Begründung

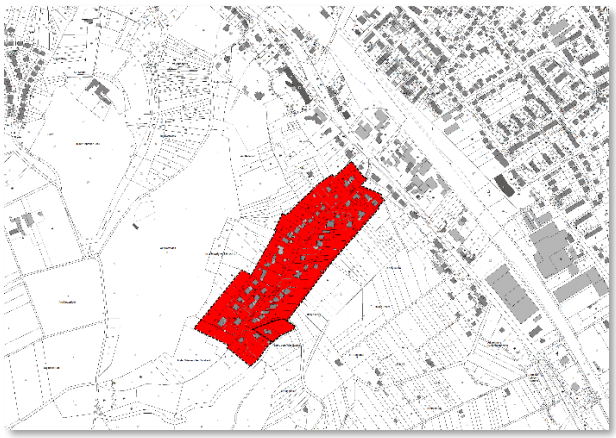
zum Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans

10.22 „Wässigertal“

(10.22/09)

im Ortsbezirk Remagen
der Stadt Remagen

Gemarkung Remagen, Flur 1 und 10



Bearbeiter:	Stadtverwaltung Remagen
Alle Fotos	© Stadtverwaltung Remagen
Alle Kartengrundlagen:	eigene Darstellungen der Stadt Remagen auf der Grundlage der © Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

Inhalt

1. Einleitung 5
1.1. Ausgangssituation 5
1.2. Geltungsbereich 6
1.2.1. Abgrenzung 6
1.2.2. Topographie 7
1.3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 8
1.4. Erforderlichkeit der Planung 9
1.5. Planungsalternativen 9
1.5.1. „Null-Variante“ 9
1.5.2. Alternative Standorte 10
1.5.3. Alternative Plankonzepte 10
2. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben, Rechtswirkung 10
2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 10
2.2. Verhältnis zu anderen Planungen und Satzungen 12
2.2.1. Planungen und Satzungen im Plangebiet 12
2.2.2. Planungsrecht im Umfeld 12
2.3. Rechtsfolgen 13
2.3.1. Bisheriges Satzungsrecht 13
2.3.2. Qualifizierter Bebauungsplan 13
2.3.3. Änderungsverfahren 13
3. Änderungen 15
3.1. Planzeichnung 15
3.1.1. Bauweise 15
3.1.2. überbaubare Grundstücksflächen 16
3.1.3. Flächen für Garagen 17
3.1.4. Verkehrsflächen 18
3.1.5. Erhaltung von Bäumen 18
3.2. Textteil 18
3.2.1. Maß der baulichen Nutzung 18

3.2.2. Bauweise 20
3.2.3. Mindestgröße der Baugrundstücke 22
3.2.4. Garagen und Carports 23
3.2.5. Sichtdreiecke 24
3.2.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 24
3.2.7. Waldflächen 24
3.2.8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen 25
3.2.9. Einfriedungen 25
3.2.10. Gestaltung der Dächer 25
3.2.11. Gestaltung nicht überbauter Grundflächen; Bodenbefestigungen 27
3.2.12. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter 29
3.2.13. Antennen 29
3.2.14. Doppelhäuser 29
3.2.15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 30
3.2.16. Hinweise 30
4. Verkehrsflächen, Flächen der Ver- und Entsorgung 31
4.1. Verkehrsflächen 31
4.1.1. Öffentliche Verkehrsflächen 31
4.1.2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 31
4.1.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV / SPNV) 32
4.2. Ver- und Entsorgung 32
5. Belange der Forstwirtschaft 32
6. Natur und Umwelt 33
6.1. Arten- und Naturschutz 33
6.2. Natura 2000-Gebiete 33
6.3. Denkmalschutz 33
7. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel 33
8. Maßnahmen zur Durchführung 36

9. Flächenbilanz 36

10. Kosten und Finanzierung 37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes und Abgrenzung Geltungsbereich 6
Abbildung 2: Topographie des Plangebietes und seiner Umgebung 8
Abbildung 3: Plangebiet mit Höhenlinien 8
Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Remagen, Auszug 11
Abbildung 5: zeichnerische Festsetzungen nach der 8. Änderung des Bebauungsplans 12
Abbildung 6: Übersichtskarte mit potenziellen Flächen einer Nachverdichtung 16
Abbildung 7: Skizze zur Zulässigkeit einer Gebäudeecke außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 20
Abbildung 8: Bebauung mit gegliedertem Baukörper 21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Plangebiet 7

Teil A: Allgemeines

1. Einleitung

1.1. Ausgangssituation

Im März 1975 griff die Stadt Remagen die bereits vorhandenen Siedlungsansätze auf und leitete die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens für das Wässigertal ein. Das Areal in einem seitlich zum Rhein gelegenen Kerbtal war bis dahin unbeplant, denn es bestand bis zum Abschluss des Verfahrens kein Fluchtlinien- oder Bebauungsplan. Ziel der ursprünglichen Planung war die Ergänzung der vorhandenen Bebauung zu beiden Seiten des damals vorhandenen Weges („Wässigertalweg“), um ein Angebot für die rege Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken zu schaffen.
1979 wurde die Urfassung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen und seitdem mit bislang 8 Änderungen fortgeschrieben.

Beginnend im Oktober 2019 regten mehrere Eigentümer bei der Stadt eine Änderung des Baurechts dahingehend an, dass auf ihren in der Regel sehr langen Grundstücken eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht wird. Die Erschließung könne über Privatwege auf den eigenen Grundstücken sichergestellt und so eine maßvolle Nachverdichtung erreicht werden.

Der Ortsbeirat Remagen schloss sich im November 2019 dem Vorschlag an, der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag im Februar 2020, der Stadtrat – bedingt durch die Kontaktbeschränkungen der Corona-Pandemie mit zeitlicher Verzögerung – im September 2020 zu.
Im Zuge der im November 2020 für einen Teilbereich des Gesamtplans beschlossenen 8. Änderung entstand im Fachausschuss eine Diskussion darüber, wie sich eine bauliche Verdichtung insbesondere auf die Frischluftzufuhr angrenzender Gebiete auswirken würde. Die Verwaltung sagte daraufhin eine gesonderte Untersuchung im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nachverdichtung durch die 9. Änderung zu.
Das daraufhin beauftragte und im Juli 2021 abgeschlossene Gutachten hält die Planvorhaben unter Einhaltung bestimmter Bedingungen für unbedenklich. Es ist der Begründung als Anlage beigefügt und auf seine Inhalte wird im Folgenden näher eingegangen (vgl. Kapitel 0).

1.2. Geltungsbereich

1.2.1. Abgrenzung

Das etwa 7,5 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Remagen. Es schließt im Osten an die Bebauung der Sinziger Straße (Bundesstraße 9) an und ist im Übrigen von Wald oder landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Grundstücke im Plangebiet sind, soweit sie als Bauland festgesetzt werden, mit wenigen Ausnahmen bereits bebaut.

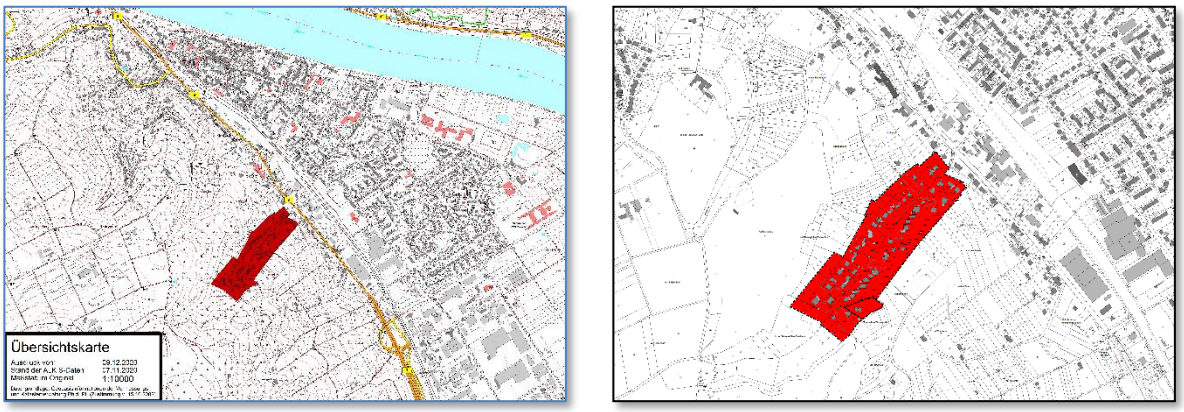


Abbildung 1: Lage des Plangebietes und Abgrenzung Geltungsbereich

Die genaue grafische Abgrenzung ergibt sich aus der den Verfahrensunterlagen beigefügten Planurkunde.

Den Geltungsbereich bilden die in der Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke, wobei die kursiv und unterstrichen aufgeführten Parzellen nur mit Teilflächen betroffen sind (Stand: 07.12.2021).

Tabelle 1: Flurstücke im Plangebiet

Flur	Zähler	Nen-ner	Flur	Zähler	Nen-ner	Flur	Zähler	Nen-ner	Flur	Zähler	Nen-ner	Flur	Zäh-ler	Nen-ner
1	815	2	1	845	2	*1*	*911*	*26*	10	15	1	10	26	1
1	816	2	*1*	*845*	*3*	*1*	*911*	*27*	10	15	2	10	26	2
1	816	3	*1*	*848*	*7*	*1*	*911*	*28*	10	16	1	10	186	0
1	821	2	*1*	*858*	*2*	*1*	*911*	*29*	10	18	1	10	187	0
1	822	2	1	911	4	1	911	30	10	19	0	10	189	3
1	823	3	1	911	5	1	911	31	10	20	1	10	189	4
1	826	1	1	911	6	*1*	*916*	*1*	10	21	1	10	189	5
1	828	10	1	911	8	10	3	3	10	25	6	*10*	*192*	*1*
1	828	11	1	911	9	10	3	4	10	25	11	10	192	7
1	828	12	1	911	13	10	3	5	10	25	12	10	192	8
1	828	13	1	911	14	10	4	1	10	25	14	10	192	9
1	829	2	1	911	15	10	9	2	10	25	17	10	193	1
1	829	4	1	911	16	10	9	3	10	25	18	10	194	1
1	832	0	1	911	17	10	9	4	10	25	19	10	194	2
1	837	7	1	911	18	10	10	4	10	25	20	*10*	*196*	*0*
1	837	9	1	911	19	10	10	5	10	25	21	*10*	*201*	*2*
1	837	10	1	911	20	10	10	7	10	25	22	*12*	*373*	*1*
1	841	2	1	911	23	10	10	8	10	25	23	12	375	2
1	*842*	*3*	1	911	24	10	13	1	10	25	24	12	540	374
						10	13	3						

1.2.2. Topographie

Das Plangebiet ist topografisch stark bewegt. Die das Plangebiet erschließende Straße „Wässigertal“ verläuft in der Senke des Tals, von der aus das Gelände zu beiden Seiten ansteigt. Die Straße selbst steigt in ihrem ca. 470 langen Verlauf in südlicher Richtung um rund 54 m an (von ca. 72 m auf 126 m üNN) und ist damit im Durchschnitt etwa 11,5 % geneigt.

