

# BEGRÜNDUNG

zum Entwurf

5

**4. Änderung des Bebauungsplans (Teilaufhebung)**

**10.49 „Gewerbegebiet III/IV“**

(10.42/04)

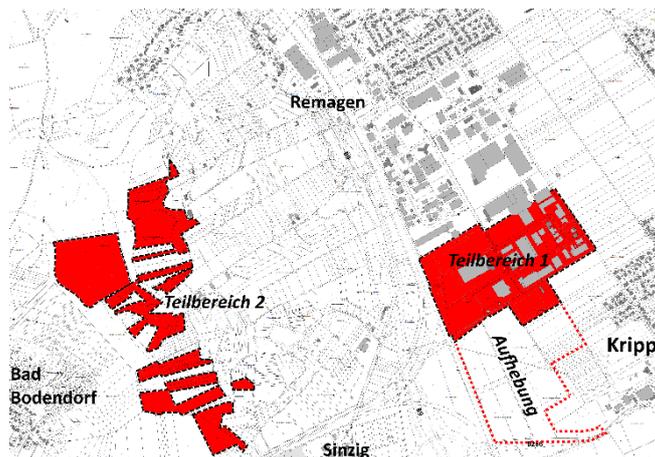
10

**Stadt Remagen**



15

**Gemarkung Remagen,  
Flur 6, 31 und 37 (jeweils teilweise)**



20

Bearbeiter:

Stadtverwaltung Remagen

Kartengrundlagen:

Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Rheinland-Pfalz

25

Karten, Pläne, Grafiken:

eigene Darstellungen

**Inhalt**

	1. Einleitung.....	5
	1.1 Planungsanlass und -ziel.....	5
	1.2 Bisherige Entwicklung des Bebauungsplans.....	5
5	1.2.1 Urfassung (2005).....	6
	1.2.2 1. Änderung (2007 – Festsetzung Gemeinbedarfsflächen, neuer Sportplatz Kripp).....	7
	1.2.3 2. Änderung (2011 – Umwidmung einzelner Gewerbegebiete in Industriegebiet).....	8
	1.2.4 3. Änderung (2015 – Verlagerung von Ausgleichsmaßnahmen, Umwidmung von Grünflächen in Flächen für die Landwirtschaft).....	8
10	1.3 Geltungsbereich.....	11
	1.3.1 Räumliche Abgrenzung: .....	11
	1.3.2 Topographie und derzeitige Nutzung:.....	11
	1.4 Erforderlichkeit der Planung.....	12
	1.5 Rechtsfolgen .....	12
15	1.6 Städtebauliche Kennziffern, Bodenordnung.....	12
	1.6.1 Städtebauliche Kennziffern.....	12
	1.6.2 Bodenordnung.....	12
	2. Übergeordnete Planungen.....	13
	2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV).....	13
20	2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald .....	14
	2.3 Ziele der Raumordnung: Würdigung der Planungsziele .....	15
	2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Remagen .....	15
	2.5 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Remagen-Süd" .....	16
	3. Planungsinhalte.....	17
25	3.1 Art der baulichen Nutzung .....	17
	3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen .....	17
	3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	17
	3.4 Flächen für den Gemeinbedarf – Sportplatz .....	17
	3.5 Grünflächen .....	17
30	3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
	3.7 Örtliche Bauvorschriften .....	17
	3.8 Nachrichtliche Übernahmen .....	18
	4. Erschließung.....	18
35	4.1 Verkehrsflächen .....	18
	4.2 ÖPNV / SPNV .....	18
	4.3 Bahnanschluss Güterverkehr.....	18
	4.4 Wasserver- und Abwasserentsorgung .....	19
	4.5 Gasversorgung.....	19

	5.	Allgemeines.....	20
	5.1.1	Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	20
	5.1.1.1.	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.....	20
5	5.1.1.2.	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG .....	20
	5.1.1.3.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	20
	5.1.1.4.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	21
10	5.1.1.5.	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	21
	5.1.1.6.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	21
	5.1.1.7.	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts .....	21
15	5.1.1.8.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	21
	5.1.1.9.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen.....	21
20	5.1.1.10.	Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die vorstehenden Belange 11.1.1 bis 11.1.9 .....	21
	5.2	Umweltbericht.....	22
	5.2.1	Einleitung.....	22
	5.2.2	Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen .....	22
25	5.2.3	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen .....	23
	5.2.4	Zusätzliche Angaben .....	23
	5.2.5	Merkmale technischer Verfahren .....	23
	5.2.6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen .....	23
	5.2.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	23
30	5.2.8	Referenzliste .....	23
	<b>6.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>23</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: aus dem Bebauungsplan zu entlassender Abschnitt ..... 5  
Abbildung 2: Geltungsbereich der Urfassung ..... 6  
Abbildung 3: Übersicht über die 1. Änderung des Bebauungsplans ..... 7  
5   Abbildung 4: Geltungsbereich der 2. Änderung..... 8  
Abbildung 5: Übersicht zur Lage von Teilbereich 1 (Eingriffsplan) und Teilbereich 2 (Ausgleichsplan)  
..... 9  
Abbildung 6: Übersichtsplan mit Festsetzungen der 3. Änderung ..... 10  
Abbildung 7: Übersicht über das Plangebiet mit seinen Teilbereichen sowie dem Bereich der  
10   Teilaufhebung..... 11  
Abbildung 8: Gesamtkarte Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Lage  
des Plangebietes (blauer Kreis), vergrößerter Auszug..... 14

# Teil A: Allgemeines

## 1. Einleitung

### 1.1 Planungsanlass und -ziel

Die auf Sinziger Stadtgebiet liegende Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes „Untere Ahr“ wurde bei der Flut im Juli 2021 so stark beschädigt, dass in Abstimmung mit den Fachbehörden und dem zuständigen Ministerium in Mainz die neue Kläranlage hochwassersicher an einen Standort in Remagen verlegt werden soll. Die bisherige Anlage wurde zwar wieder funktionsfähig hergestellt, dies aber lediglich als Provisorium. Es besteht daher eine dringende Notwendigkeit für den Bau einer neuen Anlage, die von allen Beteiligten gesehen wird.

Um die Planungen möglichst schnell auf den Weg zu bringen, wurden zunächst Standortvarianten geprüft und eine Machbarkeitsstudie durch den Abwasserzweckverband „Untere Ahr“ in Auftrag gegeben. Nachdem sich dabei der Standort im Süden des Remagener Ortsbezirks Kripp als der am besten geeignetste herauskristallisierte, wurden verschiedene Rechts- und Verfahrensfragen geklärt. Der schnellste Weg wäre die Aufhebung der durch den o.g. Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (landwirtschaftliche Flächen und Ausgleichflächen), womit diese Flächen wieder dem Außenbereich § 35 BauGB zuzuordnen wären. Danach könnte in einem Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren die Voraussetzungen für einen Baubeginn geschaffen werden.



Abbildung 1: aus dem Bebauungsplan zu entlassender Abschnitt

Im Rahmen von bislang zwei Einwohnerversammlungen (16.05.2023 und 24.06.2024) wurden die Ergebnisse der bisherigen Studien vorgestellt (insbes. Machbarkeitsstudie, Klima- sowie Geruchsprognose).

Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10.49 „Gewerbegebiet III/IV“ gemäß nebenstehender Karte verkleinert werden (vgl. Abbildung 1).



35

Für den südlichen Teilbereich, der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entlassen wird, ist in einem noch zu fassenden Beschluss die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme aufzuheben. Die dort bislang noch festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bleiben erhalten. Hierzu ist vorgesehen,

mit der unteren Naturschutzbehörde außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine vertragliche Regelung zur Aufrechterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen abzuschließen; zu diesem Vorgehen hat sie im Vorfeld bereits ihre Zustimmung signalisiert.

Im Rahmen des Planungs- und Genehmigungsverfahrens der neuen Kläranlage wären diese vertraglichen Inhalte zu beachten oder müssten an eine andere Stelle verlegt oder anderweitig kompensiert werden.

