

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	27.09.2016	öffentlich
Stadtrat	04.10.2016	öffentlich

Betreff:

Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
Bebauungsplan 31.19 "Ortskern Oberwinter", Oberwinter
a) Auswertung der Offenlage
b) Beschluss zur erneuten Offenlage
c) Verlängerung der Veränderungssperre

Sachverhalt:

a) Auswertung der Offenlage

Mit seinen Beschlüssen vom 15.09.2014 hat der Stadtrat das Aufstellungsverfahren über den Bebauungsplan 30.19 „Ortskern Oberwinter“ eingeleitet und zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre beschlossen. Beide Beschlüsse wurden am 24.09.2014 ortsüblich in den „Remagener Nachrichten“, dem Amtsblatt der Stadt Remagen, veröffentlicht.

Nach einer ausführlichen Bestandserhebung und -analyse durch das Planungsbüro Dr. Sprengnetter, Brohl-Lützing, wurden die städtebaulichen Ziele detaillierter ausformuliert und die Verfahrensunterlagen nach Anhörung des Ortsbeirates durch den Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss für das Beteiligungsverfahren freigegeben.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 19.05. bis einschließlich 24.06.2016.

Im Zuge der Offenlage wurden die Bürger in einer Bürgerversammlung am 18.05.2016 unmittelbar über die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes informiert. Über die Offenlage wie auch die Bürgerversammlung wurde zuvor ortsüblich im

Amtsblatt vom 11.05.2016 vorab informiert.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 10.05.2016 über die Offenlage in Kenntnis gesetzt. Sie konnten ebenfalls bis zum 24.06.2016 eigene Anregungen in das Verfahren einbringen.

Über die Nichtberücksichtigung nicht oder nicht fristgerecht vorgelegter Stellungnahmen im Zuge der Abwägung wurden Bürger und Behörden informiert.

1 Behörden und Einrichtungen ohne Rückmeldung

Folgende Behörden und Einrichtungen wurden am Verfahren beteiligt, haben aber keine Stellungnahme abgegeben.

- Wasser- und Schifffahrtsamt Bingen
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
- DRK-Kreisverband Ahrweiler, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Polizeiinspektion Remagen
- Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Mayen
- Ev. Kirchengemeinde, Remagen
- RWE, Saffig
- Deutsche Post AG, Bonn
- DB Station & Service, Koblenz
- Ahrweiler Verkehrs-GmbH, Brohl-Lützing
- Verbandsgemeindeverwaltung Unkel
- Stadt Remagen, Fachbereich 1
- Stadt Remagen, Fachbereich 3
- die im Stadtrat vertretenen Parteien und Gruppierungen

Anregungen wurden seitens der Bürger nicht vorgetragen.

Die nachfolgenden Stellungnahmen sind fristgerecht eingegangen und wörtlich wiedergegeben.

2 Behörden, Nachbargemeinden und sonstige Einrichtungen, die gegen die Planung keine Bedenken vorgetragen haben

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht (Immissionsschutz), Koblenz vom 22. Juni 2016
- Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Cochem vom 13. Juni 2016
- Stadtwerke Bonn, Bonn vom 22. Juni 2016
- AZV Untere Ahr, Sinzig vom 23. Juni 2016
- DB Energie GmbH, Frankfurt am Main vom 17. Juni 2016
- Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt am Main, vom 22. Juni 2016
- Handwerkskammer Koblenz, Koblenz vom 16. Juni 2016
- IHK-Regionalgesellschaft Bad Neuenahr-Ahrweiler, Bad Neuenahr-Ahrweiler vom 18. Mai 2016

- Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V., Neustadt vom 21. Juni 2016
- Pledoc GmbH, Essen vom 23. Mai 2016
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen vom 14. Juni 2016
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Trier vom 17. Juni 2016
- Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz vom 20. Juni 2016

2.1.1 Stellungnahme

Nicht erforderlich

2.1.2 Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden, werden zur Kenntnis genommen.

3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn vom 6. Juni 2016

aus militärischer Sicht liegt keine Betroffenheit bezüglich der geplanten Baumaßnahmen vor. Somit werden keine militärischen Infrastrukturmaßnahmen seitens der Bundeswehr erhoben.

Die im Baubereich verlaufende B 9 ist eine Militärgrundstraße (Nr. 706). Bei Baumaßnahmen an der Bundesstraße sind RIST und RAPS einzuhalten.

