

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung **des Haupt- und Finanzausschusses** der Stadt Remagen vom
02.02.2026

Einladung: Schreiben vom 26.01.2026

Tagungsort: in der Aula IGS Remagen, Goethestraße 41

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 17:40 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Björn Ingendahl

Beigeordnete/r

Andrea Georgi
Volker Thehos

Ausschussmitglieder

Michael Berndt
Prof. Dr. Frank Bliss
Axel Blumenstein
Carmen Carduck
Sabine Glaser
Rita Höppner
Andreas Köpping
Susanne Müller
Thomas Nuhn
Wolfgang Seidler
Christina Steinhausen
Jürgen Walbröl

Verwaltung

Marc Göttlicher
Peter Günther

bis TOP 3

Schriftführer/in

Beate Fuchs

Entschuldigt fehlen:

Beigeordnete/r

Rita Schäfer

Ausschussmitglieder

Bettina Fellmer

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

Behandelte Tagesordnungspunkte:

- 1 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der 12. nichtöffentlichen Sitzung vom 24.11.2025 und der 7. nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 15.12.2025
0332/2026
- 2 Förderung der ärztlichen Versorgung in Remagen; Antrag der CDU-Stadtratsfraktion
0328/2026
- 3 Bau- und Planungsangelegenheiten
Änderung des Baugesetzbuches durch Einführung des sog. Wohnungsbau-Turbo
- Erlass von Leitlinien für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB
- Änderung der Hauptsatzung
0321/2026
- 4 Änderung der Hauptsatzung; öffentliche Bekanntmachung
0329/2026
- 5 Annahme von Geldzuwendungen
0330/2026
- 6 Mitteilungen
- 6.1 Rathaus; Einweihung und Einsegnung
- 7 Anfragen
- 7.1 Ampelanlage Rolandswerth
- 7.2 Hinweis auf Karnevalsumzüge im Stadtgebiet

13. ÖFFENTLICHE SITZUNG

Zu Punkt 1 – Bekanntgabe der Beschlüsse aus der 12. nichtöffentlichen Sitzung vom 24.11.2025 und der 7. nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 15.12.2025
Vorlage: 0332/2026 –

Der Vorsitzende gibt die Beschlüsse aus den nichtöffentlichen Sitzungen bekannt.

Zu Punkt 2 – Förderung der ärztlichen Versorgung in Remagen; Antrag der CDU-Stadtratsfraktion
Vorlage: 0328/2026 –

Bürgermeister Björn Ingendahl führt aus, dass ein Antrag der CDU-Stadtratsfraktion eingegangen sei, der den Ausschussmitgliedern bereits vorliege. Er erteilt der Fraktionsvorsitzenden, Rita Höppner das Wort, die den Antrag noch einmal vorstellt. Hierbei hebt sie hervor, dass es gelte, ein ausreichendes Angebot an Arztpraxen verschiedener Fachausrichtung in Remagen zu erhalten. Nach Möglichkeit solle das bestehende Angebot um geeignete Fachausrichtungen ergänzt werden.

Um einen Anreiz zur Ansiedlung in Remagen und zur Übernahme von Arztpraxen zu gewährleisten solle ein Konzept erarbeitet werden. Zentraler Bestandteil dieses Konzeptes solle eine Förderrichtlinie zur Versorgung mit Haus- und Fachärzten sein. Gefördert werden sollen vornehmlich Praxisübernahmen und -neugründungen. Hier könne das Angebot der Stadt Andernach als Vorbild dienen.

Büroleiter Marc Göttlicher teilt mit, dass man Kontakt zur Stadt Andernach aufgenommen habe. Die dortige Finanzabteilung gab an, dass man jährlich 40.000 EUR durch den städtischen Haushalt zur Verfügung stelle, um Fachärzte bei der Ansiedlung im Stadtgebiet zu unterstützen. Durchschnittlich seien drei Anträge pro Jahr eingegangen, im vergangenen Jahr wurden insgesamt 37.000 EUR ausgeschüttet. Die Stadt Andernach hat rund 30.000 Einwohner und ein Haushaltsvolumen von rund 128 Mio. EUR. Zum Vergleich, der Remagener Haushalt hat ein Volumen von rund 49 Mio. EUR.

