bedenken von der **FBL,** dem **Ortsbeirat Oberwinter,** der **Bürger 01-08** sowie der beiden **Unterschriftslisten** sind gegenüber anderen Belangen zurückzustellen. Soweit von dieser Seite vorgetragen wird, dass damit die Erreichbarkeit der Gärten entfällt und manche Grundstücke Aufwendungen haben, um bestehende Versorgungsanschlüsse verlegen müssen, so sind diese Befürchtung nachvollziehbar, einen rechtlichen Anspruch begründen sie trotz der Vielzahl gleichlautender Rückmeldungen nicht. Das Argument, der Weg sei zwingend zu erhalten, weil hierüber die Zugänglichkeit für Versorgung-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge sichergestellt sei, greift nicht. Auch wenn – ungeachtet der Inhalte der Satzung über die Benutzung gemeindlicher Feldwege – eine leichtere Erreichbarkeit bestimmter Grundstücksteile unbestritten ist, stellt der Feldweg keine die Wohnbaugrundstücke erschließende Verkehrsanlage dar. Dies ergibt sich aus den Baugenehmigungen der Häuser entlang des Weges, die sich ausnahmslos auf eine ausreichende Erschließung über die zum Hermesacker gehörigen Stichwege bzw. den Lohweg beziehen. In keiner der Genehmigungen findet sich auch nur der geringste Hinweis auf eine Notwendigkeit, den angrenzenden Feldweg in die Erreichbarkeit der Grundstücke einzubeziehen. Viel offensichtlicher für die fehlende Erschließungsfunktion ist der bauliche Zustand des Weges, der als mit Schotter befestigter Wiesenweg in keiner Weise dem Aufbau einer notwendigen Erschließungsanlage entspricht. Der Weg wird zwar als historisch eingestuft, damit ist jedoch keine Ewigkeitsgarantie verbunden. Bei	darüber streiten, ob für die Landwirtschaft ein Umweg von 2x ca. 300 m Wegelänge ein erheblicher Eingriff darstellt. Wenn es jedoch, wie z.B. in Alternative C, Möglichkeiten gibt, den entfallenden Weg in unmittelbarer Nähe zur bisherigen Lage zu ersetzen, ohne die Planungsziele zu verlassen, stellt dies in jedem Fall einen geringeren Eingriff in die Interessen der Landwirte dar. Die Stellungnahmen von der **FBL,** dem **Ortsbeirat Oberwinter,** der **Bürger 01-08** sowie der beiden **Unterschriftslisten** tragen im Wesentlichen vor, dass mit der Planung die Erreichbarkeit der Gärten entfällt und manche Grundstücke Aufwendungen haben, um bestehende Versorgungsanschlüsse zu verlegen. In der Diskussion des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss wurden diese Belange besonders gewichtet, auch wenn keine rechtliche Grundlage besteht, den Weg zwingend zu erhalten. Unbestritten ist, dass ungeachtet der Inhalte der Satzung über die Benutzung gemeindlicher Feldwege eine leichtere Erreichbarkeit bestimmter Grundstücksteile besteht, auch wenn der Feldweg keine die Wohnbaugrundstücke erschließende Verkehrsanlage darstellt. Dies ergibt sich aus den Baugenehmigungen der Häuser entlang des Weges, die sich ausnahmslos auf eine ausreichende Erschließung über die zum Hermesacker gehörigen Stichwege bzw. den Lohweg beziehen. In keiner der Genehmigungen findet sich ein Hinweis auf eine Notwendigkeit, den angrenzenden Feldweg in die Erreichbarkeit der Grundstücke einzubeziehen. Offensichtlich für die fehlende Erschließungsfunktion ist der bauliche Zustand des Weges, der als mit Schotter befestigter Wiesenweg in keiner Weise dem Aufbau einer notwendigen Erschließungsanlage entspricht. Der Weg wird zwar als historisch eingestuft, damit ist jedoch keine Ewigkeitsgarantie verbunden.

den Wünschen der Anlieger handelt es sich somit um eine gewohnheitsmäßige Nutzung, aus der keine Ansprüche erwachsen.	

Der von **Bürger 09** vorgetragenen Anregung, die Variante A in einer verkleinerten Form als Vorzugsvariante für das weitere Planverfahren zu nutzen, wird nicht gefolgt. Der Vorschlag ging dahin, das Plangebiet, zumindest aber die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche so zu verkleinern, dass eine diese Festsetzung eine Fläche von da. 3.080 m² einnimmt. Ein Ersatz für die landwirtschaftliche Wegeverbindung wäre nicht erforderlich, die in der Begründung vorgeschlagene Wegealternative als zumutbar anzunehmen.
Dem Planungsvorschlag soll aus den gleichen Gründen nicht gefolgt werden, wie diese aus den einleitend genannten Gründen gegen eine Fortführung der von der Verwaltung entwickelten Alternative A gelten. Auch ist ausschlaggebend, dass im Vergleich mit anderen Planungsmöglichkeiten der ersatzlose Entfall des Feldweges nicht zu rechtfertigen wäre.

Das von **Bürgern außerhalb des Protokolls** vorgetragene Argument, eine Drehleiter könne die Stichwege der Straße Im Hermesacker nicht benutzen, ist für sich betrachtet zwar nicht falsch, die damit unausgesprochene Schlussfolgerung, für derartige Fahrzeuge müsste zwingend der Feldweg erhalten bleiben, geht jedoch an der Realität vorbei. Erkennbar besteht keine Möglichkeit, das Drehleiterfahrzeug für den Betrieb auf dem nicht ausgebauten Weg ausreichend abzustützen; mit ausgefahrener Leiter würde es auf dem unbefestigten Untergrund wohl schlicht umkippen.
Auch für Rettungsfahrzeuge (Krankenwagen) ist der Weg nicht zwingend erforderlich. Es wird nicht bestritten, dass die Benutzung des Feldweges gewisse Zugänge erheblich erleichtert, es mangelt vorliegend freilich an der Erforderlichkeit. Rechtlich gelten Wohngrundstücke als erschlossen, wenn sie in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsanlage liegen und von dieser betreten werden können. Diesen Anforderungen genügen die Stichwege Im Hermesacker wie auch der Lohweg. Für die Erschließung der Häuser würde vorliegend selbst ein nicht befahrbarer Wohnweg als alleinige Zugangsmöglichkeit genügen, denn der Brandschutz ist durch die Möglichkeit zum Anleitern der Häuser sowie durch den geradlinigen Zu- oder Durchgang von mind. 1,25 m Breite ausreichend gewährleistet (§ 7 Abs. 1 i.V.m. § 6 Abs. 2 LBauO).
Wenn die unmittelbare Anfahrbarkeit bereits für Rettungsfahrzeuge nicht erforderlich ist, so gilt dies für Versorgungs- oder Lieferfahrzeuge allemal.
Der ebenfalls von Bürgern außerhalb des Protokolls gegebene Hinweis, die Stadt hätte sich 2003 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits klar für den Erhalt des Feldweges entschieden und würde nun gegen diesen Beschluss handeln, trifft ebenfalls nicht zu. Diese Annahme basiert auf einem Missverständnis. Bei der zitierten Passage handelt es sich nämlich nicht um die Bewertung und Entscheidung durch die Stadt, sondern lediglich um die stichwortartige Wiedergabe der Anregung des Bürgers. Der Stadtrat hat in der abschließenden Entscheidung vielmehr betont, dass die Entscheidung über die weitere Zukunft des Feldweges in einem nachgeordneten Bebauungsplanverfahren zu treffen ist; dieser Fall tritt nun ein.

b.5.2 Stellungnahmen Variante B1

b.5.2.1 Kurzdarstellung der Planung

Variante B1 sieht vor, den Lohweg um 2 m in Richtung Baugelände zu vergrößern. Der Feldweg auf der Rückseite der Wohnhäuser Im Hermesacker bleibt in seiner bisherigen Lage und Funktion erhalten. Die Kindertagesstätte wird auf den Flurstücken 50 und 49/1 entwickelt. Der Erschließung eines später möglichen Baugebietes dient südlich des Plangebietes eine in einem nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmende Planstraße, über die das in südöstlicher Richtung anschließende potenzielle Baugebiet mit einer mittig liegenden Straße erschlossen werden kann.

b.5.2.2 Zusammenfassung der Stellungnahmen aus b3 und b4

Unter dem Blickwinkel der von Seiten der Behörden oder Bürger vorgebrachten Stellungnahmen trifft diese Variante nur wenigste Bedenken. Dies überrascht nicht, schreibt sie doch Lage und Funktion des am Ortsrand verlaufenden Feldweges aus dem Bestand fort und bringt in dieser Hinsicht die wenigsten Veränderungen mit sich. Die Alternative erfüllt folglich die Kernforderungen der **Landwirtschaftskammer** (Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Wegeverbindungen), der **FBL**, des **Ortsbeirates Oberwinter**, der **Bürger 01 bis 08** sowie der beiden **Unterschriftslisten** (Erhalt des Feldweges als Zuwegung zu den Gärten sowie als Spazier- und Wanderweg).