Das angrenzende Gelände ist unterschiedlich stark geneigt. Die Geländeneigung reicht von etwa 6,5 % im nördlichen Teil bis hin zu mehr als 35 % in den steileren Lagen im südlichen Abschnitt. Der Hochpunkt des Geländes liegt an der südwestlichen Spitze bei mehr als 155 m üNN (Höhenangaben aus DTK5).

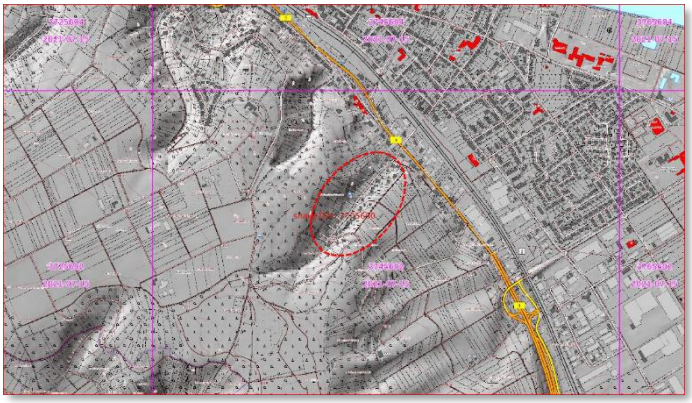


Abbildung 2: Topographie des Plangebietes und seiner Umgebung

Quelle: WMS-Dienst des geoportal.rlp.de (Schummerung 10 m, DTK 5), mit eigener Bearbeitung

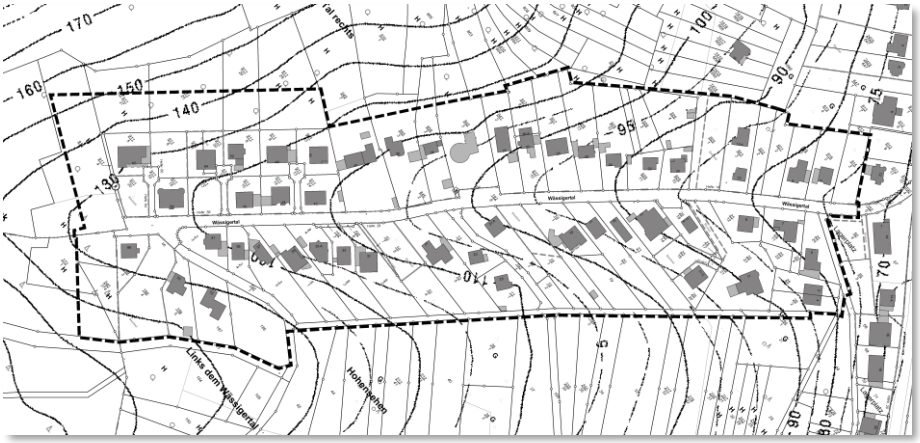


Abbildung 3: Plangebiet mit Höhenlinien

1.3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes 10.22 „Wässigertal“ werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohnbaugebietes geschaffen. Mit der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen in zumeist zweiter Reihe entsteht den jeweiligen Eigentümern die Möglichkeit, zusätzliche Gebäude auf ihren sehr langen Parzellen zu errichten, ohne dass hierfür eine weitere Entwicklung in den Außenbereich hinein erforderlich wird. Die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe ist über private Wege auf den bestehenden Grundstücken sicherzustellen; ein Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen ist in diesem Zusammenhang nicht beabsichtigt.

Das Verfahren wird weiterhin dazu genutzt, die textliche Festsetzungen zu überarbeiten und an geänderte Rahmenbedingungen anzupassen, wie sie etwa durch Beschlüsse des

Fachausschusses zu Befreiungsanträgen sowie durch geänderte gesellschaftliche oder rechtliche Rahmenbedingungen entstanden sind.

Diese Änderungen werden im weiteren Verlauf in Abschnitt 3 im Einzelnen erläutert und begründet.

1.4. Erforderlichkeit der Planung

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die bisherigen Festsetzungen lassen die von verschiedenen Eigentümern gewünschte zusätzliche Bebauung nicht zu. Ohne eine Änderung der Satzung wäre die gewünschte bauliche Entwicklung nicht möglich. Eine Befreiung von den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen kommt nicht in Frage, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt wären.

Die Änderung der Satzung dient insbesondere dem in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB dargelegten Planungsgrundsatz, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Anforderungen an kostensparendes Bauen zu berücksichtigen.
Seit dem Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und dem Verkauf der letzten Grundstücke im Baugebiet „Lange Fuhr“ in Kripp ist die Stadt nicht mehr selbst aktiv auf dem Baulandmarkt tätigt. Eine bei der Stadt geführte Liste umfasst derzeit mehr als 100 Bauinteressenten. Mit der Option zur Nachverdichtung werden unter optimierter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen und gleichzeitig der Außenbereich vor einer weiteren Bebauung geschützt.

1.5. Planungsalternativen

1.5.1. „Null-Variante“

Die sog. Null-Variante betrachtet den Fall, dass die Planung und ihre Umsetzung nicht erfolgen würden und schätzt die so entstehenden Folgen ab.
Definitionsgemäß bliebe das bisherige Planungsrecht gegenüber dem Bestand unverändert. Dies hätte zur Folge, dass die neu zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen auch weiterhin als Garten- und Erholungsfläche fungieren oder im zulässigen Rahmen mit

Nebenanlagen bebaut werden würden. Im Hinblick auf das wesentliche Planungsziel wären die potenziellen Bauherren damit auf die Bereitstellung von Bauland an anderer Stelle angewiesen.

1.5.2. Alternative Standorte

Standortalternativen außerhalb des Geltungsbereichs stellen sich nicht, denn die antragstellenden Bürger sind bereits Grundbesitzer im Plangebiet, woraus sich eine zwingende Bindung an den Standort ergibt.

1.5.3. Alternative Plankonzepte

Sich wesentlich unterscheidende Planungsalternativen im Plangebiet selbst stellen sich vorliegend kaum. Dem Ansinnen der antragstellenden Eigentümer folgend sollen freie Flächen auf dem Grundstück zusätzlich bebaut und über private Zuwegungen erschlossen werden. Das Plankonzept ist somit an die bestehende Parzellierung gebunden und an der Lage der Bestandsbebauung ausgerichtet.

Alternativen könnten sich durch Verzicht auf einzelne Bauflächen ergeben, der im Extremfall in eine Beschränkung auf die Grundstücke der Antragsteller mündet. Ein solches Plankonzept würde jedoch die Frage aufwerfen, inwieweit hieraus noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung abzuleiten wäre. Zu erwarten wären zudem Nachbarschaftskonflikte und die Gefahr sich wiederholender Einzelanträge auf Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan.
Ferner sind Variationen in der Geometrie der überbaubaren Grundstücksflächen vorstellbar, woraus sich jedoch keine sich wesentlich unterscheidende Planung ableiten ließe.

2. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben, Rechtswirkung

2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Gemeinde obliegt damit die Aufgabe, die im Flächennutzungsplan nur gebietsscharf dargelegte Grundkonzeption auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im größeren Maßstab zu konkretisieren und inhaltlich auszugestalten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remagen (Rechtskraft 28.01.2004) stellt den Geltungsbereich in weiten Teilen als Wohnbauflächen dar, die von Wald- und Grünlandflächen (Zweckbestimmung: Gartenland) begleitet werden. Der Wasserhochbehälter ist als Versorgungsfläche dargestellt.

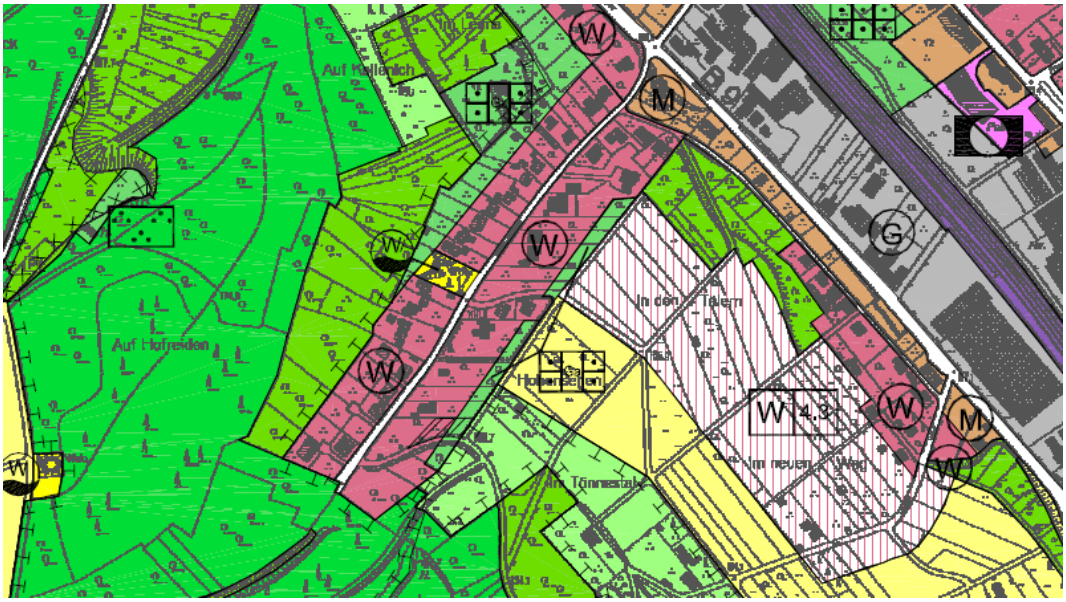


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Remagen, Auszug

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, in einem vorhandenen Baugebiet eine Nachverdichtung vorzunehmen. Neue Baulandflächen außerhalb bereits bestehender Satzungen sind nicht vorgesehen. Soweit der Flächennutzungsplan insbesondere auf der südöstlichen Seite randlich zum Geltungsbereich Grünlandflächen darstellt wird dies durch die Festsetzung der Baulandflächen mit Abstand zum Grenze des Geltungsbereichs berücksichtigt. In der geltenden Fassung des Bebauungsplans sind diese Flächen bereits Bestandteil der Wohngebiete, dort aber nicht als überbaubare Fläche festgesetzt.

