N I E D E R S C H R I F T

über die Sitzung **des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses** der Stadt Remagen vom 20.10.2026

Einladung:	Schreiben vom 13.10.2026
Tagungsort:	Sitzungssaal des Rathauses, Bachstraße 2, 53424 Remagen
Beginn:	17:00 Uhr
Ende:	18:30 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender
Bürgermeister Björn Ingendahl

Beigeordnete/r
Andrea Georgi
Rita Schäfer
Volker Thehos

stellvertretende Ausschussmitglieder
Bettina Fellmer
Rolf Plewa

Ausschussmitglieder
Egmond Eich
Rita Höppner
Simon Keelan
Andreas Köpping
Emil Krezic
Stefanie Kriechel
Thomas Nuhn
Wolfgang Seidler
Fritz-Peter Steinhausen
Christine Wießmann
Olaf Wulf

Verwaltung
Peter Günther
Frank Nelles bis einschließlich TOP 2
Nicole Schneider

Schriftführer/in
Philipp Hamacher

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglieder
Iris Loosen
Beate Reich

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

Behandelte Tagesordnungspunkte:

1 Sanierung und Erneuerung des Freizeitbades - Information über den Sachstand
0548/2026

2 Sanierung/Umbau/Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Oberwinter - Vorstellung der Machbarkeitsstudie
0547/2026

3 Für mehr bezahlbaren Wohnraum in Remagen, Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen
0432/2026/1

4 Bau- und Planungsangelegenheiten
Konzepte zur Nachnutzung des Sportplatzes Unkelbach
0415/2026

5 Bau- und Planungsangelegenheiten
Einvernehmen oder Zustimmung zu Anträgen auf Befreiung
0549/2026

6 Mitteilungen

6.1 Spielplatz am Deichweg

7 Anfragen

7.1 Erweiterung der Grundschule Oberwinter

7.2 Funkturm zwischen Unkelbach und Bandorf

19. ÖFFENTLICHE SITZUNG

Zu Punkt 1 – Sanierung und Erneuerung des Freizeitbades - Information über den Sachstand
Vorlage: 0548/2026 –

Der Vorsitzende begrüßt Frau Christina Seiters und Frau Lisa Heile vom Planungsbüro ava Anderhalten Architekten GmbH, welche zusammen mit Frank Nelles über den aktuellen Planungsstand informieren und die Präsentation vorstellen (siehe Anlage).

Aufgrund des sehr nachteiligen Baugrunds, der weitere Untersuchungen bzw. Gutachten erforderlich gemacht hat, ist der Zeitplan ein wenig nach hinten gerutscht, wodurch nun mit einer Eröffnung im Juli 2028 gerechnet werde.
Durch diesen nachteiligen Baugrund sowie die allgemeine Baupreissteigerung sind Mehrkosten entstanden, womit sich die aktuelle Kostenberechnung auf etwa 20,7 Mio. EUR – statt bisher 18 Mio. EUR – beläuft.

Die Pläne, Visualisierungen sowie Teile der Präsentation werden innerhalb der nächsten drei Wochen im Bürgerbüro während der Öffnungszeiten für interessierte Bürger und Bürgerinnen ausgestellt.

Zu Punkt 2 – Sanierung/Umbau/Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Oberwinter - Vorstellung der Machbarkeitsstudie
Vorlage: 0547/2026 –

Frank Nelles stellt die Machbarkeitsstudie des Fachbüros BauTec GmbH vor, die sich noch im Status eines Vorabzuges befindet (siehe Anlage).
Das Fazit der Studie lautet, dass die Grundstücksfläche erweitert werden muss, um das bestehende Feuerwehrgerätehaus zukunftsfähig zu gestalten und Alarmparkplätze auf dem Feuerwehrareal zu gewährleisten.
Die Studie führt auf, welche Maßnahmen getroffen werden müssen und stellt ein Realisierungskonzept, unter Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücksfläche, vor.
Da die in Anspruch genommene Grundstücksfläche in einem FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) liegt, laufen derzeit Untersuchungen und Prüfungen zur Umweltverträglichkeit. Mit einem ersten Ergebnis, das entscheidend für die weitere Planung ist, sei Ende dieses Jahres zu rechnen.