Von den Stellungnahmen, die sich inhaltlich nicht nur allgemein mit dem Plangebiet, sondern auch mit den vorgeschlagenen Alternativen befassen, könnte lediglich aus der Anregung von **Bürger 09** eine Kritik herausgelesen werden. Hier wird indirekt die faktisch entstehende Mehrfacherschließung von Grundstücken beanstandet, die durch den zwischen der Bebauung verbleibenden Feldweg entstehen würde. Die südlich des Plangebietes angedeutete Planstraße solle zudem in ein Erschießungskonzept eingebunden und – sofern überhaupt – aus Sicherheitsgründen mit größerem Abstand zur KiTa errichtet werden.

b.5.2.3 Bewertung

Urfassung	Neue Fassung
Trotz der großen Zustimmung (bzw. der geringen Widerstände) soll diese Variante im weiteren Verfahren nicht verfolgt werden. Der Grund hierfür liegt in dem Umstand, dass eine wegemäßige Mehrfacherschließung zwischen zwei Bauzeilen unüblich ist, zumal zusätzlicher Erhaltungsaufwand erforderlich wird. Geht man davon aus, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte potenzielle Wohnbaufläche tatsächlich als Wohngebiet entwickelt wird, verliert dieser Weg zumindest seine ursprüngliche Funktion. Er dient dann nicht mehr der Erschließung landwirtschaftlicher Nutzflächen sondern der Erschließung von Privatgärten. Verwirklicht sich die geplante Baulandentwicklung am Bandorfer Ortsrand, so stellt der rechtlich nicht mehr erforderliche Weg auch aus monetärer Sicht einen Verlust für die Stadt	Nach eingehender Beratung empfiehlt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss dem Stadtrat diese Variante für die weitere Bearbeitung. In der Diskussion wurde insbesondere dem Wunsch der Bürger, den bestehenden Feldweg in seiner bisherigen Lage und Form zu erhalten und dauerhaft zu sichern, besonderes Gewicht beigemessen. Insbesondere wurde im Vergleich mit der von der Verwaltung vorgeschlagenen neuen Variante D kritisiert, dass ein Straßenausbau bei allen Anliegern zu hohen Erschließungskosten führen würde, obwohl die Grundstücke bereits sämtlich über bestehende Straßen erschlossen sind.

Remagen dar. Während angrenzende Flächen eine erhebliche Wertsteigerung erfahren und in der Bewertungsqualität von „Landwirtschaftsfläche“ (derzeitiger Bodenrichtwert: 2,20 €/m²) auf „Wohnbauland“ (derzeitiger Bodenrichtwert im Umfeld: 170 €/m²) steigen, bliebe der Wert der städtischen Parzelle unverändert. Der Stadt ginge damit die Option verloren, im Zuge der Bodenordnung ein Baugrundstück zugeteilt zu bekommen. Es wäre zu erwarten, dass der Kindergarten dann an mindestens drei Seiten, wenn nicht gar allseitig von Verkehrsflächen verschiedenster Qualität umschlossen wäre: im Südwesten die neue Planstraße, im Nordwesten der Lohweg, im Nordosten wie auch im Südosten die dort bestehenden Feldwege.	Der Umstand, dass eine wegemäßige Mehrfacherschließung zwischen zwei Bauzeilen unwirtschaftlich ist und zusätzlichen Erhaltungsaufwand bedingt, wurde mit Hinweis auf die Topographie und die Historie des Weges anderen Belangen untergeordnet. Verwirklicht sich die geplante Baulandentwicklung am Bandorfer Ortsrand, so stellt der Erhalt des Weges aus monetärer Sicht einen Verlust für die Stadt Remagen dar. Während angrenzende Flächen eine erhebliche Wertsteigerung erfahren und in der Bewertungsqualität von „Landwirtschaftsfläche“ (derzeitiger Bodenrichtwert: 2,20 €/m²) auf „Wohnbauland“ (derzeitiger Bodenrichtwert im Umfeld: 170 €/m²) steigen, bliebe die Wegeparzelle unverändert. Der Stadt ginge damit die Option verloren, im Zuge der Bodenordnung ein Baugrundstück zugeteilt zu bekommen (Wert : ca. 600 m² x 170 €/m² = 102.000 €).

b.5.3 Stellungnahmen Variante B2

b.5.3.1 Kurzdarstellung der Planung

Urfassung	Neue Fassung
Diese Alternative unterscheidet sich von der vorherigen (B1) alleine durch die Rechtsform des Wirtschaftsweges, der hier als Privatweg fungiert. Bereits in der Betrachtung von Alternative B1 wird angesprochen, dass der Feldweg bei Verwirklichung der Baulandentwicklung seine eigentliche Funktion als Erschließungsweg für die Landwirtschaft verliert. Werden die umliegenden Flächen als Bauland entwickelt, dient er dann nur noch den anliegenden Wohnbaugrundstücken als Zuwegung zu den Gartenflächen. In Anbetracht der von den Anliegern vorgetragenen Belange könnte er unter diesen Bedingungen auch als Teileigentum an diese anteilig verkauft werden.	Diese Alternative unterscheidet sich von der vorherigen (B1) alleine durch die Rechtsform des Wirtschaftsweges, der hier als Privatweg fungiert. Der Feldweg verliert bei Verwirklichung der im Flächennutzungsplan dargestellten Baulandentwicklung entlang des westlichen Ortsrandes seine eigentliche Funktion als Erschließungsweg für die Landwirtschaft. Werden die umliegenden Flächen als Bauland entwickelt, dient er dann nur noch den anliegenden Wohnbaugrundstücken als Zuwegung zu den Gartenflächen. In Anbetracht der von den Anliegern vorgetragenen Belange könnte er unter diesen Bedingungen auch als Teileigentum an diese anteilig verkauft werden.

b.5.3.2 Zusammenfassung der Stellungnahmen aus b3 und b4

In dieser Alternative wird die Lage des am Ortsrand verlaufenden Feldweges aus dem Bestand gleichfalls fortgeführt. Sie erfüllt folglich die Kernforderungen der **FBL**, des **Ortsbeirates Oberwinter**, der **Bürger 01 bis 08** sowie der beiden **Unterschriftslisten** insoweit, als dass die Zuwegung zu den Gärten der anliegenden Grundstücke gesichert wird. Auch aus Sicht von **Bürger 09** stellt die Privatisierung des Feldweges einen gangbaren Weg dar.

Soweit die vorgenannten Petenten die Funktion des Weges als Spazier- und Wanderweg oder aber die **Landwirtschaftskammer** die Aufrechterhaltung landwirtschaftlicher Wegeverbindungen fordert, werden diese Belange nur dann gewahrt, wenn die Privateigentümer diese Mitnutzung durch Dritte erlauben.

