

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	22.05.2018	öffentlich
Stadtrat	18.06.2018	öffentlich

Betreff:

Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
Bebauungsplan 40.09 "Amselweg", Oedingen (40.09/03)
3. Änderung im beschleunigten Verfahren
- Auswertung der Offenlage
- Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

1. Vorbemerkung

Auf Anregung des Ortsbeirates Oedingen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 11.07.2016 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes 40.09 „Amselweg“ beschlossen. Ziel des Verfahrens war die Änderung einer bisherigen Grünfläche in eine Wohnbaufläche, das sie für ihren ursprünglichen Zweck (Rückhaltefläche für Niederschlagswasser sowie Spielfläche) nicht benötigt wurde. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt am 30.11.2016.

Das Beteiligungsverfahren wurde in der Zeit vom 15.03. bis einschließlich 16.04.2018 durchgeführt. Die zuvor erfolgte Bekanntmachung der Offenlage am 07.03.2018 enthielt auch den Hinweis, dass die Verfahrensunterlagen während der Offenlage auf der Homepage der Stadt Remagen abgerufen werden kann.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.03.2018 über die Offenlage informiert.

Das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ist nachstehend dokumentiert.

2 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Beteiligung

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich am Verfahren nicht beteiligt:

- SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht; Koblenz
- SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz; Koblenz
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Bonn
- Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Mayen; Mayen
- RWE; Saffig
- Abwasserzweckverband Wachtberg-Remagen; Wachtberg
- bn:t Blatzheim Networks Telecom GmbH; Bonn
- Verkehrsverbund Rhein-Mosel; Koblenz
- Gemeindeverwaltung Grafschaft; Grafschaft-Ringen
- Ortsbeirat Oedingen
- die im Stadtrat vertretenen Parteien

3 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass sie keine Anregungen vortragen, ihre Belange berücksichtigt oder nicht betroffen sind:

- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie; Koblenz
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege; Mainz
- PLEdoc GmbH; Essen für Open Grid Europe, Essen u.a.
- Deutsche Telekom Technik GmbH; Mayen
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH; Trier
- Gemeindeverwaltung Wachtberg; Wachtberg-Berkum
- Stadtverwaltung Remagen, Fachbereich 2

4 eingereichte Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage

Folgende Stellungnahmen wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgelegt:

- 4.1 Kreisverwaltung Ahrweiler; Bad Neuenahr-Ahrweiler
- 4.2 Energienetze Mittelrhein; Koblenz

Diese Stellungnahmen werden im Folgenden, soweit nicht anders angegeben, wörtlich wiedergegeben.

4.1 Kreisverwaltung Ahrweiler, Wilhelmstraße 24-30, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Schreiben vom 11.04.2018

4.1.1 Inhalt der Stellungnahme

1) Landesplanung/Städtebau

Es bestehen keine Bedenken.

2) Naturschutz

Gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung bestehen keine Bedenken.

3) Wasserwirtschaft

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

4) Denkmalpflege

Gegen die geplante B-Planänderung bestehen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken.

Im betroffenen Bereich sind keine Bau- und Kunstdenkmäler bekannt. Eventuelle Kleindenkmäler wie Bildstöcke, Wegekreuze etc. sind uns nicht immer vollständig bekannt. Sollten sich im Planbereich solche Kleindenkmäler befinden, bitten wir, diese mitzuteilen. Zudem sind solche Objekte möglichst an ihrem Standort zu belassen.

Archäologisch relevante Bereiche können gerade im Bereich von Remagen nicht ausgeschlossen werden. Wir bitten deshalb, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, ebenfalls zu beteiligen.

Unabhängig davon bitten wir, auch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstr. 44, 55116 Mainz, als Fachbehörde zu beteiligen.

5) Brandschutz

- 1.) Für das bezeichnete allgemeine Wohngebiet 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:

*Insofern sich aus anderen baurechtlichen Vorschriften keine weitergehenden Anforderungen ergeben, kann 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), 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 Löschwasserteichen oder -behältern, aus Löschwasserbrunnen sowie an vorbereiteten Entnahmestellen offener Gewässer erfolgen. Die Entnahme aus diesen unabhängigen Entnahmestellen muss ebenfalls ganzjährig gesichert sein. Die Anforderungen an diese Entnahmestellen sind mit der Bauaufsicht der Kreisverwaltung Ahrweiler abzustimmen.