Bürgermeister Björn Ingendahl führt aus, dass es in der Vergangenheit immer wieder Anfragen von Ärzten gab, die sich in Remagen niederlassen wollten. Zum Teil mit Erfolg, teilweise scheiterte dies an der Tatsache, dass keine geeigneten Räumlichkeiten gefunden werden konnten. Geeignete Räumlichkeiten biete das Nebengebäu-

de des Krankenhauses. Gespräche mit den dort ansässigen Fachärzten wurden bereits geführt. Einer der Fachärzte könne sich einen Verbleib in Remagen vorstellen, für den Fall, dass das Nebengebäude des Krankenhauses in Zukunft weiter zur Verfügung stehe. Zwei der Ärzte haben allerdings bereits beschlossen, Remagen zu verlassen. Des Weiteren liege eine Anfrage eines Hausarztes vor, der sich in Remagen niederlassen möchte. Es sei nur möglich, Ärzte zu halten oder für sich zu gewinnen, wenn man die Raumproblematik löse, fasst der Vorsitzende zusammen.

Minister Clemens Hoch habe auf der Einwohnerversammlung eine Anschubfinanzierung für die Einrichtung einer Tages- oder Regioklinik in Aussicht gestellt. Die Gespräche diesbezüglich seien angelaufen.

In der anschließenden Diskussion wird deutlich, dass der Antrag der CDU grundsätzlich begrüßt wird. Es wird jedoch angeregt, zunächst der Ausgang der Gespräche abzuwarten. Daher ergeht folgender

Der Haupt- und Finanzausschuss beauftragt die Verwaltung, die Angelegenheit nach Abschluss der Gespräche mit den Beteiligten erneut auf die Tagesordnung des Haupt- und Finanzausschusses zu setzen.

Zu Punkt 3 – Bau- und Planungsangelegenheiten
Änderung des Baugesetzbuches durch Einführung des sog.
Wohnungsbau-Turbo
- Erlass von Leitlinien für die Zustimmung der Gemeinde nach §
36a BauGB
- Änderung der Hauptsatzung
Vorlage: 0321/2026 –

a) Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Mit dem am 30.10.2025 in Kraft getretenen „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ beabsichtigt der Bund, die Verfahren zur Genehmigung von Wohnungen schneller und einfacher zu machen. Erreicht werden soll dies durch die Änderung verschiedener Vorschriften im Baugesetzbuch (BauGB) und die damit verbundenen Möglichkeiten, zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, im unbeplanten Innenbereich von dem Einfügungsgebot abzuweichen oder im Außenbereich von dem grundsätzlichen Bauverbot abzusehen. Diese Änderungen werden vornehmlich zu einer verstärkten Nachverdichtung im Innenbereich, innerhalb enger Grenzen aber auch zur Entwicklung in den Außenbereich führen. Wesentliche Gesetzesänderungen werden nachfolgend erläutert.

§ 31 Abs. 3 BauGB - Ausnahmen und Befreiungen

Bereits nach der bis Oktober 2025 geltenden Fassung war es möglich, zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu befreien.

Einschränkend galt jedoch, dass die Anwendung auf atypische Einzelfälle sowie auf solche Gemeinden beschränkt war, die durch Rechtsverordnung nach § 201a BauGB als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt galten.

Bisherige Fassung	Neue Fassung
(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend	(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Mit der Änderung der Vorschrift werden diese Bindungen nunmehr aufgehoben, so dass eine Wohnbebauung über die Vorgaben eines Bebauungsplanes hinaus zugelassen werden kann. Neben der Aufstockung oder dem Ausbau vorhandener Gebäude könnten auf dieser Grundlage beispielsweise auch bislang unzulässige Bauungen in der zweiten Reihe geschaffen werden.

§ 34 Abs. 3b BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung fügt den Regelungen des § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich einen neuen Absatz 3b hinzu:

Alte Fassung	Neue Fassung
./.	<i>„(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“</i>

Der bislang geltende Grundsatz des § 34 Abs. 1 BauGB, wonach innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage (unbeplanter Innenbereich) ein Vorhaben nur dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bau-

weise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss, wird durch die neu eingeführte Regelung des Absatzes 3b für Wohngebäude ausgesetzt. Die Zulässigkeit eines von der Umgebungsbebauung abweichenden Wohnbauvorhabens setzt jedoch die Zustimmung der Gemeinde (s.u.) voraus, zudem sind bei der Entscheidung nachbarliche Interessen zu würdigen und die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen muss gegeben sein.

