

Bauliche Infrastruktur  
Sachbearbeiter/-in: Peter Günther

Nr. 0686/2022

## VORLAGE

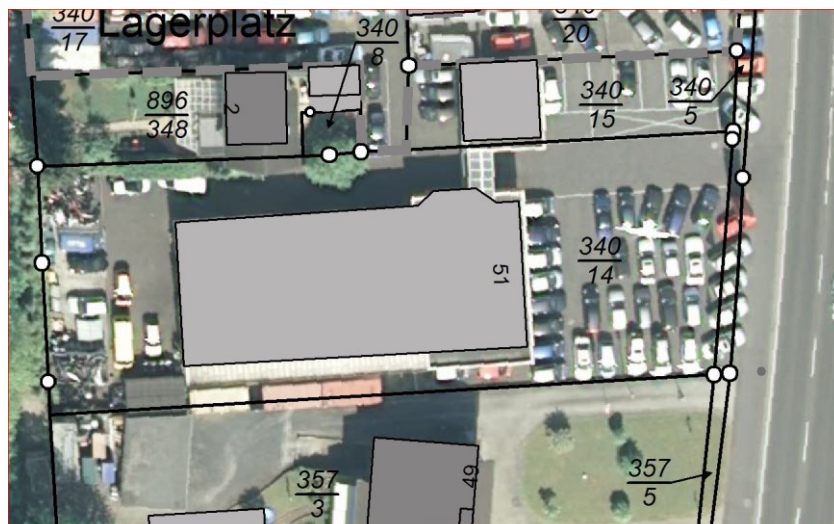
Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	TOP
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	06.09.2022	öffentlich	2
Stadtrat	26.09.2022	öffentlich	

### Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Remagen  
Bebauungsplan 34.06 "Rheinufer Rolandseck", Oberwinter  
Antrag auf Änderung

### Sachverhalt:

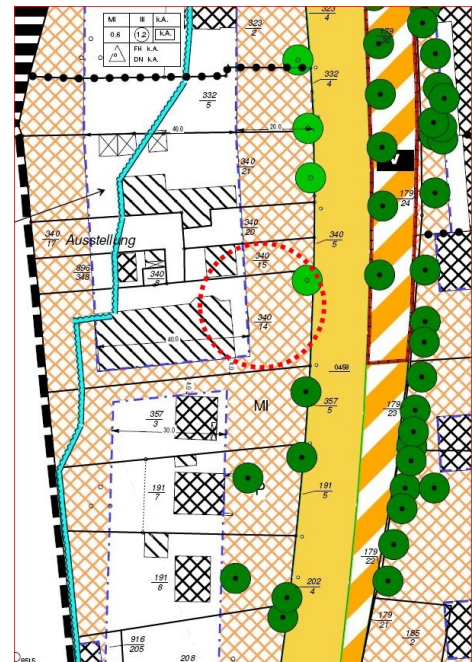
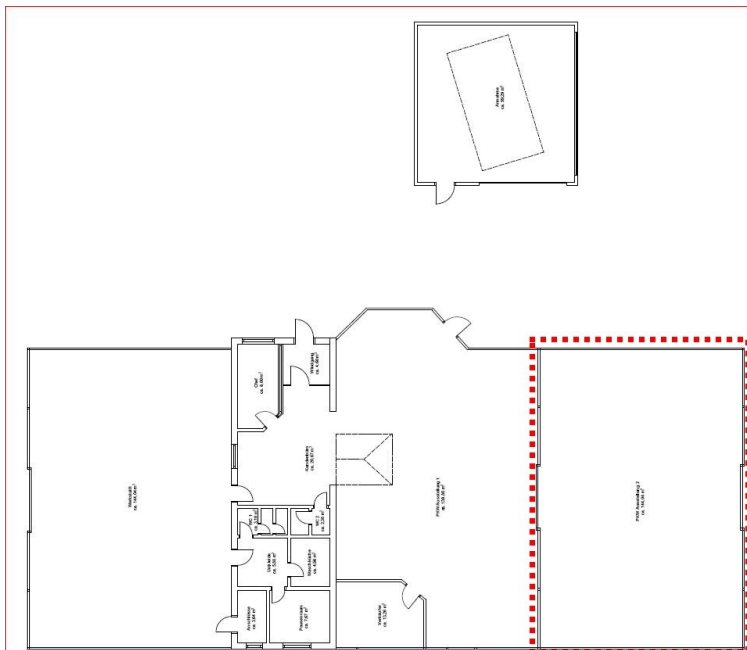
Die Firma Güttes&Jelinski, Bonner Straße 51, hat bei der Stadt Remagen einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 34.06 „Rheinufer Rolandseck“ gestellt. Hintergrund des Antrages ist der Umstand, dass die Firma aus betrieblichen Gründen eine Erweiterung der Ausstellungshalle plant, der Bebauungsplan mit seinen bisherigen Festsetzungen dies jedoch nicht im gewünschten Umfang zulässt.