Aus Sicht der Stadt entfällt die Unterhaltungspflicht des Weges, die Nachteile einer Mehrfacherschließung des Kindergartengrundstücks, welches im Extremfall sogar allseitig von öffentlich zugänglichen Wegen umgrenzt wird, bleibt bestehen. Der Nachteil der umlaufenden Wege ist hier insbesondere in dem Umstand zu sehen, dass die Stadt bei der Gestaltung der Freiflächen auf die Bildung blickgeschützter Bereiche achten muss, die für eine solche Einrichtung von Vorteil wäre.
In monetärer Hinsicht erhält die Stadt als Gegenwert für die Bereitstellung des Feldweges im Gegenzug dessen Kaufpreis, so dass diese Interessen gewahrt bleiben.

b.5.3.3 Bewertung

Urfassung	Neue Fassung
Im Vergleich mit den weiteren Alternativen soll auch diese Variante nicht Grundlage der weiteren Planung werden. Ähnlich der zuvor betrachteten Variante B1 liegen hier die Vorteile für die Eigentümer der anliegenden Wohnbaugrundstücke auf der Hand, aber schwerpunktmäßig auch nur diese. Die Freigabe der Benutzung des Weges durch Dritte, sei es Spaziergänger/Wanderer oder landwirtschaftliche Fahrzeuge ist rechtlich möglich, ob dies aber mittel- bis langfristig gesichert bleiben kann, erscheint fraglich. Streitpunkte könnten in dem Moment entstehen, wenn Unterhaltungskosten oder zusätzlicher Aufwand für die Teileigentümer anfallen z.B. durch die Beseitigung von Schlaglöchern oder Verunreinigungen (Müll in der Landschaft, Hundekot, etc.). Aus städtischer Sicht stellt die Möglichkeit einer umlaufenden Einsicht in das Kindergartengrundstück keine Ideallösung dar.	Im Vergleich mit den weiteren Alternativen soll auch diese Variante nicht Grundlage der weiteren Planung werden. Ähnlich der zuvor betrachteten Variante B1 liegen hier die Vorteile für die Eigentümer der anliegenden Wohnbaugrundstücke auf der Hand. Die Freigabe der Benutzung des Weges durch Dritte, sei es Spaziergänger/Wanderer oder landwirtschaftliche Fahrzeuge ist rechtlich möglich, ob dies aber mittel- bis langfristig gesichert bleiben kann, erscheint fraglich. Streitpunkte könnten in dem Moment entstehen, wenn Unterhaltungskosten oder zusätzlicher Aufwand für die Teileigentümer anfallen z.B. durch die Beseitigung von Schlaglöchern oder Verunreinigungen (Müll in der Landschaft, Hundekot, etc.). Aus städtischer Sicht stellt die Möglichkeit einer umlaufenden Einsicht in das Kindergartengrundstück keine Ideallösung dar.

b.5.4 Stellungnahmen Variante C

b.5.4.1 Kurzdarstellung der Planung

In dieser Alternative grenzt die Gemeinbedarfsfläche unmittelbar an die Gärten der Wohnbaugrundstücke an und bezieht den Feldweg mit ein. Dieser entfällt diesmal jedoch nicht ersatzlos. Im Vorgriff auf eine spätere Entwicklung der Baulandflächen entlang des Ortrandes sieht die Planung auf der Südwestseite des Plangebietes eine Planstraße vor, die in wesentlichen Teilen diesmal innerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 49/1 liegt. Vorstellbar wäre, bis zur Verwirklichung der Baulandentwicklung einen 4 m breiten Schotterweg herzustellen. Dieser würde für Spaziergänger/Wanderer und die Landwirtschaft in angemessener und ausreichender Weise die bestehenden Verbindungen ortsnah aufrechterhalten.
Als weiterer Vorteil wäre zu benennen, dass durch die Verschiebung der südwestlichen Planstraße die im Grenzbereich der Flurstücke 49/2 mit 156/48 stehende Baumgruppe, die einzigen Gehölze in weiteren Umfeld, erhalten bleiben könnte.

b.5.4.2 Zusammenfassung der Stellungnahmen aus b3 und b4

Eine Umsetzung der Alternative C würde die von der **Landwirtschaftskammer** erhobenen Bedenken angemessen berücksichtigen. Die landwirtschaftlichen Wegeverbindungen blieben ortsnah erhalten, die im Vergleich zum Bestand längeren Wege können mit max. 2 x 35 m nahezu vernachlässigt werden. In der Umsetzung der Planung muss lediglich gewährleistet sein, dass die Radien an den Einmündungen und Kreuzungen der Wege eine Benutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge erlauben.

Die Alternative erfüllt zudem einige der Forderungen der **FBL**, des **Ortsbeirates Oberwinter**, der **Bürger 01 bis 08** sowie der beiden **Unterschriftslisten,** soweit es darin um die Aufrechterhaltung der ortsnahen Wegeverbindung für Spaziergänger und Wanderer geht. Die vorgetragenen Belange der Anlieger in Bezug auf die Erreichbarkeit der Gärten fallen in der Abwägung jedoch hinter die anderen Belange zurück.

Bürger 09 hält diese Variante für nicht begründbar. Die Ausweisung weiterer Baugebiete stünde mit der vorliegenden Planung ausdrücklich nicht auf der Agenda, zumal eine mit größerem Abstand zur KiTa geführte Planstraße diese vor unnötigem Verkehr bewahren würde.
Hierzu ist anzumerken, dass die Planstraße nicht bereits zusammen mit dem Kindergarten als vollwertige Straße ausgebaut werden soll. Vorgesehen ist zunächst nur die Herstellung eines Schotter- oder Wiesenweges, ähnlich dem Zustand des bestehenden Feldweges. Der Verkehrsfläche würde erst dann ordnungsgemäß ausgebaut, wenn die anliegenden Flächen tatsächlich als Bauland entwickelt werden. Angesichts der Abgrenzung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan bleiben wenig sinnvolle Alternativen in Bezug auf die Lage dieser Planstraße, sofern nicht ohne Änderung des Flächennutzungsplans. In der geltenden Fassung sieht dieser einen etwa 70 m breiten Streifen entlang des Ortsrandes als künftige Wohnbaufläche vor. Dieses Maß basiert auf der Überlegung, in einer sehr einfachen und ökonomischen Art und Weise entlang einer mittig geführten Erschließung beidseitig etwa 30 m tiefe Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Die Anregung, die Planstraße in südwestliche Richtung zu verlagern, beinhaltet zusätzlichen Erschließungsaufwand. Der Lohweg müsste entsprechend verlängert werden, ohne dabei neue Grundstücke zu erschließen. Es käme zu weiteren Doppelerschließungen, wie etwa für das Eckgrundstück Krummen Morgen 1. Dieser Aufwand wäre kaum zu vertreten, weshalb diese Anregung auch nicht berücksichtigt werden soll.

b.5.4.3 Bewertung

Urfassung	Neue Fassung
Im Vergleich mit den bislang dargestellten Alternativen würde aus Sicht der Verwaltung diese Variante die Grundlage für die weitere Planung bilden. Bereits in vorangegangenen Bewertungen wurde dargelegt, dass die Wünsche der Anlieger zur Beibehaltung des Weges zwar nachvollziehbar, letztlich aber ohne rechtlichen Anspruch sind. Der Umstand, dass eine Mehrfacherschließung auf Dauer gesichert wird, bleibt als stärker gewichtetes Gegenargument bestehen. Alle weiteren eingegangenen Stellungnahmen werden bei Umsetzung dieser Variante angemessen beachtet. Dies gilt selbst für die Bedenken von **Bürger 09**, handelt es sich genauer betrachtet doch um eine verkleinerte Variante A mit der Abwandlung, dass die bestehenden Wegebeziehungen innerhalb des Plangebietes neu geregelt werden.	In der Diskussion des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erhalten die von **FBL**, **Ortsbeirat Oberwinter**, **Bürger 01 bis 08** sowie den beiden **Unterschriftslisten** vorgetragenen Belange zum Erhalt des Feldweges ein besonderes Gewicht. Auch wenn Alternative C unweit des Feldweges eine parallel verlaufende Erschließung vorsieht, die in vielfacher Hinsicht dem Bestand als gleichwertig zu betrachten ist, schließt sie einzelne Grundstücke von der Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücksteile aus. Aus diesem Grund soll die Planung nicht weiter verfolgt werden. Alle weiteren eingegangenen Stellungnahmen würden bei Umsetzung dieser Variante angemessen beachtet. Dies gilt selbst für die Bedenken von **Bürger 09**, handelt es sich genauer betrachtet doch um eine verkleinerte Variante A mit der Abwandlung, dass die bestehenden Wegebeziehungen innerhalb des Plangebietes neu geregelt werden.

b.5.5 Variante D

b.5.5.1 Kurzdarstellung der Planung und Bewertung

Urfassung	Neue Fassung
Die Idee einer weiteren Variante entstand bei der Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen. Einerseits beeindruckt die Vehemenz, mit der die Anlieger des Feldweges ihre Interessen vortragen, auch wenn diese rechtlich nicht haltbar sind. Gleichwohl war in der Vergangenheit die Beteiligung der Bürger selten so umfangreich, auch wenn manche Bürger sowohl als Einzelperson wie auch als Mitunterzeichner gleich beider Unterschriftenlisten agieren.	Die Idee einer weiteren Variante entstand bei der Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen. Einerseits beeindruckt die Vehemenz, mit der die Anlieger des Feldweges ihre Interessen vortragen. Gleichwohl war in der Vergangenheit die Beteiligung der Bürger selten so umfangreich, auch wenn manche Bürger sowohl als Einzelperson wie auch als Mitunterzeichner gleich beider Unterschriftenlisten agieren.