Es wird gebeten den Beginn und das Ende der Baumaßnahme unter folgender Anschrift anzuzeigen:

Landeskommando Hessen

Fachbereich Verkehrsinfrastruktur

Moltkering 9

65189 Wiesbaden

E-Mail: LKdoHEVerkInfra@bundeswehr.org

3.1.1 Stellungnahme:

Der Bebauungsplan verfolgt nicht die Absicht Baumaßnahmen an der B 9 an sich vorzubereiten. Die Begründung wird dahingehend ergänzt. Da es sich um eine redaktionelle Änderung des nicht-normativen Teils des Bebauungsplans handelt ist **keine Beschlussfassung erforderlich.**

3.1.2 Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Unterlagen entsprechend ergänzt. Eine weitergehende Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

4 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz vom 8. Juni 2016

D (Detailerläuterungen)

- 1 Da wir aus dem Ortskern von Oberwinter frühgeschichtliche Funde kennen, ist damit zu rechnen, dass im Rahmen von Erdarbeiten archäologische Befunde freigelegt werden. Bitte lassen Sie diesen Sachverhalt in Verbindung mit den Hinweisen aus unten eingefügtem Textbaustein an exponierter Stelle in den Bebauungsplan mit aufnehmen.

H (Hinweis auf archäologische Fundstellen)

Im angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen bekannt. Auch wenn die vorliegenden Planungen unmittelbar keine Bodeneingriffe beinhalten, weist oben genannte Dienststelle vorsorglich darauf hin, dass bereits kleine Eingriffe in den Untergrund zu Beeinträchtigungen an diesen Fundstellen führen können. Der Veranlasser der Baumaßnahme unterliegt der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP).

Es wird darauf hingewiesen, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, sowie die Direktion Landesdenkmalpflege Mainz, Schillerstraße 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz, muss gesondert eingeholt werden.

4.1.1 Stellungnahme:

Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis zur Archäologie. Dieser wird entsprechend der Anregung ergänzt. Da es sich um eine redaktionelle Änderung des nicht-normativen Teils des Bebauungsplans handelt ist **keine Beschlussfassung erforderlich**.

4.1.2 Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Unterlagen entsprechend ergänzt. Eine weitergehende Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

5 Kreisverwaltung Ahrweiler, Bad Neuenahr-Ahrweiler vom 24. Juni 2016

von dem obengenannten Bebauungsplan werden aus unserer Sicht folgende Belange berührt:

5.1 Landesplanung/Städtebau

1. Generell wurde die Art der baulichen Nutzung mit der Signatur MI konsequent für alle Bereiche verwendet, die durch Straßenbegrenzungslinien voneinander getrennt sind. Lediglich der Bereich zwischen den Straßen „Weihergasse“ und „Im Kätzchen“ enthält keine solche Signatur.

2. Hinter der ersten Bauzeile beidseits der Hauptstraße wird im südlichen Bereich etwa bis zur Planmitte das Planzeichen 15.14 verwendet. Die Unterschiede zwischen den benachbarten Mischgebieten sind nicht nachvollziehbar. Zudem ist das Planzeichen in der Legende nicht erklärt. Wir haben die E-Mail des Planungsbüros Sprengnetter vom 23.06.2016 zur Kenntnis genommen, dass das Planzeichen 15.14 hier der Abgrenzung von Festsetzung Nr. 2.3 letzter Absatz dient und dies im weiteren Verfahren durch eine separate Ordnungsziffer klargestellt und auch die Legende entsprechend ergänzt wird.

3. Da in Ziffer 2.2.5 der Textfestsetzungen auch Festsetzungen zu Zwerchhäusern enthalten sind, empfehlen wir, die Festsetzungen 2.2.4 und 2.2.5 unter der gemeinsamen Überschrift Zwerchhäuser/Dachgauben zusammenzufassen. Gleichzeitig empfehlen wir Zwerchgiebel explizit auszuschließen.

4. In Ziffer 2.3 Absatz 5 der Textfestsetzung halten wir die Formulierung „weißer bis anthrazitfarbener“ Farbe für zu unbestimmt.

