

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung **des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses** der Stadt
Remagen vom 05.10.2021

Einladung: Schreiben vom 21.09.2021

Tagungsort: Foyer der Rheinhalle, Remagen, An der Alten Rheinbrücke

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:55 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Björn Ingendahl

Beigeordnete/r

Rainer Doemen

Volker Thehos

ab TOP 4

stellvertretende Ausschussmitglieder

Stefani Jürries

Rolf Plewa

Harm Sönksen

Ausschussmitglieder

Michael Berndt

Axel Blumenstein

Jens Huhn

Wilfried Humpert

Andreas Köpping

Iris Loosen

Norbert Monschau

Beate Reich

Jürgen Walbröl

ab TOP 3

Verwaltung

Gisbert Bachem

Peter Günther

Chantal Zinke

Schriftführer

Philipp Hamacher

Entschuldigt fehlen:

Beigeordnete/r

Rita Höppner

Ausschussmitglieder

Prof. Dr. Frank Bliss

Bettina Fellmer

Hans Metternich

Olaf Wulf

Der Vorsitzende begrüßt die Sitzungsteilnehmer und stellt die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Antrag von Wilfried Humpert auf Korrektur der Niederschrift des BVUA vom 31.08.2021 zu Absatz 2 TOP 5.3 „Ersatzpflanzung einer Hecke sowie Müllentsorgung nach Mähungen seitens der DB“:

Zutreffend sei, dass er in der Sitzung zur Frage von Frank Bliss erläutert habe, dass der Vorgang verwaltungsseitig bekannt sei und die Verwaltung mit der Bahn in Verbindung stehe. Als Ortsvorsteher stehe er bei dem Vorgang nicht in Kontakt mit der Bahn. Insoweit sei der zweite Satz in Absatz 2 zu streichen.

Behandelte Tagesordnungspunkte:

- 1 Auftragsvergabe: Sanierungs- und Wegebauarbeiten, Zeppelinstraße, Am Römerhof und Wirtschaftswege
0481/2021
- 2 Vergabe Planungsauftrag: Schaffung und Ausweitung von Grünflächen zur Klimaanpassung, Schulen in Remagen, Landschaftsarchitekt
0482/2021
- 3 Vergabe Planungsauftrag: Schaffung und Ausweitung von Grünflächen zur Klimaanpassung, Schulen in Remagen, Hochbau-Architekt
0483/2021
- 4 Angebot PV-Anlagen auf kommunalen Liegenschaften
0493/2021
- 5 Wiederkehrender Beitrag - Vorstellung der Abrechnungseinheiten und der Satzung
0479/2021
- 6 Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
- Annahme des Antrags zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans so-

wie zur Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (Bebauungsplan 50.08 "Campingplatz Siebengebirgsblick", Rolandswerth)
- Durchführung der Unterrichtung (frühzeitige Beteiligung)
0475/2021

- 7 Bau- und Planungsangelegenheiten
Gemeindliches Einvernehmen zu Anträgen auf Befreiung, Abweichung oder Ausnahme
0474/2021
- 8 Mitteilungen
- 9 Anfragen
- 9.1 Zeitplan der Maßnahme am Unkelbach
- 9.2 Zeitplan des Neubaus der Kita Bandorf
- 9.3 Unkraut unter absturzgefährdetem Balkon an der B9 in Rolandswerth

19. ÖFFENTLICHE SITZUNG

**Zu Punkt 1 – Auftragsvergabe: Sanierungs- und Wegebauarbeiten, Zeppelinstraße, Am Römerhof und Wirtschaftswege
Vorlage: 0481/2021 –**

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage. Nach kurzer Beratung ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt der Firma **Josef Scheiff GmbH & Co. KG aus Euskirchen** den Auftrag in Höhe von **220.279,03 €** zu erteilen.

einstimmig beschlossen

**Zu Punkt 2 – Vergabe Planungsauftrag: Schaffung und Ausweitung von Grünflächen zur Klimaanpassung, Schulen in Remagen, Landschaftsarchitekt
Vorlage: 0482/2021 –**

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

Ein endgültiger Förderbescheid liege noch nicht vor. Man warte derzeit auf eine Zustimmung zum förderunschädlichen vorzeitigen Baubeginn. Sobald diese vorliegt, wolle man die Planungsleistungen beauftragen, da auch diese Teil der Förderung seien.

Jürgen Walbröl fragt, ob bei der Maßnahme „Teilweise Entsiegelung der Schulhoffläche Oberwinter“ bedacht werde, dass dort die Oberwinterer Kirmes stattfindet.