Andererseits stellt sich auch in dieser Planung das Problem nach dem rheinland-pfälzischen Naturschutzrecht, dass es sich bei den Flächen im Plangebiet um eine Kulturlandschaft handelt, die in der Vergangenheit durch eine extensive Grünlandbewirtschaftung geprägt war und in Teilen auch heute noch geprägt wird. Die resultierende Zusammensetzung insbesondere der Flora wird über

das Landesrecht als Biotop geschützt (FFH-Lebensraum 6510 = Magere-Flachland-Mähwiese), sofern eine entsprechende Größe und Qualität gegeben ist.
Ein weiteres Nebenargument deutete sich bereits in den vorstehenden Absätzen an, da die außerhalb des Plangebietes liegende Korridor der Planstraße (Varianten A, B1 und B2) just an der Stelle liegt, wo in der Örtlichkeit die einzigen Gehölze im näheren Umfeld der freien Landschaft stehen.

Diese Umstände haben zur Entwicklung der Variante D geführt, die von folgenden Rahmenbedingungen ausgeht:

- die naturschutzrechtlichen Belange sind in die Planung einzubeziehen, die bestehenden Gehölze und Wiesen im Umfeld möglichst zu erhalten,
- der Bau des Kindergartens kann ohne eine zusätzliche Erschließung erfolgen, der Anschluss an den Lohweg ist ausreichend,
- eine Mehrfacherschließung des Kindergartens ist auf den notwendigen Umfang zu reduzieren,
- ein Korridor für eine Planstraße zur Anbindung später möglicher Neubaugebiete in Bandorf ist zu sichern,
- die bestehende Wegeverbindung soll gleichwertig innerhalb des Plangebietes aufrechterhalten werden, der Feldweg nicht ersatzlos entfallen.

Die zuvor behandelten Varianten haben gezeigt, dass die verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen zu weit auseinanderliegen, um ohne Zurückstellung des ein oder anderen Belangs in einer Planung zusammenzufinden. Variante D stellt gleichwohl den Versuch dar, diesen Ausgleich so weit als möglich herbeizuführen mit der Folge, dass jedes Interesse ein Wenig von seiner Idealvorstellung abrückt, aber nicht gänzlich gegenüber anderen Belangen ausfällt.

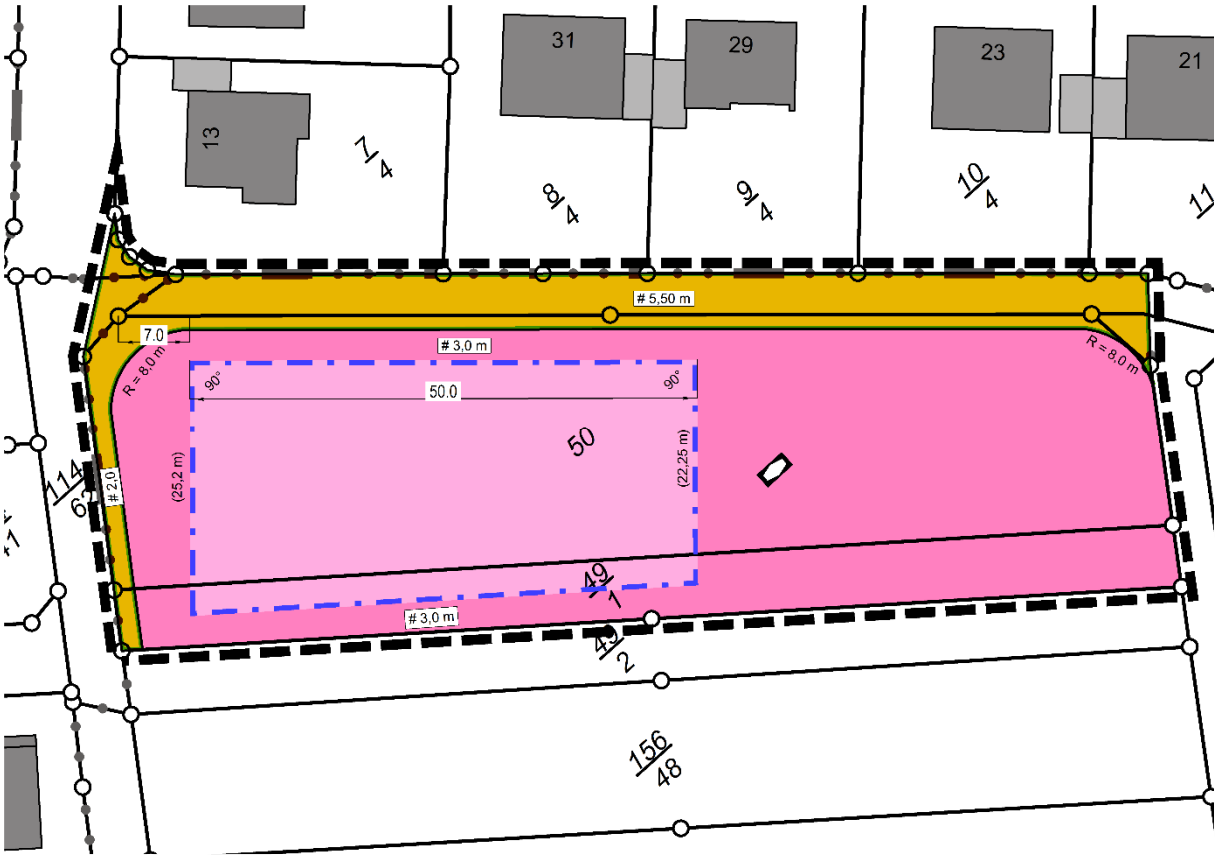


Abbildung 2: Variante D

In Übereinstimmung mit den anderen Varianten sieht auch dieses Konzept vor, den Lohweg um 2 m zur Optimierung der Verkehrsabläufe zu verbreitern. Hierzu wird keine sinnvolle Alternative gesehen.
Der Feldweg wird langfristig als Erschließungsanlage für eine Wohnbauentwicklung entlang des bestehenden Ortsrandes geführt. Um diese Funktion erfüllen zu können, setzt die Planung eine Verkehrsfläche mit 5,50 m Breite fest. Dieser Korridor ist ausreichend für den Bau einer gemischten Verkehrsfläche, in der an geeigneten Stellen auch noch geparkt werden könnte.
Der Kindergarten wird, ähnlich den Varianten B1 und B2, im südwestlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche platziert mit jeweils 3 m Abstand zur neuen Planstraße als auch zur Plangebietsgrenze. Dies erlaubt eine Grüngestaltung der seitlichen Grundstücksgrenzen, soweit diese zur Abschirmung der Freiflächen der Einrichtung erforderlich werden. Zur freien Landschaft hin könnten zudem evtl. erforderlich werdende Maßnahmen zum Schutz vor zulaufendem Oberflächenwasser bei der Gestaltung der Außenanlagen berücksichtigt werden (Starkregenschutz).
Perspektivisch geht diese Variante davon aus, dass eine Bebauung zumindest weiter Flächen der topografisch oberhalb gelegenen Flurstücke 49/2 und 156/48 nicht erfolgt. Die Wiesen- und Gehölzbestände würden angesichts deren Wertigkeit erhalten bleiben. Die endgültige Entscheidung bliebe jedoch einem Bebauungsplan vorbehalten, der diese Grundstücke ggf. auch als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzen könnte. Denkbar wäre es, zumindest Teilflächen dieser Flurstücke über die Wegeparzelle 118 südöstlich des jetzigen Plangebietes zu erschließen.
Der aktuelle Bebauungsplan würde den Korridor für die 5,5 m breite Erschließungsanlage zunächst nur sichern. Der Bau dieser Erschließungsanlage wäre derzeit nicht erforderlich, sondern erst dann,

