

Zentralverwaltung  
Sachbearbeiter/-in: Peter Günther

Nr. 0072/2024/2

## **VORLAGE**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>TOP</b>
<b>Ortsbeirat Oedingen</b>	<b>06.11.2024</b>	<b>öffentlich</b>	<b>3</b>
<b>Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss</b>	<b>25.11.2024</b>	<b>öffentlich</b>	<b>2</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>09.12.2024</b>	<b>öffentlich</b>	<b>11</b>

### **Betreff:**

Bau- und Planungsangelegenheiten  
Bauleitplanung der Stadt Remagen  
Bebauungsplan 40.03 "Zwischen den Wiesen"  
Antrag zur 16. Änderung, Festsetzung Spielplatz als Wohngebiet

### **Sachverhalt:**

Der Stadt liegt der Antrag eines Grundstückseigentümers vor, der einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan 40.03 "Zwischen den Wiesen", Ortsbezirk Oedingen, ändern möchte. Ziel des Antrages ist es, durch Änderung der Festsetzungen die privatisierte Fläche eines vormaligen Spielplatzes mit einem Wohngebäude bebauen zu können.

Der Ortsbeirat Oedingen hatte sich Ende 2011/Anfang 2012 dazu entschieden, den Spielplatz auf dem Flurstück 78/7 einschließlich der Zugänge von der Petersbergstraße bzw. der Werthhovener Straße zu Gunsten einer zentralen Anlage am Ortsmitteplatz aufzugeben. Daher wurde im August 2012 im Haupt- und Finanzausschuss - nach vorheriger Beteiligung des Ortsbeirates - dem Gesuch über den Verkauf der Spielplatzfläche nebst Zuwegungen an einen interessierten Anlieger stattgegeben. Im Rahmen der Beratungen wurde angeregt, die Flächen im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans als private Grünfläche festzusetzen, um eine bauliche Nutzung auszuschließen; Eingang in den Beschluss hat diese Diskussion nicht gefunden. Regelungen zum Verbleib der Feuerwehrsirene sowie die hierzu notwendigen Betretungs- und Fahrrechte wurden in den Kaufvertrag aufgenommen und im Grundbuch gesichert.

Die Stadt veräußerte sodann beide Flurstücke an einen Anlieger, der diese unlängst wiederum auf den Sohn übertrug.

Der nun vorliegende Antrag verfolgt das städtebauliche Ziel, die bislang als Garten und Grundstückszufahrt genutzte Fläche als eigenes Baugrundstück festzusetzen und damit den Bau eines Wohnhauses zu ermöglichen. Übernommen werden sollen hierzu die Festsetzungen, die auf den unmittelbar benachbarten Grundstücken auch gelten. Dies sind insbesondere die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss und einer GRZ von 0,4. Zulässig ist ein Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von bis zu 45°.

Über den Antrag hinaus müssen auch die bisherigen Festsetzungen der zuführenden Wege von der Werthhovener Straße und der Petersbergstraße angepasst werden. Diese sind bisher als öffentliche Fußwege festgesetzt und sind entweder dem Wohngebiet zuzuschlagen oder in eine private Verkehrsfläche zu wandeln. Ein Wegerecht müsste aus öffentlich-rechtlicher Sicht die Erreichbarkeit der Sirene sicherstellen.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) sind gegeben. Ergänzend werden in einem städtebaulichen Vertrag insbesondere die Bereitstellung der Verfahrensunterlagen durch den Antragsteller oder auch die spätere Zuständigkeit für die Errichtung und Unterhaltung privater Wegeflächen sowie die Erschließung des künftigen Bauplatzes geregelt.

Der Ortsbeirat Oedingen hat sich in seiner Sitzung am 06.11.2024 dem Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einstimmig angeschlossen.

Am 25.11.2024 befasste sich der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss mit dem Antrag und empfahl dem Stadtrat, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Neben den Verwaltungskosten (Personalkosten) durch die Betreuung des Verfahrens sowie die Abwicklung der nicht übertragbaren hoheitlichen Aufgaben entsteht der Stadt durch den Beschluss kein finanzieller Aufwand.

#### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens zu beauftragen. Der Antragsteller stellt die hierzu erforderlichen Unterlagen kostenfrei zur Verfügung; Näheres ist durch Vertrag zu regeln.

#### Anlage/n:

- 1 Antrag Änderungsverfahren
- 2 Bebauungsplan Zwischen\_Den\_Wiesen, geltende Fassung

Remagen, den 04.12.2024



---

B. Ingendahl  
Bürgermeister



---

M. Göttlicher  
Büroleiter



---

G. Bachem  
Fachbereichsleiter