Der Vorsitzende bestätigt, dass dies beachtet werde.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt den Planungsauftrag an das Büro Rolf Karbach aus Koblenz, vorbehaltlich der Zustimmung zum förderunschädlichen vorzeitigen Baubeginn, zu vergeben.

einstimmig beschlossen

**Zu Punkt 3 – Vergabe Planungsauftrag: Schaffung und Ausweitung von Grünflächen zur Klimaanpassung, Schulen in Remagen, Hochbau-Architekt
Vorlage: 0483/2021 –**

Es handelt sich hierbei um das gleiche Förderprogramm wie bei Tagesordnungspunkt 2, sodass auch hier erst nach Erhalt der Förderunschädlichkeit die Planungsleistungen beauftragt werden.

Andreas Köpping erkundigt sich, ob bei Dachbegrünungen bedacht werde, dass diese Dachflächen zur Errichtung von PV-Anlagen dienen sollen. Weiterhin würden künftig aufgrund steigender Schülerzahlen in Oberwinter Gebäudeaufstockungen notwendig.

Der Vorsitzende gibt an, dass man die steigenden Schülerzahlen im Blick habe und dass Gebäudeteile in Oberwinter, bei denen eine Aufstockung möglich sei, von dieser Maßnahme ausgenommen werden.

Notwendige Dachsanierungen als Vorbereitung extensiver Dachbegrünungen wür-

den auch einen Vorteil für die Errichtung von PV-Anlagen darstellen.

Chantal Zinke ergänzt, dass auch eine Kombination aus PV-Anlagen und Dachbegrünung möglich sei.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt den Planungsauftrag an das Büro Rösner Wilbrand Kühmstedt aus Remagen, vorbehaltlich der Zustimmung zum förderunschädlichen vorzeitigen Baubeginn, zu vergeben.

einstimmig beschlossen

Zu Punkt 4 – Angebot PV-Anlagen auf kommunalen Liegenschaften Vorlage: 0493/2021 –

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage und gibt an, dass man trotz mehrerer geführter Gespräche nur ein Angebot erhalten habe.

Der Vorsitzende erklärt weiter, dass das Angebot der „Bad Honnef AG“ (BHAG) zwei Varianten für fünf kommunale Dachflächen umfasse. Bei beiden Varianten pachtet die BHAG die kommunalen Dachflächen. Bei Variante 1 mietet die Stadt Remagen die Anlagen zurück und könnte als Betreiberin den Strom zum Eigenverbrauch nutzen und ggf. Reststrom in das öffentliche Netz einspeisen und die Vergütung beziehen. Des Weiteren könnte man hierdurch jährliche CO₂-Einsparungen von circa 32 Tonnen erzielen.

Bei Variante 2 bliebe die BHAG Betreiberin und würde den Strom zu einem für 20 Jahre festgelegten Betrag von 30 Cent/KWh an die Stadt verkaufen. Überschüssiger Strom werde dann von der BHAG eingespeist und sie erhält die Vergütung.

Der Durchschnittspreis für die fünf Gebäude liege aktuell zwar nur bei 26,10 Cent/KWh, es sei jedoch davon auszugehen, dass der Preis in den nächsten Jahren steige.

Chantal Zinke ergänzt, dass sich das Angebot derzeit auf fünf Dachflächen beschränke, sukzessive aber noch andere Dächer folgen könnten.

Wilfried Humpert fragt, was die Gründe dafür sein könnten, dass trotz mehrerer Interessenten und Gespräche nur ein Angebot eingegangen ist und ob mit den Interessenten auch eine reine Verpachtung der Dachflächen besprochen worden sei. Außerdem merkt er an, dass zwischen dem jetzigen und einem vor Jahren beratenen Angebot deutliche Unterschiede bezüglich dem Verbrauch und der Energiegewinnung beim Feuerwehrgerätehaus Remagen bestehen würden.

Chantal Zinke führt aus, dass das geringe Interesse an den derzeit schwierigen gesetzlichen Rahmenbedingungen liegen könnte. Dadurch sei es für die Anbieter wenig lohnenswert. Bezüglich der Verpachtung seien mit den Interessenten offene Gespräche geführt, jedoch seien letztlich nur die beiden vorgestellten Varianten angeboten

worden.

Da sich aktuell der Selbstverbrauch am meisten lohne, werde die Anlage kleiner und somit auch die Energiegewinnung niedriger.

Der Vorsitzende merkt an, dass in dem damals beratenen Angebot der städtische Bauhof mit einbezogen und somit der anzunehmende Verbrauch höher gewesen sei.