wenn sich angrenzend eine Baulandentwicklung durch entsprechende Bebauungspläne vollzieht. In den Bebauungsplänen würde auch erst dann eine Festlegung darüber getroffen, wie der verbleibende Abschnitt des Feldweges in die Planung einzubeziehen ist.
Mit dem Bau der Verkehrsfläche werden Erschließungsbeiträge fällig, die nach geltendem Recht zu 90% auf die Anlieger umgelegt werden. Die Planinhalte bedingen, dass vermutlich alle beitragspflichtigen Grundstücke als Eckgrundstück gewertet werden, da sie im Bestand bereits über den Lohweg oder Im Hermesacker erschlossen sind. Eine Modellrechnung unter der Annahme von Straßenbaukosten in Höhe von 250 €/m² ergäbe unter Berücksichtigung der zulässigen Geschossfläche (Bebauungsplan 33.01 „Im Hermesacker“: GFZ 1,2) für ein 800 m² großes Wohnbaugrundstück einen Erschließungsbeitrag von ca. 15.800 €. Die Stadt wäre über den 10% Pflichtanteil mit dem KiTa-Gelände mit etwa 19.500 € beteiligt. Hier ist zu berücksichtigen, dass diese Modellrechnung vereinfachend nur den im jetzigen Plangebiet liegenden Anteil der Verkehrsanlage beinhaltet. Die tatsächliche Abrechnung ist jedoch auf die später entstehende Gesamtanlage zu beziehen und kann damit von den genannten Werten abweichen. Als Orientierungsgröße ist diese Modellrechnung jedoch ausreichend.
Dieser Erschließungsbeitrag wäre unbestritten um ein mehrfaches höher als ein direkter Erwerb des Feldweges in Form von Teileigentum. Im Gegenzug erhalten die Eigentümer langfristig jedoch rechtlich gesichert genau das, was in den verschiedenen Stellungnahmen bereits vorgetragen wird: eine ordnungsgemäß ausgebaute Straße, über die Versorgungs-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge aber auch die eigenen Privatfahrzeuge problemlos die Grundstücke anfahren und erschließen können.
Überdies kann vor dem Hintergrund der 2026 beginnenden Beschränkungen der Ölheizungen die Versorgungssicherheit mit Gas sichergestellt werden. In der Hauptachse der Straße Im Hermesacker liegt eine Gasleitung, nicht jedoch in den Stichwegen. Die betroffenen Grundstücke könnten sich als Ersatz für die Ölheizung in Zukunft über die neue Erschließungsanlage alternativ auch an eine dort verlegte Hauptleitung anschließen lassen. Die Entfernung von Wohnhaus zur Gasleitung ist mit dann etwa 20 m deutlich kürzer als über die bestehenden Stichwege mit bislang etwa 40m Zuleitung.
Sollte sich die Entwicklung der neuen Baugebiete zeitlich noch hinziehen, ginge mit der Realisierung der Kindertagesstätte zumindest für niemanden eine Verschlechterung einher. Der Feldweg bliebe zunächst in seiner bisherigen Form und Lage erhalten. Anlieger (nach entsprechender gebührenpflichtiger Erlaubnis), Spaziergänger/Wanderer und Landwirte könnten den Weg unverändert benutzen.

b.5.6 Abschließende Wertung b.5.1 bis b.5.5

Urfassung	Neue Fassung
Im Vergleich der bislang entwickelten Varianten erscheint letztlich die neue Variante D als diejenige, die dem weiteren Planungsprozess als Grundlage dienen soll. In ihr gelingt es, die verschiedenen, teilweise entgegenstehenden Interessen zu einem Ausgleich zu bringen und Optionen für eine spätere Entwicklung offen zu halten. Auf die Ausführungen zur Herleitung der Variante (vgl. Abschnitt b.5.5.1) wird zur Vermeidung von Wiederholungen verzichtet.	In der ursprünglichen Beschlussvorlage empfahl die Verwaltung, die weitere Planung auf der Alternative D aufzubauen. Diesem Vorschlag ist der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 27.10.2020 jedoch nicht gefolgt. Der Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat beinhaltet, die Planung auf Basis der Alternative B1 weiter zu entwickeln. Grundlage hierfür ist eine stärkere Gewichtung der vom Ortsbeirat Oberwinter und den Bür-

	gern (Bürger 01-08; Unterschriftenlisten) vorgetragenen Argumente zum Erhalt des Feldweges in seiner bestehenden Form. Mit einer Umsetzung auf Basis der neu entwickelten Alternative D würden die Erreichbarkeitsvorteile der Anlieger des Feldweges zwar auch berücksichtigt, dies aber um den Preis einer Pflicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen.

c. Anhang

Stellungnahmen der Bürger (anonymisiert/personenbezogene Angaben geschwärzt)

[redacted]

STADT REMAGEN
Eing. 03. Juni 2020
Poststelle FB1

01.Juni 2020

An die
Stadt Remagen
Abt. Bauverwaltung
Bachstraße 7
53424 Remagen

Betreff: Baugrundstück für „Kindergarten am Lohweg,
hier: Weg oberhalb der Bebauung Hermesacker

Sehr geehrte Damen und Herrn der Bauverwaltung,

als langjähriger Anwohner an dem Feldweg, der vom oberen Turmweg bis zum Lohweg verläuft, können wir berichten, dass dieser Weg in jeder Jahreszeit täglich (im Sommer durch viele Bandorfer Bürger und Gäste) frequentiert wird. In den meisten Fällen wird er als Spazierweg genutzt dient aber auch immer wieder den folgenden Aktivitäten:

- Als seniorengerechter Bandorfer Wander- und Spazierrundweg
- Versorgungsweg für die Energielieferung
- Als Transportweg von Materialien im Fall von Bau- und/oder Renovierungsarbeiten
- Nutzung durch die Landwirtschaft
- Sicherheitsweg für
  - in der Mobilität eingeschränkte Menschen zwecks ebenerdigem Zugang zum jeweiligen Grundstück
  - Versorgung von Kranken im Fall des Bedarfs durch Rettungswagen und Notarzt
  - Optimale und schnelle Abwendung von Feuer und/oder Feuerbekämpfung

Da dieser Weg seid undenklichen Zeiten existierte, genutzt und durch die Anwohner gepflegt wird, sollte ein Bestandsschutz ohne jede Diskussion gegeben sein.
Der Erhalt des Weges ist unserer Meinung nach auch im Bereich des Bebauungsplans 33.09/00 **„Kindergarten am Lohweg“ zwingend erforderlich.**

Darüber hinaus erscheint es mir unabdinglich durch unabhängige, übergeordnete Sachverständige untersuchen zu lassen wie die verkehrstechnische Sicherheit im Bereich des Kindergartens gewährleistet werden kann. Dies insbesondere während der Zeiten, wenn die Kinder am Morgen (durch die Eltern einerseits und Öffentliche Verkehrsmittel andererseits) gebracht bzw. am Nachmittag abgeholt werden. Dies unter den gegebenen Realitäten, dass zumindest am Morgen zur gleichen Zeiten damit zu rechnen ist, dass die Anwohner aus dem Hermesacker und Krummer Morgen zur selben Zeit zur Arbeit fahren bzw. nach Hause kommen.

Mit freundlichen Grüßen [redacted]

Kopie: Thomas Nuhn
Ortsvorsteherin Frau Linden Berresheim

Abbildung 3: Stellungnahme Bürger 01

[redacted]

Stadtverwaltung Remagen
- Bauverwaltung -
Bachstraße 27

53424 Renagen

Bandorf, 31. Mai 2020

Bebauungsplan 33.09 „Kindergarten am Lohweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsichtnahme in den Entwurf des o.g. Bebauungsplans möchte ich meine Bedenken zum Neubau des Kindergartens am Lohweg zum Ausdruck bringen, zumal daraus nicht klar hervorgeht, dass der Weg (der vom Lohweg bis zum Turmweg verläuft) oberhalb der Bebauung der Straße „Im Hermesacker“ erhalten bleibt.