Hinweis:

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“ [s. a. Ziffer 3.6 „Regenwasserrückhaltung“, Seite 8 des Textteils]

- 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 gewerbliche Abnehmer, einzuhalten sind. Als Grundbelastung für das Trinkwassernetz ist dabei der größte Stundenverbrauch (Jahresmittel) anzusetzen.

- 4.) Der maximale Hydrantenabstand innerhalb des Plangebietes sollte 150 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 öffentlichen 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.

4.1.2 Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen zu den Nummern 1 bis 3 (Städtebau/Landesplanung, Naturschutz, Wasserwirtschaft) werden zur Kenntnis genommen.

Den Hinweis der Denkmalpflege nehmen wir zur Kenntnis. Kleindenkmäler sind in diesem Bereich auch hier nicht bekannt.

Die zuständigen Fachbehörden in Koblenz und Mainz wurden unmittelbar am Verfahren beteiligt und haben keine Anregungen vorgetragen (vgl. vorstehend Abschnitt 3).

Die aus Sicht des Brandschutzes vorgetragenen Hinweise mit den Nummern 1 bis 6 werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und führen nicht zu Änderungen oder Ergänzungen der Satzung.

So geht die EVM als Betriebsführer der Wasserwerke auf Nachfrage davon aus, dass der geforderte Grundschutz von 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden ist, denn diese Leistung wird noch im nachgeordneten Trinkwassernetz im Oedinger Gewerbegebiet erreicht. Ein Nachweis für diese Annahme soll in Form eines Messprotokolls bis zur Sitzung des Fachausschusses nachgereicht werden. Die Hinweise 1 bis 3 des Brandschutzes führen zu keiner Änderung oder Ergänzung der Planinhalte, zumal es sich hier um ein bestehendes Netz handelt und die Änderung des Bebauungsplans nicht zu einer Erweiterung der öffentlichen Versorgungsanlagen führt.

Die maximalen Abstände der Hydranten untereinander bleiben deutlich unter dem Maß von 150 m, womit Hinweis 4 bereits bei der Erschließung des Gebietes

berücksichtigt wurde.

Auch mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden keine Grundlagen geschaffen, die eine Bebauung mit einem Abstand von mehr als 50 m zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche ermöglichen würde. Die insoweit vorgetragenen Hinweise unter der Nummer 5 werden damit ebenfalls lediglich zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis in Nr. 6 schließlich leitet sich unmittelbar aus § 15 Abs. 4 LBauO ab. Er ist damit unmittelbar anzuwendendes Recht und bedarf keiner weitergehenden Regelung im Bebauungsplan oder dessen Begründung; er soll folglich ebenfalls nur zur Kenntnis genommen werden.

4.1.3 Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen der Kreisverwaltung werden – wie zuvor dargelegt – zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen erfolgt nicht.

4.2 Energienetze Mittelrhein, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, E-Mail vom 16.04.2018

4.2.1 Inhalt der Stellungnahme

vielen Dank für Ihre Information über die Offenlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes 40.09 "Amselweg" im Ortsbezirk Oedingen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Netzanlagen der Sparten Gas, Wasser und Abwasser unseres Unternehmens.

Die Lage der im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Netzanlagen können Sie den beigefügten Auszügen aus unserer Netzdokumentation entnehmen.

Änderungsbereich Flurstück 402:

Im Flurstück 402 handelt es sich um einen Regenwasser-Kanalschacht, der für die Entwässerung des Regenrückhaltebeckens benötigt wird.

Der vorhandene Schacht darf weder überbaut noch bepflanzt werden.

Änderungsbereich Flurstück 213:

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Gas und Wasserleitungen unseres Unternehmens. Die vorhandenen Leitungen dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden.

Sollten in diesem Bereich Baumaßnahmen geplant sein, bitten wir um frühzeitige Kontaktaufnahme mit uns.

