

**21. Änderung Flächennutzungsplan 2004 der  
Stadt Remagen „Kindergarten Bandorf“**

**sowie**

**Bebauungsplan 33.09 "Kindergarten am Lohweg"  
im Ortsteil Oberwinter-Bandorf (33.09/00)**

**Abwägung zu den Anregungen  
aus der Offenlage (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**

## Inhaltsverzeichnis

a.	Anlass der Planung, Planungserfordernis .....	3
b.	Ergebnis der Beteiligung .....	4
b.1	Behörden ohne Stellungnahme .....	4
b.2	Behörden ohne Hinweise oder Anregungen zur Planung .....	4
b.3	Behörden mit Hinweisen oder Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans .....	5
b.3.1	Stellungnahme Kreisverwaltung Ahrweiler vom 04.07.2022 .....	5
b.3.2	Stellungnahme Landesamt Geologie und Bergbau vom 23.06.2022 .....	9
b.4	Behörden mit Hinweisen oder Anregungen zum Bebauungsplan .....	12
b.4.1	Stellungnahme Kreisverwaltung Ahrweiler vom 04.07.2022 .....	12
b.4.2	Stellungnahme Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 20.05.2022 .....	12
b.4.3	Stellungnahme CDU-Stadtratsfraktion vom 26.06.2022 .....	13
b.4.4	Stellungnahme Energienetze Mittelrhein vom 28.06.2022 .....	15
b.4.5	Stellungnahme SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 29.06.2022 .....	16
b.4.6	Stellungnahme Kreisverwaltung Ahrweiler vom 04.07.2022 .....	18
b.5	Stellungnahmen der Öffentlichkeit .....	22
b.5.1	Stellungnahme Bürger 1 vom 18.06.2022 .....	22
b.5.2	Stellungnahme Bürger 2 vom 24.06.2022 .....	26

## a. Anlass der Planung, Planungserfordernis

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen zum Bau einer Kindertagesstätte im Oberwinterer Ortsteil Bandorf geschaffen. Die Planung erstreckt sich über die stadteigenen Grundstücke in der Gemarkung Oberwinter, Flur 3, Flurstücke 49/1, 50 (bislang unbebaute landwirtschaftliche Flächen) sowie über Teile der Flurstücke 117/1 und 118 (beides Wirtschaftswege). Hinzu kommen zudem Teilflächen des Lohweg von den Flurstücken 114/62 und 112/2, die ebenfalls im städtischen Besitz sind.

Ein Bauleitplan ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vorliegend ergibt sich das Erfordernis aus dem Umstand, dass sich ausgehend von den aktualisierten Bedarfszahlen der Kreisverwaltung Ahrweiler u.a. für den Ortsbezirk Oberwinter ein zusätzlicher und dauerhafter Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ergibt. Kurzfristig wird dieser Bedarf insbesondere durch die Neueinrichtung einer dem Unkelbacher Kindergarten zugeordneten Gruppe in einem Container auf dem Gelände des Dorfgemeinschaftshauses in Bandorf gedeckt. Diese Einrichtung eröffnete im September 2020 ihren Betrieb. Eine dauerhafte Lösung stellt diese Containerlösung nicht dar, da der Betrieb des Kindergartens eine zeitweise Inanspruchnahme des Dorfgemeinschaftshauses erfordert. Dieses steht somit für andere Nutzungen vielfach nicht mehr zur Verfügung. Das stadteigene Grundstück ist schlicht zu klein, um auf Dauer neben dem Dorfgemeinschaftshaus einen den heutigen Anforderungen entsprechende Kindertagesstätte mit Ganztagsbetreuung einschließlich der notwendigen Freibereiche zu betreiben.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Remagen frühzeitig nach alternativen Standorten für eine dauerhafte Lösung umgesehen. Für den Ausbau bestehender Einrichtungen sind die jeweiligen Grundstücke nicht geeignet. Freie Baulücken oder ungenutzte Grundstücke standen an anderer Stelle im Ortsbezirk ebenfalls nicht zur Verfügung. In den Fokus genommen wurden sodann solche unbebauten Grundstücke, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauland dargestellt sind. In der Folge konnte die Stadt ein aus zwei Parzellen bestehendes Grundstück im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung am Lohweg erwerben. Dort steht nun - unter anteiliger Einbeziehung angrenzender städtischer Wirtschaftswege – ein insgesamt 3.576 m<sup>2</sup> großes Gelände für die Planung zur Verfügung.

Ein Vorteil dieses Standortes ist, dass er an den Lohweg und damit an eine bereits ausgebaute Straße angrenzt. Der Bau zusätzlicher Erschließungsanlagen wird nicht erforderlich, abgesehen von einer Aufweitung des Straßenraums um 2,0 m zum Bau eines Gehweges und zur Optimierung der Verkehre.

Der Bebauungsplan stellt einen ersten Baustein zur Realisierung einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche (W 2.2., „Sonnenberg“) dar. Die Planung des Wohngebietes ist jedoch ausdrücklich nicht Gegenstand der aktuellen Planung. Gleichwohl sind die Planinhalte so auszurichten, dass eine spätere verkehrliche Anbindung der verbleibenden Potenzialflächen an den Lohweg möglich bleibt.

Im ersten Verfahrensschritt wurde unter reger Beteiligung der Bürger die mögliche Entwicklung im Plangebiet anhand verschiedener Varianten geprüft. Ein besonderes Interesse bestand bei der Bevölkerung an dem Erhalt des am bisherigen Ortsrand vorbeiführenden Wirtschaftswege, der alternativ auch in das Gelände der Kindertagesstätte hätte eingebunden werden können. Dem vielfachen Wunsch der Bürger ist die Politik letztlich gefolgt und die entsprechende Variante diente als Grundlage für den nun vorgestellten Entwurf des Bebauungsplans.

Für das weitere Verfahren war es zudem erforderlich, den Geltungsbereich in zwei Teilflächen aufzugliedern, da für einen nicht im unmittelbaren Umfeld der KiTa kompensierbaren Anteil sowie für

die Verlagerung einer naturschutzrechtlich geschützten Mähwiese eine externe Kompensationsfläche gefunden werden musste.

## **b. Ergebnis der Beteiligung**

Die Beteiligung der Bürger sowie der planbetroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage erfolgte in der Zeit vom 27.05. bis einschließlich 01.07.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Remagen (Remagener Nachrichten, Ausgabe 20/2022) vom 19.05.2022 enthielt den Hinweis, dass die Unterlagen in den Räumen der Bauverwaltung eingesehen werden können. Hingewiesen wurde auch auf die Möglichkeit, die Unterlagen als PDF-Datei über die Homepage der Stadt Remagen abrufen zu können; letztlich bestand bis nach der Sitzung des Ortsbeirates Oberwinter am 20.07.2022 die Möglichkeit, dort die Unterlagen einzusehen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Datum vom 12.05.2022 über das Beteiligungsverfahren informiert. Frist für die Abgabe von Stellungnahmen war hier ebenfalls der 01.07.2022.

Das Ergebnis der Beteiligung wird nachstehend dokumentiert und für die nach § 1 Abs. 7 BauGB vorgesehene Abwägung durch die zuständigen Gremien aufbereitet.

### **b.1 Behörden ohne Stellungnahme**

Folgende Einrichtungen wurden an der Planung beteiligt, gaben aber keine Stellungnahme ab:

- SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
- Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück, Mayen
- DRK-Kreisverband Ahrweiler, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Polizeiinspektion Remagen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Bundeswehrdienstleistungszentrum, Mayen
- Innogy, Saffig
- Rhein-Ahr-Energie Netz GmbH, Grafschaft
- bn:t Blatzheim Network Telecom GmbH, Bonn
- Verkehrsverbund Rhein-Mosel GmbH, Koblenz
- DB Regio Bus Rhein-Mosel GmbH, Koblenz
- die im Stadtrat vertretenden Parteien, Wählergruppen und Einzelvertreter (mit Ausnahme der CDU).

### **b.2 Behörden ohne Hinweise oder Anregungen zur Planung**

Folgende Einrichtungen teilten mit, dass ihre Belange durch die Planung nicht berührt sind oder in den Unterlagen bereits ausreichend berücksichtigt werden:

- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte, Koblenz
- Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, Mayen
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz
- Abwasserzweckverband Untere Ahr, Sinzig
- Energienetze Mittelrhein GmbH & Co KG, Koblenz (nur für Flächennutzungsplan; zum Bebauungsplan siehe b.4.4)
- PLEdoc GmbH, Essen, für Open Grid Europe GmbH, Essen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Trier

### **b.3 Behörden mit Hinweisen oder Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans**

Die Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die Hinweise oder Anregungen zum Verfahren vorgetragen haben, werden wörtlich wiedergegeben. Vereinzelt wurde die Formatierung des Originaltextes an die der Beschlussvorlage angepasst.

#### **b.3.1 Stellungnahme Kreisverwaltung Ahrweiler vom 04.07.2022**

##### *b.3.1.1 Inhalt der Stellungnahme*

###### 1.) Landesplanung/Städtebau

Die Belange der Landes- und Regionalplanung wurden im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung vom 05.11.21 abgehandelt.

##### *b.3.1.1.1 Bewertung*

Nach § 20 Landesplanungsgesetz ist für die Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes die Einholung einer Landesplanerischen Stellungnahme erforderlich. In ihr teilt die zuständige Landesplanungsbehörde im Benehmen mit der regionalen Planungsgemeinschaft und nach Beteiligung der planungsbetroffenen Träger öffentlicher Belange die maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung bekannt.