Für alle Anlieger dieses Weges, der vielfachst genutzt wird,

- sei es als Anfahrt des Rettungs- oder Notarztwagens, um Personen schneller und effektiver versorgen zu können (was sehr häufig der Fall war!!!), da die Anfahrt vom „Im Hermesacker“ aus zu steil ist
- sei es zur optimalen Abwendung eines Brandes bzw. der Feuerbekämpfung
- sei es, um den in der Mobilität eingeschränkten Personen den ebenerdigen Zugang zum jeweiligen Grundstück zu ermöglichen
- sei es als Versorgungsweg für die Energieanlieferung
- sei es als Transportweg von Materialien für Bau- oder Renovierungsarbeiten
- sei es als seniorengerechter Wander- und Spazierweg in Bandorf, der zu jeder Jahreszeit täglich überaus gerne genutzt wird

ist es daher von eminenter Bedeutung und Wichtigkeit, diese Zufahrt zu den Grundstücken zu erhalten.

Da dieser Weg seit Urzeiten existiert und durch die Anwohner gepflegt wird, sollte ein **Bestandschutz** ohne jede Diskussion gegeben sein. Der Erhalt des Weges ist aus meiner Sicht **zwingend erforderlich.**

Darüber hinaus halte ich es für unabdingbar, die verkehrstechnische Sicherheit im Bereich des Kindergartens durch unabhängige und übergeordnete Sachverständige untersuchen zu lassen, da zu den Zeiten, wenn die Kinder gebracht werden, die Anwohner der Straßen „Krummen Morgen", Lohweg und „Im Hermesacker" zu ihren Arbeitsstätten fahren.

Ganz abgesehen von diesen gravierenden Punkten in Bezug auf die Erhaltung des Feldweges ist auch die zu erwartende Lärmbelästigung ein weiterer Punkt meiner Bedenken gegen den Bau des Kindesgartens.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Kopie: Frau
Angela Linden-Berresheim
Ortsvorsteherin Oberwinter

Kopie: Herrn Thomas Nuhn
Mitglied des Ortsbeirates Oberwinter

Abbildung 4: Stellungnahme Bürger 02

[redacted]

An die
Stadt Remagen
Abt. Bauverwaltung
53424 Remagen

STADT REMAGEN
Eing. 16. Juni 2020
Poststelle FB1

Datum: 12.06.2020

Betreff: Baugrundstück für Kindergarten am Lohweg
hier: Weg oberhalb der Bebauung Hermesacker

Sehr geehrte Damen und Herren der Bauverwaltung.

Seit über 50 Jahren wohnen wir in Bandorf. Unser Haus steht im oberen Bereich der Straße Im Hermesacker .Die obere Grundstückgrenze liegt unmittelbar am Wirtschaftsweg der schon seit ewigen Zeiten dort vom Turmweg zum Lohweg verläuft .Dieser Weg wird nicht nur von der Landwirtschaft sondern auch täglich
von Bandorfer Bürgern und Gästen als Spazierweg frequentiert und dient immer wieder zu folgenden Aktivitäten:

- Als seniorengerechter Bandorfer Wander- und Spazierrundweg
- Versorgungsweg für die Energielieferung
- Als Transportweg von Materialien im Fall von Bau -und/oder Renovierungsarbeiten
- Nutzung für die Landwirtschaft
- ***Sicherheitsweg für :***
  In der Mobilität eingeschränkter Menschen zwecks ebenerdigem Zugang zum jeweiligen Grundstück
- Versorgung von Kranken im Fall des Bedarfs durch Rettungswagen und Notarzt
- Optimale und schnelle Abwendung von Feuer und/oder Feuerbekämpfung

Da dieser Weg seid undenklicher Zeiten existiert, genutzt und durch die Anwohner gepflegt wird, sollte ein Bestandschutz ohne jede Diskusion gegeben sein.Der Erhalt des Weges ist unserer Meinung nach auch im Bereich des Bebauungsplans 33.09/00
„ Kindergarten am Lohweg“ zwingend erforderlich.
Darüber hinaus erscheint es uns **unabdinglich**
durch **unabhängige, übergeordnete Sachverständige** untersuchen zu lassen wie die verkehrstechnische Sicherheit im Bereich des Kindergartens gewährleistet werden kann

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Abbildung 5: Stellungnahme Bürger 03

Günther Peter

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 18. Juni 2020 11:24
An: Günther Peter
Betreff: Ihr Schreiben vom 12.06.2020 Bauleitplanung der Stadt Remagen Bebauungsplan 33.09 Kindergarten am Lohweg Oberwinter Bandorf

Sehr geehrter Herr Günther,
vielen Dank für Ihre Antwort auf mein Schreiben bezüglich Wirtschaftsweg Turmweg-Lohweg .
Zunächst möchte ich betonen dass wir nichts gegen einen Kindergarten in Bandorf haben sondern ein solches Vorhaben begrüßen.
Erstes Anliegen aber ist:
der eventuelle Wegfall des Wirtschaftsweges.
Aus dem veröffentlichen Bebauungsplan ist nicht genau zu ersehen ob der Wirtschaftsweg wegfallen soll.
Dagegen wehren sich die gesamten Bürger von Bandorf aus den schon geschilderten Gründen.

***Die verkehrstechnische Sicherheit im Bereich des Kindergartens** sollte gewährleistet werden bei dem zu erwartenden hohen Aufkommen von Autos, Kinderwagen oder Eltern die Ihre Kinder zum Kindergarten bringen und wieder abholen .*
Da haben wir so unsere Bedenken .
Sind vor dem Kindergarten genügend Parkmöglichkeiten ?
*Sind die Fußwege zum Kindergarten für die Kinder oder Eltern die Ihre Kinder bringen und wieder abholen **sicher genug ??***
Diese Fragen hätten wir gerne beantwortet.

Nochmals in aller Deutlichkeit:
Wir sind nicht gegen einen Kindergarten , möchten aber dass die Sicherheit im Bereich des Kindergartens gewährleistet ist.

[redacted]

[Seite]

Abbildung 6: ergänzende Stellungnahme Bürger 03

Eingang 16.06.2020

[redacted]

Bandorf, 15. Juni 2020

Stadtverwaltung Remagen

Bauleitplanung

Rathaus / Bachstr. 1

53424 Remagen

Betreff: Bebauungsplan 33.09 „Kindergarten am Lohweg“

Hier: Stellungnahme zum Entwurf Stand Mai 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die Unterrichtung (frühzeitige Beteiligung) gem. Baugesetzbuch zum Entwurf des Bebauungsplans 33.09“ Kindergarten am Lohweg“ möchte ich wie folgt für den Erhalt des Wirtschaftsweges Stellung nehmen und bitte um Berücksichtigung der Überlegungen bei der Entscheidungsfindung:

Der bestehende Wirtschaftsweg, südlich an die Grundstücke Im Hermesacker angrenzend, ist bereits auf historischen Karten verzeichnet. Auf Geoportal.RLP.de ist der jetzige Wirtschaftsweg (im Gegensatz zur heutigen Strasse „Im Hermesacker“) sowohl in der preußischen Kartenaufnahme (1843-1878) sowie in der Kartenaufnahme der Rheinlande durch Tranchet und von Müffling (1803-1820) eindeutig erkennbar.

Im Vertrauen auf die Historie und auch die alten Karten wurden Anfang der 70 Jahre die jetzigen Immobilien gebaut und darauf ausgerichtet, das der Wirtschaftsweg Bestand haben wird. Sowohl die Hausanschlüsse für Öllieferungen und sonstige sperrige Anlieferung (z.Bsp. Brennholz), als auch die Anlage der Gärten wurden unter diesen Voraussetzungen geplant.

Die Historie der letzten Jahrzehnte hat gezeigt, daß die anliegenden Eigentümer sich Ihrer Pflicht überaus bewusst sind, Sie den Weg gepflegt und für die Erhaltung gesorgt haben, auch weil der Wirtschaftsweg von vielen heimischen Bürgern, aber auch fremden Wandergruppen gerne zum spazieren/als Wanderweg genutzt wird.

In der Nachbarschaft bedeutet der Wirtschaftsweg für einige ältere Bewohner ein grosses Stück Lebensqualität, da der Weg als einzige „Bewegungsmöglichkeit" zum Spazieren mit Rollator genutzt wird. Altersbedingt ist ein Erreichen der Felder oder der Strasse über die steilen Stichwege Im Hermesacker nicht möglich.

Auch diente der Wirtschaftsweg zuweilen dem Rettungsdienst schon mehrfach als Alternative, die Häuser von „hinten" zu erreichen, um kranken und hilfsbedürftigen Menschen die notwendig Hilfe zukommen zu lassen, bzw einen „einfacheren Krankentransport" zu ermöglichen, da die Zuwegung über die „offiziellen" steilen und engen Stichwege für grössere Fahrzeuge wie Rettungswagen nur sehr schwer erreichbar sind.