Gisbert Bachem ergänzt, dass im Jahr 2020 im Feuerwehrgerätehaus eine neue Heizungsanlage eingebaut worden sei, wodurch sich der Verbrauch ebenfalls verringert habe.

Peter Günther gibt zu bedenken, dass der im Angebot angegebene Eigenverbrauch von ca. 10 MWh nur das widerspiegele was die Anlage technisch in der Lage sei für den Eigenverbrauch umzusetzen. Sommerliche Spitzenwerte würden darüber hinausgehen und daher ins Netz eingespeist. Der aufgeführte Eigenverbrauch sei daher unabhängig vom tatsächlichen Verbrauch zu sehen.

Rainer Doemen fügt hinzu, dass die angegebene Stromerzeugung bezogen auf die Größe der Anlage seiner Erfahrung nach plausibel erscheine.

Chantal Zinke erklärt, dass die Anlage besonders effizient sein könne, wenn der Verbrauch zeitgleich zur Produktion hoch sei, was tageszeitabhängig sei.

Wilfried Humpert sagt, dass es dennoch wünschenswert wäre ein Angebot für eine reine Verpachtung vorliegen zu haben. Dadurch könne man möglicherweise höhere Einnahmen erzielen.

Gisbert Bachem erläutert, dass die Unternehmen eine reine Verpachtung ausschließen, da sich eine solche für sie nicht mehr lohne.

Der Vorsitzende führt aus, dass die derzeitigen gesetzlichen Rahmenbedingungen diesbezüglich miserabel seien und dass er hoffe, die kommende Bundesregierung ändere daran etwas.

Stefani Jürries findet Variante 1 attraktiv, auch vor dem Hintergrund, dass durch eine neue Regierung die Einspeisevergütung steigen könne und fragt in diesem Zusammenhang, ob die Anlagen zu einem späteren Zeitpunkt noch aufgestockt werden können.

Rainer Doemen erklärt, dass der Gesetzgeber die Einspeisevergütung nicht für bestehende Anlagen nachträglich erhöhen werde, sondern dies immer an eine neue Anlage koppeln würde. Etwaige Aufstockungen könne man entsprechend gestalten.

Der Vorsitzende bestätigt, dass Aufstockungen möglich seien.

Beate Reich beantragt die Entscheidung zu verschieben, da man in drei Monaten möglicherweise wisse was sich in diesem Bereich durch die neue Bundesregierung ändern werde.

Iris Loosen äußert den gleichen Gedanken, glaubt aber nicht daran, dass es so

schnell gehen werde.

Der Vorsitzende gibt an, dass sich die Kommunalpolitik in diesen Rahmenbedingungen sehr schwer tue und stellt die Frage, wie so denn die Energiewende gelingen solle.

Harm Sönksen erkundigt sich danach, ob es möglich sei, die PV-Anlagen ohne Pächter in eigener Verantwortung zu errichten und zu betreiben.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass dafür zu Beginn sehr hohe Investitionen notwendig seien und dass dies bei der aktuellen Haushaltslage eher schwierig sei.

Rolf Plewa stellt heraus, dass es sich hierbei um eine Entscheidung zwischen der Umwelt und den Finanzen handeln würde und bittet darum mit der Entscheidung noch etwas zu warten.

Der Vorsitzende macht klar, dass zum jetzigen Zeitpunkt die BHAG investieren würde und nicht die Stadt Remagen.

Iris Loosen erklärt, dass man schon sehr viel Zeit verloren habe und schließt sich Rainer Doemen an. Sie präferiere Variante 1.

Der Vorsitzende erläutert, dass Mehrkosten nur in Höhe von ca. 50 € jährlich entstehen würden und dass noch etliche weitere Dachflächen vorhanden seien, die zukünftig auch mit anderen Modellen bebaut werden könnten. Er sehe die Situation ähnlich wie Rainer Doemen und Iris Loosen.

Jürgen Walbröl schließt sich dem an.

Der Vorsitzende stellt den Antrag von Beate Reich auf Verschiebung der Entscheidung zur Abstimmung. Der Antrag wird bei zwei Ja-Stimmen und einer Enthaltung mehrheitlich abgelehnt.

Als nächstes bringt der Vorsitzende die beiden Varianten zur Abstimmung. Variante 1 wird bei vier Enthaltungen mehrheitlich beschlossen.

Anmerkung der Verwaltung:

Gemäß Aussage der BHAG ist es möglich die Dächer im späteren Verlauf um weitere PV-Anlagen zu ergänzen. Im EEG ist es so geregelt, dass Anlagen, die nach einem Zeitraum von einem Jahr nach Inbetriebnahme (als „Erweiterung“) installiert werden, als neue Anlage gelten. Dies bedeutet, dass dann ein zusätzlicher Zähler benötigt wird, was in der Regel mit Umbaumaßnahmen an der Zähleranlage verbunden ist.

