Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	20.02.2018	öffentlich
Stadtrat	19.03.2018	öffentlich

Betreff:

Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
vorhabenbezogener Bebauungsplan 10.63 "Rheinpromenade 10+11", Remagen
- Auswertung der erneuten Offenlage
- Beschluss über den Durchführungsvertrag
- Satzungsbeschluss
Strategiepapier: 1.1.2

Sachverhalt:

1. Vorbemerkung

Die SEDOS GmbH, Rheinbach, beabsichtigt auf dem Grundstück Rheinpromenade 10+11 eine Nachverdichtung in der Form, dass das bestehende Einfamilienhaus durch zwei mit einer Tiefgarage verbundene Mehrfamilienhäuser mit insgesamt maximal 12 Wohneinheiten ersetzt wird. Da das Vorhaben sich nicht in allen Aspekten des Baurechts in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist für dessen Zulässigkeit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Zuge der Anfang 2017 durchgeführten Wiederholung der Offenlage wurden Belange vorgetragen, die eine inhaltliche Änderung der Festsetzungen erforderlich machten (vgl. Beschluss Stadtrat STR/053/2017; öffentliche Sitzung vom 25.09.2017, TOP 5).

Die so geänderten Unterlagen wurden im Wege einer erneuten Offenlage in der Zeit vom 28.12.2017 bis einschließlich 26.01.2018 in einem verkürzten Verfahren den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern präsentiert. In der Bekanntmachung in den „Remagener Nachrichten“ (Amtsblatt der Stadt Remagen) vom 20.12.2017 wurde auch darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen zugelassen werden. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass sämtliche Unterlagen

während der Zeit der erneuten Offenlage auf den Internetseiten der Stadt Remagen zur Einsicht und zum Herunterladen bereitstehen.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2017 über die Durchführung der erneuten Offenlage schriftlich informiert. Darin wurde auch darauf hingewiesen, dass die Stadt davon ausgeht, dass keine Bedenken oder Anregungen bestehen, sollte innerhalb der Frist keine Stellungnahme vorliegen.

Das Ergebnis der erneuten Offenlage wird nachstehend dokumentiert. Die Inhalte der Stellungnahmen werden, soweit nicht anders gekennzeichnet, wörtlich wiedergegeben.

2. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt, haben sich aber nicht geäußert.

- SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Abfallwirtschaft Bodenschutz, Koblenz
- Wasser- und Schifffahrtsamt, Bingen
- DRK-Kreisverband Ahrweiler, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Polizeiinspektion Remagen, Remagen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Bundeswehr-Dienstleistungszentrum, Mayen
- Katholische Pfarrgemeinde, Remagen
- Evangelische Kirchengemeinde, Remagen
- Türkisch-islamische Moschee, Remagen
- RWE, Saffig
- Energienetze Mittelrhein GmbH & Co KG, Koblenz
- Stadtwerke Remagen, Remagen
- Deutsche Post AG, Bonn
- Verkehrsverbund Rhein-Mosel GmbH, Koblenz
- Ahrweiler Verkehrs-GmbH, Brohl-Lützing
- Stadtverwaltung Sinzig
- Verbandsgemeindeverwaltung Unkel
- Verbandsgemeindeverwaltung Linz
- Ortsbeirat Remagen
- die im Stadtrat Remagen vertretenen Parteien

3. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Anregung

Nachstehende Einrichtungen haben mitgeteilt, dass ihre Belange durch die Planung nicht berührt oder ausreichend darin berücksichtigt werden. Anregungen oder Hinweise wurden daher nicht vorgebracht.

