

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung **des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses** der Stadt
Remagen vom 13.04.2021

Einladung: Schreiben vom 31.03.2021

Tagungsort: Videokonferenz - Übertragung im Foyer der Rheinhalle und
Stream im Internet

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:40 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Björn Ingendahl

Beigeordnete/r

Rainer Doemen

Rita Höppner

Volker Thehos

Ausschussmitglieder

Michael Berndt

Prof. Dr. Frank Bliss

Axel Blumenstein

Bettina Fellmer

Jens Huhn

Wilfried Humpert

Andreas Köpping

Iris Loosen

Hans Metternich

Norbert Monschau

Beate Reich

Sebastian Schmickler

Olaf Wulf

Verwaltung

Peter Günther

Schriftführer

Philipp Hamacher

Gäste

Stefani Jürries

Wolfgang Seidler

Christine Wießmann

Dr. Peter Wyborny

Ralf Sebastian (Planungsbüro Fischer)

Herren Schmitt und Koch (LBM)

Der Vorsitzende begrüßt die Sitzungsteilnehmer und stellt die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Er beantragt Top 11 der Tagesordnung vorzuziehen, da hierfür externe Fachleute anwesend sind.

Gegen diesen Antrag werden keine Einwände vorgetragen.

Behandelte Tagesordnungspunkte:

- 1 Planungsstand Kreisverkehrsanlage B9/Bergstraße - Vorstellung der Varianten
0378/2021
- 2 Auftragsvergabe: Sanierung der WC-Anlagen im Untergeschoss der Grundschule Kripp
0362/2021
- 3 Auftragsvergabe: Energetische Sanierung Turnhalle Grundschule Oberwinter, Fensterbauarbeiten
0387/2021
- 4 Auftragsvergabe: Energetische Sanierung Turnhalle Grundschule Oberwinter, WDVS/Außenputzarbeiten
0388/2021
- 5 Auftragsvergabe: Energetische Sanierung Turnhalle Grundschule Oberwinter, Rohbauarbeiten
0389/2021
- 6 Auftragsvergabe: Erneuerung des Hallenbodens in der Turnhalle der Grundschule Oberwinter
0363/2021
- 7 Auftragsvergabe: Erneuerung von Bodenbelägen in verschiedenen Objekten
0364/2021
- 8 Auftragsvergabe: Abbruch der Filialkirche in der Alte Straße
0365/2021

- 9 Auftragsvergabe: Trockenbauarbeiten für die brandschutztechnische Erneuerung der Flurdecken des Bauteils B der IGS Remagen
0366/2021
- 10 Auftragsvergabe: Elektroarbeiten für die brandschutztechnische Erneuerung der Flurdecken des Bauteils B der IGS Remagen
0367/2021
- 11 Auftragsvergabe: Planungsauftrag für eine Photovoltaikanlage am Schwimmbad Remagen
0368/2021
- 12 Bau- und Planungsangelegenheiten
Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr
0376/2021
- 13 Aktuelle Bauanträge und Bauvoranfragen
0217/2020
- 13.1 Befreiungsantrag (Anfrage): Bebauungsplan Nr. 10.52 „Rheinpromenade Remagen“, Remagen - Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch unterirdischen Anbau
- 13.2 Befreiungsantrag: Bebauungsplan Nr. 10.04 „Marktstraße“, Remagen - Befreiungen von der Baulinie, der Dachneigung (Bebauungsplan) sowie der Fassadengliederung (Gestaltungssatzung)
- 13.3 Befreiungsantrag: Bebauungsplan Nr. 34.06 „Rheinufer Rolandseck“, Oberwinter - Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch eine Tiefgarage
- 13.4 Befreiungsantrag: Bebauungsplan Nr. 33.05 „Krummen Morgen“, Bandorf - Pool innerhalb eines Pflanzstreifens
- 14 Mitteilungen
- 15 Anfragen

15. ÖFFENTLICHE SITZUNG

Zu Punkt 1 – Planungsstand Kreisverkehrsanlage B9/Bergstraße - Vorstellung der Varianten
Vorlage: 0378/2021 –

Der Vorsitzende begrüßt die Vertreter des LBM, Herr Schmitt und Herr Koch, sowie den Vertreter des Planungsbüros Fischer, Herr Ralf Sebastian, und dankt für deren Teilnahme an diesem Tagesordnungspunkt. Er erteilt Herrn Sebastian das Wort, damit dieser die ausgearbeiteten Varianten vorstellen kann.

Herr Sebastian stellt dar, dass die Ziele aller Varianten die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts B9/Bergstraße sowie die Reduzierung der Geschwindigkeit des Geradeausverkehrs seien. Als Nebenprodukt könne durch die Versetzung der Stützwand des P&R-Parkplatzes auf selbigem zusätzlicher Parkraum geschaffen werden.

Die erste Variante sieht eine vierarmige Kreisverkehrsanlage vor. Eine Verkehrsuntersuchung durch das Unternehmen VERTEC habe ergeben, dass sich damit die Verkehrsqualität steigern und die Wartezeit am Knotenpunkt Bergstraße reduzieren ließe.