Die im Flächennutzungsplan als Wald dargestellten Flächen werden von der Nachverdichtung nicht betroffen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Planungen zur 9. Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind. Ersatzweise wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert wird und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtung anzupassen wäre.

2.2. Verhältnis zu anderen Planungen und Satzungen

2.2.1. Planungen und Satzungen im Plangebiet

Für die Grundstücke im Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans 10.22 „Wässigertal“ in der Fassung der 7. und - für einen Teilbereich - der 8. Änderung. Diese beiden Teilpläne werden mit der aktuellen Planung wieder zu einem Gesamtplan zusammengeführt.

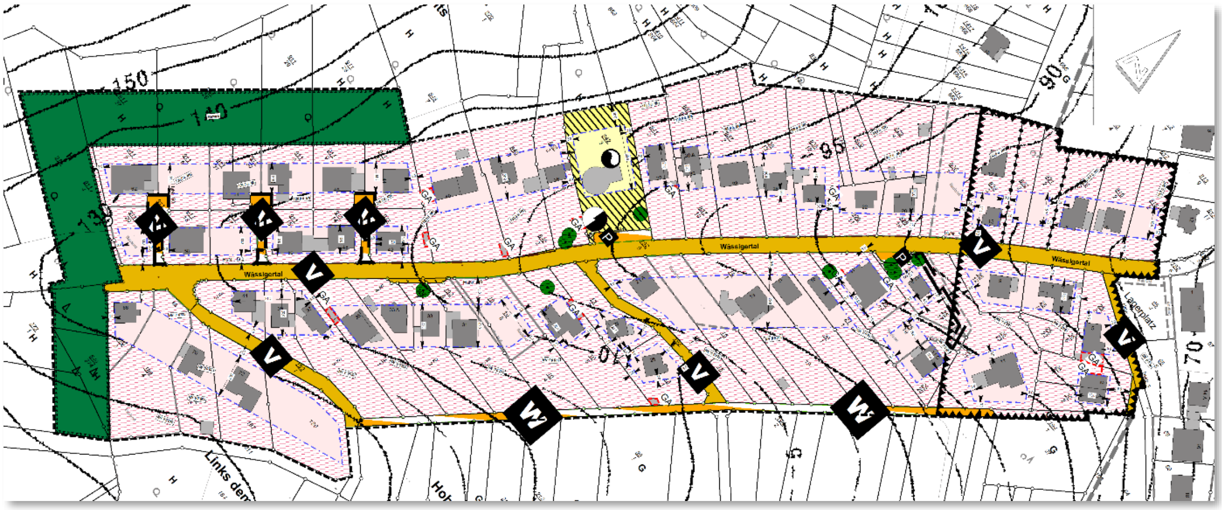


Abbildung 5: zeichnerische Festsetzungen nach der 8. Änderung des Bebauungsplans

Weitere städtebauliche Satzungen nach dem BauGB bestehen für das Plangebiet nicht.

Darüber hinausgehend ist für einzelne Inhalte als auch für die Umsetzung der Planung die Stellplatzsatzung (örtliche Bauvorschrift i.S. des § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO) von Bedeutung, aus der sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Bauvorhaben ableitet.

2.2.2. Planungsrecht im Umfeld

Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans bestehen keine anderen rechtskräftigen städtebaulichen Satzungen. Für die Ortsdurchfahrt der B9 wie auch für die angrenzende Bebauung werden derzeit eigene Bebauungspläne (10.42 „Sinziger Straße“) aufgestellt, die später unmittelbar an das vorliegende Plangebiet angrenzen werden; räumliche Überschneidungen bestehen nicht. Aus einer vorherigen, mittlerweile nicht mehr geltenden Fassung des Bebauungsplans 10.42 „Sinziger Straße“ leiten sich für den vorliegenden Bebauungsplan Inhalte in Bezug auf Maßnahmen zum passiven Schallschutz ab (Schallemissionen der Bundesstraße). Diese gelten bereits im Bestand und werden unverändert übernommen.
Im Übrigen grenzt der Bebauungsplan unmittelbar an den Außenbereich an.

2.3. Rechtsfolgen

2.3.1. Bisheriges Satzungsrecht

Für das Plangebiet erließt der Stadtrat die Satzung über den Bebauungsplan 10.22 „Wässigertal“ in der am 25.01.1980 ortsüblich bekanntgemachten Urfassung. Der später festgestellte Ausfertigungsmangel wurde durch nachträgliche Ausfertigung und neuerliche Bekanntmachung im Amtsblatt am 23.12.1992 im Nachhinein behoben. Die nachträgliche Ausfertigung der zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossenen sechs Änderungsverfahren erfolgte zeitgleich.

Die Inhalte der 7. Änderung fasste die vorherigen Änderungen von Teilbereichen in einen neuen Gesamtplan zusammen. Die 8. Änderung bezog sich wiederum nur auf eine Teilfläche und gilt seit dem 30.09.2021 ergänzend zur Fassung der 7. Änderung.

Die aktuelle 9. Änderung führt die Satzung wieder zu einem Gesamtplan zusammen und wird insoweit die 7. und 8. Änderung ersetzen.

2.3.2. Qualifizierter Bebauungsplan

Der Bebauungsplan enthält für alle Grundstücke Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen. Er bildet somit einen qualifizierten Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB mit der Folge, dass alle Vorhaben zulässig sind, die nicht im Widerspruch zu dessen Festsetzungen stehen und deren Erschließung gesichert ist. Soweit die sonstigen landesrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, können für die darin näher bestimmten Wohnbauvorhaben die Vorschriften des § 67 Landesbauordnung angewendet und Anträge im Freistellungsverfahren behandelt werden.

2.3.3. Änderungsverfahren

Das Verfahren dient der Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes. Der Bundesgesetzgeber hat für derartige Planungsanlässe mit dem § 13a das beschleunigte Verfahren eingeführt, welches den gesetzlich näher bestimmten Rahmenbedingungen unterliegt. Diese Rahmenbedingungen werden vorliegend erfüllt.

Die Gesamtgröße der nach § 19 Abs. 2 BauNVO zu ermittelnden überbaren Grundfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereichs 23.388 m², hiervon werden jedoch lediglich 4.139 m² erstmalig festgesetzt. Damit wird der in § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB als Obergrenze vorgegebene Wert von 20.000 m² Grundfläche nicht überschritten.

Eine Kumulation aller Grundflächen im Geltungsbereich ist nicht vorgesehen. Der Gesetzgeber fordert eine summarische Betrachtung solcher Flächen nur dann, wenn das geplante Verfahren zusammen mit anderen Bebauungsplänen in einem *engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang* steht. Derartige Zusammenhänge bestehen vorliegend bereits deswegen nicht, weil keine anderen Bebauungspläne über das vereinfachte bzw. beschleunigte Verfahren nach den §§ 13 und 13a aufgestellt oder geändert werden. Selbst wenn das im letzten Jahr abgeschlossene Verfahren der 8. Änderung als ein im erforderlichen Zusammenhang stehendes zu betrachten wäre, würde sich hierdurch die überbaubare Grundstücksfläche lediglich um etwa 750 m² vergrößern, womit die maßgebende Grundfläche immer noch deutlich unterhalb der Obergrenze von 2 ha liegen würde.

Auch die weiteren Ausschlusskriterien sind nicht gegeben: weder begründet der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch liegen Anhaltpunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes vor. Schließlich sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten.

In dem Änderungsverfahren wird folglich

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen,
- eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und
- für die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Abgesehen wird ferner von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.

In der Bekanntmachung zur Offenlage ist auf die besonderen Verfahrensvorschriften hinzuweisen (§ 13 Abs. 3 S. 2BauGB).

Teil B: Planungsbericht

3. Änderungen

Im Folgenden werden die zeichnerischen wie auch die textlichen Änderungen gegenüber den geltenden Festsetzungen erläutert und begründet.

3.1. Planzeichnung

3.1.1. Bauweise

Der Bebauungsplan setzt in der Planurkunde bislang eine abweichende Bauweise fest. Diese wird im textlichen Teil als offene Bauweise mit einer maximalen straßenseitigen Gebäudelänge von 18 m definiert. Durch ergänzende Festsetzungen in den sog. Nutzungsschablonen differenziert der Bebauungsplan die zulässige Bebauung weitergehend auf zulässige Gebäude in Form von „Einzel- oder Doppelhäusern“ oder „Doppelhäuser“. Letztere Festsetzung begründet sich durch die geringen Grundstücksbreiten auf zwei Grundstücken (Wässigertal 10 = Flurstücke 821/2 und 822/2), die jeweils eine Bebauung in Form eines Einzelhauses ausschließt.

In der aktuellen Änderung des Bebauungsplans bleibt die „abweichende Bauweise“ grundsätzlich erhalten. Zwar kommt die beschränkte offene Bauweise auf eine Gebäudebreite von maximal 18 m im Plangebiet nur in den wenigsten Fällen zum Tragen, da kaum ein Grundstück breiter als 24 m ist (Gebäudebreite zzgl. landesrechtlich notwendiger Abstandsfläche). Auf wenigen prägenden Einzelgrundstücken oder aber auf solchen, die zukünftig aus mehreren Grundstücken zusammengelegt werden, könnte jedoch eine untypische Gebäudegröße entstehen.
Die bisherige Formulierung trifft jedoch keine Festlegungen über die Auslegung bei der Errichtung von Doppelhäusern. Im ungünstigsten Fall löst dies ein „Windhundrennen“ aus, indem mit der ersten Bebauung die maximal mögliche Breite ausgenutzt und für den Bau der zweiten Doppelhaushälfte nur noch das Differenzmaß zu der Obergrenze von 18,0 m verbleiben würde. Dies könnte im schlimmsten Fall dazu führen, dass das zweite Grundstück nicht mehr regelkonform bebaubar wäre.
Die bisherige Beschränkung der Gebäudebreiten bedarf somit einer Klarstellung, die durch eine Anpassung der textlichen Festsetzungen umgesetzt wird (vgl. Ausführungen zu Nr. 3.2.1).