- Abwasserzweckverband Untere Ahr, Sinzig, Schreiben vom 09.01.2018
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz, E-Mail vom 04.01.2018
- PLEDOC GmbH, Essen, Essen, Schreiben vom 08.01.2018

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz, Schreiben vom 19.01.2018
- Stadtwerke Bonn Verkehrs-GmbH, Bonn, Schreiben vom 31.01.2018
- Verbandsgemeindeverwaltung Linz am Rhein, Schreiben vom 27.12.2017

4. Eingereichte Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Offenlage

Folgende Stellungnahmen wurden im Rahmen der erneuten Offenlage fristgerecht eingereicht:

- 4.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 14, Polcher Straße 15-19, 56727 Mayen, Schreiben vom 20.12.2017
- 4.2 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, Schreiben vom 17.01.2018
- 4.3 Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 18.01.2018
- 4.4 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 17.01.2018
- 4.5 Kreisverwaltung Ahrweiler, Wilhelmstraße 24-30, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Schreiben vom 22.01.2018
- 4.6 RA Silke Johlen, Köhler & Klett Rechtsanwälte, Von-Werth-Straße 2, 50670 Köln, Schreiben vom 22.01.2018

4.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 14, Polcher Straße 15-19, 56727 Mayen, Schreiben vom 23.01.2018

4.1.1 Inhalt der Stellungnahme

wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Zur Versorgung des geplanten Neubaus mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

4.1.2 Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien kann im Zuge der Ausführungsplanung Berücksichtigung finden. Die Planinhalte bleiben somit unberührt.

4.1.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen erfolgt nicht.

4.2 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, Schreiben vom 17.01.2018

4.2.1 Inhalt der Stellungnahme

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.12.2017.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Wichtiger Hinweis](#)
- [Kabelschutzanweisungen](#)
- [Zeichenerklärung](#)

4.2.2 Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien oder ähnlichem kann im Zuge der Ausführungsplanung Berücksichtigung finden. Die Planinhalte bleiben somit unberührt.

4.2.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen erfolgt nicht.

4.3 Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 18.01.2018

4.3.1 Inhalt der Stellungnahme

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

Bergbau / Altbergbau:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 09.03.2017 (Az.: 3240-1515-03/V3), die weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen in den textlichen Festsetzungen unter 4.6 werden fachlich bestätigt.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen, wie es teilweise schon in den textlichen Festsetzungen unter 4.7 angegeben ist.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

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

4.3.2 Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, sie ist im Wesentlichen inhaltsgleich mit den Stellungnahmen vom 09.03.2017 und 18.08.2017, so dass hierzu keine erneute Abwägung erforderlich ist.

Lediglich der Hinweis 4.6 zum Baugrund sollte um die beiden genannten DIN-Vorschriften wie folgt ergänzt werden: *„Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 18915 und DIN 19731) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.“*

Da es sich um die Ergänzung eines bereits vorhandenen Hinweises handelt und der normative Teil des Bebauungsplans nicht betroffen ist, steht diese Anpassung der Fassung des Satzungsbeschlusses nicht entgegen.

4.3.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis 4.6 wird wie in der Stellungnahme der Verwaltung vorgeschlagen ergänzt.

4.4 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 17.01.2018

4.4.1 Inhalt der Stellungnahme

zu oben genanntem Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Betreff	Stellungnahme	Siehe Erklärung
Erdarbeiten	Unsere Belange sind in Abschnitt 4.4 der Textfestsetzung berücksichtigt. Hinsichtlich eines derweil geänderten archäologischen Sachverhaltes in der Umgebung des Plangebietes empfehlen wir dem Bauherrn, sich zeitnah mit unserer Dienststelle in Verbindung zu setzen, um die Begleitung der Maßnahme durch einen Mitarbeiter unserer Dienststelle terminlich abzustimmen.	

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

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer und Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser o. g. Aktenzeichen an.

4.4.2 Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Vorhabenträger ist von der Stellungnahme informiert und soll sich frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie unter obigen Kontaktdaten in Verbindung setzen. Die Stellungnahme betrifft den Planvollzug und führt zu keiner Änderung des Planinhaltes. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird redaktionell um obigen Sachverhalt ergänzt.

4.4.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger ist informiert und die Begründung wird redaktionell ergänzt.

4.5 Kreisverwaltung Ahrweiler, Wilhelmstraße 24-30, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Schreiben vom 22.01.2018

4.5.1 Inhalt der Stellungnahme

a) Landesplanung/Städtebau
Landesplanung/Städtebau

Es bestehen keine Bedenken.

b) Naturschutz
Naturschutz

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu bewerten. Nach Berücksichtigung der Anregungen, die wir während der letzten Offenlage vorgebracht hatten, bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

c) Wasserwirtschaft
Wasserwirtschaft

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

d) Brandschutz

Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht müssen für das o. g. Plangebiet die nachfolgend aufgeführten Anforderungen erfüllt sein bzw. bei vorgesehenen Änderungen erfüllt werden. Ist dies bereits der Fall, bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken.