Räumlich eingeschränkt werde diese Kreisverkehrsanlage durch die bestehende Unterführung sowie durch die Einmündung in den Leepfad. Dadurch werde die Kreisverkehrsanlage auf einen Durchmesser von rund 30 m beschränkt, was den unteren Regelwert für Kreisverkehrsanlagen innerhalb bebauter Gebiete darstelle.

Aufgrund dieser Einschränkungen sei die von VERTEC vorgeschlagene Variante mit einem freien Rechtsabbieger (Bypass) in die Bergstraße nicht möglich.

Eine andere Variante sieht eine dreiarmlige Kreisverkehrsanlage vor. Die bisherige Zufahrt zum P&R-Parkplatz wäre hier zu schließen. Auch hier könne eine Steigerung der Verkehrsqualität sowie eine Reduzierung der Wartezeit, ähnlich den Werten beim vierarmigen Modell, erzielt werden. Durch die Schließung der Zufahrt müsse auf dem P&R-Parkplatz eine Wendemöglichkeit errichtet werden, wodurch im Vergleich zur vierarmigen Variante weniger neue Stellplätze entstehen würden (vierarmig: 52, dreiarmlig: 35).

In Abstimmung mit dem LBM wurde noch eine weitere Variante erstellt. Diese sieht statt einem Kreisel, eine innenliegende Linkseinbiegespur für die Verkehrsteilnehmer vor, die von der Bergstraße in nördliche Richtung abbiegen möchten.

Dadurch könne ebenfalls eine Optimierung erreicht werden, wenngleich diese im Vergleich zu den beiden Kreiseln etwas geringer ausfiele.

Auch müsse hier eine Abbindung der jetzigen Zufahrt zum P&R-Parkplatz erfolgen. Durch die Errichtung einer Wendemöglichkeit auf dem P&R-Parkplatz sowie einer Versetzung der Stützmauer, würden ähnlich viele neue Stellplätze entstehen wie beim dreiarmligen Kreisel-Modell.

Nachteil hier (wie auch bei der dreiarmligen Kreisverkehrsanlage) sei jedoch, dass der komplette Zu- und Abfluss des Parkplatzes über die Einmündung „McDonalds“ erfolgen müsse, wodurch es dort selbstredend zu einer Mehrbelastung kommen würde.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Ausführungen und stellt nochmal die Ziele Verbesserung der Verkehrsqualität und Minderung der Geschwindigkeit des Geradeausverkehrs in den Vordergrund. Die Schaffung zusätzlicher Stellplätze sei sicherlich zu begrüßen, spiele in der Bewertung aber nur eine Nebenrolle.

Er berichtet, dass er mehrfach mit den Vertretern des LBM in Kontakt getreten sei

und den Wunsch nach einer Kreisverkehrsanlage dort vorgetragen habe. In diesen Gesprächen stellte sich jedoch heraus, dass der LBM eine Kreisverkehrsanlage nicht als Ideallösung ansehe.

Weiterhin merkt der Vorsitzende an, dass die beiden relativ neu eingerichteten Linkseinbiegespuren an der Nordeinfahrt und am McDonalds-Parkplatz gut funktionieren und zur Verbesserung des Verkehrsflusses beitragen würden.

Die Vertreter des LBM führen hierzu aus, dass die Variante mit dem innenliegenden Linkseinbieger die Situation definitiv verbessere und deutlich weniger Mitteleinsatz erfordere. Auch, dass der Außendurchmesser einer möglichen Kreisverkehrsanlage gerade noch den unteren Regelwert erreichen würde, werde kritisch betrachtet.

Der Vorsitzende stellt fest, dass eine reine Linkseinbieger-Spur nicht zum Ziel der Reduzierung der Geschwindigkeit beitragen würde. Hier seien weitere Maßnahmen erforderlich, wie z.B. die Errichtung einer Verkehrsinsel, die Umgestaltung der Umgebung bzw. andere Möglichkeiten.

Wilfried Humpert gibt zu bedenken, dass bei der Linkseinbieger-Variante an der Einmündung „McDonalds“ ein Flaschenhals entstehe und es dadurch nur zu einer Verlagerung des Problems komme. Er favorisiere weiterhin eine Kreisverkehrsanlage, um eine möglichst hohe Verkehrssicherheit sowie Entlastung der Knotenpunkte zu realisieren. Zwar liege die Größe dieser Anlage im unteren Bereich der Regelwerte, aber immer noch im Rahmen.

Frank Bliss schließt sich seinem Vorredner an und ergänzt, dass die Linksabbieger von der Bergstraße so immer noch die Vorfahrt der B9, speziell der Verkehrsteilnehmer, die aus südlicher Richtung in die Bergstraße abbiegen möchten, zu beachten hätten. Hier seien in der Vergangenheit immer wieder lange Wartezeiten zu beobachten gewesen. Auch habe diese Variante keinen Einfluss auf die Geschwindigkeit.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Situation an der Einmündung „McDonalds“ genau geklärt werden müsse und bringt als Idee zwei Aufstellflächen für beide Richtungen ein, um den Abfluss vom P&R-Parkplatz zu verbessern. Außerdem stellt er nochmal klar, dass die beiden eingerichteten Linkseinbieger-Spuren die Verkehrssituation merklich verbessert haben.