Die BHAG verwendet Glas-Glas Module des Herstellers Solarwatt mit einer Leistung von 315 Wp.

Zu Punkt 5 – Wiederkehrender Beitrag - Vorstellung der Abrechnungseinheiten und der Satzung
Vorlage: 0479/2021 –

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

Gisbert Bachem stellt die Bildung der Abrechnungseinheiten und den Satzungsentwurf, wie mit dem Experten vom Gemeinde- und Städtebund, Dr. Thielmann, erarbeitet, vor.

Er führt aus, dass die Kernstadt Remagen und die Ortsteile Kripp, Unkelbach und Oedingen je eine Abrechnungseinheit bilden würden. Für die Ortsteile Rolandswerth (Rolandswert Ost und West) sowie Oberwinter mit Rolandseck (Oberwinter Ost / Oberwinter West + Bandorf / Rolandseck + Rolandswerth Süd) seien Aufteilungen zu treffen, da dort nicht genügend Querungsmöglichkeiten der B9 und Bahn bestehen bzw. Außenbereiche trennend wirken.

Harm Sönksen fragt, wodurch der „Keil“ zwischen den beiden Oberwinterer Einheiten entstehen würde.

Gisbert Bachem erläutert, dass es sich dabei um einen Außenbereich handelt, der baulich nicht nutzbar und daher nicht Bestandteil der Abrechnungseinheit sei. Die in der Anlage dargestellten Einkreisungen seien ohnehin eher nachrichtlich. Wichtig sei, dass die Bürger – und auch die Gerichte – erkennen können, wo sich die Abrechnungseinheiten bilden und welche Straßen dazugehören.

Iris Loosen fragt, ob man pauschal sagen könne, dass je kleiner die Abrechnungseinheit ist, desto höher werden die Kosten für die Anlieger.

Gisbert Bachem bestätigt, dass der Vorteil des wiederkehrenden Beitrages darin liege, eine große beitragspflichtige Fläche zu haben, die sich auf viele verschiedene Eigentümer verteilt. Die Wirkung sei in kleinen Einheiten somit geringer.

Iris Loosen möchte wissen, ob man die Einheiten Oberwinter Ost und Rolandseck + Rolandswerth Süd nicht zusammenfassen könne.

Dies sei laut Gisbert Bachem nicht möglich, da ein Außenbereich dazwischenliege, der nach aktueller Rechtsprechung trennende Wirkung habe.

Sowohl der Vorsitzende als auch Gisbert Bachem betonen, dass es aus dem Gesetz alleine heraus relativ wenig Klarheiten bezüglich der Trennungen gebe. Diese würden sich hauptsächlich aus der Rechtsprechung ergeben.

Iris Loosen spricht eine weitere bestehende Querungsmöglichkeit in Rolandswerth an, bemerkt jedoch, dass diese bereits zu Bonn-Mehlem zählt.

Gisbert Bachem erläutert, dass es in den Abrechnungseinheiten kaum Durchgangsverkehr gebe. Der Verkehr auf klassifizierten Straßen zähle hier nicht dazu, da diese

nicht in der Baulast der Stadt Remagen liegen. So würden auch die relativ geringen Gemeindeanteile von 25 bzw. 27 % zustande kommen.

Beate Reich merkt die dadurch hohe Belastung der Bürger an und fragt, ob diese Prozentsätze noch zu ändern seien. Sie kenne ähnliche Kommunen, die den wiederkehrenden Beitrag praktizieren und Gemeindeanteile zwischen 30 und 40 % festgelegt haben.

Gisbert Bachem erklärt, dass es einen Spielraum gebe. Die bisherige Einteilung orientiere sich an Gerichtsurteilen. Denkbar seien auch Gemeindeanteile von 30 bzw. 32 %. Er stellt klar, dass die Bürger in diesem System grundsätzlich einen höheren Anteil bezahlen würden, da es schlicht weniger Durchgangsverkehr als beim Einmalbeitrag gebe.

Gisbert Bachem berichtet weiterhin, dass in der neuen Satzung eine Umstellung auf den Vollgeschossmaßstab erfolgen soll. Außerdem habe man die höchstmögliche Verschonung angesetzt, welche zum Tragen komme, wenn ein Eigentümer in den letzten Jahren einen Einmalbeitrag bzw. Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet zahlen musste.

