

## **VORLAGE**

| Beratungsfolge                         | Sitzungstermin | Behandlung | TOP |
|----------------------------------------|----------------|------------|-----|
| Bau-, Verkehrs- und<br>Umweltausschuss | 15.02.2022     | öffentlich | 6   |

### **Betreff:**

Bau- und Planungsangelegenheiten  
Bauleitplanung der Stadt Remagen  
Bebauungsplan 10.22 "Wässigertal", 9. Änderung  
Festlegung der Planinhalte

### **Sachverhalt:**

Ausgehend von Anregungen aus dem Baugebiet beschloss der Stadtrat bereits im September 2020 die Einleitung eines Änderungsverfahrens mit dem Ziel, im vorhandenen Baugebiet die Möglichkeit einer Nachverdichtung zu schaffen.

Vereinzelte Bedenken in dem Gremium führten dazu, dass in einem klimatologischen Gutachten zunächst die möglichen Auswirkungen einer Nachverdichtung auf die Kaltluftströme ermittelt werden mussten.

Mit der Abfassung einer solchen Untersuchung wurde das Büro Lohmeyer aus Dorsten beauftragt. Aus der seit Juli 2021 vorliegenden Untersuchung ergibt sich, dass die Nachverdichtung – zumal außerhalb des Plangebietes - zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf die Kalt-/Frischluftröme führt; das Gutachten wird den Verfahrensunterlagen als Anlage beigelegt.

Bei der intensiven Befassung mit den Planungszielen stellte sich heraus, dass die zunächst sehr allgemein dargestellten potentiellen Baulandflächen nicht alle für eine Nachverdichtung geeignet sind.

Die Flächen hinter den Häusern Wässigertal 14 bis 24 würden zu nah an die als Wald zu klassifizierenden Nachbargrundstücke heranreichen, die Flächen vor Wässigertal 26 bis 32 hingegen wären zu klein, um ohne übermäßige Versiegelung bebaut zu werden.

Diskussionen innerhalb der Verwaltung entstanden auch, weil die Grundstücke auf

der östlichen Seite des Geltungsbereichs, Wässigertal 15 bis 37, in den meisten Fällen bereits bebaut sind, vielfach sogar mit Grenzabständen unterhalb der heute geltenden Werte. Dies führt dazu, dass die spätere Erschließung der rückwärtigen Grundstücke oftmals nur fußläufig erfolgen kann. Insbesondere während der Bauphase wird es damit aber wohl erforderlich, die dort am Geltungsbereich verlaufenden Wiesenwege vorübergehend zur Andienung durch die Baufahrzeuge zu benutzen. Die Befahrbarkeit ist von den Bauherren / Grundstückseigentümern nach Genehmigung durch die Stadt zu veranlassen.



**Abbildung 1: Skizze aus der Beschlussvorlage zur Einleitung des Änderungsverfahrens; aufgegebene Bauflächen sind gestrichen dargestellt**

Den Unterlagen ist eine Begründung beigelegt, aus der Art und Umfang der Änderungen in den zeichnerischen wie auch textlichen Festsetzungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans hervorgehen. Neben der Lesefassung der textlichen Festsetzungen ist zudem eine Datei mit einer vergleichenden Darstellung beigelegt, so dass auch hier jede Änderung, Streichung sowie Ergänzung im Verhältnis zum bisherigen Planungsrecht klar erkennbar wird.

Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB, so dass die Änderung der Satzung nach den Vorschriften für das vereinfachte Verfahren durchgeführt werden. Entgegenstehende Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im Wege der Berichtigung berichtigt.

#### Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt die Inhalte der vorgelegten Unterlagen zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Offenlage.

#### Anlage/n:

- 1 Begründung
- 2a Textteil - Lesefassung
- 2b Textteil mit Synopse

3 Planzeichnung  
4 Kaltluftuntersuchung

Remagen, den 10.02.2022



---

B. Ingendahl  
Bürgermeister



---

M. Göttlicher  
Büroleiter



---

G. Bachem  
Fachbereichsleiter