Beate Reich fragt, ob die Vertreter des LBM Angaben zur Bauzeit bzw. zu den Baukosten machen können und spricht die mögliche Errichtung eines festen Blitzers an. Herr Schmitt und Herr Koch geben an, dass dazu derzeit keine Aussage getroffen werden könne. Dafür sei die Planung momentan noch nicht konkret genug. Auch geben sie zu bedenken, dass der LBM hier nicht Veranlasser der Überlegungen sei. Für die Installation einer festen Blitzer-Anlage müsse zunächst geprüft werden, wie hoch die Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer tatsächlich liege. Hierzu könne die Stadt Messungen veranlassen.

Der LBM führt hierzu weiter aus, dass der Straßenbaulastträger für eine Kreisverkehrsanlage kein Geld in die Hand nehmen werde, solange er hier keine Notwendigkeit einer solchen Maßnahme erkenne. Der Vorsitzende merkt an, dass ein solches Projekt im Haushalt der Stadt Remagen in den nächsten Jahren nicht denkbar sei.

Hans Metternich und Frank Bliss erkundigen sich nochmal explizit nach den Verkehrsströmen (Vergleich Vormittag/Nachmittag) an den Knotenpunkten

Der Vorsitzende erläutert, dass diese aus der Verkehrsuntersuchung von VERTEC stammen, welches Grundlage für die Planungen des Büros Fischer seien. Die Präsentation von Herrn Ralf Sebastian werde als Anlage beigefügt.

Bettina Fellmer bedankt sich bei den Herren Sebastian, Schmitt und Koch für deren Teilnahme und betont noch einmal das Ziel der Geschwindigkeitsreduzierung, welche durch eine Kreisverkehrsanlage erzielt werden könne.

Iris Loosen schließt sich dem an und macht auf die Wichtigkeit dieses Aspekts aufmerksam.

Die Herren Schmitt und Koch bestätigen, dass sie diesen Punkt in ihre Überlegungen zu den verschiedenen Varianten berücksichtigen würden. Allerdings gelte es, auch unter Berücksichtigung der Finanzierung, andere Möglichkeiten abzu prüfen.

Der Vorsitzende stellt insgesamt eine Einigkeit über Probleme und Ziele der Überlegungen fest und schlägt vor, dass die Leistungsfähigkeit der Einmündung „McDonalds“, auch unter Berücksichtigung möglicher Änderungen, überprüft werden solle und dass eine Konkretisierung der Linkseinbieger-Variante auch unter dem Aspekt der Geschwindigkeitsregelung durch das Planungsbüro Fischer erfolgen solle. Danach werde nochmal Rücksprache mit dem LBM gehalten.

Er schlägt vor das Planungsbüro Fischer für die genannten weiteren Untersuchungen zu beauftragen.

Dieser Vorschlag findet einstimmige Zustimmung.

**Zu Punkt 2 – Auftragsvergabe: Sanierung der WC-Anlagen im Untergeschoss der Grundschule Kripp
Vorlage: 0362/2021 –**

Der Vorsitzende erläutert den Sachstand anhand der Beschlussvorlage. Nach kurzer Beratung ergeht folgender

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt den Auftrag über die Sanitärinstallationsarbeiten für die Sanierung der WC-Anlage im Untergeschoss der Grundschule Kripp an die Firma Haustechnik Meyer über 21.725,33 € zu vergeben.

einstimmig beschlossen

**Zu Punkt 3 – Auftragsvergabe: Energetische Sanierung Turnhalle Grundschule Oberwinter, Fensterbauarbeiten
Vorlage: 0387/2021 –**

Der Vorsitzende erläutert den Sachstand anhand der Beschlussvorlage. Nach kurzer Beratung ergeht folgender

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt den Auftrag über die Fensterbauarbeiten in der Turnhalle der Grundschule Oberwinter an die Firma Trimborn Söhne Metallbau GmbH über 41.877,59 € zu vergeben.

einstimmig beschlossen

**Zu Punkt 4 – Auftragsvergabe: Energetische Sanierung Turnhalle Grundschule Oberwinter, WDVS/Außenputzarbeiten
Vorlage: 0388/2021 –**

Der Vorsitzende erläutert den Sachstand anhand der Beschlussvorlage. Nach kurzer Beratung ergeht folgender

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt den Auftrag über die WDVS/Außenputzarbeiten in der Turnhalle der Grundschule Oberwinter an die Firma Arel Concept GmbH über 56.048,19 € zu vergeben.

einstimmig beschlossen

**Zu Punkt 5 – Auftragsvergabe: Energetische Sanierung Turnhalle Grundschule Oberwinter, Rohbauarbeiten
Vorlage: 0389/2021 –**