Bei der Abrechnung habe man die jährliche Variante vorgesehen. Dabei werde jede einzelne Maßnahme direkt in der jeweiligen Abrechnungseinheit abgerechnet. Dies sei für den Bürger nachvollziehbar und transparent. Die Abrechnung nach durchschnittlichen Investitionskosten der letzten Jahre werde vor allem wegen der neun Abrechnungseinheiten unübersichtlich.

Beate Reich fragt, ob man den Gewerbezuschlag nicht aufgrund des neuen Systems erhöhen solle.

Gisbert Bachem führt aus, dass davon auch Grundstücke im Kerngebiet, so z.B. in der Markstraße, betroffen seien. Außerdem würden sich die breiteren und teureren Straßen im Gewerbegebiet dadurch ausgleichen, da dort auch wesentlich größere Grundstücke, verbunden mit einer höheren Beitragsfläche, bestehen würden.

Norbert Monschau erkundigt sich, ob Bürger die in den kommenden Jahren Erschließungsbeiträge zu zahlen haben, ebenfalls verschont werden würden.

Gisbert Bachem erklärt, dass dies nicht möglich sei. Nur bereits abgerechnete Maßnahmen würden durch die Verschonungsregelung berücksichtigt.

Iris Loosen stellt fest, dass die großen Einheiten profitieren würden, während die Anlieger in kleinen Abrechnungseinheiten, weiterhin hohe Beiträge zu leisten haben.

Gisbert Bachem bestätigt dies im Wesentlichen, stellt aber klar, dass die Beiträge nicht ganz so hoch seien wie beim Einmalbeitrag, da nie die Anlieger nur einer Straße allein zahlen müssten. Die Anlieger in den großen Einheiten würden dann häufiger kleine Beiträge zahlen, während in den kleinen Einheiten über wesentlich längere Zeiträume keine Beiträge fällig würden.

Der Vorsitzende betont, dass durch die Systemumstellung eine bessere Planbarkeit der Maßnahmen gewährleistet sei. So könne man einen 10-Jahres-Plan erstellen und kommunizieren, welche Straßen ausgebaut werden sollen. Hierdurch wissen die

Bürger was auf sie zukomme und würden sich vorbereiten können. Auch hoffe er, durch die Verteilung auf mehr Schultern auf weniger Widerstand aus der Bevölkerung.

Axel Blumenstein lobt die Verwaltung für die bis dato geleistete Arbeit. Er sehe ein gewisses Maß an Sicherheit für die Satzung durch das Fußten auf die Mustersatzung. Den Wechsel auf den Vollgeschosmaßstab sowie die Verschonungsregelung halte er für sinnvoll. Außerdem empfehle er klar die jährliche Abrechnung. Er merkt an, dass die Anlage zur Begründung der Bildung der Abrechnungseinheiten noch ergänzt werden müsse und erkundigt sich, ob schon alle Straßen gewidmet seien und wann die neue Satzung in Kraft treten solle.

Gisbert Bachem antwortet, dass die Satzung bis 01.01.2024 rechtskräftig sein müsse, um die Fördergelder des Landes beanspruchen zu können. Vorher müsse jedoch noch die Kirchstraße nach dem alten System abgerechnet werden. Hier warte man noch auf die entsprechende Schlussrechnung. Auch ein Grundstückstausch mit der Kirche müsse noch abgewickelt werden.

Über bestehende Widmungen habe die Verwaltung einen Nachweis, im Zweifelsfall müsse man jedoch noch Widmungen nachholen.

Jürgen Walbröl berichtet, dass er es begrüße - auch im Hinblick auf frühere Diskussionen in den städtischen Gremien - dass der wiederkehrende Beitrag flächendeckend eingeführt worden sei. Man müsse jedoch hinsichtlich des festzulegenden Gemeindeanteils auch die Finanzen der Stadt im Auge halten.

Andreas Köpping zeigt sich irritiert vom Vorschlag der SPD, den Gemeindeanteil um jeweils 5 % zu erhöhen, da die SPD Vorreiter des wiederkehrenden Beitrages war. Auch eine Erhöhung des Gemeindeanteils werde letztlich durch die Bürger finanziert.

Iris Loosen sagt, dass sich dadurch die Kosten auf mehr Schultern verteilen würden, was den einzelnen Bürger wiederum entlasten würde.

Gisbert Bachem bestätigt auf Nachfrage von Michael Berndt, dass auch zukünftig eine Stundung in Form einer Ratenzahlung möglich sei.

Harm Sönksen regt eine generelle Bürgerinfo anhand einer Beispielrechnung an.

Gisbert Bachem erläutert, dass dies aktuell schwierig sei, da man dazu die ganzen Grundstücksdaten einer Abrechnungseinheit zunächst ermitteln müsse.