- 1.) Für das bezeichnete Plangebiet ist eine **Löschwassermenge von mindestens 192 m³ als Grundschutz** bereitzustellen. Dies kann über eine Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz (Löschwasserlieferleistung von **96 m³/h die Dauer von mindestens 2 Stunden**) oder aus anderen Löschwasserentnahmestellen (Bsp. Löschwasserbehälter) bzw. über eine Kombination aus Beidem sichergestellt werden.

Hinweis:

*Unter der Voraussetzung, dass eine Geschossflächenzahl (GFZ) von $\leq 0,7$ und die Zahl von 3 Vollgeschossen nicht überschritten wird und die überwiegende Bauart der Gebäude mindestens feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung aufweist (Gefahr der Brandausbreitung „klein), kann der Löschwasserbedarf auf **mindestens 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden (gesamt 96 m³)** festgelegt werden.*

- 2.) Werden vom Träger der Wasserversorgung nach § 48 LWG im Zusammenhang mit dem Planvorhaben Teile der Sammelwasserversorgung neu errichtet, erweitert oder ertüchtigt (bspw. zur Erschließung des o. g. Gebietes), so ist zunächst festzustellen, inwieweit die noch fehlende Löschwassermenge aus vom Trinkwasserrohrnetz unabhängigen Entnahmestellen bereitgestellt werden kann.

Dies kann bspw. über eine Entnahme aus Löschwasserbehältern oder -teichen, aus Löschwasserbrunnen sowie an vorbereiteten Entnahmestellen offener Gewässer erfolgen. **Die Entnahme aus diesen unabhängigen Entnahmestellen muss ebenfalls ganzjährig (Ausnahme Hochwasser) gesichert sein.** Die Anforderungen an diese Entnahmestellen sind mit der Bauaufsicht der Kreisverwaltung Ahrweiler abzustimmen.

Hinweis:

Empfohlen wird eine Kombination von 48m³/h aus dem Trinkwassernetz und eine gebietsbezogene Löschwasserbevorratung von mindestens 96m³.

Eine Überdimensionierung von Trinkwasserleitungen zur Bereitstellung von Löschwasser, mit der Gefahr des Stagnierens des Trinkwassers bzw. einer Verkeimung, ist unzulässig [s. DVGW W 400-3 (A)].

Eine Möglichkeit stellt das „Sammeln statt Versickern von Niederschlagswasser“.

- 3.) Beim Nachweis der Löschwassermenge über eine Entnahme aus dem Trinkwassernetz ist zu berücksichtigen, dass während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein muss und keine unübersehbaren Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwasser gefährden, eingegangen werden dürfen.

Hinweis:

Dies gilt als gewährleistet, wenn bei einer Entnahme bzw. Teilentnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz ein Fließdruck von 1,5 bar nicht unterschritten wird, falls keine höheren Netzdrücke, bspw. für andere gewerbliche Abnehmer, einzuhalten sind. Als Grundbelastung für das Trinkwassernetz ist dabei der größte Stundenverbrauch (Jahresmittel) anzusetzen.

- 4.) Der maximale Hydrantenabstand im Bereich des Plangebietes sollte 140 m nicht überschreiten.
- 5.) Zur Gewährleistung der Durchführung wirksamer Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen durch die Feuerwehr (gemäß § 15 LBauO) muss die Erreichbarkeit im Plangebiet vorgesehener Gebäude für die Feuerwehr jederzeit gesichert sein.

Hinweis:

Dies gilt als erfüllt, wenn bei Objekten, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentli-

chen Verkehrsfläche entfernt sind, Zu- bzw. Durchfahrten für die Feuerwehr (Ausführung gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom Juli 1998) hergestellt werden.