Die relativ geringe Breite einzelner Grundstücke lässt es sinnvoll erscheinen, in der Planurkunde auch für die neu festzusetzenden Bauflächen zwischen den ergänzenden Festsetzungen „ED“ (Einzel- oder Doppelhaus zulässig) und „D“ (nur Doppelhaus zulässig) zu differenzieren. Neben dem Bestand (Wässigertal 10/10a = Grundstücke Flur 1, Flurstücke

821/2 und 822/2) wird auch südöstlich der Häuser Wässigertal 15 bis 21a nur eine Bebauung mit Doppelhäusern möglich sein.

3.1.2. überbaubare Grundstücksflächen

Der bestehende Bebauungsplan enthält zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen Baugrenzen, die für die 9. Änderung unverändert übernommen werden.

Um die gewünschte Nachverdichtung umsetzen zu können, erfolgt die Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen, wahlweise rückwärtig im straßenabgewandten Teil der Grundstücke oder zwischen der vorhandenen bebaubaren Grundstücksfläche und der Straße. Zur Abgrenzung kommen auch dort Baugrenzen zum Einsatz.

Bei der Einleitung des Änderungsverfahrens wurden bereits erste Überlegungen dokumentiert, an welcher Stelle eine Nachverdichtung erfolgen könnte. Diese Areale werden nachfolgend kurz beleuchtet.

Abbildung 6: Übersichtskarte mit potenziellen Flächen einer Nachverdichtung

Für den Bereich der Häuser Wässigertal 4 bis 32 ist entgegen den ersten Überlegungen keine Nachverdichtung vorgesehen. Einerseits wären die hinter den Häusern Wässigertal 4 bis 10 theoretisch in Frage kommenden Teilflächen jenseits der rückwärtigen Baugrenze zu klein. Eine sinnvolle Bebauung erscheint auf Grundstücksteilen mit nicht mehr als ca. 330 m² kaum möglich, sofern nicht das zulässige Maß der Bebauung (GRZ) deutlich über die in der Umgebung geltenden Obergrenzen angehoben würde. Erfahrungen an anderer Stelle im Stadtgebiet zeigen, dass auf einer dann zulässigen Grundfläche von nicht ganz 200 m² der Bau eines Wohnhauses in gängigen Abmessungen einschließlich der Terrassen, Nebengebäude(n), Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten selten realisierbar ist.

Einer Nachverdichtung an dieser Stelle steht auch entgegen, dass die Bebauung sehr nah in den Bereich des angrenzenden Waldes gelangen und sich damit unnötigen Gefahren

aussetzen würde. Eine abstrakte Gefährdung besteht insbesondere in der Möglichkeit umstürzender Bäume auf die Baugrundstücke. Diese liegen zudem topografisch tiefer, wodurch sich für den Fall eines fallenden Baumes die Zerstörungswirkung vergrößert. Theoretisch wäre es vorstellbar, durch ein forstrechtliches Verfahren den Status „Wald“ aufzuheben und durch „Park“ oder „Grünanlage“ zu ersetzen (Änderung der Bodennutzungsart); hieran ist aber nicht gedacht.
Zusammengenommen führt dies dazu, dass die bei der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens noch erwartete Bebauungsmöglichkeit in diesem Abschnitt aufgegeben wird.

Im südöstlichen Geltungsbereich hinter den Häusern Wässigertal 15 bis 37 verlaufen die geplanten neuen Baugrenzen im Abstand von 16 m zueinander. Zu der südöstlichen Plangebietsgrenze besteht ein Abstand von 8 m, womit das aus dem Flächennutzungsplan abgeleitete Ziel einer Gebietsgrenze durch Gartenflächen übernommen wird.
Die Baugrenzen verlaufen hier nicht rechtwinklig zu den Grundstücksgrenzen, so dass die bebaubaren Flächen die Form eines Parallelogramms bilden. Das Abstandsmaß der Baugrenzen ist so gewählt, dass ein etwa 12m langes Gebäude parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden könnte. Angesichts der besonderen Form der Bauflächen werden im Textteil zudem Ausnahmen definiert, die ein Überschreiten der Baugrenzen im geringen Umfang ermöglichen. Landesrechtliche Vorschriften, wie etwa die notwendigen Abstandsmaße, sind dessen ungeachtet einzuhalten.

Nordwestlich der Straße im Bereich der Häuser Wässigertal 36 bis 40 verlaufen die Grundstücksgrenzen nahezu rechtwinklig zur Straße. Die Bautiefe wird deswegen mit 15 m etwas geringer angesetzt. Die Möglichkeit zur Nachverdichtung bietet sich in diesem Abschnitt auf den bisherigen Vorgartenflächen zwischen den Bestandsbauten und der Verkehrsfläche an und greift so die im weiteren Verlauf vorhandene Struktur auf.

3.1.3. Flächen für Garagen

Der Bebauungsplan setzte bislang vereinzelt über „Flächen für Garagen“ fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; Nr. 15.3 Anlage zur PlanzV). Diese Festsetzung einzelner Objekte umgrenzte lediglich bereits bestehende Garagen und folgte keinem eigenen städtebaulichem Konzept. Da bereits textliche Festsetzungen die Zulässigkeit von Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen regeln, ist eine ergänzende zeichnerische Festsetzung derartiger Standorte nicht erforderlich. Auf die zeichnerische Festsetzung vereinzelter Garagenstandorte wird daher künftig verzichtet.

3.1.4. Verkehrsflächen

Die ursprünglich als Parkplatz ausgebauten Teilflächen vor den Häusern Wässigertal 31 und 33 (Flurstücke 192/7 und 192/8) wurden in der Vergangenheit bereits von der Stadt an die unmittelbaren Nachbarn veräußert. Folglich stellen die entsprechenden Parzellen keinen Bestandteil der öffentlichen Verkehrsanlage mehr dar und werden künftig als Teil des reinen Wohngebietes festgesetzt.

3.1.5. Erhaltung von Bäumen

Die Liste der bislang als zu erhaltend festgesetzten Bäume wurde dem Bestand entsprechend angepasst. Auf die Festsetzung örtlich nicht mehr vorhandener Gehölze oder solcher, die im Bereich der Baufelder stehen, wurde verzichtet (Wässigertal 11a, 13, 33, 36), raumbildende Nadelgehölze zusätzlich aufgenommen (Wässigertal 19, 40).

3.2. Textteil

3.2.1. Maß der baulichen Nutzung

Zu den wesentlichen Änderungen der textlichen Festsetzungen zählt die Überarbeitung der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Diese werden dahingehend geändert, dass zukünftig die zulässige Grundfläche um 50% durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO benannten Grundflächen überschritten werden dürfen. Hiervon erfasst sind

- Garagen und Carports mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen, mit denen das Grundstück lediglich unterbaut wird.

Die Änderung wird erforderlich, weil durch die geplante Nachverdichtung die Grundstücke künftig deutlich kleiner werden. Damit ändern sich die Berechnungsgrundlagen mit der Folge, dass die Bauherren damit eher an die Grenzen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung stoßen bzw. diese ohne Anpassung der Festsetzung überschreiten werden. Die relativ großen Baugrundstücke ließen bislang erwarten, dass eine Inanspruchnahme der erlaubten Überschreitung der Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.R. nicht erforderlich war. Mit der geplanten Nachverdichtung ändert sich dies nicht nur für die Neubauten, sondern zwangsläufig auch für die auf dem gleichen Grundstück befindlichen Bestandsbauten, die künftig auf kleineren Parzellen stehen werden.
Erschwerend kommt hinzu, dass viele der neuen Baugrundstücke im Abstand von etwa 60 m zur Verkehrsanlage Wässigertal liegen und ein ordnungsgemäßer Ausbau der südlichen Wiesenwege nicht geplant ist. Damit wird auf den Privatgrundstücken eine Zuwegung vom Wässigertal bis zum Baufeld erforderlich, die eine Länge von etwa 60 m erreicht und, bei

einer landesrechtlich geforderten Mindestbreite von 1,25 m (vgl. § 7 LBauO), für sich genommen bereits über eine anzurechnende Fläche von mind. 75 m² verfügt. Folgende Beispielberechnung verdeutlicht die Problematik:

Wohnhaus:	120 m²
anliegende Terrasse:	20 m²
2 Stellplätze	*25 m²*
Zugang	*75 m²*
Gartenhaus	*10 m²*
überbaute Grundfläche:	*250 m²*

Um diese nicht untypische Bebauung nach den bisherigen Bestimmungen regelkonform vornehmen zu können, ist ein Grundstück erforderlich, dass über mindestens 663 m² festgesetzte Bauland verfügen muss (250 m²/ GRZ 0,4 = 625 m²). Mit der Öffnungsklausel nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird erreicht, dass die zulässige Grundfläche durch die vorstehend in Kursivdruck gehaltenen baulichen Anlagen um bis zu 50% überschritten werden darf, mithin bereits ein Baugrundstück der Größe von mind. 417 m² (250 m² / (GRZ 0,4+50%) = 416,7 m²) ausreichen würde. Eine Überschreitung der Grundfläche durch das Wohnhaus selbst stünde im Widerspruch zu den Grundzügen der Planung und ist gesetzlich ausgeschlossen (Beispiel einer unzulässigen Grundfläche: GRZ = 0,4; Grundstück = 400 m²; Wohnhaus + Terrasse = 180 m² => GRZ: 180/400 = 0,45 => unzulässige Überschreitung).

Erfahrungen aus anderen Baugebieten zeigen, dass viele Bauherren im Nachhinein von der ursprünglich genehmigten Planung in Bezug auf die Nebenanlagen abweichen. Aus den vielfältigsten Gründen ergibt sich die Notwendigkeit, weitere Nebenanlagen zu errichten, sei es als zusätzlicher Kellerersatzraum, als weiterer Stellplatz für Fahrzeuge oder Motor- oder Fahrräder, wahlweise auch der Gartengeräte. Innerhalb gewisser Grenzen bedarf es für den Bau einer solchen Nebenanlagen keiner Baugenehmigung. Über den weiteren Gesetzeslaut, wonach die Genehmigungsfreiheit nach dem Baurecht nicht von der Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Bestimmungen entbindet, ist sich bauwillige Grundstückseigentümer vielfach jedoch nicht im Klaren. Unbeabsichtigte Verstöße gegen das Baurecht sind daher nicht selten die Folge.