### 1.2 Bisherige Entwicklung des Bebauungsplans

Mit der 4. Änderung wird nicht nur ein Teilbereich aus der Satzung entlassen, sondern die Urfassung mit den bisherigen Änderungen wieder zu einem Gesamtplan zusammengefasst. Die wesentlichen Inhalte der einzelnen Verfahren werden nachfolgend kurz dargestellt; zur vertiefenden Betrachtung ist auf die Unterlagen zu den einzelnen Verfahren zu verweisen.

1.2.1 Urfassung (2005)

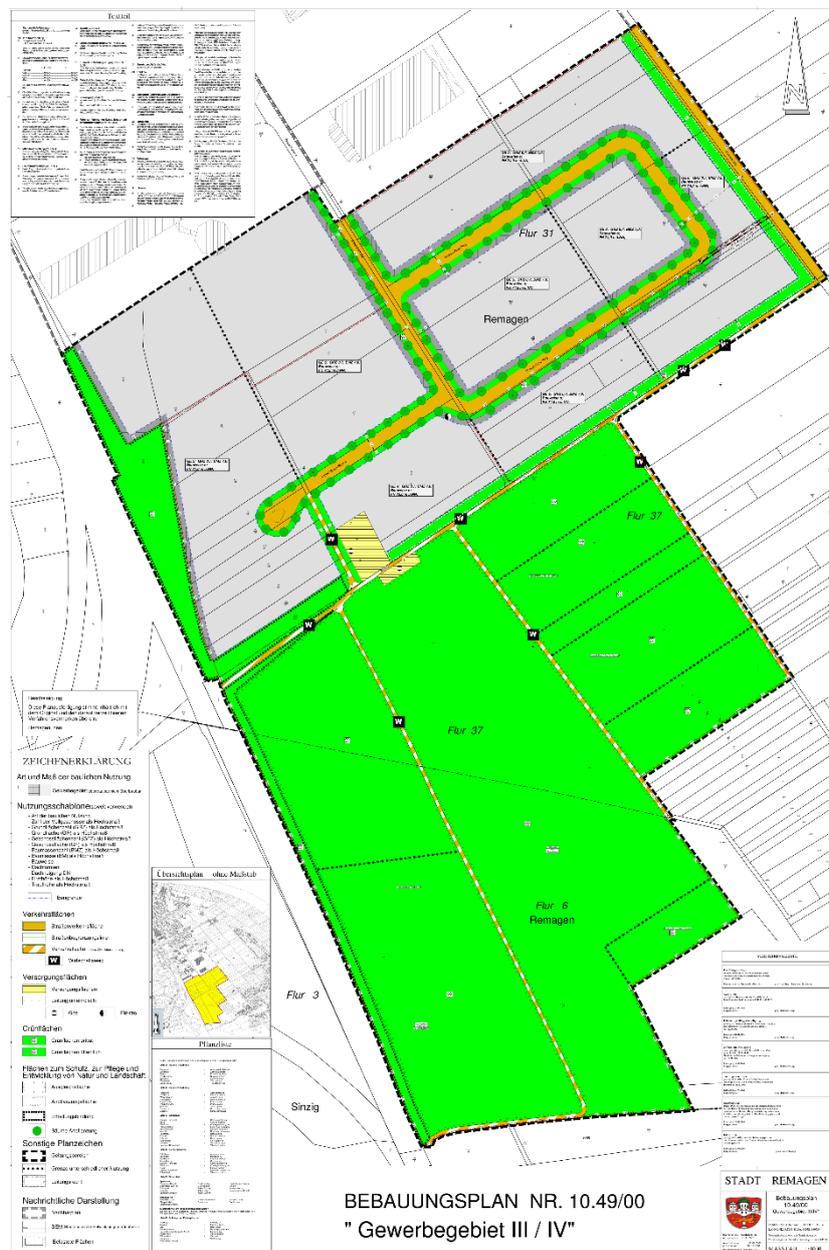


Abbildung 2: Geltungsbereich der Urfassung

- 5 Die 2004 eingeleitete Erweiterung des Remagener Gewerbegebietes durch die Aufstellung der Urfassung des Bebauungsplans 10.49 „Gewerbegebiet III/IV“ war ein Baustein der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Remagen-Süd und diente der Deckung eines dringenden Bedarfs an Arbeitsstätten (Gewerbeflächen). Neben der Gewerbegebietserweiterung wurden in Remagen und Kripp durch weitere Bebauungspläne auf weiteren mehr als 22 ha vormaliger Ackerlandfläche neue Wohngebiete zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs entwickelt. Das ursprüngliche Konzept der Entwicklungsmaßnahme sah vor, auf den Flächen südlich des Querweges bis zur B 266 sowie zwischen der Eisenbahntrasse und der Bauschuttdeponie den größten Teil der nach dem Naturschutzrecht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren, die durch die Aufstellung der Bebauungspläne in der Entwicklungsmaßnahme erforderlich werden.
- 10

Die Erfassung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet III/IV“ wurde am 02.02.2005 rechtskräftig.

5 1.2.2 1. Änderung (2007 – Festsetzung Gemeinbedarfsflächen, neuer Sportplatz Kripp)

Ziel dieses Verfahrens war die Neuausweisung von Gemeinbedarfsflächen zur Umsiedlung des Kripper Sportplatzes im Anschluss an den Querweg. Damals waren die Kripper Fußballer noch auf einem Hartplatz an der Römerstraße beheimatet. Auf Grund seines Alters, seiner Bauweise sowie zunehmender Beschwerden aus der Nachbarschaft (Lärm, Staubbelastung) beschloss der Stadtrat nach eingehender Diskussion den Neubau eines Sportplatzes an anderer Stelle und abseits einer Wohnbebauung.

10

Räumlich umfasste der Geltungsbereich der Änderung den nördlichen Teil des bisherigen Bebauungsplans. Begrenzt wurde dieser durch die Bebauungspläne 10.26 „Gewerbegebiet I“ und 10.27 „Gewerbegebiet II“ im Norden sowie dem Querweg unter Einschluss der neuen Gemeinbedarfsflächen im Süden.