Der Vorsitzende ergänzt, dass ein gänzlich neuer Standort für das Feuerwehrgerätehaus bzw. eine Zusammenlegung mit anderen Feuerwehren aufgrund von Limitationen durch das Überschwemmungsgebiet und einen damit verbundenen Mangel an Alternativ-Grundstücken sowie einzuhaltender Ausrückezeiten nicht möglich sei. Dies wurde bereits in einer vorangegangenen Standortuntersuchung ausgeschlossen.

Nach kurzer Beratung ergeht folgender

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung die Planungen zur Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Oberwinter, entsprechend dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie, unter der Voraussetzung einer positiven Beurteilung der Umweltverträglichkeit, fortzuführen.

einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Enthaltung 2 Sonderinteressen 0

Zu Punkt 3 – Für mehr bezahlbaren Wohnraum in Remagen, Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen Vorlage: 0432/2026/1 –

Peter Günther erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage und führt aus, dass weder der Wohnungsbau noch die Wohnungsbauförderung zu den Pflichtaufgaben einer Gemeinde zählen. Sie seien ihr weder im Zuge der Selbstverwaltung noch durch Gesetz übertragen.
Soweit es die Möglichkeiten zulassen, unterstütze die Verwaltung bereits heute Vorhaben mit preisgünstigem Wohnraum, insbesondere mit Beratungsleistungen zum Baurecht oder der Kontaktvermittlung zwischen Anbietern und Nachfragern (z.B. Verein Gemeinschaftlich Wohnen Remagen e.V.).
Grundsätzlich bestehen auch Möglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung, wobei diese oftmals nur indirekt Einfluss nehmen können bzw. an gewisse Bedingungen geknüpft seien.
Die Verwaltungsvorlage zu den Leitlinien des Wohnungsbauturbos enthielt den Vorschlag, Anträgen mit mehr als 10 Wohnungen nur dann zuzustimmen, wenn ein Mindestanteil von 30% der neu geplanten Wohnungen die Bedingungen der sozialen Wohnraumförderung einhalten könnte. In der Beratung der Vorlage wurde dieser Aspekt im Bau,- Verkehrs- und Umweltausschuss am 03.02.2026 wie auch im Stadtrat am 16.03.2026 jeweils einstimmig auf eine wesentlich schwächere Prüfoption geändert. Die Beschlussfassung beinhaltet allerdings, die Leitlinien jährlich zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen, wodurch hier Änderungsmöglichkeiten vorliegen.
Peter Günther fügt hinzu, dass die Aufstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes nicht Neben der ohnehin bestehenden Arbeit durch die Verwaltung zu stemmen sei und eine Fremdvergabe Kosten in Höhe von rund 100.000 EUR und mehr verursachen könnte, wobei auch dann davon

auszugehen sei, dass über einen Zeitraum von etwa 1,5 Jahren erhebliche Personalkapazitäten innerhalb der Verwaltung gebunden sein würden.

Der Vorsitzende betont die grundsätzliche Offenheit der Stadt Remagen für dieses Thema und berichtet, dass aktuell sogar ein konkreter Austausch für ein entsprechendes Bauprojekt mit gefördertem wohnungsbau stattfinde. Zudem habe die Bundesbauministerin angekündigt, eine bundeseigene Wohnungsbaugesellschaft zu gründen. Da Remagen als eine der Kommunen mit dem höchsten Wohnraumbedarf eingestuft ist (Stufe 5), werden grundsätzlich Möglichkeiten der Betätigung einer solchen Gesellschaft auch in Remagen gesehen.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen sieht die Bauleitplanung als wichtiges Instrument und schlägt vor einen „runden Tisch“ bzw. eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Verwaltung sowie freiwilligen, besonders interessierten Mitgliedern aus den jeweiligen Fraktionen oder Vereinen, zu gründen, der dieses Thema weiter vertieft.