Um derartigen Verstößen Vorschub zu leisten und die zusätzliche Versiegelung dennoch innerhalb gewisser Grenzen zu halten, sehen weitere Änderungen der textlichen Festsetzungen die Festlegung von Mindestgrößen für Baugrundstücke vor (vgl. Abschnitt 3.2.3).

3.2.2. Bauweise

Die bisher geltende abweichende Bauweise wird übernommen. Sie wird zudem dahingehend präzisiert, dass diese Bauweise nicht nur in den allgemeinen Wohngebieten, sondern für alle Baugebiete im Geltungsbereich Anwendung finden. Die bisherige Regelungslücke über die in den reinen Wohngebieten gelegenen Grundstücke wird damit geschlossen.

Der neue Bezug auf „die Baugebiete“ stellt klar, dass das als Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzte Grundstück mit dem Wasserhochbehälter von dieser Bestimmung ausgenommen ist.

Die Beschränkung der Gebäudebreiten wird für den Fall einer Doppelhausbebauung präzisiert und zur Vermeidung unbeabsichtigter Entwicklungen („Windhundrennen“) eine maximale Breite von 12,0 m je Doppelhaushälfte bestimmt. Die Vergünstigung der Doppelhausbebauung gegenüber einer Einzelhausbebauung (18 m => 2 x 9,0 m) soll mit dazu beitragen, beengte Grundrisslösungen vermeiden und das Ziel einer maßvollen städtebaulichen Verdichtung unterstützen.

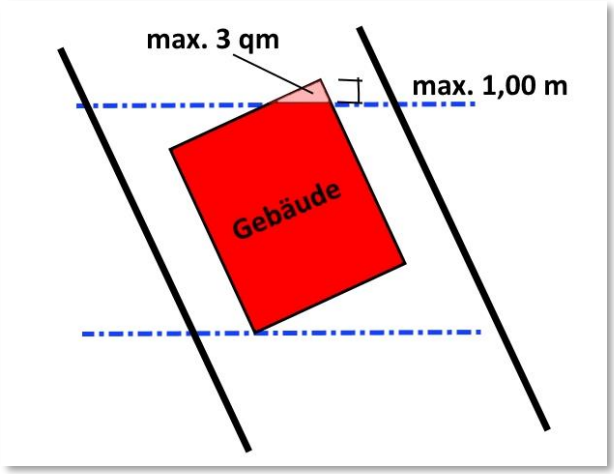


Abbildung 7: Skizze zur Zulässigkeit einer Gebäudeecke außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Neu aufgenommen werden Regelungen, wonach künftig das Gebäudes selbst die Baugrenzen überschreiten darf. Dies allerdings nicht unbegrenzt, denn unter Berücksichtigung von § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO erfolgt eine inhaltliche Bestimmung dahingehend, dass dies nur für *eine einzelne* Gebäudeecke vorgesehen ist. Überdies wird auch die zulässige Gebäudefläche auf den Höchstwert von 3 m² beschränkt, die außerhalb der Baugrenze stehen darf. Dies entspricht exemplarisch einer Dreiecksfläche mit einer 6 m langen Grundlinie und einer Höhe von 1 m. Der Abstand ist senkrecht zum Verlauf der betreffenden Baugrenze zu

ermitteln. Zur Verdeutlichung der Regel wird den textlichen Festsetzungen hierzu eine Skizze beigefügt (vgl. Abbildung 7).

Grund für diese Öffnungsklausel ist der Umstand, dass im südöstlichen Teil des Bebauungsplans durch den Verlauf der Straße und der seitlichen Grundstücksgrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen eine trapezförmige Form erhalten. Die Öffnungsklausel erleichtert die Gebäudeplanung und erleichtert den Entwurf eines einfachen geometrischen und kompakten Baukörpers. Anderenfalls müssten Baukörper, die parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ausgerichtet werden sollen, vielfach als geometrisch komplexerer Baukörper entwickelt werden. Dies ist nicht mit „kompliziert“ gleichzusetzen, allerdings vergrößern sich gegenüber einfachen geometrischen Formen die Gesamtfläche der Außenwände, die gedämmt werden müssen. Gründe der Nachhaltigkeit, des sparsamen Einsatzes von Baumaterialien wie auch der damit zusammenhängenden Wirtschaftlichkeit sprechen für die Aufnahme einer solchen Öffnungsklausel.

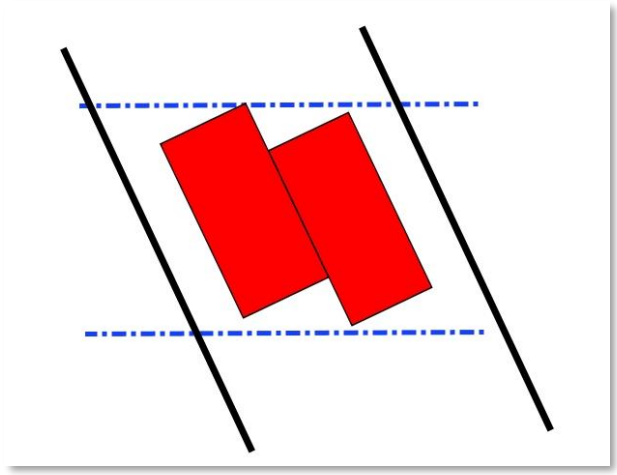


Abbildung 8: Bebauung mit gegliedertem Baukörper

Im neuen Absatz 4 wird künftig geregelt, dass Terrassen, die unmittelbar an das Wohnhaus angrenzen, in einem Umfang von bis zu 20 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen dürfen. Da derartige Anlagen rechtlich am Schicksal der Hauptanlage teilnehmen, müssten sie normalerweise ebenfalls vollumfänglich innerhalb der Baugrenzen liegen. Da in nicht wenigen Fällen im Bestand das Gebäude sehr eng an der Baugrenze vorbeiführt, kommt es ohne eine solche Regelung schon an diesen Stellen zu Widersprüchen zum Baurecht. Die Entwicklung in der jüngeren Rechtsprechung begründet die Aufnahme einer solchen Regelung.

Für die Grundstücke, auf denen der Bebauungsplan eine Bebauung ausschließlich in Form eines Doppelhauses zulässt, eröffnet der neue Absatz 2 die Option, eine Bebauung mit einem Einzelhaus für den Fall zu erlauben, in denen der Eigentümer beider zur Bebauung vorgesehener Grundstücke identisch ist.

3.2.3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind an den Orientierungswerten des § 17 BauNVO ausgerichtet und setzen in den Baugebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Mit Rechtskraft der 9. Änderung werden Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubt, wonach die zulässige Grundfläche um 50% durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO benannten Grundflächen von Garagen und Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen, mit denen das Grundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden dürften.

Auswirkungen dieser Regelung wurden bereits vorstehend in Abschnitt 3.2.1 an einem Rechenbeispiel erläutert.
Die Grundstücke, auf denen im Zuge dieses Änderungsverfahrens ein zweites Baufeld festgesetzt wird, weisen durchgehend eine Größe von mehr als 1.000 m² auf. Mit „Grundstück“ wird in diesem Zusammenhang jedoch nicht auf den grundbuchrechtlichen Begriff oder den eines Flurstücks abgestellt, sondern auf den eines räumlich zusammenhängenden Grundbesitzes.

Mit der Bebauung des zweiten Baufeldes kommt es im Regelfall zu einer Teilung des Grundstücks. Bereits seit geraumer Zeit bedarf die Grundstücksteilung keiner behördlichen Erlaubnis mehr. Die Praxis zeigt immer wieder, dass die Bestimmungen des § 19 Abs. 2 BauGB wie auch die des § 9 LBauO, wonach durch eine nachträgliche Grundstücksteilung keine (bau-) rechtswidrigen Zustände entstehen dürfen, alleine nicht ausreichen.

Das obige Rechenbeispiel zeigt, dass unter Annahme einer sehr häufig anzutreffenden baulichen Inanspruchnahme die neuen Grundstücke eine Größe von mindestens 420 m² aufweisen müssten, um mit den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht in Konflikt zu geraten. Um für die Bebauung ein ausreichend großes Baugrundstück vorzuhalten, welches sich in die Struktur der Umgebungsbebauung einfügt und die üblicherweise zu erwartende Versiegelung auch ohne eingehende behördliche Kontrolle innerhalb des zulässigen Rahmens bleibt, wird künftig eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m² festgeschrieben.

Dieses Maß orientiert sich einerseits an der Größe der von der Änderung betroffenen Grundstücke und halbiert diese in etwa. Eien Orientierung erfolgt auch an den Größen der „kleineren“ Baugrundstücke im Geltungsbereich (vgl. Wässigertal 42 bis 64), die Flächen von etwa 540 m², in einem Fall auch nur von 495 m² aufweisen.
Aufdrängen würde sich daher eine Mindestgröße von 500 m². Da bei einer Umsetzung der Nachverdichtung jedoch an mindestens zwei Stellen durch den vorhandenen Gebäudebestand kleinere Grundstücke entstehen würden (Grundstücke Wässigertal 21a und 36), wird die Mindestgröße auf 400 m² festgelegt. Unter Bezug auf die vorstehende Berechnung[1] würde dies eine Gesamtversiegelung von 240 m² und damit ein Wohnhaus von 110 m² erlauben.

3.2.4. Garagen und Carports

Die bisherige Formulierung wird vereinfacht, ohne die wesentlichen Ziele aufzugeben. Das Stellplatzanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, bedarf keiner eigenen Regelung, sondern ergibt sich bereits aus den gesetzlichen Grundlagen. Landesrechtlich abschließend geregelt sind ferner die Bedingungen, unter denen die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen entlang von Grundstücksgrenzen zulässig ist. Folglich sind diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich.

Fortgelten soll nur die Beschränkung derartiger Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Umfang von insgesamt 50 m²; die Größe ist an die landesrechtliche Bestimmung über die Genehmigungsfreiheit von Garagen und überdachten Stellplätzen angelehnt.
Die Bestimmung, dass auf Garagen und Carports aufgefangenes Niederschlagswasser nicht unmittelbar dem Regenwassersammler zugeführt werden darf, wird in die neue textliche Festsetzung Nr. 1.6, dort Absatz 4, verschoben. Unter diesem Punkt sind Regelungen über Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten.

