

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	22.10.2019	öffentlich
Stadtrat	28.10.2019	öffentlich

Betreff:

Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
Bürgerantrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens rheinseitig der Häuser
Rheinhöhenweg 82-90 in Oberwinter nach § 13b BauGB

Sachverhalt:

Die Antragstellerin ist Eigentümerin wie auch Miteigentümerin mehrerer Grundstücke im vorgesehenen Geltungsbereich. Zusammen mit den Eigentümern benachbarter Grundstücke möchte sie innerhalb eines etwa 1 ha großen Areals rheinseitig der Häuser Rheinhöhenweg 82 bis 92 ein neues Wohngebiet entwickeln. Entsprechende Unterschriften mit Zustimmungen der Eigentümer hat die Antragstellerin nach eigenem Bekunden bereits eingeholt und wird diese der Stadt vollständig vorlegen. Auf den als Anlage beigefügten Antrag wird verwiesen.

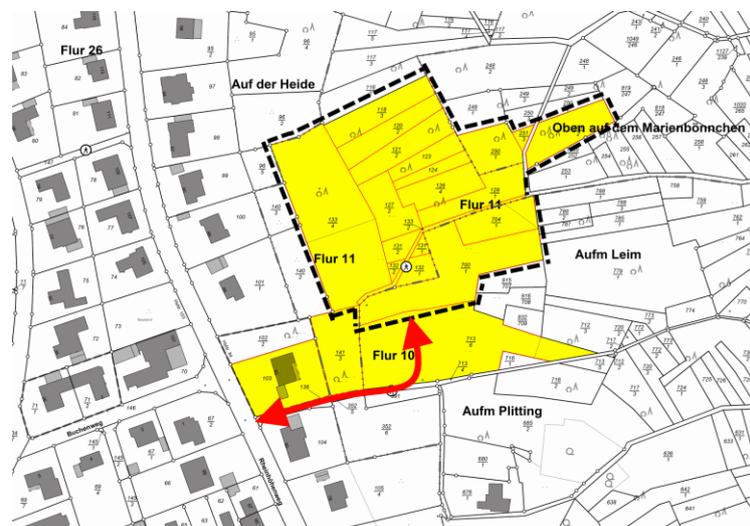


Abbildung 1: geplanter Geltungsbereich (mit gestrichelter Linie umrahmt), ergänzt um die von der Erschließung betroffenen Flurstücke

Die Erschließung ist vorgesehen über den verbreiterten Plittingsweg, um dann nach Norden in das eigentliche Plangebiet abzuzweigen. Die Größe der insgesamt betroffenen Grundstücke beträgt etwa 1,5 ha.

Verfahrensrechtlich ist die Anwendung des § 13b BauGB beabsichtigt, wonach Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden können, wenn die zulässige Grundfläche (GR) weniger als 10.000 m² beträgt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Das Areal ist im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Remagen als Grünland dargestellt und von dem FFH-Gebiet „5510-302 Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ überlagert. In einem ersten Schritt muss daher zunächst der Nachweis geführt werden, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Schutzgebietes nicht gegeben ist und auch sonstige geschützte Biotopflächen nicht berührt werden. Sofern eine Beeinträchtigung nachweislich ausgeschlossen ist, könnte der Flächennutzungsplan in Anwendung der § 13b i.V.m. § 13 a BauGB berichtigt werden