15

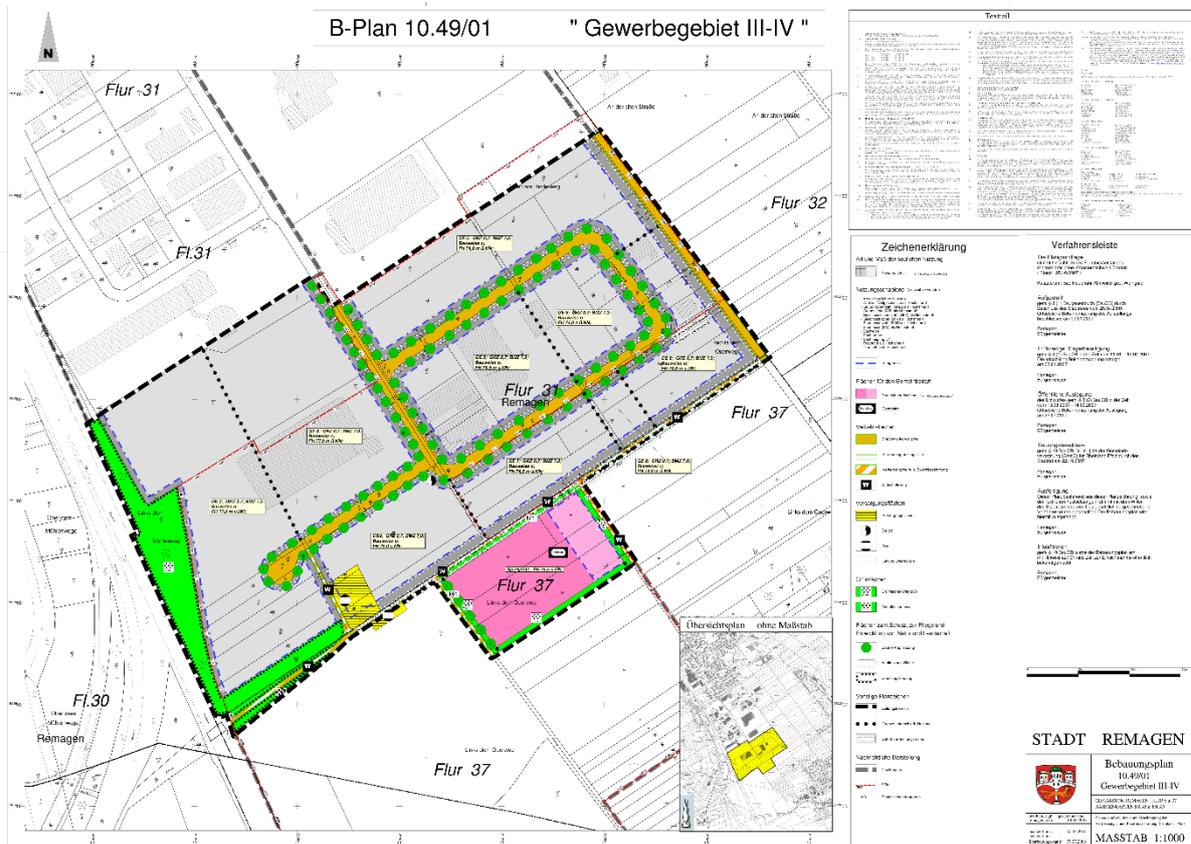


Abbildung 3: Übersicht über die 1. Änderung des Bebauungsplans

Weitere Änderungen in diesem Verfahren bezogen sich auf

20

- die textlichen Festsetzungen zur Gliederung von Gewerbegebietsflächen,
- die Änderung straßenbegleitender privater Grünflächen in nicht überbaubare Baulandflächen mit überlagernder Festsetzung einer Pflanzbindung,
- die Festsetzung von Mindestabständen zwischen Betriebswohnungen und Flächen mit LKW-Nachtverkehr sowie

25

- der Möglichkeit zum Verzicht gutachterlicher Schallschutznachweise in näher bestimmten Fallkonstellationen.

4. Änderung Bebauungsplan 10.49 "Gewerbegebiet III / IV" der Stadt Remagen (10.49/04)  
Begründung

Die neuen Inhalte des Bebauungsplanes wurden parallel mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes am 22.10.2007 als Satzung beschlossen.

1.2.3 2. Änderung (2011 – Umwidmung einzelner Gewerbegebiete in Industriegebiet)

- 5 Die zweite Änderung umfasste einzelne Gewerbegebietsflächen, die hernach als Industriegebiet festgesetzt waren. Angestoßen wurde das Verfahren durch die Suche eines ortsansässigen Betriebes nach geeigneten Betriebsflächen, da am bisherigen Standort (Mittelstraße) eine weitere Entwicklung nicht mehr möglich war. Räumlich beschränkte sich das Verfahren auf einzelne Flächen südlich der Robert-Bosch-Straße.
- 10 Gegenstand des Änderungsverfahrens waren obendrein die Festsetzungen der Gasreglerstation am Querweg, die an geänderte Bedürfnisse angepasst wurden.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde als Teilplan beschlossen, der sich räumlich auf die Flächen bezog, die bereits Gegenstand der 1. Änderung waren (vgl. Abbildung 4).

- 15 Die 2. Änderung des Bebauungsplans trat am 02.11.2011 in Kraft.

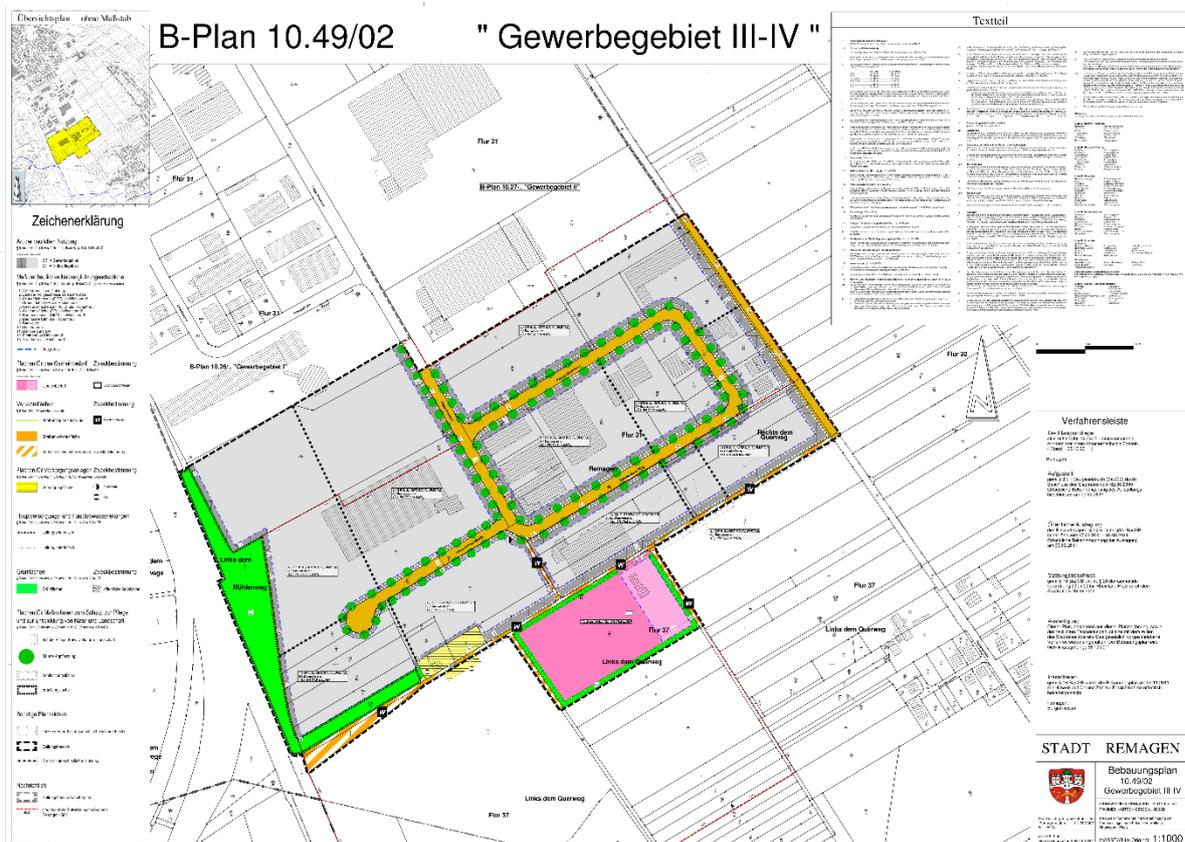
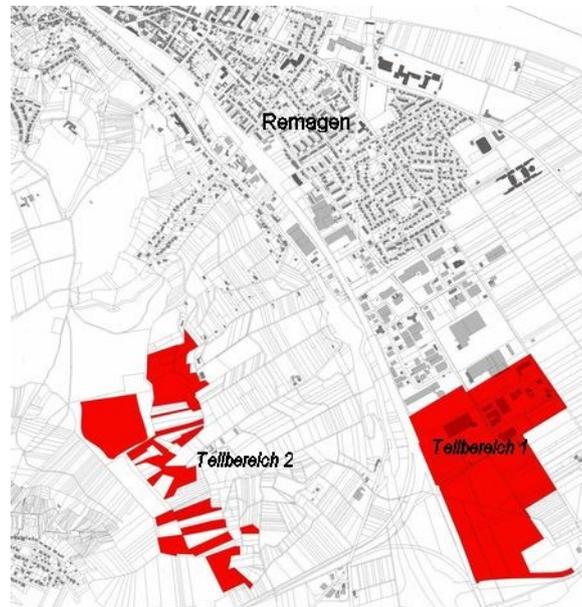


Abbildung 4: Geltungsbereich der 2. Änderung

20 1.2.4 3. Änderung (2015 – Verlagerung von Ausgleichsmaßnahmen, Umwidmung von Grünflächen in Flächen für die Landwirtschaft)

- Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans 10.49 „Gewerbegebiet III/IV“ wurden die auf dem südlichen Teil des Geltungsbereichs festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen weit überwiegend auf stadteigene Waldgrundstücke verlagert; ausgenommen hiervon waren Teilflächen in einer Größenordnung von zusammen ca. 2,13 ha, die im bisherigen Geltungsbereich verblieben.
- 25 Der überwiegende Teil der für den südlichen Geltungsbereich geltende Festsetzung öffentlicher Grünflächen wurde durch die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft ersetzt.