Absatz 2 wird unter Beibehaltung des Regelungsinhalts lediglich neu formuliert.
Das Abstandsmaß von 5 m hat letztlich zwei Gründe. Dies ist zum einen der Wunsch, dass derartige Gebäude nicht im Vorgarten errichtet werden sollen, zum anderen die Option, angesichts der auch in solchen Wohngebieten zunehmend auftretenden Parkplatznöte die Vorstellfläche als zusätzlichen Stellplatz nutzen zu können.

[1] Vgl. 3.2.1

3.2.5. Sichtdreiecke

Der bisherige Abschnitt 1.6 entfällt ersatzlos. Diese Regelung erübrigt sich, da in der Planzeichnung keine Sichtdreiecke festgesetzt werden.

3.2.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit einer gekürzten und neu nummerierten Überschrift werden die bisherigen Absätze 1 bis 3 wortgleich übernommen.

Der bisherige Absatz 4 mit den Regelungen zu den Waldflächen wird künftig in einem eigenen Abschnitt (neu 1.7) geführt, da er auch auf einer eigenen Ermächtigungsgrundlage basiert; dies soll mit der neuen Aufteilung besser erkennbar werden.

Als neuer Absatz 4 wird die bisher an anderer Stelle enthaltene Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser von Garagen und Carports eingeführt. Auch diese neue Zuordnung erfolgt klarstellend aus rechtlichen Gründen, denn nicht § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bildet die Ermächtigung zur Regelung im Bebauungsplan, sondern § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

In die neue Regelung werden neben den Garagen und überdachten Stellplätzen auch die sonstigen Nebengebäude einbezogen, denn es erschließt sich nicht, warum eine Garage über die Freiflächen entwässern muss, ein Gartenhaus jedoch nicht.

3.2.7. Waldflächen

Da die Waldflächen in den Ermächtigungsgrundlagen des § 9 BauGB unter einer eigenen Nummer geführt werden, wird dies mit der künftig eigenständigen Regelung in den textlichen Festsetzungen nachvollzogen.

Mit der neuen Formulierung soll die Planungsabsicht besser betont werden, auch wenn es bislang noch nicht zu Problemen gekommen ist. Allerdings könnte die bisherige Formulierung so ausgelegt werden, dass auf der Fläche stehende Gehölze, die auf Grund ihrer natürlichen Entwicklung die zulässige Höhe von 15 m überschreiten, gefällt werden müssten oder auf die zulässige Höhe zu kappen wären.

Ziel ist es aber vielmehr, dass dort durch eine geeignete Auswahl solche Gehölze wachsen, die bei natürlicher Entwicklung erfahrungsgemäß eine Höhe von 15 m erreichen, zumindest jedoch nicht wesentlich überschreiten. In die Festsetzung werden daher konkret die Sträucher sowie klein- bis mittelgroße Bäume (Bäume 2. und 3. Ordnung) aufgenommen.

3.2.8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen

Der bisherige Abschnitt 1.8 entfällt ersatzlos. Diese Regelung erübrigt sich, da derartige Festsetzungen aus rechtlichen Gründen nicht zulässig sind bzw. zu ihrer Umsetzung ergänzende privatrechtliche Verträge erforderlich sind.

3.2.9. Einfriedungen

Der bisherige Absatz 2 entfällt, da er sich inhaltlich auf Sichtdreiecke bezieht, die in der Planzeichnung nicht festgesetzt werden.

3.2.10. Gestaltung der Dächer

Die Regelungen in den bisherigen Nummern 2.5 bis 2.7, die sich mit verschiedenen Aspekten der Dachgestaltung befassen, werden künftig in den Unterabschnitten 2.5.1 bis 2.5.4 zusammengefasst.

Mit der 8. Änderung wurden für einen Teilbereich Flachdächer und flach geneigte Dächer erlaubt. Diese Dachformen werden nun in die Regelfestsetzungen für das gesamte Plangebiet aufgenommen. Dächer mit Neigungen von weniger als 18° waren zuvor ausschließlich auf Garagen, Carports und Nebenanlagen erlaubt.
Übernommen wird für die Bebauung mit Doppelhäusern ferner aus der bisherigen Nr. 2.5.2 die Verpflichtung zur Anpassung der Dachneigung sowie aus der bisherigen Nr. 2.10 die Anpassungspflicht der Dachform.

Der bisherige Absätze 2 und 3 werden inhaltlich unverändert als neue Absätze 3 und 4 übernommen.

Mit dem neuen Absatz 2 wird die Bestimmung eingeführt, dass Hauptgebäude mit einer Dachneigung von nicht mehr als 25° mit einem kulturfähigen Substrat in 10 cm Stärke begrünt werden müssen, eine extensiven Dachbegrünung bei flach geneigten Dächern mithin künftig zwingend gefordert wird.
Diese neue Bestimmung ist eine Reaktion auf den Klimawandel und soll die durch eine Bebauung entstehenden nachteiligen Auswirkungen mindern. Gründächer bedingen einen höheren wirtschaftlichen Aufwand des Bauherrn, wirken sich aber positiv auf das Klima aus. Sie

- halten Teilmengen des Niederschlagswassers zurück und entlasten so die Kanalisation,
- bilden Lebensraum für Tiere und Pflanzen und

- verbessern das Kleinklima durch Verdunstungs- und Kühleffekte.

Gründächer können somit Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen, die durch die Bebauung der Grundstücke und die damit verbundenen baulichen und sonstigen Nutzungen entstehen.

Vorteile entstehend auch für den Baukörper selbst, schützt ein Gründach doch die Dachabdichtung vor Umwelteinflüssen (z.B. Wind, Sonneneinstrahlung, Eis) und minimiert die thermische Belastung durch Sonneneinstrahlung oder Frost.

Vorgeschrieben ist die Begrünung unter Verwendung einer Substratschicht (Textil-Substrat-System oder Substratschüttung), was einfacher aufgebaute Systeme (Textilsystem, Direktbewuchs mittels Moose oder Flechten) ausschließt. Denn erst mit den aufwändigeren Aufbauten entstehen die vorgenannten Vorteile in einem solchen Umfang, dass ihnen die zugedachten Aufgaben, wie etwa die Funktion als Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel, zukommen.

Der vom Bauherren zu erfüllende Aufwand ist letztlich von dem jeweils gewählten System und der gewünschten Bepflanzung abhängig. Einem interdisziplinärem Leitfaden zur Bauwerksbegrünung[2] sind hierzu folgende Angaben zu entnehmen: bei einer Extensivbegrünung belaufen sich die Investitionskosten auf Beträge zwischen 15 und 35 €/m² (Substratschüttung) bzw. 55-70 €/m² (Textil-Substrat-System). Der Pflegeaufwand kann mit bis zu 3 €/m² beziffert werden.

Auch bei der Konstruktion des Gebäudes ist die Verwendung eines Gründaches ausreichend zu beachten. Erhöhte Anforderungen werden auch an die statischen Bedingungen gestellt, sind doch zusätzliche Auflasten zwischen 30 und 90 kg/m² (Textil-Substrat-System) bzw. 50-190 kg/m² (Substratschüttung) zu berücksichtigen. Auch die Eigenschaft der Gründächer, Teilwassermengen zurückzuhalten (Textil-System: bis zu 20 l/m², Substratschüttung: bis zu 50 l/m²), ist hinsichtlich zusätzlicher Lasten und ordnungsgemäßer Bauausführung (Bauwerkabdichtung) zu beachten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung erstreckt sich auf Dächer mit einer Neigung von nicht mehr als 25°. Derartige Maßnahmen wären technisch auch bei stärker geneigten Dächer möglich (bis 45°), jedoch mit deutlich höherem Aufwand verbunden, da der Aufbau

[2] „Gebäude Begrünung Energie; Potenziale und Wechselwirkungen“, TU Darmstadt in Kooperation mit der TU Braunschweig, gefördert durch die Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, August 2013

mit zunehmender Neigung gegen die dann auftretenden Schub- und Rutschkräfte zu sichern ist.

Den Bauherren steht es frei, auch eine Intensivbegrünung seines Daches vorzunehmen (Aufbauhöhe > 15 cm). Auf eine verpflichtende Festsetzung in dieser Richtung wurde verzichtet. Sinnvoll einzusetzen wäre diese Begrünungsform nur bei Flachdächern bis 5° Neigung und zudem mit deutlich höheren konstruktiven und wirtschaftlichen Anforderungen verbunden (Kosten: ca. 5€/cm Substratstärke; zusätzl. Auflast: 90 – 680 kg/m^2).

Die bisherigen Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten werden unverändert übernommen (Festsetzung 2.5.1).

Überarbeitet werden die Bestimmungen zu Dachformen und –überständen (Festsetzung 2.5.2). Der bisherige Verweis auf die Dachformen entfällt an dieser Stelle, da er bereits im neuen Abschnitt 2.5.1 in Verbindung mit der dazu beigefügten Anlage geregelt wird.
Die Zulässigkeit der Dachüberstände mit künftig 1,0 m (zuvor 0,6 m) berücksichtigt eine Entscheidung des Fachausschusses zu einem Befreiungsantrag, dem insbesondere mit dem Argument des höheren Schutzes vor Sonneneinstrahlung zugestimmt wurde. Auch dient die Anpassung dieser Bestimmung dem Klimaschutz, da sie dazu beiträgt, das Gebäude stärker zu verschatten und damit den Energiebedarf zur sommerlichen Kühlung der Innenräume zu minimieren.
Die Pflicht zur Anpassung der Dachneigung bei einer Doppelhausbebauung wird künftig in Nr. 2.5, 1. Absatz, geregelt.

Bestimmungen über die Zulässigkeit von Drempel finden sich in der neuen Festsetzung 2.5.3 (bisher: 2.6). Mit der Anpassung der zulässigen Drempelhöhe auf 1,20 m wird eine bereits vor Jahren getroffene Grundsatzentscheidung des Fachausschusses aufgegriffen, die bereits Grundlage für viele Befreiungsanträge auch im Geltungsbereich anderer Bebauungspläne war.

Inhaltlich unverändert bleiben die Vorschriften zu den Zwerchhäusern, hier wird lediglich die Nummerierung angepasst (neu 2.5.4, alt: 2.7).

3.2.11. Gestaltung nicht überbauter Grundflächen; Bodenbefestigungen
Erstmals geregelt wird die Gestaltung der baulich nicht überdeckten Grundflächen. Damit reagiert die Stadt auf den eingesetzten Klimawandel und die damit im Zusammenhang

stehenden Problemfelder, insbesondere der Verlust von Vegetationsflächen als Lebensraum, der Förderung der innerstädtischen Hitzeentwicklung sowie dem Verlust der Versickerungsfunktion in Verbindung mit dem beschleunigten Oberflächenabfluss und der damit im Zusammenhang stehenden Gefahr einer Überlastung der Entwässerungskanäle.