Der Vorsitzende ergänzt, dass die erste Straße, die ausgebaut werde, als Beispiel dienen könne. Da es sich dabei voraussichtlich um eine Straße in der Abrechnungseinheit Remagen handeln würde, gebe es viele Beitragspflichtige, wodurch die Beiträge für den Einzelnen relativ niedrig wären.

Axel Blumenstein berichtet aus eigener Erfahrung, dass es schwierig sei konkrete Zahlen zu nennen und dass man auf diese dann festgenagelt werde und so Unzufriedenheit entstehe, falls die Zahlen letztlich doch höher ausfallen.

Beate Reich beantragt eine Erhöhung des Gemeindeanteils in den Abrechnungsein-

heiten um jeweils 5 Prozentpunkte.

Der Vorsitzende stellt den Antrag zur Abstimmung. Der Antrag wird bei 10 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und einer Enthaltung mehrheitlich angenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die neun Abrechnungseinheiten sowie die Satzung gemäß Anlage zu beschließen.

einstimmig beschlossen

Zu Punkt 6 – Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
- Annahme des Antrags zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (Bebauungsplan 50.08 "Campingplatz Siebengebirgsblick", Rolandswerth)
- Durchführung der Unterrichtung (frühzeitige Beteiligung)
Vorlage: 0475/2021 –

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

Peter Günther ergänzt, dass der Antrag bereits im Ortbeirat Rolandswerth beraten und dass diesem mehrheitlich zugestimmt worden sei.

Es seien entsprechend der Stellplatzsatzung mehr Stellplätze (35 – 40) nachzuweisen als dies aktuell im Antrag der Fall sei. Dies sei jedoch in den nächsten Verfahrensschritten unerheblich und werde entsprechend nachgeholt, wenn es relevant wird.

Iris Loosen fragt, was das blaue Trapez in der Planzeichnung zu bedeuten habe und ob es Auflagen zur Beschaffenheit der Stellplätze im Hinblick auf ein Rheinhochwasser gebe.

Peter Günther erklärt, dass es sich bei dem blauen Trapez um den Standort der Sanitäreinrichtung handelt, welche mobil seien und bei Hochwasser entfernt werden können.

In Bezug auf die Stellplatzflächen enthalte der Bebauungsplan eine Regelung, dass diese ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden dürfen.

Michael Berndt berichtet, dass die Flächen derzeit aus einer wassergebundenen Decke bestehen würden. Er ergänzt, dass sowohl der Ortsbeirat wie auch die FBL die Planung befürworten würden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

1. dem Antrag auf Einleitung von Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit städtebaulichem Vertrag zuzustimmen.
2. mit den beigefügten Unterlagen die Unterrichtung (frühzeitige Beteiligung) der Bürger und Behörden durchzuführen.

einstimmig beschlossen

Zu Punkt 7 – Bau- und Planungsangelegenheiten Gemeindliches Einvernehmen zu Anträgen auf Befreiung, Abweichung oder Ausnahme Vorlage: 0474/2021 –

Befreiungsantrag: Bebauungsplan Nr. 10.52 „Rheinpromenade“, Remagen, Abweichung von einer Baulinie

Kurzerläuterung: Der Bebauungsplan setzt entlang der Obergasse Baulinien fest, die überwiegend am Verlauf der straßenseitigen Grundstücksgrenzen orientiert sind. Wesentliches städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist es, den Gassencharakter in der Obergasse zu erhalten.

Der Stadt liegt ein Antrag zum Bau eines gegliederten Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage vor, in dem die Gebäude gegenüber den Baulinien entlang der Obergasse zwischen ca. 12 cm und 77 cm zurückweichen.