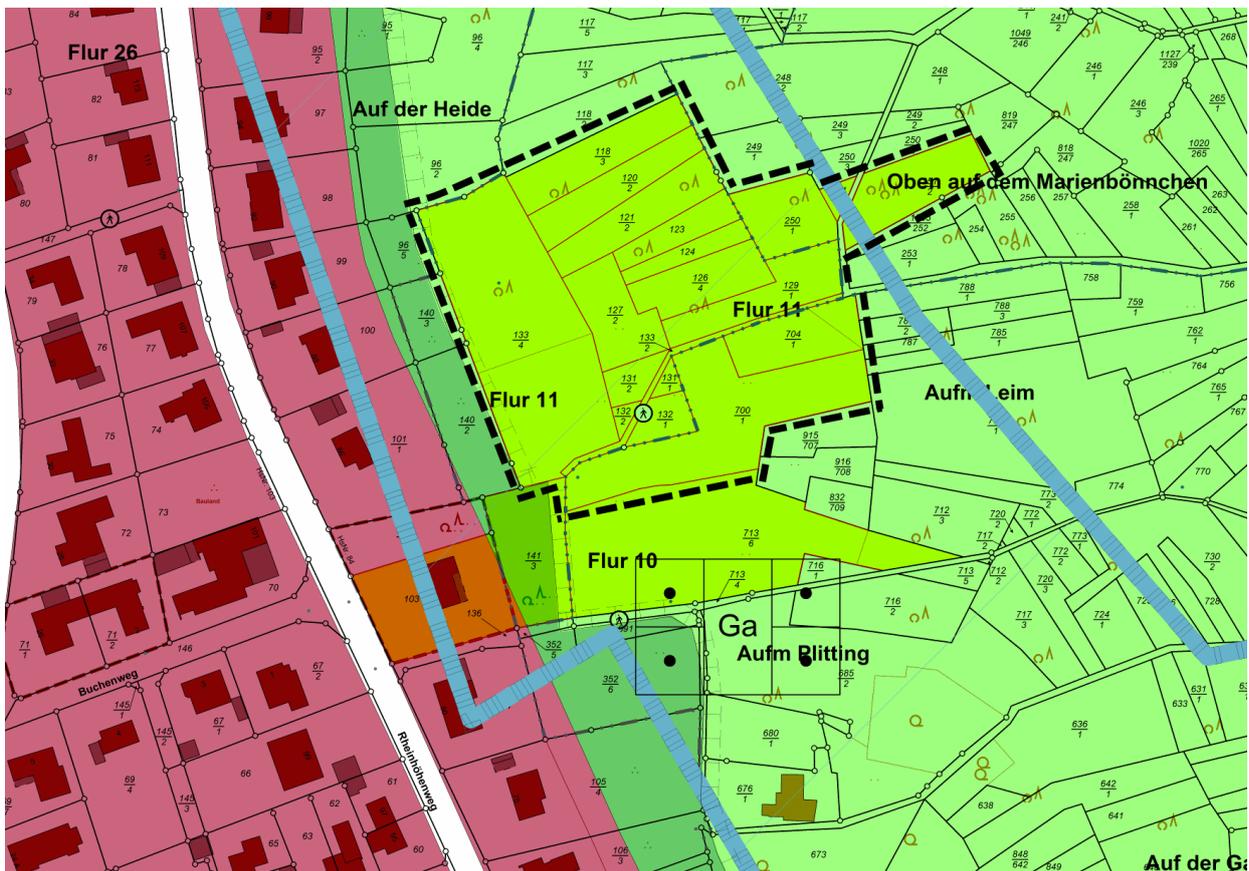


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan mit Abgrenzung Plangebiet

Sollte ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden, so würde ein städtebaulicher Vertrag mit allen Antragstellern / Grundstückseigentümern regeln, dass alle für die Durchführung des Verfahrens notwendigen Unterlagen auf Veranlassung und zu Lasten der Antragsteller der Stadt kostenfrei und ohne Anspruch auf Ersatz zur Verfügung gestellt werden. Ein Ersatzanspruch entsteht auch dann nicht, wenn der Plan in einem Normenkontrollverfahren seine Wirksamkeit verliert. Ferner müssen die Vertragspartner der Stadt die notwendigen Erschließungsanlagen

planen und bauen; die städtische Wegeparzelle wird im notwendigen Umfang für die Erschließungsarbeiten zur Verfügung gestellt.

Der Ortsbeirat Oberwinter hat am 25.01.2017 über einen gleichlautenden, später jedoch zurückgezogenen Antrag in öffentlicher Sitzung beraten und diesen nach eingehender Diskussion einstimmig abgelehnt.

Auch in der Beratung des Ortsbeirats Oberwinter am 11.09.2019 fand der Antrag bei nunmehr ausgeglichenem Stimmverhältnis von 6 Ja- und 6- Nein-Stimmen sowie einer Enthaltung keine Mehrheit.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag einzuleiten. Das Verfahren soll auf der Basis des § 13b BauGB vollzogen werden.

Anlage/n:

Antragsschreiben 190827

Karte 190827