- 6.) Die Oberkante der Brüstung eines notwendigen Fensters oder sonstige für die Erreichbarkeit durch Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr geeignete Stellen von Geschossen mit Aufenthaltsräumen dürfen nicht mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen.
Liegen mögliche Aufenthaltsräume höher, so ist der zweite Rettungsweg mindestens bis zu einer für das Anleitern mit tragbaren Leitern geeigneten Stelle baulich sicherzustellen.

4.5.2 Stellungnahme der Verwaltung

a) Die Stellungnahme zum Bereich Landesplanung/Städtebau wird zur Kenntnis genommen.

b) Die Stellungnahme zum Bereich Naturschutz wird zur Kenntnis genommen.

c) Die Stellungnahme zum Bereich Wasserwirtschaft wird zur Kenntnis genommen.

d) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan „Rheinpromenade 10 + 11“ wird ein „Reines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 und maximal III Vollgeschosse festgesetzt. Nach Mitteilung der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG wird für Plangebiet über die vorhandenen Ortsrohrleitungen Löschwasser mit 48 m³/h als Grundschutz vorgehalten. Laut DVGW Arbeitsblatt W 405 ist für Reine Wohngebiete bei einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 und mehr als 3 Vollgeschossen ein Löschwassergrundschutz von 96 m³/h erforderlich. Bei einer Geschossflächenzahl von weniger als 0,7 und bis zu 3 Vollgeschossen genügt eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h über mindestens 2 Stunden. Daher ist nur eine der beiden Voraussetzungen für die geringere Löschwassermenge eingehalten. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich jedoch lediglich um die Schaffung von Baurecht für eine bereits zur Zeit bebaute Fläche inmitten von Umgebungsbebauung. In der Umgebung verfügen die vorhandenen Gebäude bzw. bebauten Grundstücke teilweise bereits über eine GFZ von mehr als 0,7 und wurden genehmigt, auch wenn nicht beide Voraussetzungen des DVGW Arbeitsblattes W 405 eingehalten sind. Der Bedarf an Löschwasserversorgung bleibt mit der Aufstellung des Bebauungsplans unangetastet, so dass der Hinweis der Abteilung Brandschutz der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegensteht. Ebenfalls bedingt durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist auch keine Änderung der Sammelwasserversorgung oder des Drucks der Trinkwasserversorgung beabsichtigt. Die in dem Erschließungssystem vorhandenen Hydranten bleiben ebenfalls unverändert. Der Bebauungsplan sieht keine Grundstücke vor, auf denen Gebäude in einem Abstand von 50 m zur nächsten Erschließungsstraße errichtet werden könnten. Der Hinweis zur Möglichkeit des Anleiterns und eines zweiten Rettungsweges bei Aufenthaltsräumen, deren Fensterbrüstungen über 8 m über Geländeoberfläche liegen, ist im Planvollzug zu beachten. Da das zukünftige Bauvorhaben die Landesbauordnung RLP einhalten muss, in der die Hinweise unter 5. in § 15 enthalten sind und kein Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein wird, sind die Hinweise unter 5 und 6. für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht von Relevanz. Der Bebauungsplan bedarf keiner Änderung.

4.5.3 Abwägungsvorschlag

Die Inhalte der Stellungnahme, insbesondere zum Brandschutz, werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan bleibt aus den in der Stellungnahme der Verwaltung genannten Gründen unverändert.

4.6 RA Silke Johlen, Köhler & Klett Rechtsanwälte, Von-Werth-Straße 2, 50670 Köln, Schreiben vom 22.01.2018

4.6.1 Inhalt der Stellungnahme

in der vorbezeichneten Angelegenheit nehmen wir unter Bezugnahme auf die bereits eingereichte Vollmacht wie folgt Stellung:

1.

Der geplante Bebauungsplan ist weiterhin abwägungsfehlerhaft/planungsrechtlich nicht gerechtfertigt, weil weiterhin primär das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung damit begründet wird, dass es hierfür Vorbilder in der näheren Umgebung gebe. Dies ist jedoch bei sämtlichen Kriterien (Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Grundfläche) nicht der Fall:

a.

Die Reichweite der näheren Umgebung im Sinne von § 34 BauGB ist hinsichtlich der in dieser Vorschrift bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.05.2014, Az.: 4 B 38/13.