Der Antrag der Firma lautet wie folgt:

*„[...] veränderte Anforderungen an ein modernes Autohaus machen es notwendig unserer Ausstellungshalle an die bereits bestehende und künftige Fahrzeugpalette, vor allem an elektrisch angetriebenen Fahrzeugen, anzupassen und zu vergrößern. Bereits heute umfasst unsere Modellpalette 14 verschiedene Modelle von denen wir nur fünf präsentieren können.*

*Die Standards unseres Partners Kia sehen neben einer Mindestgröße unserer Neuwagenausstellung, umfangreiche Investitionen in technische Ausstattung und Personal vor welche wir damit sichern möchten. Ohne eine den Kia Standards entsprechende Fahrzeugpräsentation werden wir zum 30.04.2024 aus dem Kia Händlernetz ausscheiden müssen.*



*Vorgesehen ist eine Vergrößerung der Neuwagenausstellung um 10m also um 5,50m über die bisher zulässige bebaubare Fläche hinaus, zu Lasten der Gebrauchtfahrzeugfläche. Zur Visualisierung finden Sie anbei den Bebauungsplan sowie ein erster Grundriss des*

*Gebäudes sowie Außenansicht-Fotos der bestehenden Ausstellungshalle.“*

Der Bebauungsplan setzt in seiner geltenden Fassung ein Bauband von 40 m Tiefe fest, welches an der bahnseitigen Fassade der bestehenden Halle beginnt. Bei einer Gesamtlänge des Bestandsgebäudes von ca. 35,50 m verbleiben für den geplanten Neubau der Ausstellungshalle noch ca. 4,5 m. Die geplante Halle soll jedoch um 10 m verlängert werden und würde mithin um 5,5 m straßenseitig vor die Baugrenze treten. Die straßenseitige Fassade des neuen Bauteils würde – bedingt durch den trapezförmigen Zuschnitt des Grundstücks – in einem Abstand zwischen etwa 12 und 14 m zum Gehweg entlang der Bonner Straße enden.

Der Ortsbeirat Oberwinter hat sich in seiner Sitzung am 20.07.2022 einstimmig für die Einleitung eines Änderungsverfahrens ausgesprochen. Ein Vertreter der Firma hatte zuvor das Projekt erläutert und sich anschließend den Fragen des Gremiums gestellt.

Die Verwaltung schlägt vor, insbesondere angesichts des verfügbaren Zeitfensters von lediglich etwa 20 Monaten für die Bauleitplanung, das Bauantragsverfahren und die anschließende Bauzeit, die Satzung durch einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (§ 11 BauGB) zu ändern. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich der Antragsteller im Wesentlichen dazu, der Stadt die zur Durchführung des Verfahrens notwendigen Unterlagen auf eigene Rechnung und eigenes Risiko hin zur Verfügung zu stellen. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB, wonach auf die Aufstellung von Bebauungsplänen kein Anspruch besteht und ein solcher auch nicht durch Vertrag begründet werden kann, bleibt unberührt.

Das Vorhaben dient der Nachverdichtung vorhandener Baugebiete. Mit der Investition in den Standort werden vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen. Die im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans vergrößerte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Damit sind wesentliche Voraussetzungen erfüllt, das Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dem Antrag entsprechend das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans einzuleiten. Die zur Durchführung des Änderungsverfahrens notwendigen Unterlagen sind durch den Antragsteller vorzulegen (Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag).

Remagen, den 23.08.2022



B. Ingendahl  
Bürgermeister



G. Bachem  
Fachbereichsleiter