Der Vorsitzende fragt das Interesse an einem solchen „runden Tisch“ ab und stellt fest, dass zu diesem Zeitpunkt mehrheitlich kein Interesse daran besteht.

Die SPD-Fraktion betont, dass der in der Vorlage dargestellte Unterschied zwischen sozialem Wohnungsbau und gefördertem Wohnen ein wesentlicher sei. Was eine Datenerhebung angehe, sei die kleine Anfrage der Grünen im Landtag sehr hilfreich. Auch möchte man nochmal das städtische Grundstück „An der alten Rheinbrücke“ für diese Zwecke in Erinnerung rufen. Grundsätzlich stimme man dem Antrag für mehr bezahlbaren Wohnraum in Remagen zu.

Des Weiteren beantragt die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen erneut über einen verpflichtenden Anteil an sozial gefördertem Wohnraum in den Leitlinien des Wohnungsbauturbos zu beraten.

Die FBL-Fraktion erklärt, dass darüber erst vor einem halben Jahr beschlossen worden sei und dass Beschlüsse auch eine gewisse Verlässlichkeit haben sollten.

Die CDU-Fraktion stimmt dem zu und erklärt darüber hinaus, dass sie keine Notwendigkeit einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft sehe und man an der Planung zum „Hotel an der alten Rheinbrücke“ festhalten solle.

Der Vorsitzende lässt abstimmen, gemäß des Antrags den Pflichtanteil zeitnah nochmal aufzugreifen oder es bei der planmäßigen Evaluierung nach einem Jahr (Ende 1. Quartal 2027) zu belassen.
Bei zwei Nein-Stimmen wird sich mehrheitlich für die planmäßige Evaluierung im zweiten Quartal 2027 ausgesprochen.

Zu Punkt 4 – Bau- und Planungsangelegenheiten
Konzepte zur Nachnutzung des Sportplatzes Unkelbach
Vorlage: 0415/2026 –

Nicole Schneider stellt die drei von der Verwaltung erarbeiteten Konzepte zur Nachnutzung des Sportplatzes Unkelbach anhand der Beschlussvorlage vor. Die drei Varianten basieren auf dem Beschluss des Ortsbeirates Unkelbach, sehen jedoch ergänzend – was der Ortsbeirat ausgeschlossen hatte – eine Entwicklung einzelner Wohnbaugrundstücke vor. Hintergrund hierfür sei zum einen das Scheitern einer Entwicklung und Umsetzung des Baugebiets „Im alten Garten“ und zum anderen der immer wieder geäußerten Bedarf an Bauplätzen aus der Mitte der Ortsgemeinschaft. Darüber hinaus wird vorgeschlagen einen Bauplatz für den Bau einer Lagerhalle für die Feuerwehr und den städtischen Bauhof zu verwenden, in der Gerätschaften wie Starkregen-Ausrüstung und Notstromaggregate untergebracht werden können. Diese stören derzeit in den bestehenden Feuerwehrgerätehäusern, weil kein geeigneter Lagerplatz dafür zur Verfügung steht bzw. lagern in angemieteten Räumen.
Mögliche Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen können durch einen Bebauungsplan minimiert werden.
Die Niederschlagsproblematik an diesem Ort sei durchaus bekannt; so wurde zur Veranschaulichung der Hydrozwilling des Landes angewandt. Das Wasser könnte jedoch grundsätzlich geführt werden, was auch bei der vom Ortsbeirat vorgeschlagenen Nutzung des Geländes notwendig wäre.
Der Vorsitzende ergänzt, dass die ausgearbeiteten Konzepte als Diskussionsgrundlage dienen sollen und in ihrer Form nicht in Stein gemeißelt seien.