5.1.1 Stellungnahme:

- zu 1.: Die Signatur MI wird im Bereich zwischen den Straßen „Weihergasse“ und „Im Kätzchen“ in der Planzeichnung redaktionell ergänzt.
- zu 2.: Die Legende wird um das Planzeichen und die Planzeichnung um zwei Ordnungsziffern klarstellend ergänzt.
- zu 3.: Die Textfestsetzungen 2.2.4 und 2.2.5 werden zusammengefasst. Zwerchgiebel sollten als Dachgestaltungsmöglichkeit in den Festsetzungen enthalten bleiben. Sie entsprechen einer ortstypischen Bauweise und ermöglichen so, auch bei den sonstigen Einschränkungen der Baufreiheit durch die Festsetzungen, ein zeitgemäßes Bauen bzw. Modernisieren. .
- zu 4.: Die Festsetzung 2.3 zu Fassaden und Außenwänden wird in Absatz 5 analog der Festsetzung 2.2.2 zur Dacheindeckung klarstellend um RAL-Farben ergänzt.

5.1.2 Beschlussvorschlag

Die Unterlagen werden wie vorstehend beschrieben redaktionell bzw. klarstellend geändert und ergänzt. Zwerchgiebel sollen auch weiterhin möglich sein.

5.2 Naturschutz

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Es wird angeregt, erhaltenswerte Gehölzbestände gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzen.

Wir bitten, unter „Allgemeine Hinweise“ auf die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) hinzuweisen. Danach sind vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme vorhandener baulicher Anlagen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen, d. h., die Gebäude sind auf Nist- und Ruhestätten besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen.

5.2.1 Stellungnahme

Erhaltenswerte Gehölzbestände werden nicht separat festgesetzt. In dem Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis enthalten, dass die Baumschutzsatzung der Stadt Remagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans uneingeschränkt Anwendung findet. Die Begründung wird diesbezüglich noch zusätzlich ergänzt.

Ein Hinweis zum Artenschutz wird ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich jeweils um Ergänzungen die nicht den normativen Teil des Bebauungsplans betreffen.

5.2.2 Beschlussvorschlag:

Erhaltenswerte Gehölzbestände werden nicht separat festgesetzt, da die Baumschutzsatzung gilt. Die Begründung soll ergänzt werden und die Hinweise zum Artenschutz ebenfalls.

5.3 Wasserwirtschaft

Es bestehen keine Bedenken.

5.3.1 Stellungnahme

Nicht erforderlich

5.3.2 Stellungnahme

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

5.4 Abfallwirtschaft

Aus den vorliegenden Planunterlagen ergeben sich aus abfallrechtlicher Sicht seitens des AWB grundsätzlich keine Bedenken. Altablagerungsstellen sind in dem unmittelbaren Planbereich nach hiesigen Informationen nicht zu verzeichnen. Parzellengenaue Auskünfte über Altlasten kann jedoch nur die SGD-Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, erteilen.

5.4.1 Stellungnahme

Nicht erforderlich

5.4.2 Stellungnahme

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

5.5 Denkmalpflege

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen keine denkmalrechtlichen Bedenken.

Im überplanten Bereich sind viele Einzeldenkmäler und denkmalpflegerische Gesamtanlagen vorhanden, deren Erscheinungsbild durch die Regelungen im Bebauungsplan vor Beeinträchtigungen geschützt werden soll. Zudem beabsichtigt die Denkmalfachbehörde, den Ortskern Oberwinter mittels Rechtsverordnung zur Denkmalzone erklären zu lassen. Diese Rechtsverordnung ist noch in Bearbeitung.

Archäologische Funde können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Jedoch sind uns die entsprechenden Bereiche nicht immer hinreichend bekannt. Wir bitten daher, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, als auch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstr. 44, 55116 Mainz, als Fachbehörden ebenfalls zu beteiligen.

5.5.1 Stellungnahme

Nicht erforderlich

5.5.2 Stellungnahme

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

6. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz vom 14. Juni 2016

zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:

6.1 Allgemeine Wasserwirtschaft

1. Allgemeine Wasserwirtschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt teilweise innerhalb des Abflussprofils und im Rückhaltebereich des durch Rechtsverordnung vom 01.01.1996 festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines zusammenhängend bebauten Bereiches der Ortslage Oberwinter. Hierbei handelt es sich um eine Neuordnung einer vorhandenen Bebauung. Der v. g. Bereich stellt keine Überplanung im Sinne des § 78 WHG dar.