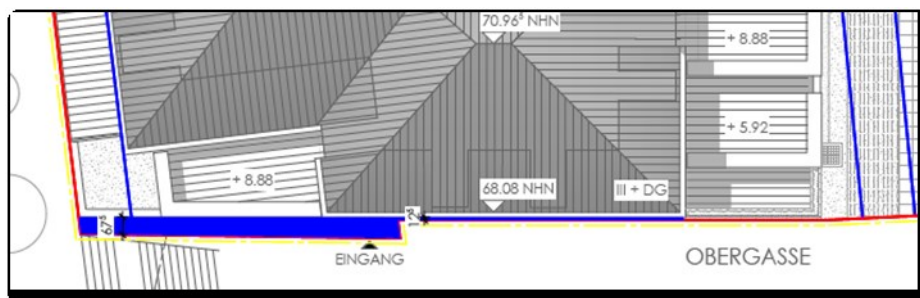


Abbildung 1: Abweichungen von der Baulinie, Haus 1

Eine Prüfung des Befreiungsantrages hat ergeben, dass der Antragsteller den Verlauf der Baugrenze vor Haus 1 zu seinen Lasten falsch übertragen hat. Im Bebauungsplan schneidet die Baulinie in der Obergasse einen vorspringenden Grundstücksteil ab, so dass der vom Antragsteller beantragte Rücksprung an der Rheinseite von Haus 1 nicht mehr 67,5 cm beträgt, sondern nicht mehr als die im weiteren Verlauf bemaßten 12 cm (vgl. hierzu Abbildung 1 und Abbildung 2)



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 10.52 "Rheinpromenade Remagen"

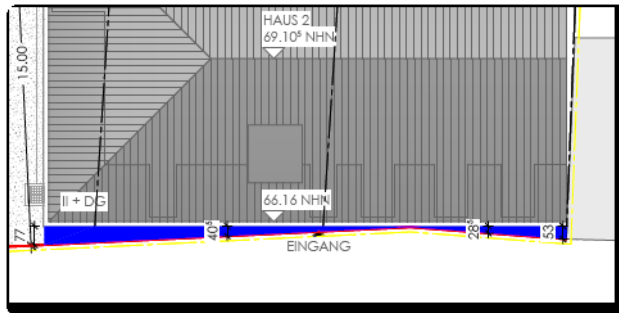


Abbildung 3: Abweichungen von der Baulinie, Haus 2

Eine von Antragsteller veranlasste Vermessung ergab, dass die Grenze, anders als im Bebauungsplan dargestellt, nicht geradlinig verläuft, sondern verschiedene Versätze und Richtungswechsel aufweist. Grund für den andersartigen Verlauf der Grenzen ist eine vermessungstechnische Neubestimmung der Grenzpunkte, die in den vergangenen Jahren durchgeführt wurde. Die im Bebauungsplan dargestellte Lage verschiedener Grenzpunkte ist damit nicht mehr aktuell.

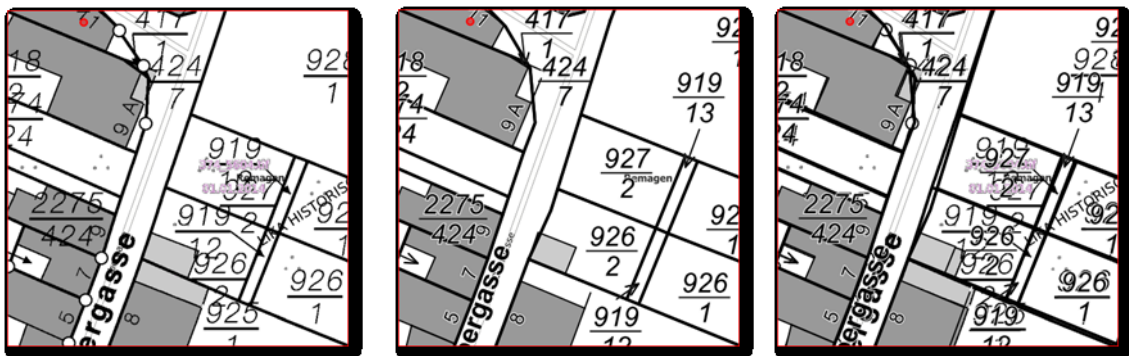
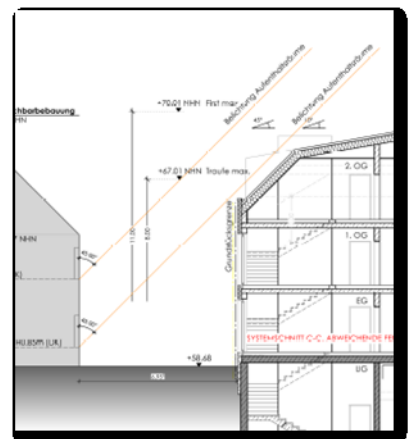


Abbildung 4: vergleichende Darstellung des Katasters 2014 (links), 2021 (mittig) sowie überlagernd (rechts) [Quelle: geoportal.rlp.de]

Weitere Gründe für die Befreiungen ergeben sich aus dem Bauordnungsrecht. So muss der Antragsteller beachten, dass bei den Bestandsgebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite bei notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen eine ausreichende Belichtung und Belüftung gesichert ist. In dieser Hinsicht hat der Antragsteller keine andere Wahl und muss mit seinem



Gebäude gegenüber solchen Fenstern zurückspringen, um eine Baugenehmigung zu erhalten. Vorliegend kaschiert der Antragsteller diesen Rücksprung optisch durch die Anordnung von Terrassen bzw. Balkonen, um den städtebaulich gewünschten Gas-sencharakter weitgehend zu erhalten.