Die Reichweite beim Maß der baulichen Nutzung ist dabei deutlich enger gefasst als die Reichweite bei der Art der baulichen Nutzung.

Auch ist zu berücksichtigen, dass nach neuer Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei dem Kriterium des Maßes der baulichen Nutzung nicht die Rosinentheorie angewendet werden kann. Da Gebäude ihre Umgebung nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren im Sinne des § 16 Abs. 2 BauNVO prägen, sondern ihre optische maßstababbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild erzielen, hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, es müsse kumulierend auf die absolute Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschößzahl und Höhe abgestellt werden. Die Übereinstimmung von Vorhaben und Referenzobjekten nur in einem Maßfaktor genügt nicht, weil sie dazu führen könnte, dass durch eine Kombination von Bestimmungsgrößen, die einzelnen Gebäude in der näheren Umgebung jeweils separat entnommen werden, Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension kein Vorbild in der näheren Umgebung haben. Dies widerspräche der planersetzenden Funktion des § 34 Abs. 1 BauGB; eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereichs zu gewährleisten.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 08.12.2016, Az.: 4 C 7/15.

Damit sich ein Bauvorhaben im Rahmen des § 34 BauGB seinem Maß nach in die nähere Umgebung einfügt, ist es daher erforderlich, dass es in der unmittelbaren Umgebung des Baugrundstücks ein Referenzobjekt gibt, dass bei sämtlichen Maßfaktoren dem Bauvorhaben entspricht.

Abschließend sei ebenso der Hinweis erlaubt, dass bei § 34 BauGB ggfs. nicht die absolute Gebäudehöhe relevant ist, sondern (auch) die jeweilige Traufhöhe.

b.

Im Hinblick auf diese Rechtsprechung kann somit nicht die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung damit begründet werden, dass es hierfür Vorbilder in der näheren Umgebung gebe. Es ist bei weitem kein Gebäude in der näheren Umgebung ersichtlich, das hinsichtlich der vorgenannten Maßfaktoren auch nur annähernd dem geplanten Bauvorhaben entspricht.

Die vorgenannten Bedenken werden auch nicht dadurch ausgeräumt, dass das unterste Geschoss als „Garagengeschoss“ auszubilden ist, da die jeweilige Nutzung keinen Einfluss auf die Geschossigkeit eines Gebäudes hat.

2.

Im Hinblick auf den Umstand, dass ein Gebäude geplant ist, das den vorhandenen Rahmen beim „Maß der baulichen Nutzung“ in sämtlichen Kriterien weit überschreitet, verbleibt es auch bei der bereits geschilderten „erdrückenden Wirkung“ des geplanten Baukörpers.

Insoweit sei auch der Hinweis erlaubt, dass nach neuer Rechtsprechung des 7. Und 10. Senats des OVG Münster die Einhaltung der Abstandsflächen nach der letzten Novelle der Landesbauordnung nicht mehr indiziert, dass ein Verstoß gegen das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme wegen einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers bzw. einer Beeinträchtigung der Schutzgüter „Belichtung, Belüftung und Sozialabstand“ nicht gegeben ist.

Vgl. OVG NRW, Beschluss v. 09.02.2009, Az.: 10 B 1713/08; OVG NRW, Beschluss v. 03.07.2013, Az.: 7 B 477/13.

Im Hinblick hierauf möchten wir nochmal dringendst anregen, von der geplanten Bebauung Abstand zu nehmen bzw. das Maß der baulichen Nutzung halbwegs dem vorhandenen Bestand anzupassen.

4.6.2 Stellungnahme der Verwaltung

Auf die Vorgaben von § 34 BauGB kommt es im vorliegenden Fall nicht an, da für das Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die städtebaulichen Strukturen der näheren Umgebung werden aufgegriffen und maßvoll beachtet.