- 5 Mit der Verlagerung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen in den kommunalen Forst veränderte sich auch der räumliche Bezug, der von nun an aus zwei räumlich voneinander getrennten Geltungsbereichen bestand. Es handelte sich hierbei um den Teilbereich 1, dem Eingriffsbebauungsplan insbesondere mit den gewerblich nutzbaren Baulandflächen, sowie dem Teilbereich 2, der die in den Wald verlagerten Ausgleichsflächen umfasste (vgl. Abbildung 5: Übersicht zur Lage von Teilbereich 1 (Eingriffsplan) und Teilbereich 2 (Ausgleichsplan)).



- 10 Abbildung 5: Übersicht zur Lage von Teilbereich 1 (Eingriffsplan) und Teilbereich 2 (Ausgleichsplan)

- 15 Inhaltlich griff das Verfahren Planungsziele auf, für die ursprünglich bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans verwirklicht werden sollten. Auf Grund damaliger naturschutzrechtlicher Bedenken wurden sie seinerzeit aus dem Verfahren ausgeklammert, so dass die 1. Änderung nur noch mit dem alleinigen Ziel der Verlagerung des Kripper Sportplatzes fortgeführt und zum Abschluss gebracht wurde.

4. Änderung Bebauungsplan 10.49 "Gewerbegebiet III / IV" der Stadt Remagen (10.49/04)  
Begründung

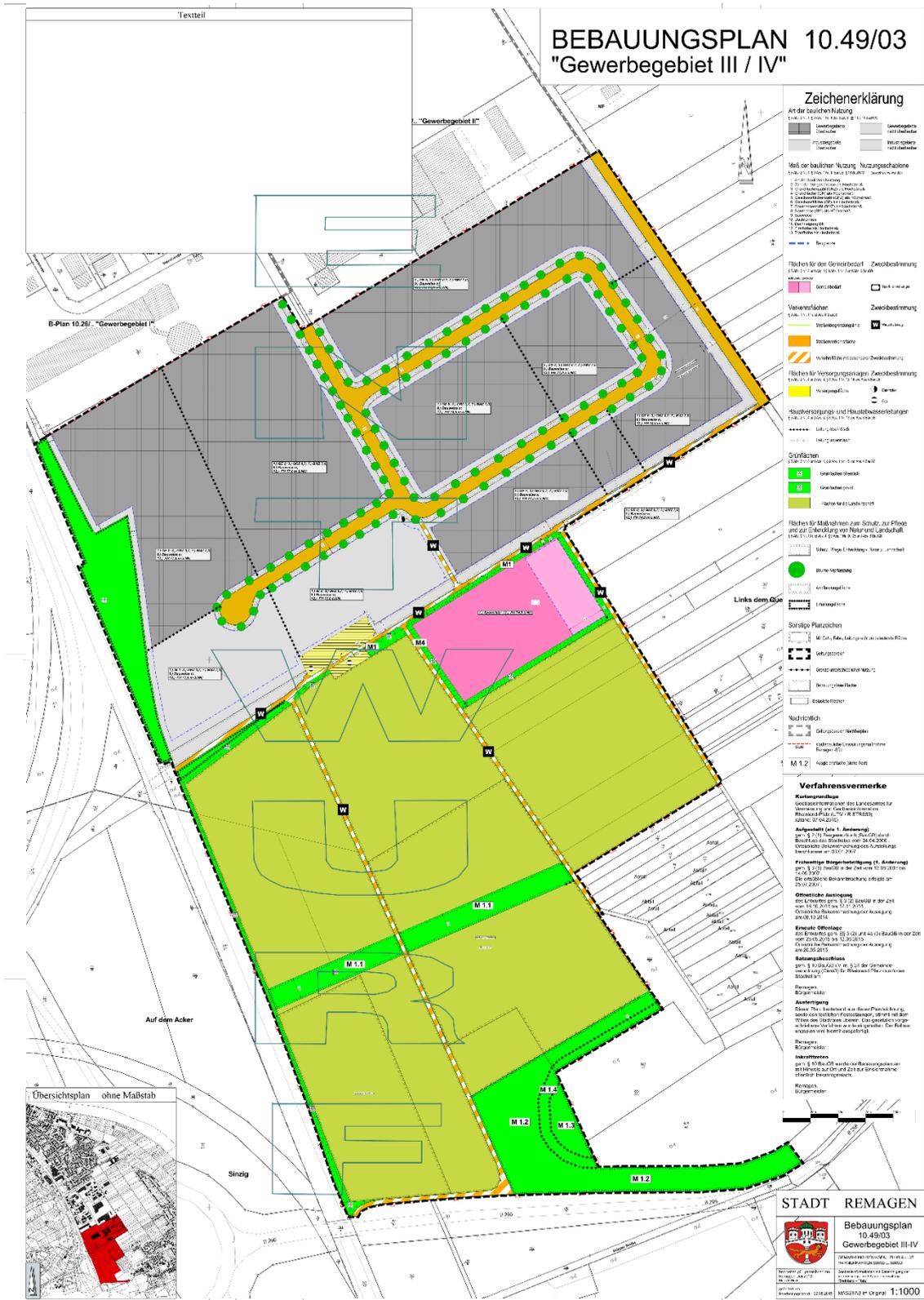


Abbildung 6: Übersichtsplan mit Festsetzungen der 3. Änderung

Der Stadtrat entschied sich am 13.07.2015 dafür, die Inhalte zur Änderung des Flächennutzungsplanes anzunehmen und den Bebauungsplan mit seinen neuen Inhalten als Satzung zu beschließen.

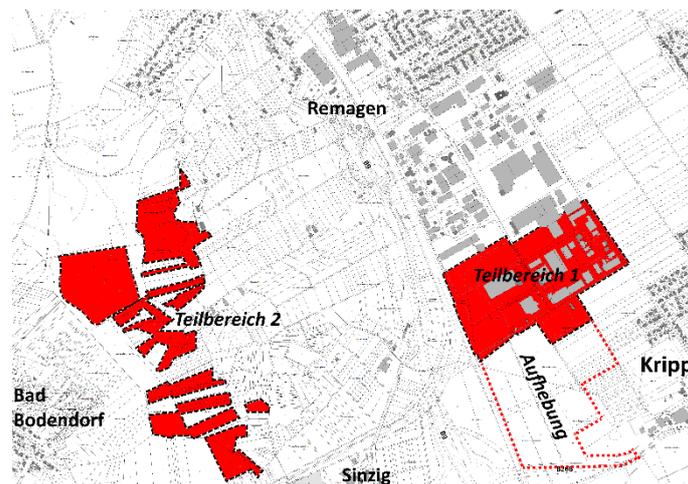
### 1.3 Geltungsbereich

#### 1.3.1 Räumliche Abgrenzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10.49 „Gewerbegebiet III/IV“ wird im Zuge der 4. Änderung verkleinert. Er beschränkt sich dann auf

- 5
- den Teilbereich 1, bestehend aus dem bebauten Teil entlang der Straßen Konrad-Zuse-Ring / Zeppelinstraße / Robert-Bosch-Straße zwischen der Bahnlinie und der Straßenachse Am Römerhof / Römerstraße sowie den Grünflächen entlang des Bahndamms. Zum Teilbereich 1 gehört auch das südlich des Sportplatzes gelegene stadteigene Flurstück Gemarkung Remagen, Flur 37, Flurstück 12/1, welches entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche festgesetzt wird.
- 10
- und den Teilbereich 2, mit den im Rahmen der 1. Änderung einbezogenen stadteigenen Waldflächen und den darauf definierten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Räumliche Änderungen werden am Teilbereich 2 im Zuge des aktuellen Verfahrens nicht vorgenommen.
- 15

Die Lage der beiden Teilbereiche ergibt sich aus der nachstehenden Übersichtskarte, wobei die aus dem Bebauungsplan zu entlassenden Flächen mit anderer Kennzeichnung lediglich nachrichtlich übernommen werden.



20 Abbildung 7: Übersicht über das Plangebiet mit seinen Teilbereichen sowie dem Bereich der Teilaufhebung

#### 1.3.2 Topographie und derzeitige Nutzung:

25 Die Topographie im verbleibenden Teilbereich 1 ist weitgehend eben bis flach geneigt. Entsprechend der Höhendarstellung in der Deutschen Grundkarte 1:5.000 (DTK 5) neigt sich das Gelände von West nach Ost und bewegt sich etwa auf einem Niveau zwischen 67,5 m und 63,75 ü.NHN.