Vorliegend wurde das Verfahren am 15.03.2021 beantragt, der Entscheid erging mit Datum vom 05.11.2021 und kam abschließend zu folgender Feststellung:

*„Die teilweise Inanspruchnahme der bislang noch unbebauten „W-Fläche“ ist vertretbar. In der Begründung wurde nachgewiesen, dass in der Ortslage des Ortsteils Bandorf keine geeigneten alternativen Grundstücke für den Neubau einer Kindertagesstätte vorhanden sind.*

*Der Bedarf wurde nachgewiesen und seitens der Fachabteilung bestätigt. Der Ausschluss möglicher Alternativflächen ist damit plausibel dargelegt. Die Flächenausweisung ist als maßstäblich und bedarfsorientiert zu bewerten. Sie dient der Deckung des örtlichen Bedarfs und ist als dezentraler Standort innerhalb des Mittelzentrums Remagen mit insgesamt 8 Ortsteilen in siedlungsintegrierter Lage geeignet, den aus der demographischen Entwicklung abzuleitenden Erfordernissen, als auch den Grundsätzen einer organischen Siedlungsentwicklung gerecht zu werden. Sie dient der wohnortnahen Daseinsvorsorge und zur Errichtung einer am Bedarf orientierten wohnortnahen sozialen Infrastruktur. Die hier in Rede stehende Fläche ist daher aus Sicht der Landes- und Regionalplanung für die geplante Zweckbestimmung als geeignet zu bewerten.*

*Zu Ziel Z 9 LEP IV sollten Aussagen in die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden.*

*Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen wird unter Würdigung der Gesamtumstände des konkreten Einzelfalls der vorgesehenen Ausweisung landesplanerisch zugestimmt. Dies zumal neue Flächen nur in einem untergeordneten, für das konkrete Infrastrukturvorhaben erforderlichen Umfang in Anspruch genommen werden. Allerdings sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die Eingriffsfol-*

*gen für Klimafunktion, Landschaftsbild sowie Arten- und Biotopschutz zu minimieren und im Hinblick auf die Bedeutung der entsprechenden Grundsätze fachgerecht abzarbeiten.*

*Als externe Ausgleichsflächen sind keine Flächen in Anspruch zu nehmen, die aus Sicht der Landes- und Regionalplanung einem Vorranggebiet zugeordnet worden sind und deren Funktion damit beeinträchtigt würde (z. B. Vorranggebiete Rohstoff-sicherung, Landwirtschaft). Die notwendigerweise auf Dauer angelegte Sicherung der Ausgleichsfunktion ist mit Ziel Z 83 RROPl MRWW daher nicht vereinbar. Demzufolge ist hinsichtlich der geplanten Ausgleichsfläche eine alternative Fläche in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu definieren, die den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen darf.“*

Das von der Stadt verfolgte Planungsziel wird in seiner Art und seinem Umfang als vertretbar und aus raumordnerischer Sicht als geeignet bewertet. Diese Entscheidung wird begrüßt und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der auf Ziel Z 9 LEP IV basierenden Forderung, Planungen am Prinzip der Nachhaltigkeit und des Gender-Mainstreamings auszurichten, wurde bereits mit der Aufnahme des hierauf bezogenen Kapitels 8 in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung gefolgt.

Auch die Bearbeitung der Eingriffsfolgen im Hinblick auf Klimafolgen, Landschaftsbild sowie den Arten- und Biotopschutz fachgerecht abzarbeiten, wurde im Zuge des für die Offenlage erarbeiteten Entwurfs des Bebauungsplans bereits umgesetzt. Die verpflichtende Verwendung einer Dachflächenbegrünung sowie die Vorgaben zur Begrünung des Baugebietes seien hier nur beispielhaft benannt.

Im Hinblick auf die abschließend erhobene Forderung, für externe Ausgleichsflächen keine Vorrangflächen in Anspruch zu nehmen, irrt die Landesplanung jedoch, soweit sie damit einen solchen Eingriff durch das vorliegende Vorhaben unterstellt. Die Landwirtschaftskammer hatte im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Landesplanerischen Stellungnahme Bedenken gegen die geplante Kompensationsfläche geäußert. Dieses Areal gehöre zu einer Vorrangfläche für die Landwirtschaft, weshalb die Inanspruchnahme anderer Flächen vorrangig zu prüfen sei.

Zusammen mit dem Landschaftsarchitekten Valerius, Dorsel, wurde gegenüber der Landwirtschaftskammer dargelegt, dass es sich bei den Maßnahmen, die auf der nordwestlich des Walter-Assemacher-Stadions gelegenen Kompensationsfläche vorgesehen sind, um solche handelt, die der Grünlandbewirtschaftung dienen und es sich damit um eine landwirtschaftliche Nutzung handelt. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Fachbeitrag Naturschutz wird hierzu verwiesen. Dieser Umstand wurde von der Landwirtschaftskammer mit E-Mail vom 21.02.2022 letztlich dann auch anerkannt und bestätigt. Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung besteht mithin nicht.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass sich die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans im dortigen Kapitel 2.1.3 bereits eingehend mit der Landesplanerische Stellungnahme befasst und diese somit unmittelbar Eingang in die Planungen gefunden hat.

#### **b.3.1.1.2** [Beschlussvorschlag](#)

Die Entscheidung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die dabei ergangenen besonderen Hinweise werden wie dargelegt im Rahmen der Planungen berücksichtigt.

#### *b.3.1.2 Inhalt der Stellungnahme*

##### 2.) Naturschutz

Zunächst wird auf unsere Stellungnahme vom März 2021 zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans Remagen, Ortsbezirk Bandorf, „Kindergarten Bandorf“ verwiesen.

Gegen die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche statt der bisher im FNP dargestellten Wohnbaufläche bestehen keine Bedenken. Aus naturschutzfachlicher Sicht vergrößern sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft hierdurch nicht.

Der Kindergarten überplant eine nach § 15 LNatSchG geschützte Grünlandfläche. Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ist darum eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlich. Mit dieser Ausnahmegenehmigung wird die Anlage einer Ausgleichsfläche zur Wiederherstellung des zerstörten Grünlandbiotops im gleichen Naturraum festgelegt. Die Lage und die Aufwertung dieser Ausgleichsfläche widersprechen nicht den Zielen der Landesplanung, weil die landwirtschaftliche Nutzung unter Beachtung vorzugebender Bewirtschaftungsauflagen fortgesetzt werden kann.

##### *b.3.1.2.1 Bewertung*

Die im Rahmen der Vorplanung bzw. der Unterrichtung vorgetragenen Hinweise der Naturschutzbehörde wurden im weiteren Verfahren beachtet. Der seinerzeit noch fehlende Fachbeitrag Naturschutz wurde, bezogen auf die vom Stadtrat priorisierte Variante, erstellt und den Verfahrensunterlagen zur Offenlage beigelegt.

Das darüber hinaus gegen die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche keine Bedenken erhoben werden, wird zur Kenntnis genommen.

Die Überplanung der nach §15 LNatSchG – seit der letzten Änderung des BNatSchG auch durch den neuen § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 BNatSchG bundesweit – geschützten Grünlandfläche ist bekannt. Ein Antrag auf Erteilung der Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG wird derzeit erstellt, nachdem die Durchführung der Offenlage nunmehr abschließend gezeigt hat, dass das Planungsziel umsetzbar ist.

Begrüßt wird die Aussage der Naturschutzbehörde, dass „Die Lage und die Aufwertung dieser Ausgleichsfläche [...] nicht den Zielen der Landesplanung [widersprechen], weil die landwirtschaftliche Nutzung unter Beachtung vorzugebender Bewirtschaftungsauflagen fortgesetzt werden kann“. Diese Feststellung widerlegt die im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme geäußerten Befürchtung, durch das Vorhaben und seine Folgen könnten hervorragend geeignete landwirtschaftliche Flächen für eine nicht der Landwirtschaft zuzurechnenden Nutzung verwendet werden.

##### *b.3.1.2.2 Beschlussvorschlag*

Die Stellungnahme wird wie dargelegt zur Kenntnis genommen und beachtet.

#### *b.3.1.3 Inhalt der Stellungnahme*

##### 3.) Brandschutz

Gegen das oben bezeichnete Planvorhaben bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht und bei Einhaltung nachfolgender Punkte keine Bedenken:

- Zur Gewährleistung der notwendigen Löschwasserversorgung durch die Stadt Remagen als Träger der Wasserversorgung (nach § 48 LWG) im Rahmen der Erschließung gemäß § 41 Abs. 1 LBauO **wird ausdrücklich** auf die Möglichkeit der Realisierung einer Löschwasserbevorratung in Behältern und Teichen verwiesen -- bspw. verbunden mit einer Rückhaltung von Niederschlagswasser, kombiniert mit dem Versickern des überzähligen Niederschlags. Die

Grundlagen für eine spätere, ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser, sind vergleichbar der allgemeinen Ver- und Entsorgung des Gebietes, bereits bei Ausweisung der Flächen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen

- Im Weiteren ist bei dem Planvorhaben auch die Notwendigkeit einer Erreichbarkeit des Plangebietes mit Fahrzeugen der Feuerwehr zu berücksichtigen (- Aufstellung B-Plan; Planvollzugsebene -).
- Da sich die vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplans in der Gemarkung Oberwinter, auch auf den *B-Plan Nr. 33.09 „Kindergarten am Lohweg“* beziehen, ist diesbezüglich die Stellungnahme der Unteren Brandschutzdienststelle vom 01.07.2022 zur *Änderung* dieses B-Plans - soweit zutreffend - auch für die Änderung des Flächennutzungsplans zu beachten.

#### b.3.1.3.1 Bewertung

Die Ausführungen der Brandschutzdienststelle werden für die Ebene der Flächennutzungsplanung zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Flächennutzungsplan geht maßstabsbedingt noch nicht auf die vorstehenden Hinweise zur Löschwasserversorgung oder die Erreichbarkeit des Vorhabengrundstücks für die Feuerwehr ein, was auf der Ebene des Bebauungsplans jedoch sehr wohl geschieht. Dort sind Aussagen zu den bislang bekannten Parametern der (Lösch-)Wasserversorgung oder auch zur Erreichbarkeit des Vorhabens enthalten.