Wesentliches Ziel der Festsetzung in Absatz 1 ist ein Verbot der sog. Schottergärten. Aus Sicht der Bauherren ist der grundrechtlich gewährleistete Eigentumsanspruch (Art. 14 GG) und die damit in Verbindung stehende Gestaltungsfreiheit ins Feld zu führen. Der Bau von Schotter- oder Steingärten, in denen Pflanzen keine oder nur eine geringe Rolle spielen, ist vielfach mit der Erwartung verbunden, eine pflegeleichte, leicht zu unterhaltende Fläche zu errichten. Manchmal fehlt es auch an der Bereitschaft, sich der Gartenarbeit zu widmen, vielfach ist aus Altersgründen aber auch die Möglichkeit hierfür verlorengegangen.

Betrachtet man sich die stark geneigte Topografie des Plangebietes und die möglichen Folgen der gewünschten Nachverdichtung, so drängen sich die Argumente für den Verzicht auf einen Schottergarten förmlich auf. So führt Realisierung der Planung unweigerlich dazu, dass durch die Bebauung Flächen verlorengehen, auf denen bislang Niederschläge versickern können und die Lebensraum für Fauna und Flora bilden. Zudem wird durch die zusätzliche Versiegelung das Oberflächenwasser ohne entsprechende Gegenmaßnahmen schneller der Kanalisation zugeleitet, was zur einer vermeidbaren Belastung dieser Infrastruktureinrichtungen führt.
Zu beachten ist aus, dass das Attribut „pflegeleicht“ im Zusammenhang mit Kies- oder Schotterschüttungen aber vielfach auch fehl am Platz ist, denn mit der Zeit lagern sich Laub und Stäube ab, auf denen sich nach einer gewissen Zeit Wildkräuter ansiedeln, die dann aufwändig in Handarbeit beseitigt werden müssen. Auch Moose und Flechten siedeln sich vielfach gerne an geeigneten Stellen an und verfärben den Untergrund, den es dann zu reinigen gilt.
Wie an anderer Stelle bereits ausgeführt, soll trotz der Bebauung eine möglichst große Biodiversität erreicht werden. Die Vermeidung der mit einer überflüssigen Versiegelung verbundenen negativen Auswirkungen auf das Klima, die in der Gesamtbetrachtung auch noch nachfolgende Generationen beeinträchtigen, muss in diesem Zusammenhang der Gestaltungsfreiheit des Bauwilligen bzw. Grundstückseigentümers vorgehen. Viele für jedermann zugängliche Beispiele zeigen, das auch mit Pflanzen gestaltete Gartenflächen pflegeleicht sein können.

Dem Planungsziel, vermeidbare Versiegelungen zu unterlassen und nicht vermeidbare auf ein notwendiges Maß zu beschränken, dient auch die im Absatz 2 enthaltene Bestimmung versiegelte Freiflächen so aufzubauen, dass eine Versickerung des Niederschlags möglich

ist. Inhaltlich greift diese Festsetzung die Bestimmung des § 10 Abs. 4 S. 2 LBauO auf, gestaltet diese aber inhaltlich weitergehend aus. Die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächen dient der Grundwasserneubildung und ermöglicht die Versickerung von Niederschlagswasser dort, wo es auf den Boden trifft. Dies erhält einerseits zumindest Teile der natürlichen Bodenfunktionen und mindert unumgängliche Eingriffe in dieses Element, andererseits wird die nachgeschaltete Kanalisation entlastet, in dem bestimmte Anteile gar nicht erst zur Ableitung zugeführt werden. Den versickerungsfähigen Materialien gleichzusetzen sind Verlegearten, die das Versickern des Wassers durch die Verwendung breiter Fugen erlauben. Selbstredend wird zudem unterstellt, dass nicht nur die Oberfläche, sondern auch der Unterbau versickerungsfähig herzustellen ist.

3.2.12. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Festsetzungen zu den Stellplätzen bleiben inhaltlich unverändert, auch hier wird lediglich die Nummerierung der Überschrift angepasst.

3.2.13. Antennen

Die Regelungen zu den Parabolantennen entfallen ersatzlos. Nachteilige optische bzw. ästhetische Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da im Baugebiet keine Mehrfamilienhäuser entstehen können (Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in Nr. 1.4) und eine störende Häufung damit kaum entstehen kann. Dem Recht der Informationsfreiheit wird hier gegenüber den städtebaulichen und stadtgestalterischen Aspekten der Vorrang eingeräumt.

3.2.14. Doppelhäuser

Aus Gründen der inneren Logik werden die bislang bestehenden Regelungsinhalte aufgeteilt und an anderer Stelle der textlichen Festsetzungen aufgenommen. So findet sich die Vorschrift, Doppelhaushälften in ihrer Dachform aneinander anzupassen, mit der Neufassung in den Festsetzungen 2.5, Absatz 1.

Auf die Regelung zur Anpassungspflicht im Hinblick auf die Materialität wird aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung fortan verzichtet. Im bisherigen Verwaltungsalltag blieb diese Bestimmung unbeachtet, denn anderenfalls hätte jegliche Änderung der Außenflächen einer Baugenehmigung bedurft. § 62 Abs. 2 Satz 1 LBauO stellt die Änderung der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen nur dann baugenehmigungsfrei, wenn das Vorhaben nicht in Gebieten mit örtlichen Bauvorschriften liegt; die Aufnahme der Regelung in die textlichen Festsetzungen stellt aber genau eine solche örtliche Bauvorschrift dar.

3.2.15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan enthält auch in der Fassung der 9. Änderung Festsetzungen zu Geh, Fahr- und Leitungsrechten. Die textlichen Bestimmungen dazu werden inhaltsgleich unter einer neu nummerierten Überschrift übernommen.

3.2.16. Hinweise

Die Hinweise enthalten keine normativen Bestimmungen zum Bebauungsplan, sondern machen die Bauherren auf Zuständigkeiten und bestimmte Regelungen gesondert aufmerksam.
Die darin enthaltenen Angaben werden soweit erforderlich aktualisiert und ergänzt.

In der abschließenden Beratung des Fachausschusses zur Freigabe der Verfahrensunterlagen wurde eingehend darüber diskutiert, für die geneigten Dächer (DN > 25°), die nicht der Begrünungspflicht unterliegen, eine verpflichtende Verwendung von Anlagen zur Gewinnung solarer Energien aufzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB). Hausdächer bieten bei entsprechender Lage und Ausrichtung ohne zusätzlichen Freiraumverbrauch eine einfache Möglichkeit, erneuerbare Energien zu gewinnen und so einen Beitrag zum Klimaschutz und der Energiewende beizutragen. Der Kreis Ahrweiler hat sich das Ziel gesetzt, den Stromverbrauch bis zum Jahr 2030 zumindest bilanziell vollständig aus erneuerbaren Energien zu decken. Das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Remagen verfolgt einen ähnlichen Ansatz. Hier lautet das Ziel, angelehnt an die Bundes-Klimaschutzziele, für das gesamte Stadtgebiet Remagen bis zum Jahr 2045 eine Nettotreibhausgasneutralität zu erreichen.
Der Ausschuss hat sich nach eingehender Aussprache letztlich darauf geeinigt, die Gewinnung erneuerbarer Energien auf den geneigten Dächern „lediglich“ als ausdrücklichen Aufruf der Stadt in den Hinweisen aufzunehmen. Denn einerseits handelt es sich um ein in weiten Teilen bereits bebautes Gebiet, so dass angesichts der baurechtlich nicht möglichen Anpassungspflicht bei den Bestandsbauten ohnehin kaum eine Veränderung zu erwarten ist. Ferner bietet auch die Topographie des Plangebietes keine optimalen Voraussetzungen. Eine gegenseitige Verschattung durch die Bebauung auf den Nachbargrundstücken ist in dem in nordöstliche Richtung verlaufenden und höhenmäßig abfallendem Kerbtal anzunehmen.
Unabhängig hiervon nehmen auch die gesetzlichen Anforderungen zu, die auf eine Minderung des Energieverbrauchs sowie eine zunehmende Verwendung solarer oder erneuerbarer Energien abzielen (vgl. z. B. § 34 ff. Gebäudeenergiegesetz –GEG-). Diese Anforderungen alleine bewirken bereits, dass kaum mehr ein Haus ohne Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien errichtet werden kann.

4. Verkehrsflächen, Flächen der Ver- und Entsorgung

4.1. Verkehrsflächen

4.1.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt in der Planzeichnung die öffentlichen Verkehrsflächen fest. Die bisherigen Inhalte aus der 7. bzw. 8. Änderung werden dabei lediglich übernommen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen entstehen durch die aktuelle Änderung nicht. Die Erschließung der neuen Bauflächen geschieht über private Zufahrten auf den jeweiligen Grundstücken.

Die Straße Wässigertal ist im Hauptteil als Mischverkehrsfläche ausgebaut und verkehrsrechtlich als verkehrsberuhigter Bereich beschildert.
Vereinzelt ist der Ausbau jedoch noch nicht als endgültig bzw. als erstmalig hergestellt anzusehen. Dies betrifft die öffentliche Verkehrsfläche zu den Grundstücken Im Bungert 2 und 4 (Gem. Remagen, Flur 10, Flst. 26/1 und 26/2) sowie zu dem Grundstück Wässigertal 25 (Gem. Remagen, Flur 10, Flst. 13/1).
Durch den im Rahmen der jüngsten Änderung abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wird die Erschließung der geplanten Neubebauung Wässigertal 74 (Gem. Remagen, Flur 10, Flst. 186) in Abstimmung mit der Stadt in privater Regie den Erfordernissen entsprechend herzustellen sein.

Der bestehende Ausbau der Erschließungsstraße ist grundsätzlich dazu geeignet, die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Ein weitergehender Ausbau ist daher nicht vorgesehen.