Allgemein gilt, dass zur Sicherung unserer Betriebsmittel bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten ist, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen – Bagger usw. – diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden.

Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.

Zur Beantwortung evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

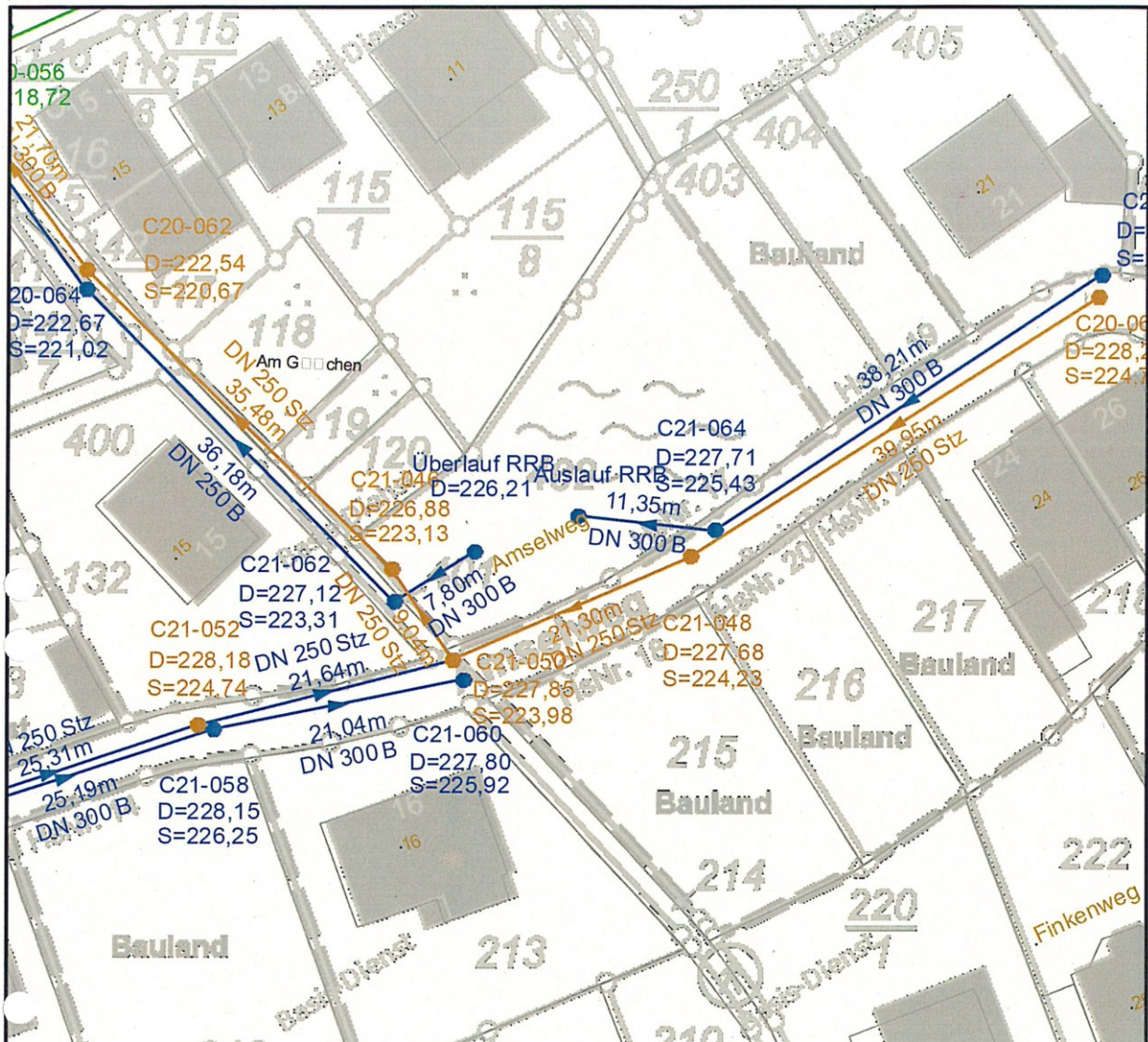


Abbildung 1: Auszug Bestandsplan Abwasser (Regen- und Schmutzwasser)