In der näheren Umgebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich, wie in der Sachdarstellung des Anwaltsschreibens aus der vorherigen Offenlage wiedergegeben, freistehende Wohngebäude mit meist zwei Vollgeschossen. Bei einem Teil der umliegenden Gebäude sind ggfls. auch 3 Vollgeschosse vorhanden. Die absolute Gebäudehöhe, die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und auch über die Vorhabenpläne gesichert ist, liegt unterhalb der Firsthöhe von einigen Gebäuden entlang dieses Abschnittes der Rheinpromenade. Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist umfangreicher als bisher in der näheren Umgebung. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung geplanten Gebäude verlassen den städtebaulichen Rahmen der weiteren Umgebung keinesfalls. In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich Gebäude mit einer ähnlichen oder größeren überbauten Grundstücksfläche.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an dem nach § 17 BauNVO für allgemeine und reine Wohngebiete Möglichen. Mit der Einhaltung der Obergrenzen sind gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und auch angrenzend sichergestellt.

Gestalterisch wird das Vorhaben optisch deutlich anders gestaltet als die unmittelbare Umgebungsbebauung. Es handelt sich um einen zeitgemäßen, modernen Baustil. Dies entspricht dem Planungswillen der Stadt, moderne Baukultur zuzulassen.

Augenscheinlich wird seitens des Petenten insbesondere die Gebäudehöhe als unmaßstäblich empfunden. Auch hier ist sich die Stadt bewusst, dass sich zwar die absolute Gebäudehöhe innerhalb der Firsthöhen der Umgebungsbebauung bewegt, die Wirkung der Gebäude durch die Planung eines Gebäudes mit Flachdach und Staffelgeschoss allerdings durchaus massiver ist, als bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach bzw. Mansarddach. Diese Feststellung kann dazu führen, dass das Maß der baulichen Nutzung bei dem Bestimmungsfaktor der Gebäudehöhe nicht eingehalten wird, bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass das geplante Vorhaben unverträglich ist und eine erdrückende Wirkung ausübt. Die Ansicht der Rheinpromenade wird zwar verändert und Bestandsgebäude verlieren ggfls. an Wirkung. Das Vorhaben beeinträchtigt jedoch die Nachbarbebauung nicht wesentlich. Unabhängig von der ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung wird die Kubatur des Gebäudes dominanter als die Bestandsbebauung. Allerdings wirkt das Gebäude, auch aufgrund des verbindenden Garagengeschosses, vornehmlich durch seine Gebäudelänge vor allem in Richtung Rhein und der rückwärtigen Grünanlage. In Richtung der seitlichen Grundstücksgrenzen sind die überbaubaren Grundstücksflächen auf 25 m begrenzt, also einem verträglichen, üblichen und nicht beeinträchtigenden Tiefenmaß. Daher werden nach wie vor Auswirkungen in Form einer erdrückenden Wirkung nicht gesehen.

4.6.3 Abwägungsvorschlag

Da die geplante Bebauung nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden konnte, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Die Stadt wählt dabei die Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um das zulässige Gebäude hinsichtlich Erscheinungsbild und Höhenmaßen exakt zu definieren. Damit wird sichergestellt, dass nur ein Gebäude wie geplant errichtet und das Vorhaben städtebaulich verträglich festgelegt werden kann und es nicht zu einer erdrückenden Wirkung kommt.

Es ist Planungswille der Stadt, die Silhouette entlang des Rheins mit einem städtebaulich prägenden, aber nicht überragenden Gebäude zu schließen. Die Belange der Nachbarn sind durch die getroffenen Festsetzungen und vor allem den Vorhabenbezug angemessen berücksichtigt, werden aber nicht so hoch gewichtet, die Bebauungsplanung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zu reduzieren. Eine erdrückende Wirkung des Vorhabens auf benachbarte Gebäude wird nicht gesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird als vertretbar erachtet.

Die Planung bleibt aus den in der Stellungnahme der Verwaltung genannten Gründen unverändert.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt

- a) die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der vorstehenden Ausführungen zu bewerten und zu gewichten,

- b) den Durchführungsvertrag anzunehmen und den Bürgermeister zu ermächtigen, diesen zu unterschreiben,
- c) unter Berücksichtigung der Punkte a und b die Abwägung wie dargelegt vorzunehmen und den so ergänzten Entwurf des Bauleitplans als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

Durchführungsvertrag