Nach § 78 WHG sind Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten nur zulässig, sofern u. a. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und die Bauvor-

haben so **errichtet** werden, dass bei dem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Bei der Errichtung von Bauvorhaben ist daher zur **Hochwasservorsorge** und zur Verminderung des Schadenpotenzials die Höhe des Erdgeschossfußbodens über der Wasserspiegellage eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses anzuordnen, sofern eine Nutzung (z. B. Wohnräume) des Erdgeschosses stattfindet. Zusätzlich bedürfen alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes einer vorherigen Ausnahmegenehmigung durch die Obere Wasserbehörde. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist.

6.1.1 Stellungnahme

Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis zum Überschwemmungsgebiet. Die Prüfung einer hochwasserangepassten Bauweise erfolgt bei Bestandsgebieten regelmäßig auf der Ebene der einzelnen Baugenehmigung. Hier ist eine wesentlich detailliertere und auf das konkrete Vorhaben angepasste Prüfung und ggfls. Genehmigung mit Nebenbestimmungen möglich, als auf der generell-abstrakten Satzungsebene des Bebauungsplans.

6.1.2 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, sie hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Die Planung bleibt aus den im Sachverhalt genannten Gründen unverändert.

6.2 Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag aus.

Der beim Abriss anfallende Brand- und Bauschutt, sowie sonstige Abfälle sind, falls noch nicht geschehen, ordnungsgemäß zu entsorgen.

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

6.2.1 Stellungnahme

Nicht erforderlich

6.2.2 Stellungnahme

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

6.3 Abschließende Beurteilung

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

6.3.1 Stellungnahme

Nicht erforderlich

6.3.2 Stellungnahme

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen erfolgt nicht.

7 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz vom 22. Juni 2016

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

7.1 Bergbau / Altbergbau

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan Nr. 31.19 "Ortskern Oberwinter" im Norden teilweise von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Unkelbach" überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.1 Stellungnahme

Es handelt sich um ein durchgängig bebautes Gebiet, in dem kein neues Baurecht geschaffen wird. Baulücken sind keine vorhanden, die eine Bodenbeprobung ermöglichen würden.

Der vorhandene Hinweis zu Boden und Baugrund wird um das mögliche Vorkommen metallhaltiger Aufbereitungsrückstände ergänzt, damit Bauherren, die ein Gebäude niederlegen und neurichten oder Anbauen wollen, darauf hingewiesen werden.

Die Hinweise des Landesamtes für Geologie haben keinen Einfluss auf die Bauleitplanung. Der Bebauungsplan kann unverändert bleiben.

7.1.2 Beschlussvorschlag:

Die Erstellung einer umweltgeologischen Untersuchung ist seitens der Stadt aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht erforderlich. Der Hinweis zu Boden und Baugrund wird ergänzt.

7.2 Boden und Baugrund - allgemein

- allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei den in den Textlichen Festsetzungen unter 5., Boden und Baugrund, erwähnten Normen fehlt die Zahl 1997 bei DIN EN 1997-1 und -2.

7.2.1 Stellungnahme

Nicht erforderlich

7.2.2 Stellungnahme

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

7.3 Boden und Baugrund – mineralische Rohstoffe

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

7.2.1 Stellungnahme

Nicht erforderlich

7.2.2 Stellungnahme

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

7.3 Boden und Baugrund – Radonprognose

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

7.3.1 Stellungnahme

Nicht erforderlich

7.3.2 Stellungnahme

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

8 Deutsche Bahn AG, Region Mitte, Frankfurt am Main vom 01. Juni 2016

die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen, nach den uns vorliegenden Unterlagen, hiermit folgende Stellungnahme zum o. a. Bebauungsplan.

Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.

Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit gewährleistet sein.

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG.

Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.

In Bereich des Bebauungsplanes ist ein Grundstück (Flurstück 1029/141, Flur 12) DB AG mit einbezogen. Wir bitten, vor Rechtskraft des Bebauungsplanes das gewidmete Bahngelände:

- Als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich darzustellen bzw.
- Für die betroffene Grundstücksfläche unter nachfolgender Adresse eine schriftliche Kaufanfrage zu stellen, damit die Flächen evtl. an den Antragsteller veräußert und somit überplant werden könnte.