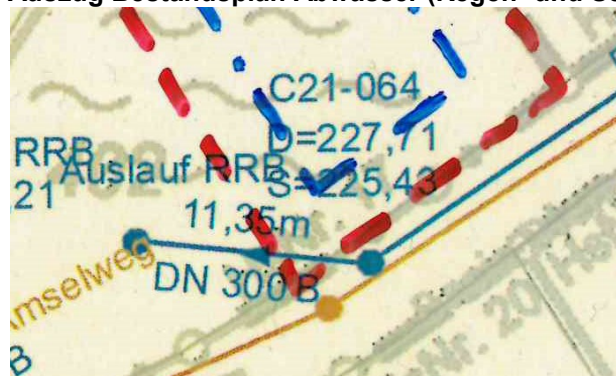


Abbildung 2: Detail Flurstück 402 mit Baugrenzen (blau) und geplanter Flurstücksgrenze (rot)

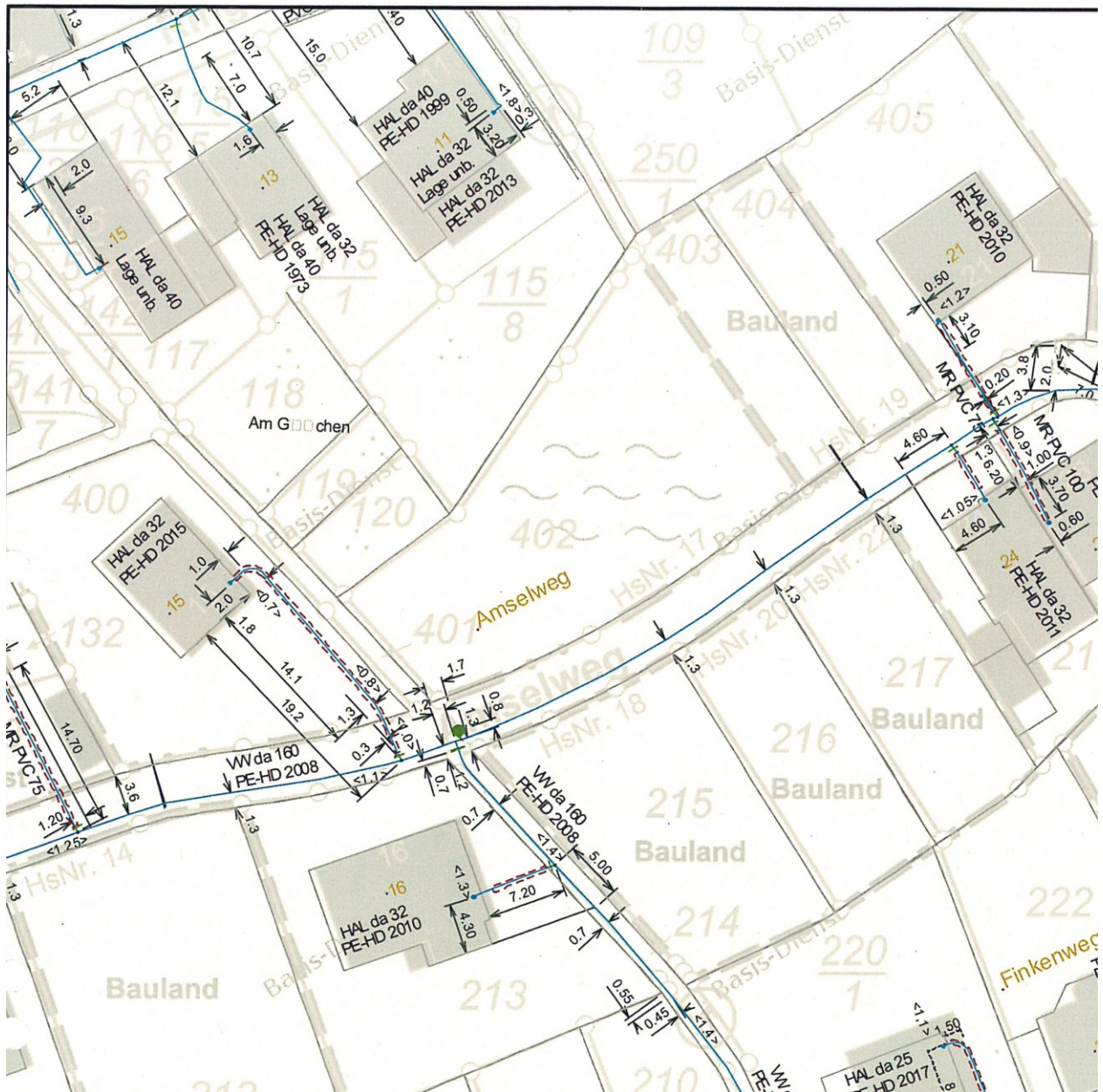


Abbildung 3: Auszug Bestandsplan Wasser

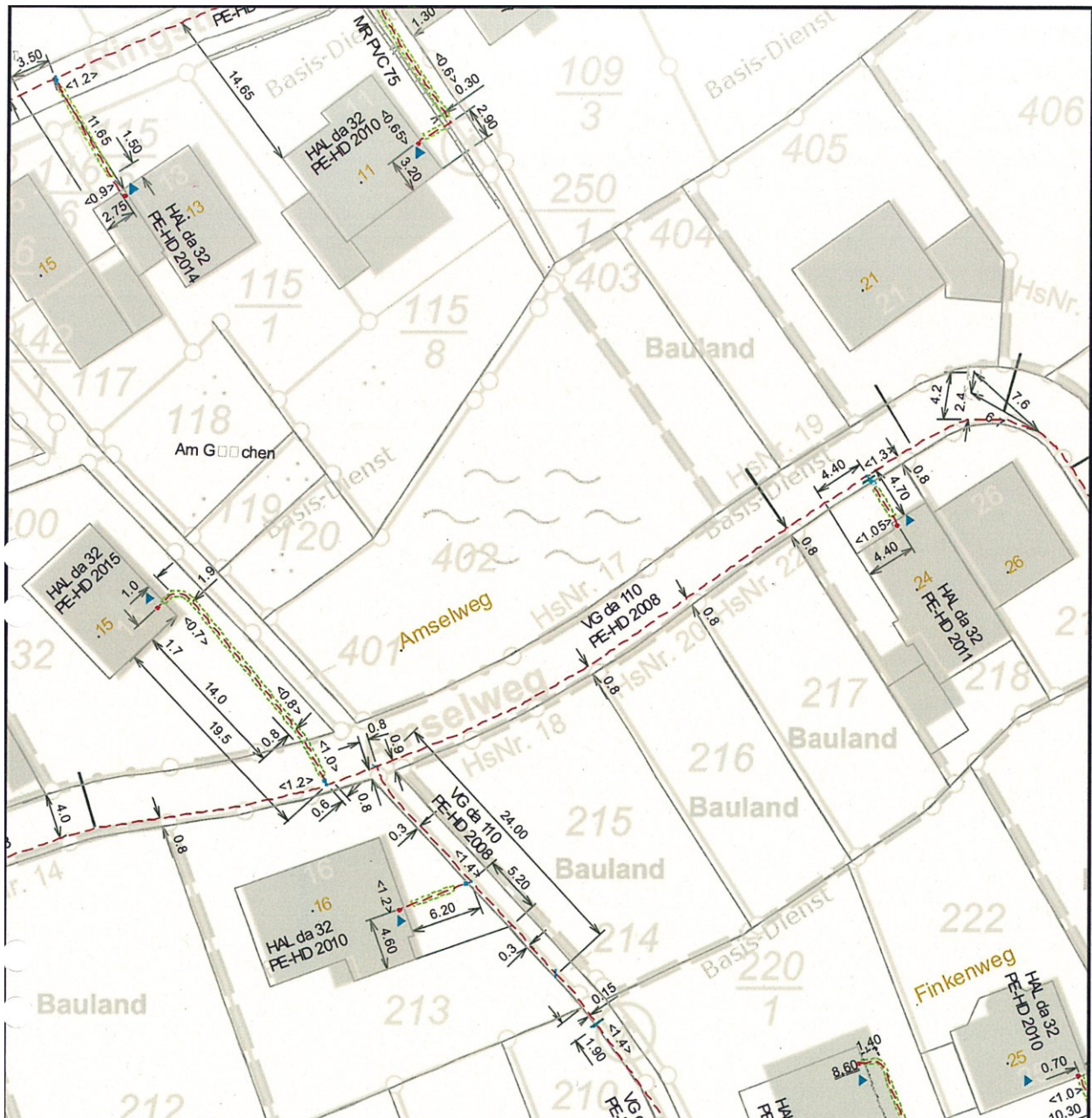


Abbildung 4: Auszug Bestandsplan Gas

4.2.2 Stellungnahme der Verwaltung

=> zur Regenwasserleitung über das Flurstück 402 (künftig Amselweg 17):

Wie der Abbildung 2 zu entnehmen ist, verläuft die Regenwasserleitung randlich über den Teil des Flurstücks 402, dessen Änderung in ein allgemeines Wohngebiet Anlass der Änderungsplanung ist. Das Bild zeigt auch, dass die überbaubare Grundstücksfläche hiervon unmittelbar nicht betroffen ist. Die Lage der in das Sickerbecken führenden Regenwasserleitung ist vor Baubeginn zwingend jedoch zu orten, damit diese im Rahmen der Erdarbeiten (Arbeitsraum, Böschungen) nicht freigelegt oder beschädigt wird.

In die Planzeichnung wird daher ein ergänzender Hinweis aufgenommen, der auf eine Sonderzeichnung nebst textlicher Erläuterung in der Begründung verweist.

=> zur Gasleitung im Fußweg neben dem Flurstück 213 (Amselweg 16):