§ 36a BauGB - Zustimmung der Gemeinde

Mit dem Wohnungsbau-Turbo erhält das BauGB einen neuen Paragraphen, der das Instrument der Zustimmung der Gemeinde regelt:

Alte Fassung	Neue Fassung
./..	<i>„(1) ¹Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. ²Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. ³Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. ⁴Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.</i>
./..	<i>(2) ¹Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. ²In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.</i>
	<i>(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.</i>

Grundsätzlich neu ist das Instrument „Zustimmung der Gemeinde“ nicht, setzte doch schon die bisherige Fassung des § 31 Abs. 3 BauGB die Zustimmung der Gemeinde zu einer Befreiung voraus. Wie oben bereits ausgeführt, kam dies aber nur innerhalb enger rechtlicher Schranken zum Einsatz.

Dies ändert sich nunmehr entscheidend mit den Neuregelungen der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b sowie in entsprechender Anwendung des §246e BauGB. Nunmehr gelangen wesentliche Elemente der Bauleitplanung in die Bauantragsverfahren. Denn anders als das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB, welches nur dann versagt werden kann, wenn das Vorhaben gegen die Vorgaben der §§ 31, 33, 34 oder 35 BauGB verstößt, erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung (nur) dann, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Diese Formulierung knüpft an die Regelung des § 1 Abs. 3 BauGB an, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Die Gemeinden haben bei der Zustimmung zu einem Vorhaben mithin eine weite Gestaltungsfreiheit, die Ausdruck der grundgesetzlich garantierten Planungshoheit ist. In dieser Konsequenz besteht für den Antragsteller folglich weder ein Anspruch auf die Zustimmung der Gemeinde (vgl. auch § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB: „*Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.*“), noch könnte die Kreisverwaltung Ahrweiler als zuständige Bauaufsichtsbehörde – anders als bei einem (rechtswidrig) versagtem Einvernehmen – eine versagte Zustimmung ersetzen; sie müsste einen entsprechenden Bauantrag bereits alleine wegen fehlender Zustimmung versagen. Grenzen setzt der Gesetzgeber den Gemeinden lediglich in dem Willkürverbot und dem daraus abzuleitenden Gleichbehandlungsgrundsatz (§36a Absatz 3).

Die mit dem Änderungsgesetz beabsichtigte Beschleunigung von Genehmigungsverfahren kommt insbesondere in den Bestimmungen zur Zustimmung der Gemeinde zum Ausdruck. Drei Monate beträgt die zulässige Bearbeitungszeit bei der Gemeinde. Äußert sie sich innerhalb dieser Frist nicht gegenüber der Genehmigungsbehörde, gilt die Zustimmung per Gesetz als fiktiv erteilt. Die 3-Monats-Frist verlängert sich um die Zeit, die der Öffentlichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt wird, jedoch um nicht mehr als einen Monat.

Der Gemeinde wird ausdrücklich das Recht eingeräumt, die Zustimmung von bestimmten Bedingungen abhängig zu machen (Absatz 1 Satz 3). In Analogie zu den Regelungen des § 12 BauGB über städtebauliche Verträge könnte somit die Erschließungspflicht oder die Abgabe eines Infrastrukturfolgebeitrages vereinbart werden, bevor die Gemeinde ihre Zustimmung zu dem beantragten Vorhaben erteilt. Bereits die hier unausgesprochen enthaltene zeitliche Abfolge zeigt, dass Vorhabenträger den Inhalt ihres Antrages frühzeitig mit der Gemeinde abstimmen sollten, um derartige Fragen im Vorfeld der Antragstellung zu klären. Im Gegenzug bleibt dem Antragsteller der zeitliche und finanzielle Aufwand erspart, einen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern.