Der Vorsitzende erläutert den Sachstand anhand der Beschlussvorlage. Nach kurzer Beratung ergeht folgender

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt den Auftrag über die Rohbauarbeiten in der Turnhalle der Grundschule Oberwinter an die Firma Wahl Abbruch GmbH über 28.691,30 € zu vergeben.

einstimmig beschlossen

**Zu Punkt 6 – Auftragsvergabe: Erneuerung des Hallenbodens in der Turnhalle der Grundschule Oberwinter
Vorlage: 0363/2021 –**

Der Vorsitzende erläutert den Sachstand anhand der Beschlussvorlage. Nach kurzer Beratung ergeht folgender

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt den Auftrag über die Erneuerung des Hallenbodens in der Turnhalle der Grundschule Oberwinter an die Firma Sportbodenbau Kupries über 85.325,62 € zu vergeben.

einstimmig beschlossen

Zu Punkt 7 – Auftragsvergabe: Erneuerung von Bodenbelägen in verschiedenen Objekten
Vorlage: 0364/2021 –

Der Vorsitzende erläutert den Sachstand anhand der Beschlussvorlage. Nach kurzer Beratung ergeht folgender

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt den Auftrag über die Erneuerung von Bodenbelägen in den Grundschulen Remagen, Oberwinter und Kripp an die Firma Dieter Holschbach über 53.984,11 € zu vergeben.

einstimmig beschlossen

Zu Punkt 8 – Auftragsvergabe: Abbruch der Filialkirche in der Alte Straße
Vorlage: 0365/2021 –

Der Vorsitzende erläutert den Sachstand anhand der Beschlussvorlage.

Bettina Fellmer erkundigt sich, ob das abzureißende Gebäude Asbest-Bestandteile enthalte.

Der Vorsitzende verweist auf ein vorliegendes Gutachten. Dieses Gutachten bestätige das Vorhandensein von asbesthaltigen Bauelementen sowie verwendeter Mineralwollen. Diese Materialien wurden in der Ausschreibung berücksichtigt und werden ordnungsgemäß behandelt und entsorgt. Da es sich um gebundenes Material handelt, besteht bei fachgerechter Behandlung keine Gefahr für die Gesundheit.

Nach kurzer Beratung ergeht folgender

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt den Auftrag über den Abbruch der Filialkirche an die Firma Wahl Abbruch GmbH über 43.921,23 € zu vergeben.

einstimmig beschlossen
Enthaltung 1

**Zu Punkt 9 – Auftragsvergabe: Trockenbauarbeiten für die brandschutz-
technische Erneuerung der Flurdecken des Bauteils B der IGS
Remagen
Vorlage: 0366/2021 –**

Der Vorsitzende erläutert den Sachstand anhand der Beschlussvorlage. Nach kurzer
Beratung ergeht folgender

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt, den Auftrag für die Trocken-
bauarbeiten in Höhe von 42.093,54 € an die Firma MHW GmbH aus 55469 Simmern
zu vergeben.

einstimmig beschlossen

**Zu Punkt 10 – Auftragsvergabe: Elektroarbeiten für die brandschutztechni-
sche Erneuerung der Flurdecken des Bauteils B der IGS
Remagen
Vorlage: 0367/2021 –**

Der Vorsitzende erläutert den Sachstand anhand der Beschlussvorlage. Nach kurzer
Beratung ergeht folgender

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt, den Auftrag für die Elektroar-
beiten in Höhe von 29.630,75 € an die Firma Elektro Wester GmbH aus 53424
Remagen zu vergeben.

einstimmig beschlossen

**Zu Punkt 11 – Auftragsvergabe: Planungsauftrag für eine Photovoltaikanla-
ge am Schwimmbad Remagen
Vorlage: 0368/2021 –**

Der Vorsitzende erläutert den Sachstand anhand der Beschlussvorlage. Nach kurzer Beratung ergeht folgender

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt, den Planungsauftrag an das Küpper Ingenieurbüro für Elektrotechnik aus Bad Neuenahr-Ahrweiler zu vergeben.

einstimmig beschlossen

**Zu Punkt 12 – Bau- und Planungsangelegenheiten
Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr
Vorlage: 0376/2021 –**

Der Vorsitzende erläutert, dass es sich hierbei um eine turnusmäßige Fortführung für den Bereich der B 9 handele.