Dem der Stellungnahme beigefügten Kartenauszug der ENM ist zu entnehmen, dass die Gasleitung mit einem Abstand von etwa 0,3 m zum Flurstück 213 im öffentlichen

Fußweg verlegt ist. Eine Änderung des Fußweges ist nicht geplant. Die Änderung der Festsetzungen auf dem Flurstück 213 erfolgt im Nachgang zur bereits durchgeführten Bebauung. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Gasleitung überbaut oder bepflanzt wird.

Die Stellungnahme führt gleichwohl dazu, dass in Kapitel 3 des Textteils zum Bebauungsplan unter der Nummer 3.4 folgender allgemeiner Hinweis auf die in dem öffentlichen Raum verlegten Leitungen aufgenommen wird:

„Im Bereich der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen können sich Leitungen und Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes befinden (Trinkwasser, Abwasser, Gas). Vorhandene Leitungen und Schächte dürfen nicht überbaut werden. Daher ist mindestens zwei Wochen vor Baubeginn bei der Energieversorgung Mittelrhein, hier vertreten durch die Energienetze Mittelrhein, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Tel.: 0261/2999-0 eine Abstimmung durchzuführen und erforderlichenfalls die Lage der Leitungen und Anlagen zu deren Schutz zu orten.“

Die bisherigen Hinweise Nr. 3.4 bis 3.9 sind als 3.5 bis 3.10 neu zu nummerieren und hierauf lautende Verweise zu aktualisieren.

Bei den vorgeschlagenen Ergänzungen der Planunterlagen handelt es sich nicht um eine Änderung des normativen Teils i.S. des § 4a Abs. 3 BauGB. Eine erneute Offenlage wird damit nicht erforderlich.

4.2.3 Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt, indem die Planunterlagen wie dargelegt ergänzt werden. Damit erhalten die Bauherren künftig weitergehende Informationen zur Lage von Leitungen des Wasser-, Abwasser- oder Gasnetzes. Die Änderungen betreffen nicht die normativen Festsetzungen der Satzung, so dass ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich wird.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat

- a) die vorgelegten Stellungnahmen wie vorgeschlagen zu werten und zu gewichten,
- b) nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander den Satzungsbeschluss zu fassen.