Die Zuständigkeit für die Zustimmung regelt das BauGB nicht, vielmehr greifen hier die landesrechtlichen Bestimmungen zum Kommunalrecht. Herrschende Meinung ist, dass die Zustimmung der Gemeinde nicht zu dem laufenden Geschäft der Verwaltung zählt. Das Verfahren ist Ausdruck der kommunalen Planungshoheit, womit die Entscheidung durch den Gemeinderat zu treffen wäre. Vergleichbar mit der Zuständigkeit zu Anträgen auf Befreiung kann der Gemeinderat in seiner Hauptsatzung die Aufgabe an einen Ausschuss delegieren; dies empfiehlt sich bereits aus der höheren Häufigkeit der Ausschusssitzungen. Zwar schätzt der Gesetzgeber in seiner Begrün-

den Erfüllungsaufwand der Gemeinden eher als gering ein („... im Durchschnitt in jeder Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt pro Jahr zwei erstmalige und jeweils 15 Folgebefreiungen erteilt werden.“; Bundestagsdrucksache 21/781 (neu), Seite 12/13), doch bereits jetzt wurden in dieser Hinsicht beim Bauamt der Stadt ein Mehrfaches an Anfragen mit konkreter Umsetzungsabsicht gestellt. Damit die Stadt in dieser Hinsicht handlungsfähig bleibt und die Entscheidung über ihre Zustimmung fristgerecht treffen kann, ist eine Änderung der Hauptsatzung mit einer Übertragung der Zuständigkeit auf den Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorgesehen (s.u. Punkt C).

§246e BauGB – befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau

Neu aufgenommen in das BauGB werden die nachstehenden Sonderregelungen für den Wohnungsbau, die zunächst bis zum Ablauf des 31.12.2030 gelten:

Alte Fassung	Neue Fassung
./.	„(1) ¹Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient: 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude, 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung. ²Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. ³Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die

	<i>Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.</i>
<i>./.</i>	<i>(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.</i>
<i>./.</i>	<i>(3) ¹Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. ²§ 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.</i>
<i>./.</i>	<i>(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.</i>
<i>./.</i>	<i>(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:</i> <i>1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,</i> <i>2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.</i>

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung fand bislang in den Inhalten eines Bebauungsplans ihren Niederschlag, alternativ in den Planersatzvorschriften der §§ 34 und 35 BauGB. §246e BauGB eröffnet demgegenüber ein weites Feld an möglichen Befreiungen von diesen Vorschriften. Besonders hervorzuheben ist der Umstand, dass, wenngleich in einem sehr engen Rahmen, auf der Basis des Wohnungsbau-Turbos auch die Bebauung von Außenbereichsflächen ermöglicht wird.

Sonstige Gesetzesänderungen

Eine Änderung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a BauGB ermöglicht es den planenden Kommunen, in begründeten Fällen von der TA Lärm abzuweichen, wodurch der Wohnnutzung innerhalb bestimmter Grenzen ein Mehr an Lärm zugemutet werden kann.

In der Folge wird mit § 216a BauGB zudem ein neuer Paragraph eingeführt, der sich

mit der Planerhaltung von Bebauungsplänen befasst, die von der vorstehenden Regelung Gebrauch machen, in einem nachfolgenden Gerichtsverfahren jedoch durch gerichtliche Entscheidung für unwirksam erklärt werden

Die Vorschriften des § 201a über die "Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt" wie auch § 250 über die "Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt" werden an die neue Rechtslage angepasst und gesetzlich vorgesehene Ablauffristen verlängert.

b) Leitlinien der Stadt Remagen für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB

Aus organisatorischen Gründen wird die Entscheidung über die Zustimmung zu einem Vorhaben auf den Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss übertragen. Die dort zu treffenden Entscheidungen sollen dabei unter Berücksichtigung der nachstehenden Leitlinien ergehen:

1. Die Erschließung des Vorhabens muss i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB gesichert sein.
2. Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) außerhalb von den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (W) oder Gemischten Bauflächen (M) erhalten keine Zustimmung nach § 246e BauGB.
3. In Gebieten mit Bebauungsplan oder in faktischen Baugebieten wird zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zu Abweichungen von der Art der baulichen Nutzung die Zustimmung nicht erteilt.
4. Werden durch das Vorhaben 10 Wohneinheiten oder mehr neu geschaffen, so verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung mit mindestens 30% sozial geförderten Wohnraums (bezogen auf die neu zu schaffenden Wohnungen).
5. Vorhabenträger verpflichten sich zur zeitnahen Umsetzung ihres Vorhabens. Dies bedeutet in der Regel, dass mit dem Vorhaben innerhalb von 2 Jahren nach Baugenehmigung zu beginnen und dieses innerhalb von 2 weiteren Jahren fertigzustellen ist (Bezugsfertigkeit).
6. Bei Anwendung der § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB soll sich der Vorhabenträger durch geeignete Maßnahmen zur Erhöhung der Grünanteile auf dem Vorhabengrundstück verpflichten. Soweit eine Begrünung der Grundflächen nicht möglich ist, können Dach- oder Fassadenbegrünungen anerkannt werden.
7. Bei Anwendung des § 246e BauGB verpflichten sich Vorhabenträger, mindestens 25 % der Grundfläche des Baugrundstücks unter Verwendung einheimischer Pflanzen zu begrünen. Dach- oder Fassadenbegrünungen werden auf den so zu begrünenden Grundstücksanteil nicht angerechnet.
8. Die Zustimmung nach § 246e BauGB erfolgt im Regelfall unter Beteiligung der Öffentlichkeit; hierzu werden nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt die notwendigen Unterlagen auf www.remagen.de für die Dauer von 2 Wochen zur Einsicht eingestellt.
9. Verpflichtungen der Vorhabenträger nach diesen Leitlinien werden in einem städtebaulichen Vertrag (§ 12 BauGB) geregelt.

Die Leitlinien werden dabei wie folgt begründet:

Zu 1: die Zustimmung der Gemeinde soll nur für solche Vorhaben erteilt werden, die vergleichbar mit einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugrundstück erschlossen sind. Sollte die Erschließung nicht gesichert sein, kann der Bauherr durch vertragliche Regelungen die Erschließungspflicht von der Gemeinde übernehmen. Dies soll insbesondere sicherstellen, dass der Stadt keine unvorhergesehenen oder unwirtschaftlichen Aufwendungen durch die Herstellung von Erschließungsanlagen entstehen.

Zu 2: Der Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" soll auch unter dem Regime des Wohnungsbau-Turbos aufrechterhalten werden. Eine Entwicklung in den Außenbereich hinein darf daher ergänzend zu den gesetzlich vorgesehenen Beschränkungen nur auf solchen Flächen möglich sein, auf denen sich die Stadt durch eine Bebauung mit Wohnnutzungen vorstellen kann. In allen anderen Fällen ist das Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans (und Änderung des Flächennutzungsplanes) zu schaffen. Dies ist Ausdruck einer klimasensiblen Stadtentwicklung.

Zu 3: Die gesetzlichen Änderungen wurden mit dem Ziel erlassen, Wohnungsbau auch dort zu ermöglichen, wo er bislang nicht zulässig war. Dies ermöglicht es beispielsweise aber auch, künftig in einem bislang gewerblich genutzten Umfeld, auf Campingplätzen oder in Wochenendhausgebieten eine Wohnnutzung zuzulassen. Derartige Änderungen der Gebietsart könnten zu erheblichen Problemen führen (z.B. Emissionen), weshalb Vorhaben mit derartigen Auswirkungen nur durch Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan oder eine in sonstiger Weise geeignete städtebauliche Satzung zugelassen werden sollen.

Zu 4: Sollen mindestens 10 Wohnungen neu geschaffen werden, sind die Belange insbesondere einkommensschwächerer Personengruppen besonders zu berücksichtigen.

Auch die Begründung zur Gesetzesänderung führt als Beispiel für die Erteilung der Zustimmung unter Bedingungen die Vorgabe einer Sozialwohnungsquote exemplarisch an (*"Insbesondere bei Vorhaben, durch die mehrere Wohnungen entstehen, kann dies beispielsweise auch eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für alle oder einen Teil der Wohnungen sein; vielfach ist bei Neubauvorhaben eine Sozialwohnungsquote von 30 Prozent üblich."*) Da auch in Remagen bezahlbarer Wohnraum knapp ist, soll bei Inanspruchnahme des Wohnungsbauturbos ein entsprechendes Angebot geschaffen werden.

Für die Berechnung der geförderten Wohnungen sind ermittelte Werte mit Nachkommastellen aufzurunden (13 Wohnungen => 2 geförderte Wohnungen, weil "... mindestens 30% ...").