In Ergänzung dazu solle aufgenommen werden, dass es im Übergangsbereich zwischen Rolandswerth und Bonn zu einer einheitlichen Geschwindigkeitsregelung in beiden Richtungen komme. Auch solle in den nächsten Wochen eine Bürgerbeteiligung durchgeführt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass der Lärmaktionsplan für die Hauptverkehrsstraßen vom 19.03.2018 wie dargelegt nach der Bürgerbeteiligung fortgeschrieben wird.

einstimmig beschlossen

**Zu Punkt 13 – Aktuelle Bauanträge und Bauvoranfragen
Vorlage: 0217/2020 –**

Zu Punkt 13.1 – Befreiungsantrag (Anfrage): Bebauungsplan Nr. 10.52 „Rheinpromenade Remagen“, Remagen - Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch unterirdischen Anbau –

Kurzerläuterung: Der Antragsteller hatte bereits Anfang 2020 einen ähnlichen Antrag gestellt. Die seinerzeitige Planung sah vor, das Promenadengeschoss über die gesamte Gebäudebreite in den Innenhof zu erweitern. Die Kreisverwaltung hat dem damaligen Antrag im Hinblick auf seinen Umfang und die damit verbundenen Wider-

sprüche gegen die Grundzüge der Planung jedoch keine Aussicht auf Erfolg zuge-
messsen.

Daraufhin hat der Eigentümer sein Konzept angepasst den Umfang der Abweichun-
gen vermindert. Auslöser der Planungen ist die Absicht, zur Verbesserung der Abläuf-
e in einem gastronomischen Betrieb auf der Gebäuderückseite unterirdisch einen
Anbau vorzunehmen. Ein förmlicher Bauantrag wurde noch nicht gestellt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan an dieser Stelle mit einer
Tiefe von 15,0 m festgesetzt. Anders als im Kataster dargestellt endet das Bestands-
gebäude erst in einer Bautiefe von bis zu 17 m und damit jenseits der rückwärtigen
Baugrenze.

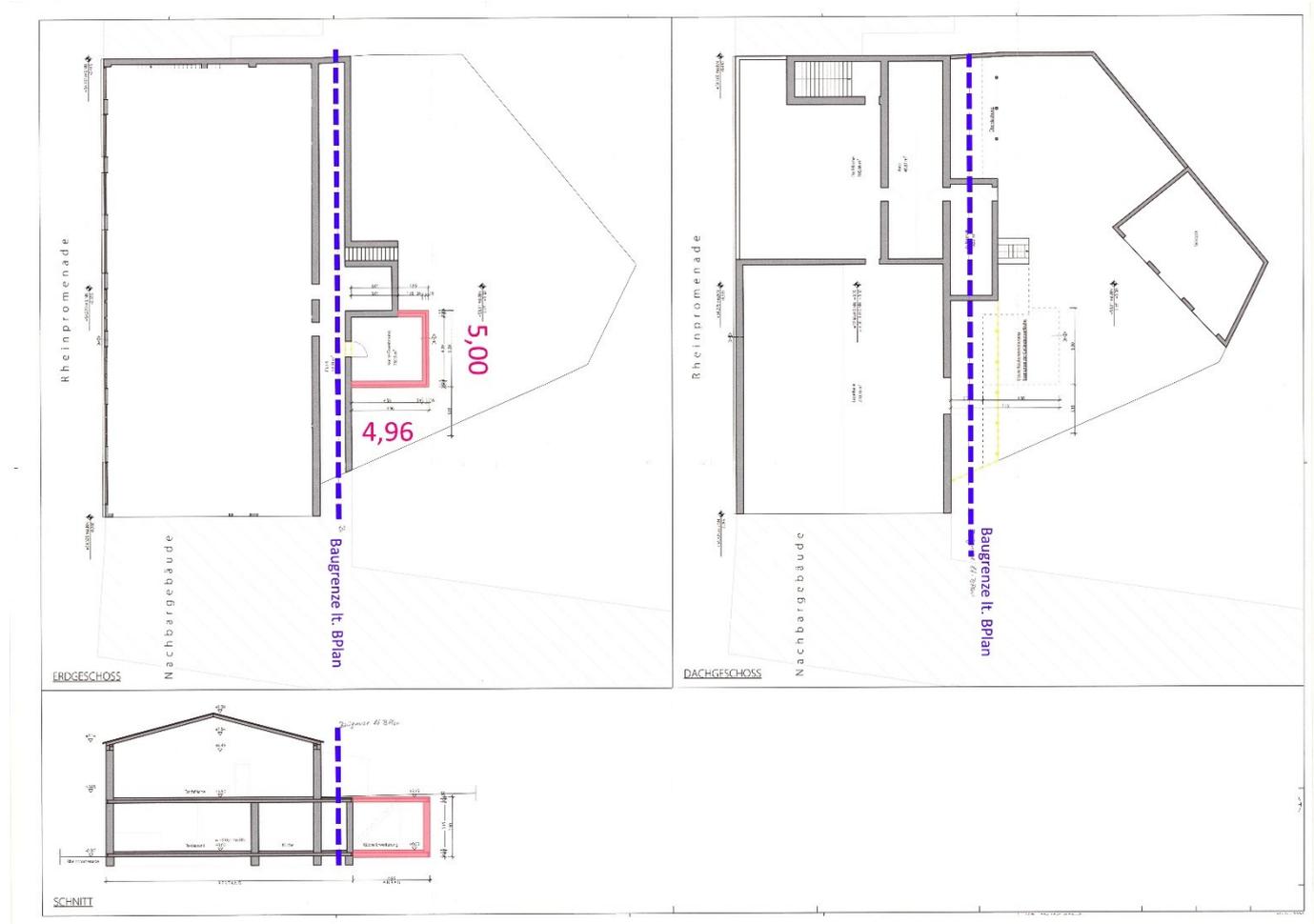


Abbildung 1: Grundrisse und Schnitt

Retentionsraum ginge durch die Maßnahme nicht verloren. Das Geschoss auf dem
Niveau der Rheinpromenade wird in das ansteigende Gelände hinein erweitert, so
dass sich die bei einem Hochwasser überschwemmte Volumen sogar um den Anbau
vergrößert.