30 Die festgesetzten Baulandflächen sind mit Ausnahme weniger betrieblicher Erweiterungsflächen bereits bebaut. Südlich des Querwegs befinden sich neben dem Kripper Sportplatz weit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Sonderkulturen.

35 Der westliche Rand des verbleibenden Plangebietes wird begleitend zum Bahndamm durch Gehölzstrukturen geprägt. Der Bahndamm selbst begrenzt das Gebiet und ist nicht Bestandteil der Planung.

Der Teilbereich 2 setzt sich zusammen aus mehreren, unterschiedlich geprägten Waldflächen im städtischen Besitz. Diese werden in der Anlage 2 zum Textteil näher beschrieben.

#### 1.4 Erforderlichkeit der Planung

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei gelten die Vorschriften für die Aufstellung eines Bauleitplanes gemäß § 1 Abs. 8 auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Erklärtes Ziel des Änderungsverfahrens ist die Teilaufhebung von Teilen des bisherigen Bebauungsplans, woraus sich die Notwendigkeit zur Durchführung eines Änderungsverfahrens ableitet. Die Festsetzung über die im Geltungsbereich verbleibenden Flächen werden gegenüber der 3. Änderung unverändert übernommen.

#### 1.5 Rechtsfolgen

Mit Rechtskraft der 4. Änderung wird die Urfassung des Bebauungsplanes 10.49/00 "Gewerbegebiet III/IV" sowie die hierzu bisher beschlossenen drei Änderungen ersetzt.

Dies hat zur Folge, dass die aus dem Geltungsbereich ausscheidenden Teilflächen hiernach dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen sind. Durch Selbstverpflichtung der Stadt Remagen bleibt sichergestellt, dass die Ausgleichsmaßnahmen, die auf den ausscheidenden Grundstücken festgesetzt waren, erhalten bleiben. Sie sind im Falle einer späteren Überplanung entsprechend zu berücksichtigen und ggf. zu verlagern.

#### 1.6 Städtebauliche Kennziffern, Bodenordnung

##### 1.6.1 Städtebauliche Kennziffern

Der neue Geltungsbereich umfasst für den Eingriffsplan (Teilbereich 1) eine Fläche von etwa 19,9 ha, dessen Einzelnutzungen sich überschlägig wie folgt gliedern (gerundete Werte):

-	2,53 ha	Industriegebiet	
		davon durch Baugrenzen /-linien als überbaubar festgesetzt	1,97 ha
		rechnerisch überbaubar (Baulandfläche x GRZ 0,7)	1,77 ha
-	12,80 ha	Gewerbegebiet	
		davon durch Baugrenzen /-linien als überbaubar festgesetzt	10,44 ha
		rechnerisch überbaubar (Baulandfläche x GRZ 0,7)	8,96 ha
-	1,36 ha	Gemeinbedarf "Sportplatz"	
		davon durch Baugrenzen /-linien als überbaubar festgesetzt	0,29 ha
-	1,43 ha	Verkehrsflächen	
-	0,32 ha	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
-	0,18 ha	Versorgungsflächen	
-	1,15 ha	öffentliche Grünflächen	
-	0,14 ha	private Grünflächen	

Ergänzt wird der Geltungsbereich um den Teilbereich 2 mit 19,6 ha externer Ausgleichsfläche auf ausschließlich städteigenen Grundstücken im Wald.

##### 1.6.2 Bodenordnung

Die Durchführung eines Verfahrens der Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Bauflächen wurden von der Stadt im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aufgekauft, neu geordnet und an Bauwillige mit einer Bauverpflichtung veräußert. Dieses Konzept wurde unter Beachtung möglicher Erweiterungsflächen auch umgesetzt, so dass die Stadt heute keine Bauflächen mehr anbieten kann.

Die Waldflächen sind ausnahmslos im Eigentum der Stadt, so dass auch dort kein Bodenordnungsverfahren zur Umsetzung der mit der Planung verfolgten Ziele erforderlich ist.

## 2. Übergeordnete Planungen

§ 1 Abs. 4 BauGB gibt den Bauleitplänen auf, sich den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind insbesondere niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) sowie dem Regionalen Raumordnungsplan für die Teilregion Mittelrhein-Westerwald (RROP). Der Gesetzgeber verpflichtet die planenden Gemeinden darüber hinaus, ihre Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Für die nach der Teilaufhebung im Bebauungsplangeltungsbereichs verbleibenden Gebiete wird das Gebot zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht verletzt, da hier gegenüber dem Bestand keine Änderungen eintreten.

Die aus dem Bebauungsplan zu entlassenden Teilbereiche werden nach Rechtskraft der Änderung dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen sein. Für Vorhaben in diesem Teilbereich gelten dann zwar nicht mehr die Inhalte einer Satzung, ihre Zulässigkeit setzt gleichwohl voraus, dass es sich entweder um privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt oder aber dass sie den unverändert bleibenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

Da nach Rechtskraft der Änderung in einzelnen Fallgestaltungen den Zielen der Raumordnung eine größere Rolle zufallen könnte, als dies bei Vorhaben in einem Bebauungsplan wäre, soll im Folgenden auf die wesentlichen Inhalte des LEP IV und des RROP eingegangen werden, soweit diese einen räumlichen Bezug auf das Plangebiet – genauer gesagt: auf die aus dem Bebauungsplan zu entlassenden Flächen – aufweisen.

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm trat am 25.11.2008 in Kraft und wurde seitdem in vier Teilfortschreibungen (Erneuerbare Energien / Ausweisung von Mittelzentren / Anforderungen des Naturlandschafts- und Denkmalschutzes / Ausbau erneuerbarer Energien) ergänzt.

Das Gebiet der Stadt Remagen zählt darin zu den verdichteten Räumen und ist als Bestandteil des Ordnungsraumes Rhein-Ruhr (rheinland-pfälzischer Teil) dem Oberzentrum Koblenz zugeordnet. Remagen gehört zusammen mit den Städten Bad Neuenahr-Ahrweiler und Sinzig zu den freiwillig kooperierenden Mittelzentren des Mittelbereichs Bad Neuenahr-Ahrweiler, der durch das verpflichtend kooperierende Zentrum Adenau vervollständigt wird. Der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler kommt dabei die Funktion eines Landesweit bedeutsamen Arbeitsplatzschwerpunktes zu.

In Bezug auf das Leitbild *Freiraumschutz* (LEP IV, Textkarte 7) gehört das Plangebiet zu einem Landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug).

Unter dem Leitbild *Landschaft* wird das Plangebiet dem Landschaftstyp „Weinbaulich geprägte Talandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge“ zugeordnet (LEP IV, Textkarte 8). Weitergehend ist es Bestandteil des Erholungs- und Erlebnisraums „Unteres Mittelrheintal“ (LEP IV, Textkarte 9 i.V.m. Anlage 2) sowie der Historischen Kulturlandschaft Unteres Mittelrheintal (LEP IV, Textkarte 10 i.V.m. Anlage 3).

Nach dem Leitbild Hochwasserschutz grenzt das Plangebiet an einen landesweit bedeutsamen Bereich für den Hochwasserschutz an (LEP IV, Textkarte 14).

Diese wie auch die weiteren Inhalte des LEP IV stehen dem Planungsziel nicht entgegen oder sind zumeist ohne Relevanz. Mit der beabsichtigten Teilaufhebung werden, wie vorstehend bereits dargestellt, Grundstücke in den Außenbereich entlassen, die im Bebauungsplan zuletzt entweder als Fläche für die Landwirtschaft oder aber als Grünfläche mit der Überlagerung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Die vorgesehenen planungsrechtlichen Änderungen wirken sich hinsichtlich der Entwicklung der Flächen und der auf ihnen zulässigen Nutzung auf der Maßstabsebene des LEP mithin nicht aus.