Auf die diesbezüglich noch folgenden Ausführungen im Abschnitt ... wird daher verwiesen.

#### b.3.1.3.2 Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen ergeben sich hieraus nicht.

#### b.3.1.4 Inhalt der Stellungnahme

##### 5.) Abfallwirtschaft

Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich so vorzusehen, dass die Straßen durch Müllfahrzeuge zum Zwecke der Abfallentsorgung befahren werden können.

Von daher wird zunächst generell auf die Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ und „Fahrzeuge“ (DGUV Vorschrift 43 und 70) sowie auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) verwiesen. Des Weiteren sind die Vorgaben der DGUV Information 214-033 –vormals BGI 5104 - der BG Verkehr zu beachten. Insbesondere haben Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr, welche zum Zwecke der Abfallentsorgung durch Müllsammelfahrzeuge befahren werden sollen, eine Breite von mindestens 4,75 m vorzuweisen, Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr müssen eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen.

In Stichstraßen sind entsprechend **ausreichend dimensionierte Wendeanlagen für dreiaxelige Müllsammelfahrzeuge** vorzuhalten, da ein Rückwärtsfahren mit Müllsammelfahrzeugen grundsätzlich unzulässig ist, insbesondere wenn vorgenannte Mindestbreiten nicht eingehalten werden können. Außerdem dürfen einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen. Ergänzend wird auf die in § 6 Abs. 16 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Ahrweiler (Abfallwirtschaftssatzung- AbfWS) vom 27.10.2017 enthaltene Regelung verwiesen:

(16) **Befahrbare Straße** im Sinne dieser Satzung ist eine Straße, die so befestigt ist, dass sie mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t befahrbar ist und zudem in Übereinstimmung mit verkehrsrechtlichen Bestimmungen und mit Anforderungen der gesetzlichen Unfallversicherungsträger tatsächlich dauernd ohne unzumutbare Gefährdung von einem Entsorgungsfahrzeug befahren werden kann. Dies ist nicht der Fall, wenn die für das Entsorgungsfahrzeug zur Verfügung stehende lichte Durchfahrtsbreite weniger als 3 m beträgt oder die lichte Höhe von 4 m unterschreitet. Nicht durchgängige Straßen sind im Sinne dieser Satzung nur



dann befahrbar, wenn ein für die Entsorgungsfahrzeuge **ausreichender Wendeplatz für dreiachsige Müllfahrzeuge** vorhanden ist und einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen. Ist eine Straße nicht öffentlich gewidmet, ist diese nur befahrbar, wenn die o. g. Anforderungen erfüllt sind und zudem alle betreffenden Eigentümer die Überfahrtgenehmigung in das Privatgrundstück bzw. Privatstraße schriftlich erteilt haben.

Altablagerungsstellen sind in dem unmittelbaren Planbereich nach hiesigen Informationen nicht zu verzeichnen. Parzellengenaue Auskünfte über Altlasten kann jedoch nur die SGDNord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, erteilen.

#### b.3.1.4.1 Bewertung

Zunächst sei darauf verwiesen, dass die Nummerierung der bei der Kreisverwaltung gesammelten Stellungnahmen hier falsch ist und zu diesem Punkt eigentlich „4.“ lauten müsste. Dies sei angemerkt, da anderenfalls der Verdacht entstehen könnte, dass im Zuge der hier vorzunehmenden Abwägung eine Stellungnahme übersehen wurde.

Der eigentliche Inhalt der Stellungnahme wird darüber hinaus lediglich zur Kenntnis genommen. Denn die Forderung, die Erschließung des Plangebietes grundsätzlich so vorzusehen, dass die Straßen durch Müllfahrzeuge zum Zwecke der Abfallentsorgung befahren werden können, geht vorliegend ins Leere. Der Neubau des Kindergartens erfolgt an einer bereits ausgebauten Straße, die den im weiteren gestellten Anforderungen genügt. Eine Stichstraße wird durch die Planung ebenfalls nicht vorgesehen. Der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. dem späteren Bauantrag obliegt der Nachweis einer ausreichend bemessenen Aufstellfläche für die Wertstoff- und Abfallbehälter.

#### b.3.1.4.2 Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen ergeben sich hieraus nicht.

### **b.3.2 Stellungnahme Landesamt Geologie und Bergbau vom 23.06.2022**

#### *b.3.2.1 Inhalt der Stellungnahme*

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

### **Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 für den Teilbereich "Kindergarten Bandorf" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Unkelbach" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

In den hier vorhandenen Unterlagen ist für das Bergwerksfeld "Unkelbach" im Plangebiet kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass in einem historischen "Zusammenstellungs-riss" aus dem Jahr 1848 mehrere Hinweise auf sogenannten Uraltbergbau, d.h. Abbau

vor dem verpflichtenden Anlegen von Risswerken im Jahr 1865, für die Gemarkung Oberwinter dokumentiert sind.

Weiterhin liegen uns Unterlagen zu einem Kupfererzbergwerk in der Gemarkung vor, dessen Lage sich aufgrund mangelnder topografischer Anhaltspunkte jedoch nicht einordnen lässt.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Dem LGB liegen Hinweise auf ehemaligen Erzbergbau in der Gemarkung Oberwinter vor.

Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor.

In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

#### b.3.2.1.1 Bewertung

Der Inhalt der Stellungnahme ist in der Begründung zum Flächennutzungsplan bislang noch nicht thematisiert, wohl hingegen in der Begründung zum Bebauungsplan und dessen Hinweisen im Textteil.

Dies ist insoweit unproblematisch und für die Planung nicht relevant.

Zwar finden sich im Uraltbergbau (vor 1848) als auch im Altbergbau verschiedene Hinweise auf Bergwerksfelder, in denen auch das Plangebiet liegt, nähere Angaben oder Informationen sind hierzu jedoch nicht bekannt. In der Konsequenz wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) im Textteil zum Bebauungsplan auf die Möglichkeit hingewiesen, dass Relikte des Bergbaus gefunden werden könnten. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) soll es ausreichen, die Begründung um einen kurzen Absatz mit den Hinweisen des Landesamtes zu ergänzen.

#### b.3.2.1.2 Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wird entsprechend den vorstehenden Ausführungen ergänzt. Eine weitergehende Anpassung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

#### b.3.2.2 Inhalt der Stellungnahme

##### **Boden und Baugrund**

##### **– allgemein:**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

#### b.3.2.2.1 Bewertung

Diese Hinweise sind auf Grund des konkreten Bezugs zu einem Bauvorhaben auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ohne Relevanz. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf diese Regelwerke bereits hingewiesen (vgl. dort, Nr. 3.5 Boden und Baugrund sowie Bergbau). Die aufgezeigten Belange werden mithin bereits ausreichend und angemessen berücksichtigt.

#### b.3.2.2.2 Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen erfolgt nicht.

#### b.3.2.3 Inhalt der Stellungnahme

##### **- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

#### b.3.2.3.1 Bewertung

Die Stellungnahme enthält nur die Aussage, dass aus rohstoffgeologischer Sicht keine Bedenken bestehen.

#### b.3.2.3.2 Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen erfolgt nicht.

### **b.4 Behörden mit Hinweisen oder Anregungen zum Bebauungsplan**

Die Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die Hinweise oder Anregungen zum Verfahren vorgetragen haben, werden wörtlich wiedergegeben. Vereinzelt wurde die Formatierung des Originaltextes an die der Beschlussvorlage angepasst.

#### **b.4.1 Stellungnahme Kreisverwaltung Ahrweiler vom 04.07.2022**

##### *b.4.1.1 Inhalt der Stellungnahme*

##### 1.) Landesplanung/Städtebau

Die Belange der Landes- und Regionalplanung wurden im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung vom 05.11.21 abgehandelt.

##### *b.4.1.1.1 Bewertung*

Die Kreisverwaltung stellt mit ihrer Stellungnahme darauf ab, dass das Plangebiet im Flächennutzungsplan Bestandteil der Wohnbaufläche W 2.2 „Sonnenberg“ ist, der Bebauungsplan neben den Verkehrsflächen jedoch ausschließlich eine Gemeinbedarfsfläche festsetzt.

Die Stellungnahme ist inhaltlich unabhängig von der Wahl der Varianten für das weitere Planverfahren. Eine weitergehende Betrachtung im Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** erfolgt nicht.

##### *b.4.1.1.2 Beschlussvorschlag*

Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan in einem einfachen Verfahren geändert. Das Plangebiet wird künftig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

#### **b.4.2 Stellungnahme Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 20.05.2022**

##### *b.4.2.1 Inhalt der Stellungnahme*

Betreff Archäologischer Sachstand

Erdarbeiten Verdacht auf archäologische Fundstellen

Textfestsetzung: Abschnitt 3.1, Seite 4.

Überwindung / Forderung:

Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Änderungsinhalt (21.Änderung Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen)

Keine archäologischen Fundstellen bekannt:

Keine Bedenken unter Vorbehalt

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

- Keine archäologischen Fundstellen bekannt: Keine Bedenken unter Vorbehalt

Im angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft.

Entsprechend ist oben genannte Dienststelle nach §2 Abs. 3 DSchG RLP im Verfahren weiterhin zu beteiligen.

- Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

- Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

#### [b.4.2.1.1 Bewertung](#)

Mit ihrer Stellungnahme legt die Landesarchäologie dar, dass ihre Belange durch entsprechende Passagen im Textteil bzw. den Hinweisen ausreichend berücksichtigt werden. Auch wenn bislang im Plangebiet und seiner Umgebung noch keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen bekannt sind, greift auch hier die Planung eine mögliche Betroffenheit auf und gibt im Textteil auf der Ebene des Bebauungsplans diesbezügliche Hinweise.

#### [b.4.2.1.2 Beschlussvorschlag](#)

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen sind nicht erforderlich.