Die sonstigen Festsetzungen, insbesondere die GRZ (zulässig: 0,8), blieben – bezo-
gen auf die Gebäude - von der Befreiung unberührt. Fakt ist, dass nicht nur auf dem
Vorhabengrundstück wie auf Nachbargrundstücken die Hofflächen nahezu vollstän-

dig befestigt sind und damit eine Vollversiegelung des Grundstücks bereits im Bestand gegeben ist.



Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan 10.52 "Rheinpromenade Remagen"

Auf Grund der besonderen Rahmenbedingungen, wie etwa die gegebene Bestandsbebauung, fehlende Alternativen innerhalb des Bestandes wie auch die Grundlagen der Bauleitplanung, könnte sich die Bauaufsichtsbehörde eine Zustimmung zu diesem Vorhaben vorstellen.

Peter Günther erläutert auf Anfrage, dass eine Erweiterung aufgrund der Topographie nur unterirdisch möglich sei. Außerdem sei die entsprechende Fläche auch jetzt schon vollständig versiegelt.

Die Verwaltung empfiehlt, ausgehend von den Bedingungen des Einzelfalls einem Befreiungsantrag zuzustimmen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmt der Anfrage zu einem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 10.52 „Rheinpromenade Remagen“ zu.

einstimmig beschlossen

Zu Punkt 13.2 – Befreiungsantrag: Bebauungsplan Nr. 10.04 „Marktstraße“, Remagen - Befreiungen von der Baulinie, der Dachneigung (Bebauungsplan) sowie der Fassadengliederung (Gestaltungssatzung) –

Kurzerläuterung: Ein im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10.04 „Marktstraße“ liegendes Eckgrundstück soll um- und ausgebaut werden. Maßgebend für die Beurteilung des Vorhabens ist zudem die Gestaltungssatzung.

Die Vorstellungen von Bauherr und Planer wurden vorab bereits in Gesprächen auf die Beurteilungsgrundlagen abgestimmt. Einzelne Aspekte konnten jedoch nicht in diesen rechtlichen Rahmen eingepasst werden



Abbildung 3: Ansichten

Baulinie: Das Gebäude muss zur Einhaltung der Vorgaben aus dem GebäudeEnergieGesetz eine Dämmung erhalten, die in einer Stärke von 15 cm außen auf den Bestand aufgebracht werden soll. Da die Baulinie im Bebauungsplan die bestehende Fassadenebene als zwingend einzuhaltende Linie festsetzt, wird diese um die Stärke der Dämmung überschritten.

Dachneigung: Der Bebauungsplan gibt als örtliche Bauvorschrift vor, dass die Gebäude im Baufeld über ein Satteldach verfügen müssen. Die Gestaltungssatzung hingegen lässt in Verbindung mit Staffelgeschossen den Bau begrünter Flachdächer zu. Der Bauherr möchte die von der Gestaltungssatzung eröffnete Option eines begrünter Flachdaches für seinen Ausbau nutzen.

Vertikale Fassadengliederung: Das Bestandsgebäude stammt aus den 1950'er Jahren und wurde primär nach funktionalen Gesichtspunkten gestaltet. Die Gestaltungssatzung gibt den Bauherren im Geltungsbereich auf, die Fassaden horizontal wie auch vertikal zu gliedern. Diesem Planungsziel kommt der Bauherr weitestgehend nach, in dem sich das neu gestaltete 2. OG wie auch das Staffelgeschoss an der Gliederung des 1. OG orientieren. Das vom Umbau nicht betroffene EG weist im Hinblick auf die Anordnung der Fenster und Türen eine eigene Struktur auf, woraus sich ein Widerspruch zur Gestaltungssatzung ergibt.

Eine weitere Vorgabe der Gestaltungssatzung ist die Verwendung von Fenstern mit stehenden Formaten. Auch hierzu steht das Bestandsgebäude bereits im Widerspruch, da es über liegende Fenster mit zudem z.T. geringfügig voneinander abweichenden Abmessungen verfügt. In Anlehnung an ähnliche Entscheidungen des Ausschusses hat sich der Bauherr für die vom Um- und Ausbau betroffenen Etagen für die Verwendung liegender Formate entschieden.