Die Adresse lautet: DB Immobilien
Niederlassung Frankfurt
Camberger Straße 10
60327 Frankfurt am Main

Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Eventuelle Lagerungen von Baumaterial oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Leuchtwerbung etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen mit gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Im Grenzbereich von Kabeltrassen müssen Abstände von mindestens 2,00 m eingehalten werden.

Der Zugang zu den Durchlässen und den Eisenbahnüberführungen müssen jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

8.1.1 Stellungnahme:

Zu den allgemeinen Anregungen:

Die grundsätzliche Zustimmung der DB Services Immobilien GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die darüber hinaus formulierten Hinweise und Anregungen sind im Rahmen der weiteren Projektentwicklung entsprechend zu beachten. Die Begründung wird hinsichtlich der Ausführungen der DB Services Immobilien GmbH ergänzt. Ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf resultiert daraus nicht.

Die Eigentumsverhältnisse des Flurstücks 1029/141, Flur 12, Gemarkung Oberwinter führten zu weiterem Schriftverkehr, der zur Kenntnis beigefügt ist.

E-Mail der Bauverwaltung der Stadt Remagen vom 13.06.2016 an die Deutsche Bahn AG

in o.g. Stellungnahme weisen Sie darauf hin, dass es sich bei dem Grundstück in der Flur 12, Flurstück 1029/141 um einen Bestandteil des gewidmeten Bahngeländes handeln würde.

Das Grundstück stellt sich in der Örtlichkeit als Zufahrt für eine angrenzende Wohnbebauung dar, eine Zuordnung zum Bahngelände ist offenkundig nicht zu erkennen. Um Ihre Stellungnahme im Rahmen der Abwägung korrekt behandeln zu können bitte ich Sie daher um Mitteilung, in welcher Weise genau dieses Flurstück überörtlichen Zwecken dient und damit als Bestandteil des planfestgestellten Bahngeländes der gemeindlichen Bauleitplanung entzogen wäre. Soweit die Parzelle keinem überörtlichen Zweck dient, wäre sie nicht Bestandteil der gewidmeten Fläche und bliebe damit vollumfänglich der kommunalen Bauleitplanung zugänglich; die vorgesehenen Festsetzungen würden damit beibehalten bleiben.

Antwort der Deutschen Bahn AG vom 14.06.2016 an die Bauverwaltung

die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu ihrer Anfrage vom 13.06.2016 in Bezug auf den Bebauungsplan „Ortskern Oberwinter“.

Das Flurstück 1029/141, Flur 12, wurde noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Um eine Liegenschaft aus der öffentlich-rechtlichen Zweckbestimmung als Bahnbetriebsanlage und damit aus der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) zu entlassen und in die kommunale Planungshoheit zu überführen, ist die Freistellung von Bahnbetriebszwecken erforderlich. Mit der Freistellung von Bahnbetriebszwecken bestehen gerade im Hinblick auf künftige andere Nutzungen der Liegenschaft eindeutige Verhältnisse, da anschließend die Kommune für baurechtliche Genehmigungen zuständig ist.

Für die Freistellung der Liegenschaft ist das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt, zuständig.

Gesprächsnotiz vom 20.06.2016

Grundstück dient als Zufahrt, die bis zum Bahndamm reicht. Es ist nicht auszuschließen, dass hier Versorgungsleitungen verlaufen; dies müsste ggf. auf Antrag geprüft werden

↳ Grundstück dient offenbar und ist damit von der (fiktiven) Widmung erfasst

Noch zum Sachverhalt:

Das Flurstück 1029/141, Flur 12 liegt unmittelbar an der Bahnlinie und verbindet diese mit der Hauptstraße. Seine Nutzung als Mischgebiet ist für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Aufgrund der nicht vorhandenen Freistellung von Bahnbetriebszwecken, wie dies für den vorliegenden Fall aus dem Schriftverkehr zu entnehmen ist, ist das Flurstück Bestandteil der planfestgestellten Bahntrasse und damit dem Planungsrecht der Gemeinde entzogen.

Eine Festsetzung als Mischgebiet wäre nicht wirksam gewesen, der Bebauungsplan hätte für dieses Flurstück keine Rechtskraft erlangt.