Der Ausschuss diskutiert die verschiedenen Varianten, insbesondere im Hinblick auf die Unterschiede zum Ortsbeiratsbeschluss und spricht sich auf Antrag von Ausschussmitglied und Ortsvorsteher Egmond Eich einstimmig für eine erneute Beratung im Ortsbeirat aus. Danach soll das Thema im Ausschuss wieder aufgegriffen werden.

Beschluss:

vertagt

Zu Punkt 5 – Bau- und Planungsangelegenheiten
Einvernehmen oder Zustimmung zu Anträgen auf Befreiung
Vorlage: 0549/2026 –

Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB
Bebauungsplan 31.08 „Hahnsberg“
Nebengebäude mit mehr als 50 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Kurzerläuterung:
Der Bebauungsplan setzt für die Wohngrundstücke entlang der Straße Am Hahnsberg auf den topografisch höher gelegenen Grundstücksteilen Grünflächen fest. Angesichts der dort möglichen Aussicht auf das Rheintal wurde eine maßvolle Bebauung der Grünflächen mit einer bis zu 24 m² großen Laube (incl. Freisitz) in

einfacher Ausführung erlaubt (Textteil Nr. 1.10). In dem nun vorliegenden Antrag soll diese Bebauungsmöglichkeit in vollem Umfang ausgereizt werden. Dies hat zur Folge, dass das Vorhaben mit einem umbauten Raum von rund 70 m³ gegen die Textfestsetzung 1.5 verstößt, wonach Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einem Volumen von 50 m³ zulässig sind. Der Antragsteller sieht hierin eine unbeabsichtigte Härte, da die zugestandene Größe einer Laube mit üblicher Raumhöhe ohne einen Befreiungsantrag nicht errichtet werden könne.
Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken, der Argumentation des Antragstellers zu folgen, zumal die zulässige Grundfläche innerhalb der Grünfläche nicht überschritten wird.



Abbildung 1: Auszug aus dem Bauantrag (Lageplan)

Ohne weitere Beratung ergeht folgender

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Befreiung zu.

einstimmig beschlossen

Zu Punkt 6 – Mitteilungen –

Zu Punkt 6.1 – Spielplatz am Deichweg –

Der Vorsitzende führt aus, dass die Palisadenreihe, die exakt auf der Linie eines 100-jährlichen Hochwassers errichtet wurde, dringend erforderlich sei, um zu

verhindern, dass spielende Kinder auf den Rheinradweg bzw. in die Rheinböschung laufen. Eine einfache Hecke hätte hier nicht genügt, da diese für Kinder leicht zu durchbrechen wäre. Vergleichbare Unfälle haben diese leichte Änderung gegenüber der Planung erforderlich gemacht.

Zu Punkt 7 – Anfragen –

Zu Punkt 7.1 – Erweiterung der Grundschule Oberwinter –

Andreas Köpping erkundigt sich nach dem Sachstand zur Erweiterung der Grundschule Oberwinter.

Peter Günther erklärt, dass aufgrund der neuen Schulbaurichtlinie Anpassungen in den Unterlagen notwendig wurden, welche mittlerweile eingearbeitet seien und dem Kreis vorliegen. Nun müssen die Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.
Der Vorsitzende ergänzt, dass man Anfang 2027 auf die Baugenehmigung hoffe. Dann folgen die Ausschreibungen, sodass die Bauarbeiten hoffentlich im Sommer 2027 starten können.

Zu Punkt 7.2 – Funkturm zwischen Unkelbach und Bandorf –

Egmond Eich erkundigt sich nach der Inbetriebnahme des neuen Funkturms zwischen Unkelbach und Bandorf.

Peter Günther führt aus, dass man sich beim Betreiber diesbezüglich informieren werde.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende die Sitzung um 18:30 Uhr.

Remagen, den 28.10.2026
Der Vorsitzende Schriftführer/in

Björn Ingendahl
Bürgermeister

Philipp Hamacher