## 2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) gilt in der am 11.12.2017 bekanntgemachten Fassung.

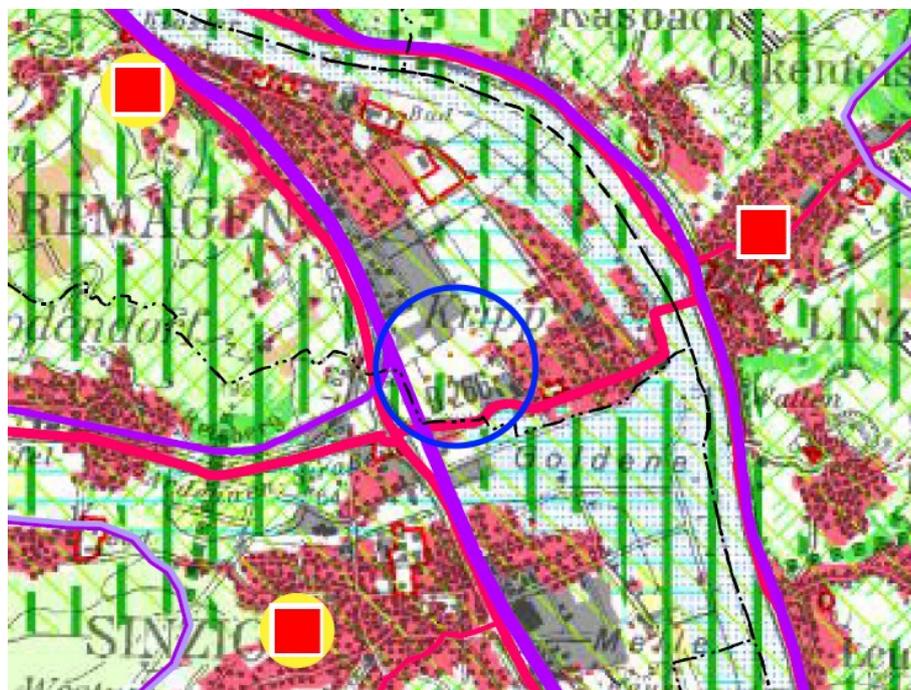
5

In der darin enthaltenen Gesamtkarte findet sich für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes die Darstellung als *Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe*, östlich grenzt eine *Siedlungsfläche Wohnen* an, die selbst jedoch nicht Teil des Plangebietes ist. Der gesamte Geltungsbereich wird durch ein *Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus* überlagert. Die Freiflächen zwischen den Siedlungsflächen zählen zudem zu einem *Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz*.

10

Das Plangebiet wird im Westen durch die Eisenbahnlinie Koblenz/Mainz - Bonn/Köln als *großräumige Verbindung im funktionalen Netz des öffentlichen Verkehrs* begrenzt, im Süden durch die B266 als *überregionale Straßenverbindung im funktionalen Straßennetz*. Beide Verkehrsachsen begrenzen das Plangebiet lediglich und sind selbst nicht Teil der Bauleitplanung.

15



20

Abbildung 8: Gesamtkarte Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Lage des Plangebietes (blauer Kreis), vergrößerter Auszug

Bei den im RROP dargestellten *Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe* handelt es sich um die bereits entwickelten und bebauten Flächen im Remagener Gewerbepark. Eine darüber hinausgehende Flächeninanspruchnahme bisheriger Freiflächen für eine weitere Siedlungstätigkeit ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

25

*Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus* (auch: Textkarte 07) weisen in der Regel ein reizvolles und attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen auf. Der Schutz des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion der Landschaft wird zudem durch die Festsetzung regionaler Grünzüge erwirkt.

30

In der Begründung zu G 81 wird in Bezug auf die *Vorbehaltsgebiete Ressourcenschutz* dargelegt, dass damit Gebiete festgelegt werden, die sowohl im Landschaftsrahmenplan als "bedeutende" Flächen

des regionalen Biotopverbundes als auch im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag als Wassergewinnungsgebiete von herausragender oder besonderer Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung dargestellt sind. Die Sicherung der betreffenden Arten und Lebensräume einerseits und der Ressource Grundwasser andererseits ist auf derselben Fläche ohne gegenseitige Beeinträchtigungen möglich und wird durch die Festlegung als Vorbehaltsgebiete Ressourcenschutz gewährleistet.

Unter dem Aspekt des Freiraumschutzes liegt das Plangebiet in einem *Regionalen Grünzug* sowie in einem *Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion* (Textkarte 04).

*Regionale Grünzüge* dienen dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen. Damit sie als große zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben können, soll in ihnen grundsätzlich keine flächenhafte Besiedlung stattfinden. Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass in demselben Naturraum Kompensationsflächen in gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem regionalen Grünzug zugeordnet werden.

Als *Vorbehaltsgebiete besondere Klimafunktion* sind thermisch stark belastete Räume sowie klimatisch sensible Tallagen festgelegt. Dort ist darauf hinzuwirken, die klimatischen Bedingungen nicht nur nicht zu verschlechtern, sondern mit geeigneten Maßnahmen zu verbessern.

Unter der Überschrift „Natürliche Ressourcen: Arten und Lebensräume“ ordnet der RROP Teile der un bebauten Flächen im südwestlichen Teilbereich einem *Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund* zu und vertieft damit Inhalte des LEP IV (Textkarte 05).

Das gesamte Plangebiet ist zudem Teil einer „*bedeutsamen historischen Kulturlandschaft mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2)*“, hier der Landschaftsraum „Unteres Mittelrheintal“, für den Nutzungen wie etwa der Weinbau oder Stadtbilder mit historischen Befestigungsanlagen prägend sind [Textkarte 08 i.V.m. Tabelle 4]. Das RROP vertieft damit entsprechende Aussagen des LEP IV (s.o.).

### 2.3 Ziele der Raumordnung: Würdigung der Planungsziele

An anderer Stelle wurde schon erläutert, dass die Teilflächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbleiben, weiterhin den Zielen der Raumordnung entsprechen.

Nichts anderes gilt für die aus dem Bebauungsplan zu entlassenden Teilflächen, für die auch nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplans die Darstellungen des unverändert bleibenden Flächennutzungsplanes gültig sind. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich bisher neben den Wirtschaftswegen nur Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen fest. Hinzu treten formal künftig die Vorhaben des § 35 Abs. 1 Nr. 3 bis 9 BauGB, die der Gesetzgeber abschließend als privilegierte Vorhaben im Außenbereich zugelassen hat. Es ist nicht erkennbar, dass durch die Zulassung derartiger Vorhaben Konflikte mit den vorstehenden aufgeführten Zielen der Raumordnung entstehen würden. Dies gilt insbesondere dann, wenn sie als raumbedeutsame Vorhaben einzustufen sind, die ohnehin den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen dürfen (§ 35 Abs. 3 S. 2 BauGB).

Weitergehende Festsetzungen, die einen engeren oder direkten Bezug zu den genannten Zielen der Raumordnung haben würden, bestehen für die aufzuhebenden Teilflächen nicht.

Somit kann festgestellt werden, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplanes zu den Zielen der Raumordnung nicht im Widerspruch steht und die Planung an diese angepasst ist (bleibt).

### 2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Remagen

Der Flächennutzungsplan vom 28.01.2004 (FNP 2004) stellt das Plangebiet in seinem nördlichen Abschnitt als gewerbliche Baufläche dar. Südlich angrenzend sind Flächen für die Landwirtschaft

(Grün- und Kulturland) und mit überlagernder Darstellung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

5 Der nahezu vollständig bebaute nördliche Teilbereich verbleibt im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die geltenden Festsetzungen werden übernommen und gelten fort. Konflikte mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans können sich hieraus nicht ergeben.  
10 Gleiches gilt für die Teilflächen südlich des Querweges, die mit Ausnahme des Sportplatzes und einzelner angrenzender Parzellen aus der Satzung in den Außenbereich entlassen werden. Ihre bisherige landwirtschaftlich geprägte Nutzung steht nicht im Widerspruch zu den Inhalten des Flächennutzungsplans.

#### 2.5 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Remagen-Süd"

15 Durch Veröffentlichung vom 07.10.1998 ist die Satzung über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Remagen-Süd" zur Rechtskraft gelangt. Anlass der Entwicklungsmaßnahme war es, dem nachgewiesenen erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsplätzen ausreichend Rechnung zu tragen. Hierzu trug auch die Urfassung des Bebauungsplans 10.49 "Gewerbegebiet III/IV" bei, indem sie auf vormaligen Freiflächen neue gewerblich nutzbare Grundstücke schuf. Die ursprünglich zudem verfolgte Absicht, auf den Freiflächen südlich des Querweges eine Sammelkompensationsfläche anzulegen, wurde im Laufe des Verfahrens der Entwicklungsmaßnahme aufgegeben und die Kompensationsflächen an andere Stellen im Stadtgebiet verlagert.