Zu 5:

Die zeitliche Bindung soll die Möglichkeit einer reinen Bodenspekulation erschweren und dazu beitragen, dass die unter Anwendung des Wohnungsbau-Turbos entstandenen Baurechte auch tatsächlich und zeitnah der Deckung des Wohnungsbedarfs dienen. Die Planungsleitsätze des § 1 Abs. 5 BauGB (insbes. nachhaltige Entwick-

lung; soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen; dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung)

Zu 6:

Diese Vorgabe soll insbesondere sicherstellen, dass auch bei einer Nachverdichtung des vorhandenen Gebäudebestandes die Umwelt- und Klimaschutzaspekte angemessen berücksichtigt werden. Begrünung sorgt nicht nur für ein angenehmes optisches Umfeld, es trägt auch in Form von Trittstein-ähnlich angelegten Inseln zu einer Verbesserung des Kleinklimas und vor allem der Wohnwerte bei. Eine Entwicklung in Richtung einer (weitgehenden) Vollversiegelung der Baugrundstücke soll unterbunden werden.

Zu 7:

Im gleichen Kontext sind die Vorgaben für solche Vorhaben zu betrachten, die auf Basis des §2436e BauGB zur Umsetzung kommen können. Die Vorgabe dient einer Mindestdurchgrünung von Bauflächen und sorgt so für eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB). Die Festlegung auf 25% Mindestbegrünung erfolgt in Anlehnung an die sog. Kappungsgrenze mit einer GRZ von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Zu 8:

Die im Regelfall durchzuführende Bürgerbeteiligung soll sicherstellen, dass bei der Zustimmung der Gemeinde zu berücksichtigende nachbarliche Belange in das Verfahren eingebracht werden können, die bei einer Betrachtung des Vorhabens alleine aus Sicht der Verwaltung übersehen oder nicht ausreichend gewichtet werden könnten.

Zu 9:

Diese Regelung gibt der Stadt ein Instrument an die Hand, mit dem die tatsächliche Umsetzung von Verpflichtungen der Bauherren sichergestellt werden kann.

Es ist vorgesehen, die Leitlinien jährlich zu überprüfen und ggf. anzupassen.

c) Änderung der Hauptsatzung

Hauptsatzung der Stadt Remagen § 7 Übertragung von Aufgaben des Stadtrats auf Ausschüsse	
Alte Fassung	Neue Fassung
[...] (3) Dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss wird die Beschlussfassung über die folgenden Angelegenheiten übertragen: 1. Vergabe von Aufträgen und Arbeiten im Rahmen der hierfür verfügbaren Haushaltsmittel unter Berücksichtigung des Aus-	[...] (3) Dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss wird die Beschlussfassung über die folgenden Angelegenheiten übertragen: 1. Vergabe von Aufträgen und Arbeiten im Rahmen der hierfür verfügbaren Haushaltsmittel unter Berücksichtigung des Aus-

schreibungsauftrages des Rates, des § 22 GemHVO und der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), soweit die Entscheidung hierüber nicht dem Bürgermeister übertragen ist. 2. Einvernehmen in den Fällen des § 14 Abs. 2 und § 36 BauGB, soweit die Entscheidung hierüber nicht dem Bürgermeister übertragen ist. 3. Einleitung und Fortführung von Gerichtsverfahren sowie der Abschluss von Vergleichen in Angelegenheiten, die in die sachliche Zuständigkeit des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses fallen, soweit die Entscheidung hierüber nicht dem Bürgermeister übertragen ist.	schreibungsauftrages des Rates, des § 22 GemHVO und der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), soweit die Entscheidung hierüber nicht dem Bürgermeister übertragen ist. 2. Einvernehmen in den Fällen des § 14 Abs. 2 und § 36 BauGB, soweit die Entscheidung hierüber nicht dem Bürgermeister übertragen ist. 3. Zustimmung nach § 36a BauGB in den Fällen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB. 4. Einleitung und Fortführung von Gerichtsverfahren sowie der Abschluss von Vergleichen in Angelegenheiten, die in die sachliche Zuständigkeit des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses fallen, soweit die Entscheidung hierüber nicht dem Bürgermeister übertragen ist.
--	--

Insbesondere der enge zeitliche Rahmen durch die gesetzliche 3-Monats-Frist hinsichtlich der Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde macht es erforderlich, die Entscheidung über die Zustimmung auf den regelmäßig tagenden Fachausschuss zu übertragen. Im Einzelfall kann es zur Einhaltung dieser Frist erforderlich werden, zusätzlich zu den vorgeplanten Ausschussterminen mit einem zeitlichen Abstand von bislang etwa 4 bis 6 Wochen weitere Sitzungen einzuberufen.