Abbildung 5: Beispiel Belichtungs- und Belüftungsnachweis

Als weitere Gründe für die beantragte Abweichung von der Baulinie gibt der Antragsteller an, dass außenliegende Bauteile (Regenfallrohre) nicht im öffentlichen Raum platziert werden sollen. Ferner erfordert der Bau einer Tiefgarage Belichtungs- und Belüftungsöffnungen, die gleichfalls auf dem privaten Grundstück und nicht im öffentlichen Raum errichtet werden sollen.

Peter Günther erklärt, dass der Befreiungsantrag verwaltungsseitig unterstützt würde, da die Ursache der Abweichung in der Änderung des Katasters liege.

Beate Reich erkundigt sich nach der Erschließung des Vorhabens.

Peter Günther führt aus, dass diese über die Rheinpromenade, fußläufig zusätzlich auch über die Obergasse, erfolge.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Befreiung wird einstimmig zugestimmt.

Zu Punkt 8 – Mitteilungen –

Es liegen keine Mitteilungen vor.

Zu Punkt 9 – Anfragen –

Zu Punkt 9.1 – Zeitplan der Maßnahme am Unkelbach –

Michael Berndt fragt nach dem Zeitplan der Maßnahme am Unkelbach.

Gisbert Bachem erläutert, dass sich die Maßnahme in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sowie der baubiologischen Begleitung bis in den November hinein verlängern werde. Auch die Wasserbehörde habe dem zugestimmt. Nachteile für Flora und Fauna seien nicht zu erwarten.

Zu Punkt 9.2 – Zeitplan des Neubaus der Kita Bandorf –

Andreas Köpping erkundigt sich nach dem Sachstand des Neubaus der Kita Bandorf und ob bzw. wann die Öffentlichkeit hierüber informiert werde.

Der Vorsitzende erklärt, dass es dabei zwei Themen gebe. Zum einen gehe es um den Naturschutz und hier im speziellen um Ersatzflächen für die bisherigen Mähwiesen, wozu Peter Günther noch etwas sagen werde. Das andere Thema sei das Raumprogramm entsprechend dem neuen Kitazukunftsgesetz, was recht frustrierend sei, da das Gesetz keine wirklichen Vorgaben zu den Räumlichkeiten enthalte. So wie es sich derzeit darstelle, würde man zusätzliche Nebenräume benötigen, was eine Umplanung nach sich ziehe.

Auch die notwendige Abstimmung mit Landes- und Kreisjugendamt gestalte sich aufgrund dortiger häufiger Personalwechsel schwierig. Geplant sei 2022 mit dem Bau zu beginnen, um selbigen 2023 fertigzustellen und somit die Container wie geplant ersetzen zu können.

Peter Günther führt aus, dass man eine Ersatzfläche in Bandorf gefunden habe, welche auch schon von einem Biologen bewertet worden ist. Man befinde sich hier in den letzten Abstimmungen und hoffe, dass zum Jahreswechsel hin die Offenlage erfolgen könne, um somit auch die Öffentlichkeit einzubeziehen. Verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplans würden jedoch mit dem Raumprogramm zusammenhängen, welche entsprechend vorerst offen zu gestalten wären.

Zu Punkt 9.3 – Unkraut unter absturzgefährdetem Balkon an der B9 in Rolandswerth –

Michael Berndt erkundigt sich, ob es Neuigkeiten bezüglich des Unkrauts unter dem absturzgefährdeten Balkon gebe bzw. ob der Bauhof hier möglicherweise tätig werden könne.

Der Vorsitzende erläutert, dass die Kreisverwaltung hier mit ins Boot zu nehmen und dass diese momentan schlicht anderweitig beschäftigt sei und es somit derzeit keinen neuen Sachstand gebe.

Die Mitarbeiter des Bauhofs werde er nicht gefährden, da man nicht wisse, wann der Balkon tatsächlich abstürze. Das Unkraut, das vor die Absperrung wächst, werde allerdings entfernt. Auch werde man sich nochmal an den LBM wenden, da es sich hierbei um dessen Fläche handelt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende die Sitzung um 18:50 Uhr.

Remagen, den 27.10.2021
Der Vorsitzende

Schriftführer

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'B. Ingendahl', written in a cursive style.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Hamacher', written in a cursive style.

Björn Ingendahl
Bürgermeister

Philipp Hamacher