Die Verwaltung empfiehlt, den beantragten Befreiungen zuzustimmen. Sie sind städtebaulich vertretbar. Die Überschreitung der Baulinie resultiert aus dem Zwang, neuzeitliche Gesetze umsetzen zu müssen, die bei der Erstellung des Bebauungsplans noch nicht galten. Die Dachneigung weicht zwar vom Bebauungsplan ab, hält den von der zeitlich nachfolgenden Gestaltungssatzung eröffneten Rahmen jedoch ein. Durch den Um- und Ausbau erhält das Gebäude eine Fassade, deren Gliederung sich am Sinn und Inhalt der Gestaltungssatzung orientiert.

Wilfried Humpert sieht die angedachte Dachneigung kritisch und wünscht sich ergänzende Unterlagen, um speziell die Ansicht vom Bahnhof aus kommen beurteilen zu können.

Iris Loosen schließt sich dem an.

Auch Hans Metternich äußert seine Bedenken und schlägt alternativ ein Mansarddach vor.

Peter Günther führt dazu aus, dass es auch für ein Mansarddach eine Befreiung bräuchte und dass diese Dachform nicht durch die Festsetzungen der Gestaltungssatzung abgedeckt sei.

Beschluss:

Der Bauherr soll weitere Unterlagen zur Veranschaulichung seines Vorhabens einreichen. Die Abstimmung wird vertagt.

vertagt

Zu Punkt 13.3 – Befreiungsantrag: Bebauungsplan Nr. 34.06 „Rheinufer Rolandseck“, Oberwinter - Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch eine Tiefgarage –

Kurzerläuterung: Beabsichtigt ist die Neubebauung eines Grundstücks an der Bonner Straße mit einem Mehrfamilienhaus.

Der Entwurf sieht vor, ausschließlich mit der Tiefgarage die rückwärtige Baugrenze zu überschreiten. Der Umfang der Überschreitung entspricht einer Grundfläche von rund 21 m². Gestalterisch hätte die Überschreitung keine Auswirkungen, da die TG komplett vom Gelände überdeckt werden wird, so die Argumentation der Antragsteller.

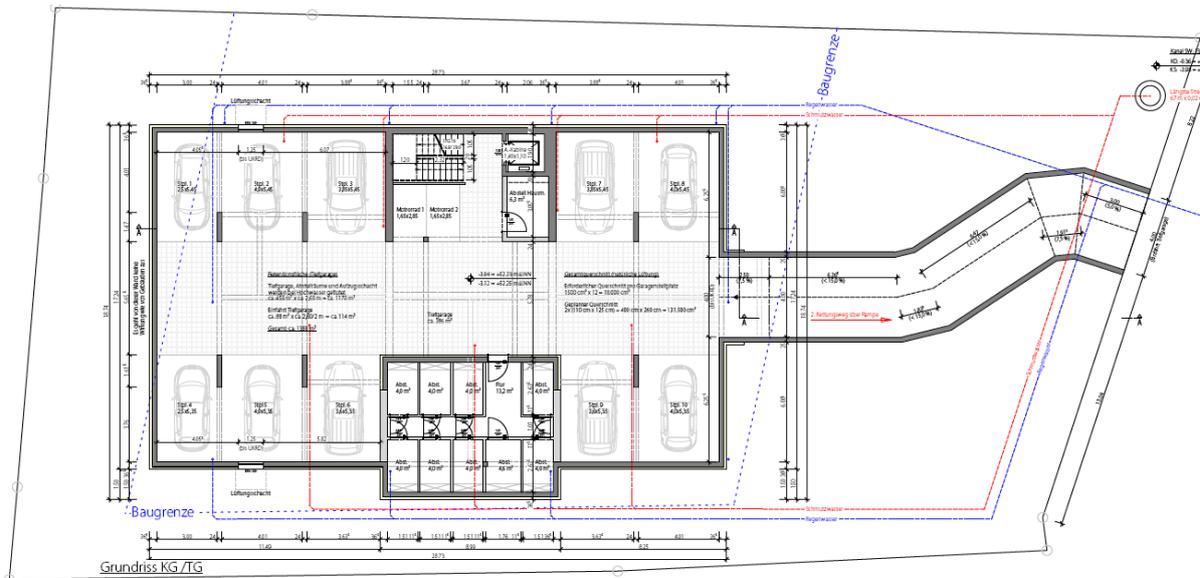


Abbildung 4: Grundriss Tiefgarage

Ferner soll von den örtlichen Bauvorschriften abgewichen werden, die für die Fenster stehende Formate vorgeben.

