

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Stadtrat	15.09.2014	öffentlich

Betreff:

Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
Bebauungsplan 31.19 "Ortskern Oberwinter", Oberwinter
a) Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
b) Beschluss über eine Veränderungssperre

Sachverhalt:

Im Zuge einer Anfrage für die Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses wurden die städtebaulichen Folgen für den Fall beraten, dass das Haus Hauptstraße 88 im Ortskern von Oberwinter abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Eine genaue Planung und Konzeption des Eigentümers liegt bislang nicht vor, allgemeine und unverbindliche Auskünfte über die Rahmenbedingungen eines möglichen Neubaus wurden von einem Architekten jedoch bereits eingeholt.



Abbildung 1: Lageplan und Ansicht Hauptstraße 88

Der über der hofseitigen Eingangstür verzeichneten Jahreszahl 1720 ist zu entnehmen, dass das Gebäude zu den älteren Häusern im Ortskern gehört. Derzeit

beherbergt es im Erdgeschoss ein Café, früher wurde es u.a. auch durch den Winzerverein genutzt.

Durch die im Erdgeschoss vorgenommenen Veränderungen besteht nach Auskunft der Kreisverwaltung Ahrweiler für das Objekt selbst kein Denkmalschutz mehr, ein hieran angebauter denkmalgeschützter Torbogen an der Laurentiusstraße wurde im letzten Jahr bei den Aufräumarbeiten nach einem Großbrand in einem zugehörigen Hintergebäude (ehem. Tanzsaal) niedergelegt.

Im engeren Umfeld bzw. unmittelbar angrenzend sind jedoch gleich mehrere Objekte unter Denkmalschutz gestellt. Hierzu gehören u.a. die Häuser Hauptstraße Nr. 82 (Pfarrhaus), 87, 89, 90 (ehem. Gasthaus „Zur Krone“), 99 (Altes Rathaus), 102, 105/107 (Haus Schwanen), das Haus Laurentiusstraße 2 sowie die beiden Kirchen.

Es wird befürchtet, dass am Marktplatz durch einen Abriss des Eckgebäudes und nachfolgenden Neubau eine deutliche Zäsur im Ortsbild entsteht. Hier möchte die Stadt durch Vorgaben in einem Bebauungsplan verbindlich sicherstellen, dass die bestehenden Baufluchten und damit insbesondere die Raumkante des Marktplatzes beibehalten bleiben. Dies kann insbesondere durch die Festsetzung von Baulinien erreicht werden.

Es soll zudem geprüft werden, inwieweit durch Festsetzungen im Bebauungsplan ein Erhalt der historischen Bausubstanz, zumindest jedoch der charakteristischen Gestaltungselemente sichergestellt werden kann. Hier kommt in Anwendung des § 172 BauGB der Erlass einer Erhaltungssatzung wie auch die Festsetzung umfassender örtlicher Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 LBauO) in Betracht. Zu den Satzungsinhalten gehört auch die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung durch Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen; dies hat unter Berücksichtigung der jeweiligen Örtlichkeit zu erfolgen.

Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist maßgebend, dass der Ortskern in Oberwinter durch einen hohen Anteil historischer Bausubstanz geprägt ist, der überwiegend in Fachwerkbauweise errichtet wurde. Das Ortsbild weist somit eine besondere Prägung und Eigenart auf, die sich nicht zuletzt auch in der Prämierung bei städtebaulichen Wettbewerben (insbes. „Unser Dorf soll schöner werden“) widerspiegelt. Planungsraum wird daher der gesamte alte Ortskern sein, denn auch an anderer Stelle können sich Rück- und Neubau nachteilig auf das Ortsbild auswirken.

Zur sinnvollen Abgrenzung bietet es sich ferner an, in die Planungen auch den nördlichen Ortseingang um die Hauptstraße einzubeziehen, in dem sich die denkmalgeschützten Gebäude Hauptstraße 116 (ehem. Hotel Stein) und 127, aber auch größere gewerblich geprägte Flächen befinden.

Der Geltungsbereich wird somit wie folgt begrenzt (die benannten Straßen zählen selber nicht zum Geltungsbereich):

- im Süden durch die Mauerstraße und den Pferdeweg
- im Osten durch die Fahrbahn der Bundesstraße
- im Norden durch die Straße Am Friedrichsberg
- im Westen –unter Ausschluss des Satzungsgebietes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 31.16 „Supermarkt an der Hauptstraße“– durch die Eisenbahntrasse.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die aus der Katasterkarte erkennbaren Überbauten des Hauses Hauptstraße 139 auf das Flurstück der Eisenbahntrasse

zum Geltungsbereich gehören.

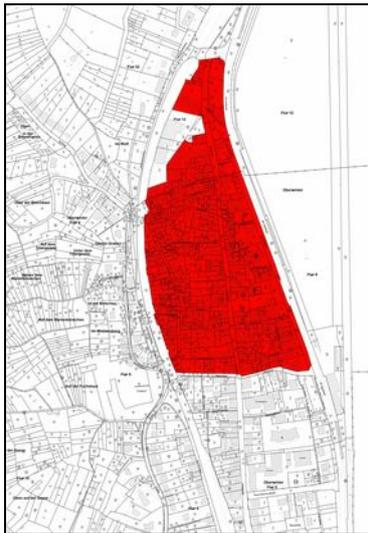


Abbildung 2: Übersicht Geltungsbereich

Zur Sicherung der vorbeschriebenen Planungsziele wird in einem zweiten Schritt eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen. Die hierzu erforderliche Satzung hat folgenden Wortlaut:

"Satzung der Stadt Remagen vom 15.09.2014 über die Verhängung einer Veränderungssperre für den Bebauungsplan 31.19 "Ortskern Oberwinter"

Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 15.09.2014 aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der jeweils gültigen Fassung folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 15.09.2014 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten. Wesentliches Ziel der Planung ist der Erhalt des Ortsbildes und seiner wesentlichen städtebaulichen Merkmale. Definiert werden sollen insbesondere Baufluchten durch Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (Baulinien). Geprüft wird der Erlass einer Erhaltungssatzung für verschiedene Teilbereiche wie auch die Vorgabe örtlicher Bauvorschriften.

Auf die diesbezüglichen Ausführungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird verwiesen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem

Geltungsbereich des Bebauungsplans 31.19. "Ortskern Oberwinter" und wird wie folgt begrenzt (die benannten Straßen zählen selber nicht zum Geltungsbereich):

- im Süden durch die Mauerstraße und den Pferdeweg
- im Osten durch die Fahrbahn der Bundesstraße
- im Norden durch die Straße Am Friedrichsberg
- im Westen –unter Ausschluss des Satzungsgebietes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 31.16 „Supermarkt an der Hauptstraße“– durch die Eisenbahntrasse.

Der Geltungsbereich ist auch aus der als Anlage beiliegenden Karte ersichtlich.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1. Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen
 - a) Vorhaben i. S. § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b) erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
2. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstellen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
3. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

STADTVERWALTUNG REMAGEN
Remagen,2014

Herbert Georgi
Bürgermeister“

Beschlussvorschlag:

- a) Der Stadtrat beschließt, für den vorbeschriebenen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit einem noch auszuwählendem Planungsbüro die Planinhalte auszuformulieren und das Beteiligungsverfahren durchzuführen.
- c) Zur Sicherung der Bauleitplanung wird der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen, dessen Geltungsbereich mit dem des Bebauungsplanes identisch ist.