### **b.4.3 Stellungnahme CDU-Stadtratsfraktion vom 26.06.2022**

#### [b.4.3.1 Inhalt der Stellungnahme](#)

Die CDU-Fraktion begrüßt nach wie vor ausdrücklich die Ansiedlung eines Kindergartens in Bandorf, auch wenn hierzu eine Flächenversiegelung sowie eine Zunahme des Verkehrs in Kauf genommen werden muss. Der Bedarf an ortsnahen Betreuungsplätzen ist unstrittig, die nötige Infrastruktur ist daher (selbstverständlich in möglichst großem Einklang mit Natur und Anwohnerschaft) herzustellen.

Erstellung der Außenanlagen:

Bei der Erstellung der Außenanlagen sollte von vorneherein an eine möglichst große Wasserdurchlässigkeit von befestigten Flächen sowie die Anlage eines kleinen Erdwalls mit naturnaher Bepflanzung in Richtung Norden/Hermesacker gedacht werden.

#### [b.4.3.1.1 Bewertung](#)

Der Grad der möglichen Bebauung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Festlegung einer absoluten Grundfläche (hier: 1.160 m<sup>2</sup>) sowie der Möglichkeit der Überschreitung um bis zu 50% dieses Wertes durch Nebenanlagen begrenzt. Die mögliche Gesamtversiegelung beträgt mithin 1.740

m<sup>2</sup> auf einer insgesamt 3.053 m<sup>2</sup> großen Gemeinbedarfsfläche. Dies entspricht einer maximalen Versiegelung von annähernd 57%. Dieses Maß liegt geringfügig unter den Möglichkeiten der umliegenden Wohnbaugrundstücke, die insgesamt bis zu 60% überbaut werden dürfen (GRZ 0,4 + 50% durch Nebenanlagen).

Anders als die umliegende Wohnbebauung unterliegt der Neubau der Kindertagesstätte der Verpflichtung, ein Flachdach oder flach geneigtes Dach zwingend mit einer Begrünung zu versehen, soweit dieses nicht in einem bestimmten Umfang für die Gewinnung solarer Energien verwendet wird. Das kulturfähige Substrat muss dabei in einer Stärke von mind. 10 cm aufgebracht werden (vgl. Textfestsetzung 1.6.2, Absatz 1). Hiermit werden teilweise Bodenfunktionen kompensiert, die durch den Bau des Gebäudes und seiner Nebenanlagen verloren gehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beinhalten die Vorgabe, dass das vor Ort anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Behältnissen zurückzuhalten und schadlos abzuführen ist, wobei Teilwassermengen vor Ort versickern sollen. Dies entspricht in wesentlichen Teilen dem in der Anregung enthaltenen Wunsch, das Niederschlagswasser dort versickern zu lassen, wo es auf die Oberfläche trifft.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus obliegt den zuständigen Gremien die Aufgabe, die Vorgaben für die Freiraumplanung zu definieren und diese auch zu beschließen. Dem Ansinnen kann mithin auch auf anderen Wegen in nachgeordneten Verfahren Rechnung getragen werden.

#### [b.4.3.1.2 Beschlussvorschlag](#)

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen sind nicht erforderlich.

#### [b.4.3.2 Inhalt der Stellungnahme](#)

Anlage der Parkflächen:

Seitens der Stadt ist angedacht, dass der Verkehr weitestgehend über den Lohweg abgewickelt wird. Im eher breit ausgebauten Lohweg selbst gilt Tempo 30, im angrenzenden enger angelegten Neubaugebiet befindet sich dagegen eine verkehrsberuhigte Zone.

Wichtig ist, dass die nach dem Bringen der Kinder mit dem Auto wieder wegfahrenden Eltern durch rechtwinklig angelegte Parkplätze ermutigt werden, auch wieder über den Lohweg zurückzufahren.

#### [b.4.3.2.1 Bewertung](#)

Der Vorschlag, die Parkplätze für die Kindertagesstätte in Senkrechtaufstellung anzuordnen, entspricht der Planungsabsicht der Stadt. Auf die Ausführungen zu einer vergleichbaren Anregung aus der Bürgerschaft (vgl. b.5.1.1.1) wird verwiesen.

Die Parkflächen werden allerdings nicht als allgemein zugängliche öffentliche Stellplätze errichtet, sondern dem Bauvorhaben unmittelbar zugewiesen. Anderenfalls müsste im Bebauungsplan die Parkfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbindung festgesetzt werden. Dies hätte jedoch zur Folge, dass diese nicht mehr als notwendige Stellplätze dem Vorhaben zugerechnet werden könnten und sie zudem jederzeit von Dritten ohne auch Bezug zur KiTa benutzt werden könnten.

#### [b.4.3.2.2 Beschlussvorschlag](#)

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen sind nicht erforderlich.

#### *b.4.3.3 Inhalt der Stellungnahme*

Einbau von Fahrbahnschwellern:

Als weitere Maßnahme der Verkehrslenkung über den Lohweg wird angeregt, u.a. vom Lohweg kommend direkt in der Straße „Krummen Morgen“ einen Fahrbahnschweller einzubauen um somit das Fahrtempo zu reduzieren.

Dadurch wird diese Strecke, auf der „Schritt-Tempo“ erlaubt ist, unattraktiver. Diese Schweller sollten im Idealfall auch im weiteren Verlauf der Strecke, z.B. nach der Kreuzung „Krummen Morgen“ und „An der Pulvermühle“ eingebaut werden.

Zur Erläuterung der Bedenken und Anregungen steht die CDU-Fraktion gerne zur Verfügung.

##### *b.4.3.3.1 Bewertung*

Die vorgeschlagene Maßnahme liegt nicht nur außerhalb des Geltungsbereichs, sondern auch außerhalb des Rahmen zulässiger Festsetzungen in einem Bebauungsplan.

Zwar könnte der Geltungsbereich des Bebauungsplans (hier: Teilplan A, Eingriffsbebauungsplan) um den Einmündungsbereich der Straße „Krummen Morgen“ erweitert werden, wenn dies städtebaulich sinnvoll wäre. Der Bebauungsplan setzt nach § 9 Abs. 7 BauGB seinen Geltungsbereich fest und trifft Festsetzungen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind (§ 1 Abs. 3 BauGB). Soweit vorliegend aber Maßnahmen zur Verkehrslenkung bzw. -sicherheit vorgeschlagen werden, überschreiten diese den Rahmen, der sich aus der abschließenden Liste möglicher Festsetzungen eines Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 9 ergeben. Nach dem dortigen Absatz 1 Nummer 11 können Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Dies umfasst jedoch lediglich die Festlegung der als Verkehrsfläche zu nutzenden Areale, nicht jedoch Maßnahmen zu deren detailliertem Ausbau. Diese obliegen der Gemeinde im Wege der konkreten Erschließungs- oder Ausbaumaßnahme bzw. sind im Wege des Ordnungsrechts von der Verkehrspolizeibehörde festzulegen.

##### *b.4.3.3.2 Beschlussvorschlag*

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen erfolgt nicht.

### **b.4.4 Stellungnahme Energienetze Mittelrhein vom 28.06.2022**

#### *b.4.4.1 Inhalt der Stellungnahme*

Die nachfolgende Stellungnahme ergeht sowohl für die Stadtwerke Remagen, Betriebszweige Wasser und Abwasser, für die wir die Betriebsführung übernehmen, als auch für unsere Netzanlagen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Netzanlagen der Sparte Wasser, Abwasser und Gas. Hierbei handelt es sich an Verteilnetz-/ Entsorgungsleitungen welche, sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche "Lohweg" befinden. Die Lage der Leitungen wird in den beigefügten Auszügen unserer Netzdokumentation ersichtlich.

Innerhalb der geplanten Ausgleichsfläche befinden sich keine Verteilnetzanlagen welche sich in unserem Zuständigkeitsbereich befinden.

Seitens der Stadtwerke Remagen, Betriebszweig Abwasserbeseitigung wurde festgestellt, dass entwässerungstechnisch ist ein Anschluss an das Mischsystem an der kurzen westlichen Seite zum Lohweg möglich.

Der Anschluss von Niederschlagswasser sollte modifiziert, z.B. über Rigolen erfolgen. Sollte an der nördlichen Seite ein Straßenausbau erfolgen, so ist die Kanalisation hier zu erweitern.

#### **b.4.4.1.1 Bewertung**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und insbesondere die Lagepläne bestehender Leitungen für die nachgeordnete Projektplanung weiter verwendet. Eine Aufnahme der in der Straßenfläche außerhalb des Plangebietes liegenden Leitungen wird nicht für notwendig erachtet; hierzu müsste der Geltungsbereich erweitert und eine erneute Offenlage durchgeführt werden.

Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung haben bereits Eingang in die Hinweise zum Textteil des Bebauungsplanes gefunden.

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Verbreiterung des Lohweg um 2 m wird nachgeordnet mit den Werken abgestimmt, ebenso der Umfang eventuell notwendiger Erweiterungen des Kanalsystems.

#### **b.4.4.1.2 Beschlussvorschlag**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen erfolgt nicht.

### **b.4.5 Stellungnahme SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 29.06.2022**

#### **b.4.5.1 Inhalt der Stellungnahme**

zur oben genannten Maßnahme in der Ortsgemeinde Remagen-Oberwinter haben wir bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit Schreiben vom 19.06.2020 Stellung genommen.

Die in dieser Stellungnahme gemachten Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Ergänzend zu dieser Stellungnahme weisen wir auf Folgendes hin:

#### **Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge**

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.