Es ergeht folgender

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat die Zuständigkeit für die Entscheidung durch Änderung der Hauptsatzung auf den Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss zu delegieren.

einstimmig beschlossen

Zu Punkt 4 – Änderung der Hauptsatzung; öffentliche Bekanntmachung Vorlage: 0329/2026 –

Mit der Einführung des § 14 EGovernment-Gesetz Rheinland-Pfalz wurden auch ausschließliche elektronische Bekanntmachungen ermöglicht, sofern es keine Satzungen oder „sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinden und Gemeindeverbände sowie der Zweckverbände und Anstalten im Sinne des § 86a der Gemeindeordnung (vgl. § 14 Abs. 3 EGovGRP)“ sind. Wenn die ausschließliche, elekt-

ronische Bekanntmachung in den zulässigen Fällen als weitere Bekanntmachungsform gewählt wird, ist dieses entsprechend in der Hauptsatzung festzulegen.

Die öffentliche Bekanntmachung der Tagesordnungen zu Gremiensitzungen erfolgt bisher im Amtsblatt der Stadt Remagen (Remagener Nachrichten). Unterlagen müssen dort aktuell, je nach Redaktionsschluss, bis zu zwölf Tagen vor dem eigentlichen Sitzungstermin eingereicht werden. Die kurzfristige Aufnahme von Beratungspunkten ist daher meist nicht möglich. Die Form der elektronischen Bekanntmachung würde den Vorteil bieten, dass diese im Rahmen der für die Einladung der Ratsmitglieder vorgegebenen Fristen erfolgen kann. Für die Ausgestaltung der Tagesordnung sowie die Einreichung von Anträgen zur Tagesordnung würde dies zudem eine wesentlich höhere Flexibilität bieten. Gemäß § 34 GemO muss die öffentliche Bekanntmachung spätestens am Tag vor der Sitzung erfolgt sein.

Es wird verwaltungsseitig daher vorgeschlagen, die Hauptsatzung dahingehend zu ändern, dass Öffentliche Bekanntmachungen zukünftig ausschließlich elektronisch auf der Internetseite der Stadt Remagen erfolgen. Auf der Startseite ist dies bekanntzugeben.

Bekanntmachungen, die nicht ausschließlich in elektronischer Form möglich sind, erfolgen weiterhin im Amtsblatt der Stadt Remagen. Der Gemeinde- und Städtebund hat eine nicht abschließende Aufstellung erarbeitet, die der Beschlussvorlage beigelegt ist.

Nachrichtlich sollten öffentliche Bekanntmachungstexte ohne rechtsverbindlichen Charakter weiterhin im wöchentlich erscheinenden Amtsblatt der Stadt Remagen veröffentlicht werden.

Hauptsatzung bisherige Fassung	Hauptsatzung vorgeschlagene Fassung
<u>Abs. 1</u> Öffentliche Bekanntmachungen der Stadt erfolgen im Amtsblatt der Stadt Remagen, den „Remagener Nachrichten“. Darüber hinaus erfolgen die öffentlichen Bekanntmachungen im Internet unter der Adresse „ https://www.remagen.de “.	<u>Abs. 1</u> Öffentliche Bekanntmachungen erfolgen ausschließlich elektronisch auf der Internetseite der Stadt Remagen unter der Adresse „ https://www.remagen.de “, soweit dies nach Maßgabe der jeweils einschlägigen Bestimmungen zulässig ist. Dies ist auf der Startseite der Internetseite der Stadt Remagen bekannt zu geben. Soweit es sich um eine durch Rechtsvorschrift des Landes bestimmte Pflicht zur Veröffentlichung handelt, erfolgt die rein elektronische Bekanntmachung nach Maßgabe des § 14 EGovGRP. Im Übrigen erfolgen öffentliche Bekanntmachungen in dem wöchentlich erscheinenden Amtsblatt der Stadt Remagen, den „Remagener Nachrichten“; dies gilt insbesondere für Satzungen und sonstige ortsrechtliche Bestimmungen sowie für öffentliche Bekanntmachungen in Fällen des § 1 Abs. 3 EGovGRP.