Die vorgeschlagene Lösung bedeutet aber auch, dass die Erschließung neuer Bauflächen in manchen Fällen nur in Form eines Fußweges erfolgen kann. Manche Gebäude halten die nach heutigen Vorschriften erforderlichen Mindestabstand von 3,00 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht ein. Dies bedeutet aber auch, dass Fahrzeuge diese Bestandsgebäude nicht passieren können, da ihnen die hierfür notwendige Mindestbreite fehlt. Zu rechnen ist damit, dass auch der Baustellenverkehr über die angrenzenden Wiesenwege heranzuführen ist, da eine anderweitige Erreichbarkeit nicht oder nur mit großem Aufwand zu erzielen ist. Die Herstellung einer Baustraße obliegt als Aufgabe den Bauherren; hierzu ist zuvor der Abschluss einer Vereinbarung mit der Stadt erforderlich.

4.1.2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung legt der Bebauungsplan insbesondere Wirtschaftswege fest. Diese sind in Teilen nicht oder auch nur als Wiesenweg in der Örtlichkeit vorhanden.
Darüber hinaus werden öffentliche Parkplätze wie auch die drei am südlichen Ende gelegenen kurzen Stichwege (Privatstraßen) als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Gegenüber der geltenden Fassung werden in dieser Hinsicht durch das aktuelle Bauleitplanverfahren keine Veränderungen vorgenommen.

4.1.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV / SPNV)
Festsetzungen zum öffentlichen Personennahverkehr enthält der Bebauungsplan nicht. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der B9 (Sinziger Straße) nördlich der Einmündung der Jahnstraße. Die kürzeste Distanz zum Plangebiet beträgt ca. 450 m.

Anbindungen an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr sind mit dem Bahnhof Remagen gegeben.

4.2. Ver- und Entsorgung
Vorhandene Anlagen und Netze zur Ver- oder Entsorgung des Gebietes z.B. mit Elektrizität, Abwasser, Gas oder Abfall, sind vorhanden.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Wasserhochbehälter, so dass eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung unterstellt werden kann. Die beiden im Plangebiet befindlichen Hydranten weisen nach den bislang vorliegenden Unterlagen folgende Werte auf: Druck von 4,0 bar mit einem Durchfluss von bis zu 50 m^3 sowie 2,2 bar bei einem Durchfluss von bis zu 100 m^3.

5. Belange der Forstwirtschaft

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen über die im Plangebiet befindlichen Waldflächen. Diese werden durch das Änderungsverfahren nicht berührt und daher unverändert übernommen.

Die neu ausgewiesenen Bauflächen berühren die Belange der Forstwirtschaft nicht. Sie sind entweder in ausreichender Entfernung zum Wald ausgewiesen oder aber bei der Erstellung der Unterlagen wurde auf eine Ausweisung neuer Bauflächen im Fallbereich der Bäume verzichtet.

6. Natur und Umwelt

6.1. Arten- und Naturschutz

Das Verfahren wird nach den Vorschriften des § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Hierauf wird in der Bekanntmachung zur Offenlage hingewiesen.

6.2. Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete setzen sich zusammen aus den Vogelschutzgebieten sowie den nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) gesicherten Gebieten. Weder im Plangebiet selbst noch in dessen näheren Umfeld bestehen solche, nach dem Bundesnaturschutzgesetz gesicherten Gebiete.

6.3. Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmäler sind weder im Plangebiet selbst noch in unmittelbarer Nähe bekannt.

7. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

7.1. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind weitgehend bereits bebaut und im Bestand sind nur wenige Baulücken bzw. nicht bebaute Grundstücke vorhanden. Die Nachverdichtung bietet die Möglichkeit, verschiedene Grundstücke so zu gestalten, dass auf ihnen eine zusätzliche Bebauung entstehen kann. Spätestens damit stellen sich auch in diesem Gebiet Fragen, wie Bauherren auf die Folgen des sich wandelnden Klimas reagieren sollen bzw. reagieren müssen.
Die Festsetzungen im Bebauungsplan wirken primär bei Neubauvorhaben, sind darüber hinaus aber auch für die seltener auftretenden Aus- und Umbaumaßnahmen bedeutsam. Vor dem Hintergrund, dass es sich vorliegend um ein bereits weitgehend bebautes Ge-

lände handelt, werden sich klimaschützende Vorschriften sich eher erst langfristig verwirklichen. Denn eine Verpflichtung, Bestandsbauten an die neuen Festsetzungen anzupassen, besteht ohne den Zusammenhang mit einer eigenen Baumaßnahme nicht.

Relevanz besitzen die klimabezogenen Festsetzungen insbesondere auf Grund der topografischen Gegebenheiten des Plangebietes. Aus den Folgen des Klimawandels lassen sich Betroffenheiten durch die zunehmende Neigung zu Starkregenereignissen ableiten. Auch wenn der Einzugsbereich des Plangebietes relativ übersichtlich ist, lässt die starke Neigung des Geländes einen vermehrten Oberflächenwasserabfluss bei ergiebigen Regenereignissen erwarten.
Die Nachverdichtung hat auch zur Folge, dass Grund und Boden zusätzlich versiegelt wird. Neben einer Verschärfung der Abflusssituation hat dies auch kleinräumige Folgen für die thermische Situation, speziell im Fall einer sommerlichen Hitze.

Einen Ausgleich der nachteiligen Wirkungen bewirkt die Festsetzung, dass künftig flach geneigte Dächer mit einer Dachbegrünung auszustatten sind. Dachbegrünungen vermögen in einem gewissem Umfang Lebensräume für Fauna und Flora wiederherzustellen. Sie halten Teilwassermengen zurück und wirken sich positiv auf die kleinräumige thermische Situation aus. Der Verlust verschiedener Bodenfunktionen durch den Bau des Gebäudes wird damit in Teilen kompensiert.

Das Gebot, nicht überbebaute Flächen als begrünte Vegetationsfläche zu gestalten, trägt gleichfalls zu klimatischen Verbesserungen bei, wenngleich sich diese eher kleinräumig auswirken.

7.2. Frischluftschneisen

Im Vorfeld der Planungen traten Bedenken auf, dass durch die Nachverdichtung nachteilige Auswirkungen auf die das Umfeld und die Kernstadt versorgenden Kaltluftströme entstehen würden. Diese Befürchtungen werden durch das der Begründung beigefügte Gutachten[3] entkräftet.

Durch die Simulationen mit dem Rechenmodel KLAM_21 schließen die Gutachter eine erhöhte Wärmebelastung in den östlich der Sinziger Straße gelegenen Gebieten der Stadt aus. Sofern überhaupt, treten Veränderungen im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld auf. Zu beachten ist, dass die Berechnungen noch in der Annahme der anfänglichen Maximalbebauung durchgeführt wurden. Dass im Zuge der Planung Gebiete, die zunächst als potentielle Bauflächen eingestuft wurden, in der nun vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes nicht als solche festgesetzt wurden, ist in dem Ergebnis der Simusaltion noch nicht berücksichtigt. Dies mindert die festgestellten Auswirkungen im Plangebiet und seinem Umfeld.

Die von den Gutachtern vorgeschlagenen Planungsempfehlungen haben Eingang in die Festsetzungen gefunden.

- so wird das Streben nach einem möglichst hohen Grünflächenanteil durch die Festsetzung der Mindestgröße von Baugrundstücken unterstützt. Das Gebot zur Begrünung und Bepflanzung baulich nicht beanspruchter Teilflächen dient dem Erhalt eines großen Grünflächenanteils ebenso wie die Verpflichtung zur Begrünung bestimmter Dächer;
- die Verwendung flach geneigter Dächer ist künftig unter der Maßgabe erlaubt, dass diese mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung versehen werden. Durch die Verwendung substrathaltiger Begrünungen wird auch die Fähigkeit zur Rückhaltung von Niederschlagswasser gefördert;
- versiegelte Flächen wie Wege, Zufahrten oder Stellplätze sind so auszuführen, dass auftreffendes Niederschlagswasser zumindest in Teilmengen an Ort und Stelle versickern kann;
- die Vergrößerung der zulässigen Dachüberstände von bislang 0,6m auf künftig 1,0m unterstützt die Gebäude als Maßnahme für den sommerlichen Wärmeschutz. Hierdurch werden die Innenräume stärker gegen ein Aufheizen geschützt, sodass weniger Energie zur Kühlung des Hauses aufgewendet werden muss.

[3] 9. Änderung Bebauungsplan 10.22 „Wässigertal“, Kaltluftuntersuchung, Lohmeyer GmbH, Dorsten, 07/2021

8. Maßnahmen zur Durchführung

8.1. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung ist die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens nicht erforderlich.

8.2. Erschließung

Die Herstellung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen im Zuge der Nachverdichtung ist im Planungskonzept ausdrücklich nicht vorgesehen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen sind über private Zuwege an das öffentliche Straßennetz anzubinden.
Am östlichen Gebietsrand ist während der Bauphase mit einer Inanspruchnahme der geschobenen Erdwege zu rechnen. Diese sind in der Planurkunde in ihrer Funktion als Wirtschaftsweg als Bestand festgesetzt, jedoch nicht für einen dauerhaften Ausbau vorgesehen. Soweit diese durch Bauarbeiten auf angrenzenden Bauflächen in Anspruch genommen werden sollen, müssen die Projektträger zuvor mit der Stadt eine Vereinbarung abschließen, mit der die Herstellung und der Rückbau einer Baustraße geregelt wird.

8.3. Ausgleichsmaßnahmen

Soweit mit der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, gelten diese in Anwendung von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen ist mithin nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 7,5 ha und verteilt sich bezogen auf die verschiedenen Varianten wie folgt (Rundung auf 10 m²; Rundungsdifferenz möglich):

• Reines Wohngebiet	28.590 m²	
• Allgemeines Wohngebiet	29.880 m²	
- Gesamtfläche Wohngebiete		*58.470 m²*
- hiervon tatsächlich als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt		*23.030 m²*
- rechnerisch zulässige Grundfläche GRZ 0,4 (§ 19 Abs. 2 BauNVO)		*23.390 m²*
- rechnerisch zulässige Grundfläche incl. 50% Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)		*35.080 m²*
• Verkehrsfläche	5.250 m²	
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.850 m²	
• Versorgungsflächen	1.770 m²	
• Waldfläche	7.760 m²	

- Gesamt 75.100 m²

10. Kosten und Finanzierung

Der Verwaltung entsteht im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans der Verwaltungsaufwand.
Planbedingte Kosten für die Herstellung oder den Ausbau der Erschließungsanlagen entstehen nicht. Unabhängig hiervon wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.1.1 mit den Darlegungen zu den bislang noch nicht erstmalig hergestellten Teilen der Erschließungsanlagen verwiesen.

Stadtverwaltung Remagen
Februar 2022