20 Die Satzung über die Entwicklungsmaßnahme ist noch in Kraft, auch wenn das wesentliche Ziel, Baulandflächen zu entwickeln und dem Markt zur Verfügung zu stellen, bereits vollständig abgeschlossen ist. Mit Klärung einzelner noch ausstehender Verfahrensfragen kann die Entwicklungsmaßnahme auch rechtlich abgeschlossen und die Entwicklungssatzung somit aufgehoben werden.  
25 Es ist damit zu rechnen, dass noch im Laufe des kommenden Jahres (2025) die Aufhebung erfolgt. Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung wird in der Planzeichnung gleichwohl nachrichtlich wiedergegeben.

## Teil B: Planungsbericht

### 3. Planungsinhalte

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

5 Die bislang im Geltungsbereich bereits vorhandenen Festsetzungen über die Gewerbe- und Industriegebiete, die Gemeinbedarfsflächen sowie der Versorgungsflächen werden unverändert übernommen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

10 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für die Bauflächen unverändert übernommen.

#### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die bisherigen Festsetzungen werden für die Bauflächen unverändert übernommen.

#### 15 3.4 Flächen für den Gemeinbedarf – Sportplatz

Die Gemeinbedarfsfläche wird übernommen.

#### 3.5 Grünflächen

20 Die Festsetzung von Grünflächen wird aus der bisher geltenden Fassung übernommen. Dabei erfolgt eine Anpassung der Abgrenzung zwischen der Grün- und der Gewerbegebietsfläche auf der Parzelle 133/50 an den tatsächlichen Verlauf. Denn anders als in den bisherigen Festsetzungen besteht der zu sichernde Gehölzstreifen nicht auf der gesamten Parzelle, sondern nur randlich zum Querweg. Die bestehende Baumreihe wird in die Festsetzungen übernommen. Die restliche Parzelle wird ohne Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen künftig als Gewerbegebiet festgesetzt. In konsequenter Fortsetzung der bisherigen Leitlinien erfolgt dies mit einer überlagernden, durchschnittlich etwa 10 m breiten Fläche mit Pflanzbindung. Damit wird eine landschaftsplanerische Entwicklung der Fläche vorgegeben, die über die bisher vorgeschriebene bloße Bestandssicherung hinausgeht.

30 Als öffentliche Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung bleibt ein Randstreifen entlang der Bahn sowie südlich angrenzend an den Querweg erhalten. Dieser verbleibt im städtischen Eigentum und liegt über unterirdischen Versorgungsleitungen, deren Verlauf ebenfalls nachrichtlich dargestellt werden.

#### 35 3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

40 Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans für die Flächen südlich des Querweges bzw. des Sportplatzes werden die Grundstücke aus dem Geltungsbereich entlassen, auf denen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt waren. Im Geltungsbereich verbleiben einzelne Ausgleichsflächen (Maßnahmen M1 und M4), die unmittelbar an den Sportplatz angrenzen und diesem zuzuordnen sind.

#### 3.7 Örtliche Bauvorschriften

45 Die örtlichen Bauvorschriften gelten ohne Änderung oder Ergänzung fort.

### 3.8 Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Altablagerungsstellen, deren Lage mit dem entsprechenden Planzeichen nachrichtlich dargestellt wird. Es handelt sich um die Altablagerungsstellen „Godenhaus“ (13100070219) sowie „Grube Knops“ (13100070201), die seit Jahren bereits landwirtschaftlich genutzt werden.

In der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt wird der Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Remagen-Süd“ (vgl. Kapitel 2.5 oben).

## 4. Erschließung

### 4.1 Verkehrsflächen

Die *Zeppelinstraße* fungiert im Plangebiet als Hapterschließungsstraße. Über die *Joseph-Rovan-Allee* besteht ein unmittelbarer Anschluss an die Bundesstraße 9 (sog. „Südeinfahrt“) und somit an das überörtliche Verkehrsnetz. Intern erschließen der *Konrad-Zuse-Ring* sowie die *Robert-Bosch-Straße* die Baugrundstücke.

Mit dem Umbau der außerhalb des Plangebietes liegenden Kreuzung *Joseph-Rovan-Allee/ In der Wässerscheid / Zeppelinstraße* in eine Kreisverkehrsanlage, wurde die Verkehrssicherheit an dem Knotenpunkt verbessert und die Anbindung an das Gewerbegebiet optimiert.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im südlichen Plangebiet ist durch das vorhandene Wirtschaftswegesystem mit Anschlüssen an das örtliche Straßenverkehrsnetz ausreichend gegeben.

### 4.2 ÖPNV / SPNV

Hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes durch öffentliche Verkehrsmittel ist festzustellen, dass die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV entsprechend der im Nahverkehrsplan Ahrweiler (Mai 2016) definierten Ziele nicht optimal ist. Lediglich an der nördlichen Plangebietsgrenze liegen die Bauflächen teilweise im Umkreis von 600m zu einer bestehenden Haltestelle (*Joseph-Rovan-Allee / Hagenpfad*). Weitere Bushaltestellen befinden sich im Bereich der Fachhochschule (*Joseph-Rovan-Allee / Mittelstraße*) oder der ehemaligen Lederfabrik in Kripp (*Römerstraße / Quellenstraße*) in einer Entfernung von etwa 800 bis 900 Metern Luftlinie.

Eine weitergehende Betrachtung durch die Bauleitplanung ist nicht erforderlich, da dies der Zuständigkeit der Verkehrsbetriebe bzw. der Kreisverwaltung Ahrweiler als Besteller der Verkehrsdienstleistungen obliegt. Die baulichen Voraussetzungen für einen Linienverkehr in das Gewerbegebiet wären gegeben, da die Straßenquerschnitte entsprechend dem Baugebietstyp auf den Begegnungsfall von zwei LKW ausgelegt sind.

Der nächstgelegene Zugang zum schienengebundenen Nah- und Fernverkehr besteht am Bahnhof Remagen in einer Entfernung von ca. 1.800 m (Luftlinie).

### 4.3 Bahnanschluss Güterverkehr

Die Option, in das Gewerbegebiet ein eigenes Anschlussgleis für den Bahntransport zu installieren, wurde vor Jahren geprüft, aufgrund einer unzureichenden Nachfrage der Gewerbetreibenden letztlich nicht weiter verfolgt. Nächstgelegene Umschlagsmöglichkeiten von der Straße auf die Schiene bzw. auf Container- oder Frachtschiffe bestehen in den Häfen der Städte Andernach und Bonn.

4.4 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet bleibt an das Trink- wie auch das Abwassernetz angebunden und erschlossen. Im Einzelfall bleibt zu prüfen, welche Maßnahmen Bauherren ergreifen müssen, um das Wasserangebot aus dem Trinkwassernetz so zu ergänzen, dass eine benötigte Löschwassermenge zur Verfügung steht.

5

4.5 Gasversorgung

Im Plangebiet besteht die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gasleitung.

10

# Teil C: Umweltprüfung und Umweltbericht

## 5. Allgemeines

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann mithin verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 BauGB). Gleichwohl sollen nachstehend die entsprechenden Belange geprüft werden und so in den Planungsprozess eingebunden werden.

Üblicherweise ist in Regelverfahren für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB). Aufbau und Inhalte des Umweltberichts leiten sich aus der dem BauGB beigefügten Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB ab. Die Prüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden angemessenerweise verlangt werden kann.

Vorliegend konzentriert sich die Prüfung auf die Auswirkungen in den südlichen Teilflächen aus dem Teilbereich 1 des Bebauungsplans (Eingriffsplan), die mit der Teilaufhebung der Satzung in den Außenbereich entlassen werden. Teilbereich 2 (Ausgleichsflächenplan), der die wesentlichen Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen umfasst, sowie die nördlich des Querwegs gelegenen Flächen aus dem Teilbereich 1 (Gewerbe- und Industriegebiet, Sportplatz) bleiben inhaltlich nahezu unverändert und gelten nach Rechtskraft der 4. Änderung fort. Da sich die Planinhalte nicht auf diese Teilflächen beziehen und damit gegenüber dem bestehenden Rechtsstand keine Änderungen eintreten, bleiben diese Flächen bei der Umweltprüfung unberücksichtigt.