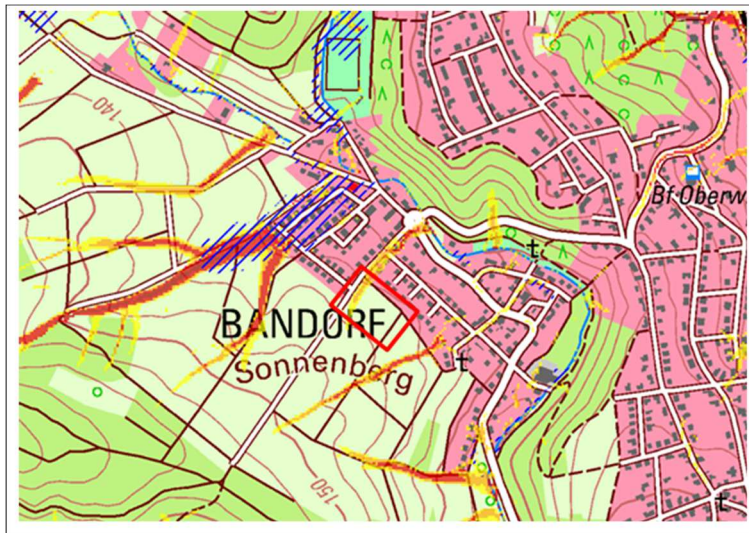
Wir bitten außerdem um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge:

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht für das Plangebiet teilweise eine geringe bis mäßige Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses.

Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.





Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge finden Sie unter folgendem Link:  
<https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-bo-den/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/>

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

### **Abschließende Beurteilung**

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

Hinweis: Unsere Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden künftig in der Regel elektronisch über dieses Postfach versendet. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, bitten wir um kurze Mitteilung.

Künftige Anfragen um Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung können Sie uns gerne ebenfalls auf diesem Wege an die Adresse [bauleitplanung@sgdnord.rlp.de](mailto:bauleitplanung@sgdnord.rlp.de) übermitteln. Sie gilt zunächst nur für die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz. Andere Abteilungen oder Referate in unserem Hause bitten wir auf separatem Wege zu beteiligen.

#### **b.4.5.1.1 Bewertung**

Soweit die SGD Nord einleitend auf ihre Stellungnahme aus der Unterrichtung verweist, wurden diese im Rahmen der damaligen Auswertung berücksichtigt, bzw. es wurde von der SGD mitgeteilt, dass ihre Belange in den Unterlagen bereits berücksichtigt waren. Auf den Abschnitt b.3.3 der Anlage zur Beschlussvorlage 0260/2020/1 wird verwiesen; diese Anlage war im Rahmen der Offenlage als Mitteilung über die Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB den ausgelegten Unterlagen beigelegt.

Neu bei den Ausführungen der Fachbehörde ist der Hinweis auf die Darstellungen des Plangebiets (Eingriffsplan) in der Starkregengefährdungskarte. Hieraus leitet sich die allgemeine Information ab, dass ausgehend von der bestehenden Topographie bei Starkregenereignissen oberirdisch abfließendes Wasser konzentriert in Richtung auf den geplanten Standort der Kindertagesstätte zugeleitet wird.

Dieser Umstand ist der Stadt bereits bekannt und in beiden Begründungen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) unter der Überschrift Klimaanpassung (jeweils Kapitel 7.2) bereits thematisiert.

Dies geschieht dort bisher jedoch nur verbal und ohne kartographische Darstellung. Die bisherige Schlussfolgerung lautet dort:

*Vorsorglich zum Schutz des Gebäudes ist das umgebende Gelände so zu modellieren, dass das aus dem Außenbereich zugeführte Oberflächenwasser von dem Gebäude ferngehalten wird.*

In die Fassung für den Satzungsbeschluss wird die Begründung daher dahingehend erweitert, dass der Auszug aus der Starkregengefährdungskarte in das Kapitel 7.2 eingebunden wird. Der Link zu den generellen Informationen der Starkregenvorsorge wird als zusätzlicher Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

#### [b.4.5.1.2 Beschlussvorschlag](#)

Die Begründung wie auch der Textteil zum Bebauungsplan werden wie vorgeschlagen ergänzt..

### **b.4.6 Stellungnahme Kreisverwaltung Ahrweiler vom 04.07.2022**

#### [b.4.6.1 Inhalt der Stellungnahme](#)

##### 1.) Naturschutz

Es wird empfohlen, die Begründung und die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der nachfolgend genannten Gesichtspunkte zu überprüfen:

Die Errichtung einer PV-Anlage kann nicht als Ausgleich angerechnet werden, weil ein Dach mit PV-Anlage keine Biotopfunktion besitzt oder entwickeln kann. Damit erhöht sich der Kompensationsbedarf für die Eingriffe in Natur und Landschaft von 1070,72 m<sup>2</sup> auf 1245,26 m<sup>2</sup>.

Der Fachbeitrag nennt keine Größe für die zu ersetzende, nach § 15 LNatSchG geschützten Grünlandfläche. Darum wurde die Flächengröße der vollständig überplanten Flurstücke 50 und 49/1 addiert. Das ergibt eine Fläche von 3126 m<sup>2</sup>. Nach den Vorgaben des Landesamtes für Umweltschutz ist bei der vorliegend kartierten Grünlandqualität von C und B, schlechte Ausprägung, ein Flächenersatz von 1 : 1 erforderlich. Damit sind von der Ausgleichsfläche mit einer Größe von 5702 m<sup>2</sup> (BPlan Fläche Teil B) 3126 m<sup>2</sup> belegt. Eine Überlagerung dieser 3126 m<sup>2</sup> mit der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Fläche von nunmehr 1245,26 m<sup>2</sup> ist möglich, weil auch der Eingriff dieselbe Fläche zerstört. Die für die Ausnahmegenehmigung verbrauchte Teilfläche des Flurstücks 54 in der Flur 21 steht jedoch für weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr zur Verfügung (Verbot der Doppelbelegung). Es bleibt eine potentielle Ausgleichsfläche von 2576 m<sup>2</sup>.

Es wird nochmal darauf hingewiesen, dass vor der Rechtskraft des Bebauungsplans ein Antrag gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG und des § 15 LNatSchG zu stellen ist.

Bei der Anlage der Ausgleichsfläche sollte auf eine Startdüngung verzichtet werden, weil dies der Entwicklung von magerem Grünland entgegenwirken würde.

Es wird ein Monitoring für die Grünlandentwicklung der Ausgleichsfläche empfohlen, um die ordnungsgemäße Pflege steuern und belegen zu können.

#### [b.4.6.1.1 Bewertung](#)

Ausgehend von den Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Fachbeitrag Naturschutz geprüft und letztlich überarbeitet. Nach geänderter Berücksichtigung der von PV-Anlagen überdeckten Dachflächen ergibt sich nunmehr ein Kompensationsbedarf von insgesamt 3.126 m<sup>2</sup>

für den anderweitig nicht ausgeglichenen Eingriff in Natur und Landschaft sowie den artenschutzrechtlich bedingten Ausgleich gemäß §15 LNatSchG (vgl. Fachbeitrag Naturschutz, Planungsbüro Valerius, Dorsel, August 2022).

Die entsprechenden Festsetzungen im Textteil sowie die Passagen in der Begründung, in denen auf die bisherige Fassung des Fachbeitrages Bezug genommen wird, sind gleichfalls anzupassen.

Der förmliche Antrag für die Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG / §15 LNatSchG wird vor Rechtskraft der Satzung bzw. Umsetzung des Vorhabens gemäß § 33 BauGB (Planreife) eingeholt.

#### b.4.6.1.2 Beschlussvorschlag

Der Anregung entsprechend werden die Unterlagen wie dargelegt überarbeitet.

#### b.4.6.2 Inhalt der Stellungnahme

##### 3.) Brandschutz

Gegen das oben bezeichnete Planvorhaben bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht und bei Einhaltung nachfolgender Punkte keine Bedenken:

1. Unter der Voraussetzung, dass - neben der Einhaltung einer GFZ von  $\leq 0,7$  - die Anzahl der Vollgeschosse auf 3 begrenzt wird (vorgesehen sind 2), sowie mindestens feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachung als „überwiegende Bauart“ festgeschrieben /eingehalten werden, ist für das bezeichnete Plangebiet als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup> bereitzustellen. Dies kann über eine Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz (Löschwasserlieferleistung von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden) oder aus anderen Löschwasserentnahmestellen (Bsp. Löschwasserbehälter) bzw. über eine Kombination aus Beidem sichergestellt werden.

Hinweis:

Werden diese Anforderungen bezüglich der Erschließung (ausreichende Löschwasserversorgung nach § 41 Abs. 1 Satz 2 LBauO i. V. m. dem DVGW-Arbeitsblattes W405) nicht eingehalten oder die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Feuerwehr nicht gewährleistet, so kann u.U. keine Baugenehmigung erteilt werden.

2. Beim Nachweis der Löschwassermenge (jeweiliger Grundschutz nach Tabelle 1 - DVGW W405) - insbesondere bei einer Entnahme allein aus dem Trinkwassernetz - ist durch das WVU zu berücksichtigen, dass während der Entnahme dieser Mengen die Trinkwasserversorgung jederzeit gewährleistet sein muss und keine unübersehbaren Risiken, für den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwasser, eingegangen werden dürfen.  
Bitte geben Sie daher - bei einer Bereitstellung des Löschwassers aus dem Trinkwassernetz - die folgenden Hinweise an das vom Träger der Wasserversorgung (Stadt Remagen) mit der Geschäftsbesorgung beauftragte, zuständige Wasserversorgungsunternehmen (WVU) für die konkrete Infrastrukturplanung weiter:

Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung:

- Zusätzlich zum DVGW-Arbeitsblatt W405 ist bei der Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz auch die DVGW-Information Wasser Nr. 99 (11-2018) „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ zu beachten.
- Vom Träger der Wasserversorgung nach § 48 LWG ist in Abstimmung mit dem WVU bei Neubau, Erweiterung oder Ertüchtigung von Teilen der Sammelwasserversorgung zunächst fest-

zustellen, inwieweit das Löschwasser aus vom Trinkwasserrohrnetz unabhängigen Entnahmestellen bereitgestellt werden kann, bspw. durch Entnahme aus Löschwasserbehältern und -teichen („Sammeln statt Versickern von Niederschlagswasser“), aus Löschwasserbrunnen sowie an vorbereiteten Entnahmestellen offener Gewässer. Die Anforderungen an diese Entnahmestellen sind mit der Bauaufsicht der Kreisverwaltung Ahrweiler abzustimmen.