Zwar hat vorliegend der betroffene Eigentümer (DB) selbst an der Änderung der Festsetzung von Mischgebiet in nachrichtliche Darstellung als Bahngelände maßgeblich mitgewirkt hat. Es kann allerdings nicht abschließend beurteilt werden, inwieweit durch die Zugehörigkeit zur Bahnanlage auf Dauer die angrenzenden Flurstücke betroffen sein können.

Daher ist eine erneute Offenlage erforderlich.

8.1.2 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Hinweise der Deutschen Bahn AG ergänzt. Das Flurstück 1029/141, Flur 12 wird, aufgrund überlagernden Fachplanungsrechtes, nachrichtlich als Bahngelände dargestellt.

9 BGV (Bischöfliches Generalvikariat) - Rendantur Mendig vom 8. Juni 2016

im Auftrag der Katholischen Kirchengemeinde St. Laurentius, Oberwinter teile ich Ihnen mit, dass die Nutzung des Pfarrhauses und des Pfarrheims nicht mehr nur ausschließlich als öffentliche Einrichtung dient sondern auch der Wohnungsnutzung und evtl. der gewerblichen Nutzung zuzuführen ist. Das Pfarrhaus ist zum 01.07.2016 an Privat vermietet. Aus diesem Grund sind die Grenzen des Bebauungsplans um die Kirche herum eventuell anzupassen.

9.1.1 Stellungnahme

Es handelt sich um die Fläche nördlich der St- Laurentiuskirche, die mit zwei Gebäuden bestanden ist. Die Nutzungsabsichten der katholischen Kirchengemeinde St. Laurentius sind mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf nicht vereinbar. Hier wäre Wohnnutzung nur als Nebennutzung, die der Hauptnutzung dient zulässig. Aber z.B. keine normale Vermietung von Wohnraum. Die Fläche lag bisher im unbeplanten Innenbereich, eine Nutzung, die der Umgebung entspricht war folglich möglich, also auch Wohnnutzung oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Mit der im Entwurf vorgesehenen Festsetzung der Fläche nördlich der St. Laurentius Kirche als Gemeinbedarfsfläche würde die bisherige Vielfältigkeit der Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Umgekehrt ist eine Gemeinbedarfsnutzung innerhalb eines Mischgebietes durchaus möglich. D.h. ein Gemeindehaus ist in einem Mischgebiet zulässig, ohne dass hierfür explizit eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird.

Die Kirche sollte hier nicht schlechter gestellt werden als die anderen Eigentümer im Plangebiet. Deshalb wird die Festsetzung als Mischgebiet vorgeschlagen.

9.1.2 Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. Die Fläche nördlich der St. Laurentius Kirche wird, analog des Großteils des Plangebietes, als Mischgebiet festgesetzt.

b) Beschluss zur erneuten Offenlage

Ausgehend von den vorstehenden Ausführungen werden die Inhalte des Bebauungsplans teilweise inhaltlich und nicht nur redaktionell geändert. Nach § 4a Abs. 3 BauGB ist der geänderte Entwurf erneut auszulegen und Stellungnahmen einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Auch kann die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt werden. Von diesen Verfahrenserleichterungen soll Gebrauch gemacht werden; hierauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

c) Verlängerung der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre trat mit Bekanntmachung vom 24.09.2014 in Kraft. Die Satzung tritt Kraft Gesetzes nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Sie kann um ein Jahr verlängert oder erneut in Kraft gesetzt werden, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen. Dieses Schutzbedürfnis ist vorliegend gegeben, insbesondere um Änderungen am äußeren Erscheinungsbild von Gebäuden, die den künftigen Festsetzungen entgegenstehen könnten, zu verhindern.

Beschlussvorschlag:

a) Auswertung der Offenlage

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die vorliegenden Stellungnahmen entsprechend der vorstehenden Ausführungen auszuwerten, zu gewichten und unter- und gegeneinander abzuwägen.

b) Beschluss zur erneuten Offenlage

Mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 31.19 „Ortskern Oberwinter“ sind die Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 (Offenlage) und § 4 Abs. 2 (Behörden) BauGB erneut durchzuführen. Dabei soll die Frist der Offenlage auf zwei Wochen verkürzt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Offenlage mit den geänderten Bebauungsplanunterlagen durchzuführen.

c) Verlängerung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planungsziele wird die Veränderungssperre gem. § 17 BauGB um bis zu einem Jahr verlängert bzw. erneut in Kraft gesetzt. Die Satzung tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