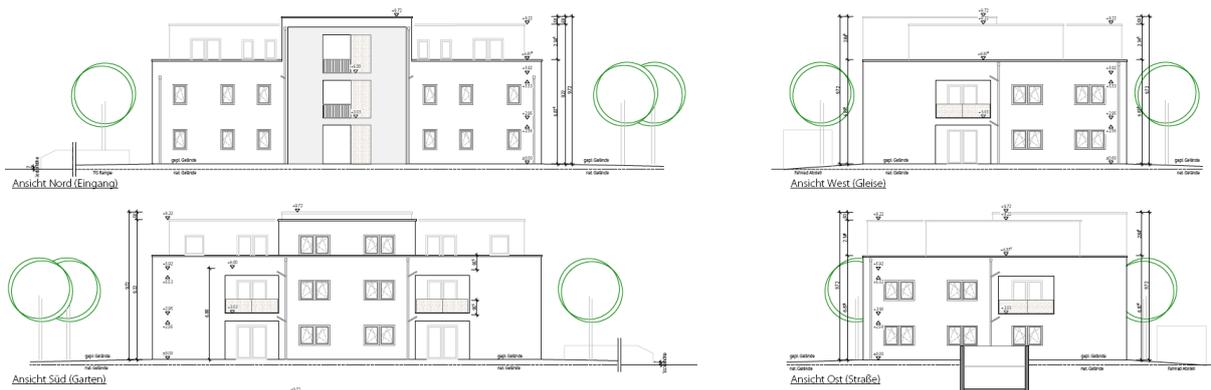


Abbildung 5: geplante Ansichten

Erforderlich wird der Befreiungsantrag für die Bereiche, an denen die Doppelfenster zum Einsatz kommen; die Einzelfenster verfügen über die in der Satzung vorgegebenen stehenden Formate. Bei der Argumentation nehmen die Antragsteller Bezug auf die Umgebungsbebauung, bei der die Verwendung von Fenstern mit liegenden Formaten überwiegt.



Bonner Str. 49, 53424 Remagen



Bonner Str. 47, 53424 Remagen



Bonner Str. 60, 53424 Remagen



Bonner Str. 46, 53424 Remagen

Abbildung 6: Fensterformate der Nachbarbebauung

Der Bauherr argumentiert weiter:

Aktuell weichen die Fenster des geplanten Gebäudes in ihrer Teilung und teilweise auch im Format, von den Forderungen des Bebauungsplans ab. Die 2-flügligen-Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume haben immer eine gleichbleibende Breite. 2 Fenster in Kombination bilden diese Fensteröffnungen von insgesamt 2 m Breite. Wenn diese bodentief ausgebildet werden, sind sie vom Format zulässig. Bei gleicher Breite, jedoch mit einer Brüstungshöhe von 0,9 m bis 1,0 m weichen die Fenster vom Bebauungsplan ab. Eine gleichbleibende Breite trägt zum harmonischen Gesamtbild des Gebäudes bei. Wir bitten Sie daher um eine Abweichung vom Bebauungsplan in diesem Punkt. Auf jeden Fall was die Breite der Fenster und somit was das „liegende“ Format betrifft. [...]

Aus Sicht der Verwaltung wäre für eine Befreiung in Bezug auf die Überbauung der rückwärtigen Baugrenze deren Umfang näher zu begründen. So könnte augenscheinlich durch eine Verschiebung des Gebäudestandortes um ca. 0,75 m in Richtung Bonner Straße der Umfang der Überschreitung durch die Garage auf eine Fläche von ca. 12 m² vermindert werden.

Hinsichtlich der Fenster sind für einen Neubau keine städtebaulichen Gründe ersichtlich und die Vergleichsobjekte stammen sämtlich aus einer Zeit vor Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss lehnt den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 34.06 „Rheinufer Rolandseck“ ab.

einstimmig abgelehnt

Zu Punkt 13.4 – Befreiungsantrag: Bebauungsplan Nr. 33.05 „Krummen Morgen“, Bandorf - Pool innerhalb eines Pflanzstreifens –

Kurzerläuterung: Der Eigentümer eines Wohnhauses möchte in seinem Garten einen Pool errichten. Der Garten grenzt an einen Wirtschaftsweg, zu dem ein 5 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen ist. Der geplante Standort liegt zur Hälfte just innerhalb dieses Pflanzstreifens, der im Bebauungsplan Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist

Der Antragsteller schlägt vor, seinem Befreiungsantrag unter der Maßgabe zuzustimmen, dass der in der Satzung geradlinig verlaufende Streifen ersatzweise durch eine mindestens flächengleiche, buchtig und auch in Richtung auf die seitliche Grundstücksgrenze auslaufende Pflanzzone ausgeführt wird.



Abbildung 7: Freiflächenplan sowie Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

Angesichts des Vorschlages, unter Einhaltung einer Mindestbegrünung zum Wirtschaftsweg hin die anderweitig genutzten Pflanzflächen in mindestens gleichem Umfang an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzuweisen, empfiehlt die Verwaltung eine Zustimmung zum Antrag.

Der Vorsitzende versichert, dass die Ausführung der ersatzweisen Pflanzfläche kontrolliert werde.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 33.05 „Krummen Morgen“ mit der Maßgabe zur Anlegung einer ersatzweisen Pflanzfläche zu.

einstimmig beschlossen

Zu Punkt 14 – Mitteilungen –

Es liegen keine Mitteilungen vor.

Zu Punkt 15 – Anfragen –

Es liegen keine Anfragen vor.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende die Sitzung um 18:40 Uhr.

Remagen, den 04.05.2021
Der Vorsitzende



Björn Ingendahl
Bürgermeister

Schriftführer



Philipp Hamacher