- Eine Überdimensionierung von Trinkwasserleitungen durch das WVU aufgrund der Bereitstellung von Löschwasser, mit der Gefahr des Stagnierens des Trinkwassers bzw. einer Verkeimung, ist unzulässig [siehe DVGW-Arbeitsblatt W 400-3 (A)].
  - Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung darf daher bei einer Entnahme der oben genannten Wassermengen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ein Fließdruck von 1,5 bar nicht unterschritten werden, falls keine höheren Netzdrücke, bspw. für andere gewerbliche Abnehmer, einzuhalten sind.
  - Hydranten im B-Plan-Bereich sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Aus Sicht der Einsatztaktik und der Trinkwasserhygiene werden ausdrücklich Überflurhydranten empfohlen.
  - Bei Neubau oder Ertüchtigung des Leitungsnetzes im Plangebiet darf aus brandschutztechnischer Sicht ein Abstand der Hydranten untereinander von 150 m nicht überschritten werden. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie, zu Objekten bzw. Grundstücken im Planbereich, von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. von der nächstgelegenen Entnahmestelle aus sichergestellt sein.
  - Bei einer Entnahmedauer von 2 Stunden darf der Wasservorrat (Bsp. Hochbehälter) nicht aufgebraucht werden. Als Grundbelastung für das Trinkwassernetz ist dabei der größte Stundenverbrauch (Jahresmittel) anzusetzen.
3. Zur Gewährleistung der Durchführung wirksamer Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen durch die Feuerwehr (gemäß § 15 LBauO) muss die Erreichbarkeit im Plangebiet vorgesehener Objekte/Gebäude für die Feuerwehr jederzeit gesichert sein (Bsp. Straßenbreite, Traglast, Kurvenradien gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Rheinland-Pfalz“, vom Juli 1998).
- Dabei ist zudem Folgendes bei der weiteren Infrastrukturplanung zu beachten:
- a) Für Objekte, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen, für die Feuerwehr befahrbaren Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zu- bzw. Durchfahrten für die Feuerwehr (Ausführung gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Rheinland-Pfalz vom Juli 1998) hergestellt werden. Dies können auch entsprechend ebene, tragfähige Wirtschafts- oder Waldwege sein.
  - b) Auf Gebäude, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße, sondern im rückwärtig gelegenen Bereich (Zweite Reihe) liegen, ist vom öffentlichen Verkehrsraum aus - bspw. Gemäß der postalischen Adresse (Straße/Hausnummer) oder mit einem Hinweisschild - unmissverständlich hinzuweisen.
  - c) Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind an Zuwegungen oder in Zu- oder Durchfahrten nur zulässig, wenn sie von der Feuerwehr geöffnet werden können (Verschlusseinrichtungen gemäß DIN 14925, ansonsten Vorrichtungen - Bsp. Vorhängeschloss - nicht dicker als 5 mm).
  - d) Vorgesehener oder vorhandener Baumbewuchs - bspw. Alleebäume - ist so zu planen und zu unterhalten, dass eine Erreichbarkeit durch Fahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet und die Rettung von Personen mit Rettungsgeräten der Feuerwehr aus den Gebäuden möglich ist.

Allgemeiner Hinweise zur Auswirkung der Bauleitplanung auf das spätere Genehmigungsverfahren:  
Die obigen Ausführungen berühren in folgender Hinsicht auch die Gestaltung dieses B-Plans:

- Ausweisung der Planstraßen, Wirtschaftswege und sonstigen Verkehrsflächen
- Abstand von Baugrenzen/Baulinien zu den für die Feuerwehr befahrbaren Verkehrsflächen
- Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen, Anzahl der Geschosse mit Aufenthaltsräumen)
- Ausweisung von Grünflächen
- Versickerung von Wasser statt Zurückhalten von Wasser als Löschwasserreserve

#### b.4.6.2.1 Bewertung

Zunächst ist auch hier zur Vermeidung von Missverständnissen darauf hinzuweisen, dass die Nummerierung der Stellungnahmen der verschiedenen Fachabteilungen fehlerhaft ist und vorliegend der Brandschutz mit der Nummer 2 hätte versehen werden müssen. Für diese Beschlussvorlage wurde keine Stellungnahme übersehen oder vergessen.

Inhaltlich führt die Anregung nicht zu Änderungen der Planung. Der Bebauungsplan bildet – wie auch an anderer Stelle nochmals ausgeführt (vgl. b.4.6.3.1) – nicht die Grundlage zum Bau einer gänzlich neuen Straße. Der Lohweg wird in Höhe des Vorhabens lediglich um 2 m verbreitert, um die Verkehrsabläufe vor der Einrichtung zu optimieren. Eine Änderung der Hauptleitungen zur Wasserversorgung ist hierzu nicht erforderlich.

Der wesentliche Teil der Anregungen, insbesondere zu den dortigen Nummern 2 und 3, ist im Rahmen der späteren Bauantragstellung zu beachten. So wird u.a. auch mit Vorlage des konkreten Entwurfs die Möglichkeit zur Rückhaltung von Niederschlagswasser für den Brandschutz geprüft. Der Bebauungsplan lässt diese Möglichkeit zu.

#### b.4.6.2.2 Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen erfolgt nicht.

#### b.4.6.3 Inhalt der Stellungnahme

##### 4.) Abfallwirtschaft

Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich so vorzusehen, dass die Straßen durch Müllfahrzeuge zum Zwecke der Abfallentsorgung befahren werden können.

Von daher wird zunächst generell auf die Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ und „Fahrzeuge“ (DGUV Vorschrift 43 und 70) sowie auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) verwiesen. Des Weiteren sind die Vorgaben der DGUV Information 214-033 –vormals BGI 5104 – der BG Verkehr zu beachten. Insbesondere haben Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr, welche zum Zwecke der Abfallentsorgung durch Müllsammelfahrzeuge befahren werden sollen, eine Breite von mindestens 4,75 m vorzuweisen, Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr müssen eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen.

In Stichstraßen sind entsprechend **ausreichend dimensionierte Wendeanlagen für dreiaxsig Müllsammelfahrzeuge** vorzuhalten, da ein Rückwärtsfahren mit Müllsammelfahrzeugen grundsätzlich unzulässig ist, insbesondere wenn vorgenannte Mindestbreiten nicht eingehalten werden können. Außerdem dürfen einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen

Ergänzend wird auf die in § 6 Abs. 16 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Ahrweiler (Abfallwirtschaftssatzung- AbfWS) vom 27.10.2017 enthaltene Regelung verwiesen:

(16) **Befahrbare Straße** im Sinne dieser Satzung ist eine Straße, die so befestigt ist, dass sie mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t befahrbar ist und zudem in Übereinstimmung mit verkehrsrechtlichen Bestimmungen und mit Anforderungen der gesetzlichen Unfallversicherungsträger tatsächlich dauernd ohne unzumutbare Gefährdung von einem Entsorgungsfahrzeug befahren werden kann. Dies ist nicht der Fall, wenn die für das Entsorgungsfahrzeug zur Verfügung stehende lichte Durchfahrtsbreite weniger als 3 m beträgt oder die

lichte Höhe von 4 m unterschreitet. Nicht durchgängige Straßen sind im Sinne dieser Satzung nur dann befahrbar, wenn ein für die Entsorgungsfahrzeuge **ausreichender Wendepunkt für dreiachsige Müllfahrzeuge** vorhanden ist und einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen. Ist eine Straße nicht öffentlich gewidmet, ist diese nur befahrbar, wenn die o. g. Anforderungen erfüllt sind und zudem alle betreffenden Eigentümer die Überfahrtgenehmigung in das Privatgrundstück bzw. Privatstraße schriftlich erteilt haben.

Altablagerungsstellen sind in dem unmittelbaren Planbereich nach hiesigen Informationen nicht zu verzeichnen. Parzellengenaue Auskünfte über Altlasten kann jedoch nur die SGD-Nord erteilen.

#### b.4.6.3.1 Bewertung

Soweit die Abfallwirtschaft in ihrer Stellungnahme auf eine Erschließung von Baugebieten und die Bemessung von Verkehrsflächen abstellt, werden diese Ausführungen lediglich zur Kenntnis genommen. Für die vorliegende Bauleitplanung sind sie deswegen nicht von Bedeutung, weil mit der Planung keine neuen Wegeverbindungen geschaffen werden. Der Bauplatz für die Kindertagesstätte liegt an einer bereits ausgebauten Verkehrsanlage, die im weiteren Verlauf in ein Wohngebiet führt. Die zusätzlichen Verkehrsflächen dienen lediglich dazu, den bestehenden Verkehrsraum (Lohweg) zur Optimierung von Verkehrsabläufen um 2 m zu erweitern. Die Erreichbarkeit des Bauplatzes ist im Bestand bereits gegeben und muss nicht erst durch die vorliegende Bauleitplanung geschaffen werden.

Die trichterförmige Aufweitung am oberen Ende des Lohweg (westliche Grenze des Plangebiets) dient lediglich dazu, Flächen für eine spätere Erschließung der verbleibenden Potenzialfläche zu sichern. Die Anbindung muss in einem separaten Bebauungsplanverfahren vorbereitet werden.