Mit dem Wunsch, die Historie des Ortes im Hinblick auf den Erhalt des Wirtschaftsweges ein Stück weit zu erhalten

senden wir viele Grüße aus Bandorf [redacted]

Abbildung 7: Stellungnahme Bürger 04 bis 06

[redacted]

Stadtverwaltung Bauamt Remagen

Ortsvorsteherin Oberwinter

Ortsbeiratsmitglieder

Jürgen Walbröhl

Andreas Köpping

Thomas Nuhn

Winfried Glaser

Frau Gilles (Bandorf)

und an die Fraktionsvorsitzenden der Parteien im Stadtrat

Betr.: Einspruch Kindergarten Remagen Bandorf

Hier: Wegfall des Wirtschaftsweges oberhalb der Häuser

Hiergegen möchten wir als Anwohner, die an dem Wirtschaftsweg oberhalb der Häuser im Hermesacker liegen, Einspruch einlegen.

Im Folgenden möchte ich einige Begründungen aufführen.

1. Durch den Wegfall des Weges wird den Bandorfer Bürgern ein Gehweg genommen, über den man das Neubaugebiet Krummer Morgen und in die dahinter liegenden Wiesen und Felder kommt, und dadurch besonderer Lebensraum genommen. Dieser Weg wird täglich von Bandorfer Bürgern, Gästen und häufig auch von Touristen frequentiert.
2. Der Weg wird benötigt, um die Häuser unterhalb des Weges mit Öllieferungen (Energie) zu bedienen, denn die meisten Häuser haben ihr Heizsystem noch mit Öl.
3. Wenn jemand einen größeren Gegenstand geliefert bekommt, besteht die einzige Möglichkeit der Lieferung über den Wirtschaftsweg, denn bei dem Stichweg von der Straße „Im Hermesacker", der von unten an die Häuser führt

ist die Möglichkeit nicht gegeben, mit einem größeren Auto Gegenstände anzuliefern, Größe VW-Bus ist gerade noch möglich.

4. Die Zufahrt zu den Häusern über den Stichweg von der Straße „Im Hermesacker“ ist nicht mit Feuerwehrfahrzeugen durchführbar.
5. Da die Flächen oberhalb des Weges landwirtschaftlich genutzt werden, ist die Zufahrt über den Wirtschaftsweg unabdingbar.
6. Der Wirtschaftsweg ist in meinen Augen auch wichtig, um älteren Menschen, die an dem Wirtschaftsweg wohnen und auf einen Rollator bzw. Rollstuhl angewiesen sind die Möglichkeit zu geben, sich auf einem ebenen Weg bewegen zu können, denn wenn sie aus der Haustüre treten, stehen sie sofort vor einem steilen Weg, den man mit diesen Mitteln nicht bewältigen kann.
7. Wenn jemand mit einem Krankenwagen abgeholt werden muss, besteht oft keine Chance einen zügigen Abtransport zu gewährleisten außer über den Wirtschaftsweg***, denn über die Stichwege ist es für die Krankenwagen sehr schwer an die Häuser ranzukommen.

*** Wie Ende vergangenes Jahr schon erforderlich gewesen [redacted]

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Abbildung 8: Stellungnahme Bürger 07

[redacted]

Remagen, den 15.06.2020

Stadtverwaltung Remagen

Bauverwaltung

Bachstr.7

53424 Remagen

STADT REMAGEN
Eing. 17. Juni 2020
Poststelle FB1

FB 2 z.w.V.

Betr.: Einspruch gegen den Wegfall des Wirtschaftweges in Bandorf wegen Erbauung des Kindergartens

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend auf den aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes 33.09 "Kindergarten am Lohweg" der Stadt Remagen (33.09/00), Ortsbezirk Oberwinter, Ortsteil Bandorf erhebe ich fristgerecht Einspruch gegen den Wegfall des Wirtschaftweges, der am geplanten Kindergarten entlang verläuft. Ich beziehe mich hierbei auf die aktuelle Amtliche Bekanntmachung der Stadt Remagen, in dem der Geltungsbereich einschließlich des Wirtschaftsweges oberhalb der vorhandenen Bebauung für dieses Vorhaben in dem Übersichtsplan rot markiert ist.

Folgende Beweggründe veranlassen mich, offiziell Widerspruch einzulegen, die ich im Folgenden näher erläutere. Vorab möchte ich aber erwähnen, dass der Bau eines Kindergartens in Bandorf grundsätzlich zu begrüßen ist.

1. Dieser Wirtschaftsweg unterhalb des Bauvorhabens ist für sowohl für die Ausführung landwirtschaftlicher Tätigkeiten (Bewirtschaftung der Felder), als auch im Besonderen für die direkt angrenzend wohnenden Anlieger und im Allgemeinen für die gesamte Bevölkerung im Sinne der Naherholung von großer Bedeutung (starke Frequentierung).
2. Insbesondere für die älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger, die auf Grund ihres Alters teilweise Probleme beim Gehen haben und fußläufig auf einfach begehbare Wege angewiesen sind, bietet dieser Weg ideale Voraussetzungen, da dieser keine Steigungen vorweist, ruhig liegt (nicht an der Hauptstraße) und sowohl mit Gehhilfen wie Stock oder Rollator zu bewältigen ist.
3. Der Wirtschaftsweg spart im Falle eines Noteinsatzes (z.B. Rettungswagen), in dem es um Minuten geht und der Patient nur bedingt transportfähig ist, auf Grund seiner Lage (kürzeste Möglichkeit, in die Häuser zu gelangen) wertvolle Minuten, die im schlimmsten Fall über Leben und Tod entscheiden können.

4. Für Rollstuhlfahrer ist der Wirtschaftsweg die einzige Möglichkeit, das Haus ohne Anstrengung und falls möglich selbstständig zu verlassen => Beibehaltung von Mobilität. Dies ist über die Einfahrten selbstständig ohne Hilfe nicht zu leisten, das bedeutet, dass diese Menschen im erhöhten Maße auf fremde Hilfe angewiesen sind.
5. Dieser Wirtschaftsweg ist gegebenenfalls auch für Einsätze der Feuerwehr von großer Bedeutung.
6. Einige Haushalte können ihre Öllieferungen nur beziehen, wenn die Tankwagen die Häuser vom Wirtschaftweg ausgehend betanken.

Aus all diesen Gründen ist es unerlässlich, den Wirtschaftweg wegen seiner vielfältigen Bedeutungen wie oben aufgeführt in voller Länge zu erhalten.

Somit erhebe ich hiermit Einspruch gegen eine Schließung des Wirtschaftsweges.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Abbildung 9: Stellungnahme Bürger 08

[redacted]

Stadtverwaltung Remagen
Bauverwaltung
Bachstr. 5-7

53424 Remagen

18.06.2020

Per: Email: bauleitplanung@remagen.de

Betr.: Bebauungsplan 33.09 „Kindergarten am Lohweg" Remagen-Bandorf, frühzeitige Beteiligung, hier Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nach Durchsicht der alternativen Planzeichnungen sowie deren Begründungen möchte ich eine Stellungnahme und folgende Anregungen abgeben:

- Anlass und Ziel für die jetzige Planaufstellung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Verwirklichung eines Kindergartens am vorgesehenen Standort ist städtebaulich sinnvoll und sollte auch angesichts der schwierigen finanziellen Haushaltslage weiterverfolgt werden. Die Aufzeigung und Begründung von verschiedenen Varianten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen im Plangebiet ist ausdrücklich zu loben und auch heute noch keinesfalls selbstverständlich im Planungsverfahren.

- Zur Größe der neuen Gemeinbedarfsfläche Kindergarten

Die Größe des Flächenbedarfs für die Gemeinbedarfsfläche sowie den eigentlichen Baukörper ist klarer zu begründen. Städtebauliche Ziele der Innenentwicklung, Landschaftsschutz, Bodenschutz, Klimaschutz und Ressourcenschutz usw. beschränken die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen im Außenbereich auf das notwendige Minimum. Da drei Varianten mit ca. 3.000 qm auszukommen scheinen, ist Variante A mit knapp 3.500 qm zu großzügig bemessen (ca. plus 15 %).