<u>Abs. 4</u> Dringliche Sitzungen im Sinne von § 8 Abs. 4 GemODVO des Stadtrates, eines Ausschusses oder eines Beirates werden abweichend von Absatz 1 nach Möglichkeit in einer der beiden Tageszeitungen, General-Anzeiger oder Rhein-Zeitung, mindestens jedoch durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht, sofern eine rechtzeitige Bekanntmachung gemäß Absatz 1 nicht mehr möglich ist.	Nachrichtlich werden öffentliche Bekanntmachungstexte ohne rechtsverbindlichen Charakter in dem wöchentlich erscheinenden Amtsblatt der Stadt Remagen, den "Remagener Nachrichten" veröffentlicht. Satz 1 bleibt hiervon unberührt. <u>Abs. 4</u> Dringliche Sitzungen im Sinne von § 8 Abs. 4 GemODVO des Stadtrates, eines Ausschusses oder eines Ortsbeirates oder eines Beirates werden ebenfalls in der Form des Absatz 1 Satz 1 bekannt gemacht. Auf die Dringlichkeit nach Satz 1 ist in der Bekanntmachung ausdrücklich hinzuweisen.
---	--

In der anschließenden Diskussion wird das Für und Wider abgewägt. Letztendlich ist der Vorteil der höheren Flexibilität ausschlaggebend für die Zustimmung zum Verwaltungsvorschlag. Daher ergeht folgender

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat, § 1 Abs. 1 und Abs. 4 der Hauptsatzung, wie vorgeschlagen, zu ändern.

einstimmig beschlossen

Zu Punkt 5 – Annahme von Geldzuwendungen
Vorlage: 0330/2026 –

Die Stadtverwaltung Remagen hat folgende Geldzuwendungen erhalten:

Spender	Empfänger	Betrag	Genehmigung
Arbeiterwohlfahrt Remagen	Stadt Remagen für die Jugendarbeit	1.000,00 EUR	Meldung an die KV Ahrweiler am 12.01.2026 Genehmigung 14.01.2026

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt der Annahme der Zuwendung zu.

einstimmig beschlossen

Zu Punkt 6 – Mitteilungen –

Zu Punkt 6.1 – Rathaus; Einweihung und Einsegnung –

Bürgermeister Björn Ingendahl teilt mit, dass das Rathaus nach dem Umbau am 08.03.2026 um 12:30 Uhr im Rahmen einer kurzen Feierstunde nun offiziell eingeweiht und eingesegnet werde. Im Rahmen des parallel stattfindenden Stoffmarktes soll das sanierte Gebäude zudem der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Zu Punkt 7 – Anfragen –

Zu Punkt 7.1 – Ampelanlage Rolandswerth –

Michael Berndt berichtet, dass die Ampelanlage im westlichen Teil von Rolandswerth noch immer defekt sei, was weiterhin zu Verkehrschaos führt.

Antwort der Verwaltung:

Der Landesbetrieb Mobilität, der für die Reparatur der Ampelanlage zuständig ist, hat die erforderlichen Aufträge erteilt. Witterungsbedingt können die Arbeiten allerdings derzeit nicht durchgeführt werden.

Zu Punkt 7.2 – Hinweis auf Karnevalsumzüge im Stadtgebiet –

Andreas Köpping regt an, auf den Werbeflächen am Museum Arp und im Bereich des Remagener Krankenhauses auf die Termine der Karnevalsumzüge im Stadtgebiet hinzuweisen.

Zu Punkt 7.3 – Wahlplakate; Standort Bandorf –

Andreas Köpping weist darauf hin, dass der in Bandorf gewählte Standort in Nähe des Dorfgemeinschaftshauses unglücklich sei, da ein Stellplatz wegfalle. Er regt an, nach einer Alternative zu suchen.

Antwort der Verwaltung:

Derzeit wird geprüft, ob eine benachbarte Grünfläche genutzt werden könne, die im privaten Eigentum steht.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende die Sitzung um 17:40 Uhr.

Remagen, den 24.02.2026
Der Vorsitzende

Schriftführer/in

Björn Ingendahl
Bürgermeister

Beate Fuchs