Auch der Hinweis, dass im Plangebiet keine Altablagerungsstellen bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen. Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Abfallwirtschaft Bodenschutz wurde zusammen mit den anderen Behörden und Trägern öffentlicher Belange bereits unmittelbar beteiligt. Eine Stellungnahme zu den Verfahren wurde von dort nicht vorgetragen (vgl. b.1)

#### b.4.6.3.2 Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen erfolgt nicht.

## **b.5 Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Die eingegangenen Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern werden im Folgenden wörtlich wiedergegeben. Personenbezogene Daten werden darin jedoch geschwärzt oder ausgespart, soweit sie ausnahmsweise nicht doch für die Abwägung erheblich sind.

Vereinzelt wurde die Formatierung des Originaltextes an die der Beschlussvorlage angepasst.

### **b.5.1 Stellungnahme Bürger 1 vom 18.06.2022**

#### *b.5.1.1 Inhalt der Stellungnahme*

bzgl. des Bauvorhabens eines Kindergartens in Bandorf äußere ich folgende Bedenken und bitte diese in die künftige Planung und Ausgestaltung einfließen zu lassen. Nach Durchsicht der Planungsunterlagen und Stellungnahmen halte ich die aktuelle Planung für nicht realistisch und nicht auf die lokalen Gegebenheiten in Bandorf abgestimmt. Sie wird zu sozialem Unfrieden führen, wenn sie nicht realistisch angepasst wird.

Als Familienvater von drei in Bandorf aufgewachsenen Söhnen begrüße ich das Vorhaben ausdrücklich und hätte mir solch einen Kindergarten in Bandorf immer gewünscht – jedoch nicht mit einer grob fahrlässigen Planung, die zu Spannungen führen muss.

Konkret bemängele ich drei Punkte, die Sie bitte aufgreifen, neu bewerten und nachbessern:

1. Die Planungen berücksichtigen in keiner Weise ein von der Verwaltung selbst skizziertes Maximalszenario mit bis zu 75 Kindern und 9 Erziehern. Dieses muss die Grundlage jeglicher Dimensionierung darstellen. Nicht alle Maßnahmen sind von Tag eins umzusetzen, aber alle müssen von Tag eins an eingeplant und dann bedarfsgerecht umgesetzt werden. Eine Planung auf Basis des Minimalszenario (40 Kinder, 5 Erzieher) trägt nicht, skaliert nicht und ist daher grob fahrlässig.

2. Die aktuell eingeplanten zwei zusätzlichen Parkflächen reichen selbst im Minimalszenario nicht aus und berücksichtigen die von der Stadt Remagen zu verantwortende, zu gering dimensionierte Straßenplanung im Neubaugebiet in Bandorf mit zu wenig öffentlichen Parkflächen in keiner Weise. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten am Standort des geplanten Kindergartens sollten 8 zusätzliche Stellplätze auf dem Gelände des Kindergarten vorgesehen werden.

3. Die Verkehrsführung im Maximalszenario ist den Bürgern transparent zu machen. Hier wird offensichtlich verschleiert und auf berechnete Transparenzwünsche der Bürger nicht eingegangen. Warum? Gibt es etwas zu verbergen? Soll der Verkehr über die unterdimensionierten, zugesperrten Straßen im Neubaugebiet führen? Wird es einen Wendehammer geben und der Verkehr komplett über den breiten Lohweg geführt, ohne das Neubaugebiet zusätzlich zu belasten? Berechnete Fragen, auf die die Planung eine Antwort geben muss, die die Versäumnisse der Stadt Remagen im Neubaugebiet in der Vergangenheit berücksichtigt.

Ich hoffe, Sie greifen diese drei Punkte auf, nehmen die Bürger und Ihre Bedenken ernst, wiederholen keine Planungsfehler aus dem Jahr 2000 und gefährden nicht den sozialen Frieden in einem Ortsteil, der sich über einen professionell und zukunftsorientiert geplanten Kindergarten sehr freuen wird – mich eingeschlossen.

Einwände im Detail:

1. Unpräzise Bedarfsangaben in Beschlussvorlage 2060/2020/01 – Orientierung am Minimalszenario statt am Maximalszenario führt zu nicht skalierendem Konzept

(A) Erwähnt wird ein zweizügiger Start der auf drei Züge erweitert werden kann. Die Sollstärke einer Gruppe wird mit 25 Kindern – davon 22 in Ganztagsbetreuung – angegeben. Dies entspricht einer maximalen Auslastung des Kindergartens mit 75 Kindern.

(B) Dem gegenüber wird ein Minimalszenario basierend auf einer „Bedarfsplanung des Kreisjugendamtes“ mit 40 Kindern erwähnt. Gemäß Betreuerschlüssel entspricht dies 5 Betreuern. Linear hochgerechnet auf Szenario A entspricht dies einem Bedarf von 9 Betreuern im Maximalszenario.

Zitat Beschlussvorlage 2060/2020/01 „Es wäre jedoch lebensfern und unrealistisch anzunehmen, dass alle Verkehre zeitgleich entstehen“. Abgesehen davon, dass diese Formulierung die Bedenken der Bürger verhöhnt und sie als „lebensfern“ bezeichnet, muss ich darauf hinweisen dass es nicht die 45 Anfahrten am Morgen und Abend sein werden. Eine Planung muss bis zum Maximalszenario skalieren oder es wird keine Flexibilität nach oben geben und jeglicher Mehrbedarf wird nicht umsetzbar sein.

Fazit: Das Maximalszenario (A) muss als Planungsgrundlage dienen, um dauerhaft zu skalieren, d.h. es ist von bis zu 75 Kindern und 9 Betreuern auszugehen, für die Parkflächen und ein stimmiges Verkehrskonzept vorliegen müssen. Es reicht definitiv nicht sich an einem Minimalszenario zu orientieren. Dies wäre ein grob fahrlässiger Planungsfehler, weil es Wachstum verhindert und letztlich Steuergelder verschwendet. Wenngleich nicht alle Maßnahmen (z.B. Anzahl Parkflächen) im ersten Schritt bereitgestellt werden müssen, so sind diese jedoch von Anfang an in der Planung zu berücksichtigen und vorzusehen, damit sie jederzeit realisiert werden können, wenn Bedarfe steigen (Skalierung sicherstellen!).

## 2. Anzahl der Parkflächen wird den lokalen Gegebenheiten in Bandorf nicht gerecht.

Im Jahr 2000 ist das Neubaugebiet in Bandorf in Zusammenarbeit der Stadt Remagen mit dem Investor WEKA entstanden. Beim Infrastrukturausbau hat sich die Stadt vor Ort keinen guten Ruf gemacht. Die Straßen sind extrem eng, es gibt viel zu wenig Öffentlichen Parkraum. Müll- und Rettungsdienst finden häufig zugeparkte Straßen vor. Dies hat bereits zu erheblichem sozialem Unfrieden im Neubaugebiet geführt. Es gibt nach wie vor diverse Aktionen beunruhigter Eltern, das Ordnungsamt wurde zeitweise täglich nach Bandorf bestellt.

Letztlich reagierte die Stadt mit der Ausweisung als verkehrsberuhigten Zone und wenigen gekennzeichneten Parkflächen — was letztlich nicht wirklich hilft. Mehr geht ja auch nicht, da die Straßenplanung 2000 nicht bedarfsgerecht ausgeführt wurde. Die gleiche Verwaltung will nun für einen Kindergarten mit bis zu 75 Kindern und 9 Erziehern (Maximalszenario) ZWEI (!) zusätzliche Parkplätze errichten und verweist auf „lebensferne“ Einschätzungen von realistisch denkenden Bürgern. Dies wirkt alles sehr befremdlich auf die betroffenen Bürger von Bandorf.

Fazit: Bei einem Stellplatz pro 20 Kindern und der Annahme das 50% der 9 Erzieher mit dem Fahrzeug anreisen (was aufgrund der mangelnden öffentlichen Verkehrsmöglichkeiten vermutlich zu optimistisch ist), wären 8 zusätzliche Parkplätze auf dem Gelände des neuen Kindergarten von Anfang an planerisch vorzusehen. Ich halte diese Einschätzung für realistisch, da es KEINE freien Parkflächen um den neuen Kindergarten herum gibt.

## 3. Verkehrsführung im Kontext des neuen Kindergarten bleibt unklar — Transparenz durch ein Verkehrsoutachten wird zurück gewiesen

Bei der Durchsicht der Unterlagen bleibt vollkommen unklar wie der An- und Abreiseverkehr der bis zu 75 Kinder und 9 Erzieher erfolgen soll. Es wird mit der Argumentation des Minimalszenario davon ausgegangen das die vorhandene Infrastruktur dies alles aufnehmen wird und zudem durch ein zeitversetztes Anreisen nie Engpässe entstehen werden — diese Einschätzung orientiert sich mehr am Rheinischen Grundgesetz statt an den konkreten Gegebenheiten in Bandorf.

Verschärft wird dieses Thema durch die besondere Situation in Bandorf: Ein unzureichendes öffentliches Verkehrsangebot, keinerlei Infrastruktur — alle Beschaffungen für den Kindergarten - sind individuell zu regeln — mit dem Auto.

Fazit: Die Planung muss von Anfang an den Verkehrsfluss eines Maximalszenario berücksichtigen d.h. die tägliche An- und Abreise von 75 Kindern und 9 Erziehern. Eine Verkehrsführung durch das Neubaugebiet mit seinen definitiv zu schmalen Straßen, die keinen bidirektionalen Verkehr zulassen, muss verhindert werden. Ein Wendehammer am Kindergarten, um den Verkehr über den zweispurigen Lohweg zu führen könnte eine Alternative darstellen. Oder ist gar eine Anbindung des Kindergarten an den öffentlichen Nahverkehr geplant? Die Gedanken der Planer müssen dringend offen gelegt werden.



#### b.5.1.1.1 Bewertung

Die Ausführungen greifen zwei Aspekte der Planung in Bezug auf die verkehrliche Erschließung der neuen Kindertagesstätte auf. Es ist dies zum einen der Stellplatznachweis für die künftige Nutzung als auch die Regelung des hierdurch entstehenden Ziel- und Quellverkehrs.