### 5.1.1 Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

5.1.1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erhebliche Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter sind durch die Änderung des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

Die von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Flächen werden planungsrechtlich in den Außenbereich entlassen mit der Folge, dass künftig Vorhaben nach Maßgabe des § 35 BauGB zu beurteilen wären. Eine Nutzungsänderung, die im direkten Zusammenhang mit der Teilaufhebung stattfinden würde, ist nicht vorgesehen.

Soweit durch die im weiteren geplanten neuen Nutzungen Auswirkungen auf die Naturgüter zu erwarten sind, werden diese in einem eigenen Plan- bzw. Genehmigungsverfahren ermittelt.

### 5.1.2. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG

Natura 2000-Schutzgebiete werden durch die Teilaufhebung nicht berührt.

Die südlich der B266 gelegene Ahrmündung in einer Entfernung von etwa 300 m Luftlinie bildet sowohl das nächstgelegene Vogelschutz- als auch FFH-Gebiet.

### 5.1.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die geplante Teilaufhebung führt nicht zu umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen. Die bisherige Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen (Sonderkulturen) bleibt unverändert bestehen. Die Freiflächen und Wege stehen weiterhin für die Naherholung zur Verfügung.

5 5.1.4. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf die genannten Güter sind nicht gegeben, zumal im aufzuhebenden Teilbereich bislang keine Kulturgüter bekannt sind.

10 Im Falle von späteren Bodenarbeiten sind Funde im Zusammenhang mit dem vormaligen Kriegsgefangenenlager nicht auszuschließen. Dies ist für das aktuelle Planverfahren jedoch ohne Belang, da in dieser Hinsicht keine neuen Baurechte geschaffen werden.

5.1.5. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

15 Bezogen auf das Planungsziel sind die genannten Schutzgüter nicht relevant, zusätzliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer entstehen nicht.

20 Für die später vorgesehene Nutzung sind mögliche Auswirkungen im Zuge der Projektplanung und -genehmigung gesondert zu ermitteln. Sie stehen in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit der derzeitigen Planung.

5.1.6. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

25 Durch die Teilaufhebung werden bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen aus dem Regime des Bebauungsplans in den Außenbereich entlassen. Bezogen auf das Planungsziel sind die genannten Schutzgüter mithin nicht relevant.

5.1.7. Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

30 Bezogen auf das Planungsziel sind die genannten Schutzgüter nicht relevant.

5.1.8. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

35 Bezogen auf das Planungsziel sind die genannten Schutzgüter nicht relevant.

5.1.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen

Bezogen auf das Planungsziel sind die genannten Schutzgüter nicht relevant.

40 5.1.10. Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die vorstehenden Belange 11.1.1 bis 11.1.9

45 Die Bauleitplanung zielt nicht darauf ab, selbst neue Bauflächen oder die unmittelbare Grundlage für den Bau und Betrieb sonstiger Anlagen zu schaffen. Auswirkungen im obigen Sinne sind daher nicht zu erwarten, womit die genannten Schutzgüter auf das konkrete Planungsziel bezogen nicht relevant sind.

## 5.2 Umweltbericht

### 5.2.1 Einleitung

#### 5.2.1.1. Kurzdarstellung

- 5 Mit der Änderung des Bebauungsplans werden mit Ausnahme des Kripper Sportplatzes die südlich des Querweg gelegenen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstücke aus dem Geltungsbereich der Satzung genommen und in den unbeplanten Außenbereich überführt. Die weiteren Flächen im Geltungsbereich, sowohl die im Teilbereich 1 verbleibenden Gewerbe- und Industriegebiete als auch der Teilbereich 2 mit den externen Ausgleichsflächen bleiben unverändert.
- 10 Langfristiges Ziel ist zwar der Bau einer neuen Gemeinschaftskläranlage für den Abwasserzweckverband Untere Ahr auf hochwasserfreien Flächen, die planungsrechtlichen Grundlagen hierzu sind jedoch noch in einem eigenständigen Verfahren zu klären.

#### 5.2.2 Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

- 15 Bedeutsame Umweltschutzziele für die von der Aufhebung des Bauleitplan betroffenen Teilflächen gelten ergeben sich vorliegend insbesondere aus § 35 Baugesetzbuch. Bauliche und sonstige Maßnahmen sind, soweit nach den dortigen Absätzen 1 bis 4 überhaupt zulässig, nur in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Für bestimmte Vorhaben muss sich der Antragsteller zu deren
- 20 Rückbau als auch zur Beseitigung von Bodenversiegelungen verpflichten (§ 35 Abs. 5 BauGB).

- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) setzt sich das Ziel, mit den darin enthaltenen Regelungen die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu schützen
- 25 und zu entwickeln.

§ 5 BNatSchG regelt hierbei allgemein die Aufgabe und Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft für den Naturschutz und definiert die Grundsätze einer guten fachlichen Praxis.

- Das 3. Kapitel mit den §§ 13 bis 19 BNatSchG regelt den allgemeinen Schutz von Natur und Landschaft und enthält insbesondere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft, die Verursacherpflichten sowie das Verhältnis zum Baurecht.
- 30

- § 26 definiert den Begriff eines Landschaftsschutzgebietes. Dies wird dadurch bedeutsam, dass mit dem Wechsel in den Außenbereich für die betroffenen Teilflächen wieder den Inhalten der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet Rhein-Ahr-Eifel vom 23.05.1980 unterfallen. Schutzzwecke für die in dessen Geltungsbereich gelegenen Gebiete sind
- 35

- die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
  - die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal,
  - die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes sowie
  - die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus.
- 40

Die Verordnung enthält hierzu insbesondere eine Liste von Maßnahmen, die ohne Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde verboten sind. Beschrieben werden zudem Handlungen, die als Ordnungswidrigkeit zu ahnden sind.

#### 5.2.3 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt.

#### 5.2.4 Zusätzliche Angaben

#### 5 5.2.5 Merkmale technischer Verfahren

Besondere technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht angewendet.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

#### 10 5.2.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

Planbedingte erhebliche Auswirkungen wurden nicht ermittelt. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht festzulegen.

#### 5.2.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

15 Alleiniges Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans 10.49 „Gewerbegebiet III/IV“ ist die Teilaufhebung des Bebauungsplans für die südlich des Querwegs gelegenen Areale (Landwirtschaft, Ausgleichsmaßnahmen); ausgenommen hiervon sind die Flächen des Sportplatzes Kripp, die im Geltungsbereich verbleiben. Die baulich genutzten Gebiete im bisherigen Geltungsbereich (Gewerbe- und Industrieflächen), verbleiben im Bebauungsplan und werden mit Ausnahme einer kleinflächigen Anpassung an die Örtlichkeit unverändert übernommen.

Zwar ist es langfristig das Ziel, die Grundlagen für die Planung, den Bau und Betrieb einer neuen Gemeinschaftskläranlage für den Abwasserzweckverband Untere Ahr zu schaffen, dies geschieht formal jedoch in einem eigenständigen, von der aktuellen Bauleitplanung unabhängigen Verfahren.

25

#### 5.2.8 Referenzliste

Folgende Quellen wurden für diesen Bericht herangezogen:

- Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans 10.49 „Gewerbegebiet III/IV“
- Urfassung sowie 1. bis 3. Änderung Bebauungsplan 10.49 „Gewerbegebiet III/IV“
- Baugesetzbuch
- Planzeichenverordnung
- Baunutzungsverordnung
- Bundesnaturschutzgesetz

35

## Teil D: Zusammenfassende Erklärung

### 6. Zusammenfassende Erklärung

40 Die Zusammenfassende Erklärung wird gem. § 10 a BauGB nach dem Satzungsbeschluss dem in Kraft getretenen Bebauungsplan beigelegt. Darin werden insbesondere Angaben darüber enthalten sein, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Stadtverwaltung Remagen, August 2024

45

Björn Ingendahl  
Bürgermeister (Siegel)