- Erschließungskonzept

Die vorgesehene Verbreiterung des Lohweges ist angemessen und städtebaulich zweckmäßig.
Die weitere Ausweisung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist mit der Zielsetzung der Schaffung von Baurecht für einen Kindergarten städtebaulich nicht begründbar und ist angesichts der aktuellen Finanzlage der Stadt schlicht zu teuer.

Der derzeit von einzelnen Anliegern zur Ölanlieferung genutzte Wirtschaftsweg dient allein privaten Einzelinteressen. Die Anliegergrundstücke werden durch die Straße Im Hermesacker planungsrechtlich ausreichend erschlossen. Die schwierige topographische Lage ist den Eigentümern bereits seit Baubeginn bekannt. Die Betankung mit Öl (ab 2026 sollen neue Ölheizungen nicht mehr genehmigt werden) ist angesichts der aktuellen nachhaltigen städtebaulichen Zielsetzungen, den Zielen des Klimaschutzes und der Energiewende kein Belang, das die Ausweisung eines öffentlichen Wirtschaftsweges in einem Bebauungsplan rechtfertigt. Sollten dringende private Interessen der Anlieger an einem solchen Weg weiterhin bestehen, steht es der Stadt Remagen selbstverständlich zur Disposition Flächen zu verkaufen und einen Privatweg zu ermöglichen.
Die in Variante C ausgewiesene Planstraße ist mit den Planungszielen eines Kindergartens städtebaulich nicht begründbar. Die künftige Ausweisung weiterer Bauflächen steht derzeit nicht auf der Agenda. Es liegt keinerlei Konzept vor. Sinnvoller wäre bei einem künftigen Erschließungskonzept eines neuen Baugebietes sogar, dass eine neue Planstraße wesentlich weiter weg (eine Bautiefe) von Kindergarten geplant wird, um eine Doppelerschließung zu vermeiden und den Kindergarten vor zusätzlichen Verkehr zu schützen.
Dem aus dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb resultierende Verkehr (eine Maht im Jahr) ist eine Umfahrung des Gebietes zuzumuten. Weiteren Verkehr in die Nähe des Kindergartens zu bringen verbietet schon der Belang der Verkehrssicherheit der Kinder.

Ergebnis: Eine verkleinerte Variante A (ca. 3.000 qm) oder die Variante B2 sollten weiterverfolgt werden.

Hinweise: Abgrenzung des Gebietes S. 7: In der Aufzählung der betroffenen Flurstücke fehlen Teile der Flurstücke 112/2 und 114/62. Auf S. 16 wird ein Flurstück 117/4 erwähnt, es ist aber 117/2. Die Flurstücksnummern 112/2, 117/ 2 und 118 sollten in die Pläne eingetragen werden, um die Lesbarkeit zu erleichtern. Die Variantenbezeichnung verwirrt: entweder fehlt B1 oder B sollte B1 lauten.

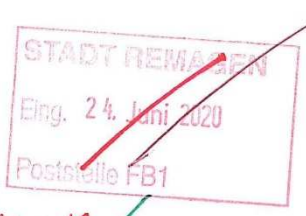
Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

2

Abbildung 10: Stellungnahme Bürger 09

An die
Stadt Remagen
Abt. Bauverwaltung
Bachstraße 7
53424 Remagen



65

BM z.K.
FB2 z.w.V. m.B.u.AE

Juni 2020

Betr.: Neubau Kindergarten Bandorf Lohweg ....
Hier: Wegfall des Wirtschaftsweges vom Turmweg zum Lohweg

Sehr geehrte Damen und Herren der Bauverwaltung.

Wie in amtlicher Bekanntmachung zu lesen ist , beabsichtigt die Stadt Remagen einen Kindergarten für Bandorf zu bauen wegen des sehr großen Bedarfs.
Dies begrüßen wir alle sehr.!!
Im Bebauungsplan ist zu ersehen , dass durch die Baumaßnahme der seid undenklicher Zeit bestehende Wirtschaftsweg wegfallen soll.

Bandorfer Bürger fordern daher den Erhalt dieses wichtigen Weges

Unsere Gründe hierfür wie folgt :

- *Naherholung hat in unserer Stadt einen hohen Stellenwert und daher ist es wichtig die vorhandenen Möglichkeiten auch im Ortsteil Bandorf zu erhalten.*
- *Der seid undenklicher Zeit bestehende Wirtschaftsweg wird von vielen Bandorfer Bürgern , Gästen und Touristen sehr stark frequentiert und von den Anwohnern regelmäßig gepflegt..*
- *Er bietet ideale Voraussetzungen als ebenerdiger Wanderweg/ Rundweg vor allem für die ältere Generation und Gehbehinderte die steile Wege nicht mehr gut schaffen können.*
- *Der Weg wird u.a. zur Anlieferung von Wirtschaftsgütern und Energie genutzt.*
- *Um zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen mit schwerem Gerät zu gelangen wird der Weg immer wieder genutzt.*
- *Aus Gründen der Sicherheit (Krankentransport, Brandbekämpfung, etc.) ist die Zufahrt zu den jeweiligen Grundstücken via dem Wirtschaftsweg ein MUSS!*

Neben den Anwohnern hat die Bandorfer Bevölkerung ein großes Interesse am Erhalt dieses sehr wichtigen Wirtschaftsweges

7 Anlagen: Unterschriftenliste

Anmerkung der Verwaltung:
anliegend 7 Seiten mit insges.
90 Unterschriften

Abbildung 11: Stellungnahme Unterschriftenliste 1

Anwohner am Wirtschaftsweg

[redacted]

FB 2

Stadtverwaltung Bauamt Remagen

Betr.: Einspruch Kindergarten Remagen Bandorf

Hier: Wegfall des Wirtschaftsweges oberhalb der Häuser

Hiergegen möchten wir als Anwohner, die an dem Wirtschaftsweg oberhalb der Häuser im Hermesacker liegen, Einspruch einlegen.

Im Folgenden möchten wir einige Begründungen aufführen.

1. Durch den Wegfall des Weges wird den Bandorfer Bürgern ein Gehweg genommen, über den man in das Neubaugebiet Krummer Morgen und in die dahinter liegenden Wiesen und Felder kommt, und dadurch besonderer Lebensraum genommen. Dieser Weg wird täglich von Bandorfer Bürgern, Gästen und häufig auch von Touristen frequentiert.
2. Der Weg wird benötigt, um die Häuser unterhalb des Weges mit Öllieferungen (Energie) zu bedienen, denn die meisten Häuser haben ihr Heizsystem noch mit Öl.
3. Wenn jemand einen größeren Gegenstand geliefert bekommt, besteht die einzige Möglichkeit der Lieferung über den Wirtschaftsweg, denn bei dem Stichweg von der Straße „Im Hermesacker", der von unten an die Häuser führt ist die Möglichkeit nicht gegeben, mit einem größeren Auto Gegenstände anzuliefern, Größe VW-Bus ist gerade noch möglich.

4. Die Zufahrt zu den Häusern über den Stichweg von der Straße „Im Hermesacker“ ist nicht mit Feuerwehrfahrzeugen durchführbar.
5. Da die Flächen oberhalb des Weges landwirtschaftlich genutzt werden, ist die Zufahrt über den Wirtschaftsweg unabdingbar.
6. Der Wirtschaftsweg ist in meinen Augen auch wichtig, um älteren Menschen, die an dem Wirtschaftsweg wohnen und auf einen Rollator bzw. Rollstuhl angewiesen sind die Möglichkeit zu geben, sich auf einem ebenen Weg bewegen zu können, denn wenn sie aus der Haustüre treten, stehen sie sofort vor einem steilen Weg, den man mit diesen Mitteln nicht bewältigen kann.
7. Wenn jemand mit einem Krankenwagen abgeholt werden muss, besteht oft keine Chance einen zügigen Abtransport zu gewährleisten außer über den Wirtschaftsweg***, denn über die Stichwege ist es für die Krankenwagen sehr schwer an die Häuser ranzukommen.
8. In alten Karten ist dieser Weg schon als Weg gekennzeichnet, wogegen die Straße „Im Hermesacker“ nur als Trampelpfad eingezeichnet ist. Hier sollte man auch auf die Historie eingehen.

*** Wie Ende vergangenes Jahr schon erforderlich gewesen [redacted]

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anmerkung der Verwaltung: anliegend eine Seite mit 13 Unterschriften

Abbildung 12: Stellungnahme Unterschriftenliste 2