In der Begründung zum Bebauungsplan befasst sich in den Kapiteln 3.1.5 sowie 4.1.2 mit den Festsetzungen der Verkehrsflächen sowie dem ruhenden Verkehr. Die vorliegende Stellungnahme zeigt, dass diese Abschnitte inhaltlich zu überarbeiten sind, da sie nicht alle Informationen enthalten oder diese so darlegen, dass die Planungsidee zweifelsfrei erkennbar wird.

Soweit nämlich die Begründung bislang davon spricht, dass der Bebauungsplan ausreichend Fläche vorhält, um nach Landesrecht notwendigen 2 bis 3 Stellplätze herzustellen, ist damit keineswegs gemeint, dass *nur* diese notwendigen Stellplätze hergestellt werden sollen. Dies wird eigentlich auch durch den das Kapitel abschließenden Satz betont, wonach beabsichtigt ist, „[...] *im Rahmen des konkreten Bauantrages mehr als nur die notwendige Anzahl an Stellplätzen zu errichten.*“

Die Ermittlung der Anzahl der nach Landesrecht notwendigen Stellplätze erfolgt unabhängig von den konkreten Gegebenheiten auf der Basis der Anlage zur Verwaltungsvorschrift des zuständigen Finanzministeriums vom 24.07.2000 (MinBl. S. 231; „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“). Diese sieht unter der dortigen Nr. 8.5 für Kindergärten, Kindertagesstätte und dergleichen einen Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 20-30 Kinder, mindestens jedoch 2 Stellplätze vor. Im Fall einer Bebauung mit einer 3-gruppigen Einrichtung mit insgesamt 75 Kindern ergibt sich mithin folgende Berechnung:

75 Kinder bei 1 Stellplatz je 20 Kinder, jedoch mindestens 2 Stpl =>  $75/20 = 3,75$  Stpl. = 4 Stpl.

75 Kinder bei 1 Stellplatz je 30 Kinder, jedoch mindestens 2 Stpl =>  $75/30 = 2,5$  Stpl. = 2 Stpl.

Anzahl notwendiger Stellplätze = Mittelwert =  $(4 + 2) / 2 = \underline{3 \text{ notwendige Stellplätze}}$

Um also den Forderungen des Landesrechts zu genügen, wäre für den Bau einer Einrichtung mit 75 Kindern im Bauantrag der Nachweis von 3 Stellplätzen ausreichend.

Dass dies jedoch für die Abwicklung der tatsächlichen Verkehre nicht ausreichend ist, bedarf keiner weitergehenden Diskussion, muss in der Begründung aber stärker hervorgehoben werden.

Die Stadt verfolgt mit dem Bau der Einrichtung folgenden Ansatz, der die vorstehende Kritik an dem Planentwurf bereits aufgreift: der derzeit noch als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaute Lohweg soll um 2,0 m aufgeweitet werden und diese Fläche dem Fußgänger zur Verfügung zu stellen. Alternativ wird lediglich der niveaugleich ausgebaute Verkehrsraum entsprechend vergrößert, um die entstehenden Verkehre besser abwickeln zu können. Das mehr als 24,5 m breite Baufenster ist gegenüber dieser neuen Verkehrsfläche deutlich zurückversetzt angeordnet, die Abstände liegen zwischen 5,3 m und 8,5 m. Damit ermöglicht es der Bebauungsplan, den Neubau über einen 4 bis 4,5 m breiten Zugang zu erreichen und zusätzlich dazu seitlich etwa 7 bis 8 Stellplätze (Regelbreite: 2,5 m) in sog. Senkrechtaufstellung, d.h. im rechten Winkel zum Lohweg, anzuordnen. Die nachfolgende Skizze mag das mögliche Prinzip verdeutlichen.

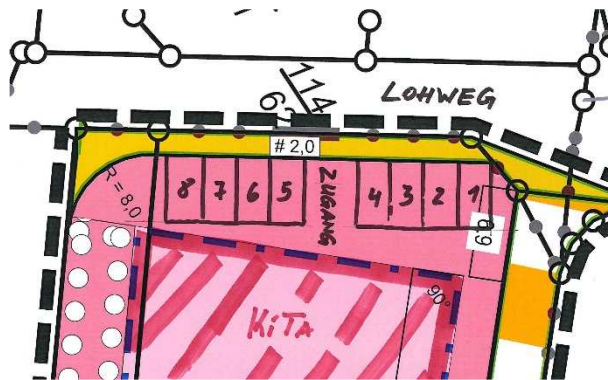


Abbildung 1: Skizze einer möglichen Stellplatzanordnung

An dieser Stelle kann auch auf den zweiten Aspekt der Anregung eingegangen werden, die Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs. Denn mit der vorstehenden Skizze wird auch deutlich, warum die Stadt – bei regelkonformen Verhalten der Nutzer – keine nennenswerten Probleme im künftigen Verkehrsablauf sieht. Parkende Fahrzeuge können über eine ausreichend bemessene Verkehrsfläche rückwärts ausparken und das Gebiet problemlos in Richtung Kleinkreisel/Talstraße wieder verlassen. Eine zwingende Notwendigkeit für die Autofahrer, beim Bringen oder Abholen die Straßen im Baugebiet „Krummen Morgen“ zu benutzen, entsteht nicht.

Begleitend könnte eine entsprechende Beschilderung oder Aufpflasterungen am Beginn der Straße Krummen Morgen die gewünschten Verkehrsabläufe verdeutlichen. Hierzu müssten die zuständigen Gremien entsprechende Beschlüsse fassen, um den Verkehrsraum entsprechend umzugestalten. Derartige Maßnahmen zählen jedoch nicht zu den Inhalten, die in einem Bebauungsplan gemäß § 9 Baugesetzbuch verbindlich geregelt werden dürfen.

Der Bauleitplanung nicht zu Grunde liegt die Vorstellung, dass die KiTa an ihrem geplanten Standort eine unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erhält, indem eine Buslinie bis an die Einrichtung herangeführt wird. Dass der Standort in fußläufiger Entfernung zu einer bestehenden Bushaltestelle liegt (ca. 250 m) und damit in dieser Hinsicht als angebunden/erschlossen gilt, wird in der Begründung zum Bebauungsplan vermerkt (vgl. dort, Kapitel 4.1.1).

#### b.5.1.1.2 Beschlussvorschlag

Die Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend den vorstehenden Ausführungen zu überarbeiten und zu ergänzen.

### **b.5.2 Stellungnahme Bürger 2 vom 24.06.2022**

#### b.5.2.1 *Inhalt der Stellungnahme*

Nach Einsicht in die ausliegenden Kindergartenpläne sehe ich ein großes Problem in der nicht ausreichend durchdachten Parkplatzsituation.

Wenn vor dem Kindergarten ein Parkstreifen, wie im Lohweg, geplant ist, stellt sich für mich die Frage, wie und wo die Autos gewendet werden, ohne die Kinder und andere Verkehrsteilnehmer zu gefährden. In Stoßzeiten kommen auch noch Fahrzeuge aus dem Neubaugebiet die Straße runter, was die Situation noch verschärfen wird.

Im Hermesacker zu parken, halte ich für keine praktikable Lösung, da viele Eltern nicht nur 1 Kind an der Hand haben, sondern 2 oder 3, meistens im Baby -oder Kleinkindalter. Daher ist davon auszugehen, daß viele diese Möglichkeit als zu umständlich verwerfen.

Auch die vorhandene Hanglage trägt ein Gefahrenpotenzial in sich, da Kinder mit Roller oder Laufrad usw. den Lohweg runter, kaum zu kontrollieren sind.

Die voraussichtlich geplanten Parkplätze vor dem Kindergarten werden ja auch wahrscheinlich teilweise vom Personal genutzt werden.

Durch den Mangel der Parkmöglichkeiten im Lohweg, werden die Einfahrten der Anwohner bestimmt zugeparkt, mit der Aussage: "Bin ja gleich wieder da", was die Akzeptanz des Kindergartens bei den betroffenen Nachbarn gefährdet.

Um im Vorfeld diese vorhersehbaren, realitätsnahen Abläufe im Sinne der Kinder und aller anderen Beteiligten zu lösen, bitte ich um Klärung. Die vorliegende Planung ist weder fach- noch sachgerecht.

#### b.5.2.1.1 Bewertung

Im Wesentlichen kann auf die Ausführungen unter Nr. b.5.1.1.1 und die darin enthaltene Skizze zur Parkplatzanordnung verwiesen werden.

Der Lohweg soll vor der neuen KiTa zwar um 2,0 m aufgeweitet werden. Diese Fläche wird jedoch nicht als Fläche für parallel zur Straße angeordnete Stellplätze verwendet, sondern als Gehweg oder Erweiterung einer verkehrsberuhigten Verkehrsfläche. Der Stellplatzbedarf wird daher auch nicht auf öffentlichen Stellplätzen, sondern auf „Privatparkplätzen“ der KiTa nachgewiesen. Da diese im rechten Winkel zur Straße angeordnet werden, ist der Bau einer zusätzlichen Wendemöglichkeit nicht erforderlich.

Die vorstehende Skizze (vgl. Abbildung 1) zeigt, dass auf diese Weise etwa 8 Stellplätze an der KiTa bereitgestellt werden können. Ein darüber hinausgehender Bedarf wird nicht gesehen, schon gar nicht die Option, dass für jeden der Angestellten auch ein eigener Parkplatz vorgehalten wird (allein hierfür wären anderenfalls wohl mind. 9 Stellplätze zu bauen). Vielmehr ist organisatorisch zu regeln, dass ein bestimmter Anteil der Plätze grundsätzlich nur den Eltern zur Verfügung stehen wird.

#### b.5.2.1.2 Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung erfolgt bereits entsprechend den vorstehenden Ausführungen. Eine weitergehende Änderung oder Ergänzung der Unterlagen erfolgt nicht.