

Bebauungsplan der Innenentwicklung

"Bebauungsplan 10.60 – Bismarckstraße / Bahnhofstraße“

der Stadt Remagen



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. BauGB

Stadt:	Remagen
Gemarkung:	Remagen
Flur:	2

Satzungsausfertigung

Stand: Dezember 2016

DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@sprengnetter-ingenieure.de
Internet: www.sprengnetter-ingenieure.de



Stadt:	Remagen		
Gemarkung:	Remagen	Flur:	2

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung.....	1
1.2 Bauleitplanerisches Verfahren.....	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	3
1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung	4
2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte.....	4
2.1 Art der baulichen Nutzung	5
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.3 Baugrenzen und Baulinien, Bauweise	7
2.4 Dachformen	8
2.5 Garagen und Stellplätze	8
2.6 Abstandsflächen (Belichtungswinkel)	8
2.7 Denkmalschutz	10
3 Belange des Naturschutzes	10
3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume	10
3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	13
3.3 Wasserhaushalt und Boden.....	15
3.4 Klima und Luft.....	15
3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter	15
3.6 Fazit und Abwägung	17
4 Auswirkungen der Planung.....	18
4.1 Flächenbilanz.....	18
4.2 Kostenschätzung	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:2.000).....	1
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000)	2
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Remagen	4
Abbildung 4: Darstellung des Schnitts B in der Bahnhofsstraße, Remagen	8
Abbildung 5: Darstellung der Belichtungswinkel in der Bahnhofstraße, Remagen	9
Abbildung 6: Blick auf ein leerstehendes Verlagsgebäude von der Marktstraße aus	11
Abbildung 7: leerstehende Gebäude an der Seelenstraße	11
Abbildung 8: Blick auf das Plangebiet über die Bismarckstraße	11
Abbildung 9: Gebäude im Plangebiet an der Bahnhofstraße	11
Abbildung 10: Panoramaaufnahme mit dem Hof und den Produktions-/Verwaltungsgebäuden des ehemaligen Verlags.....	11
Abbildung 11: Beispiele für kleine Gartenflächen im Plangebiet	12
Abbildung 12: zwei Pappeln im Hof des Verlagsgeländes	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht	3
Tabelle 2: Flächenbilanz	18

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

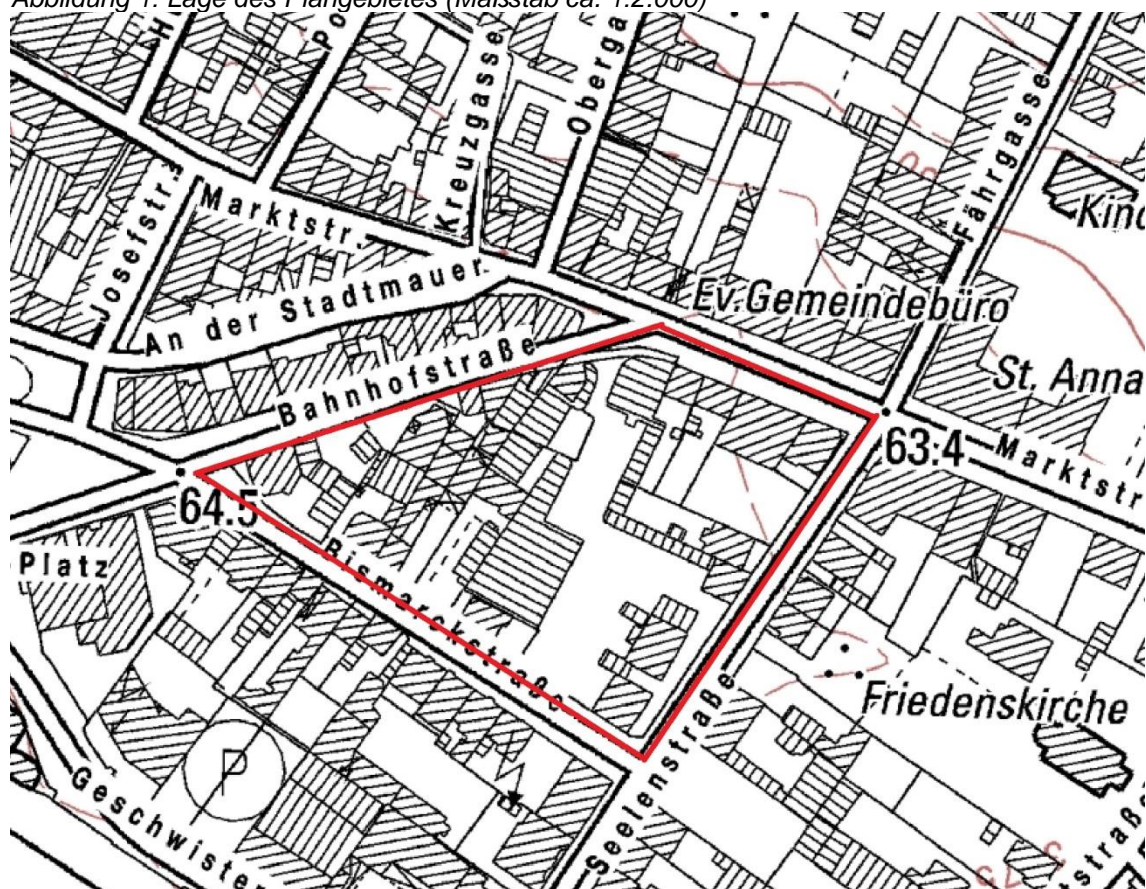
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „10.60 - Bismarckstraße / Bahnhofstraße“ wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Bahnhofstraße, im Osten durch die Marktstraße, im Süden durch die Seelenstraße und im Westen durch die Bismarckstraße.

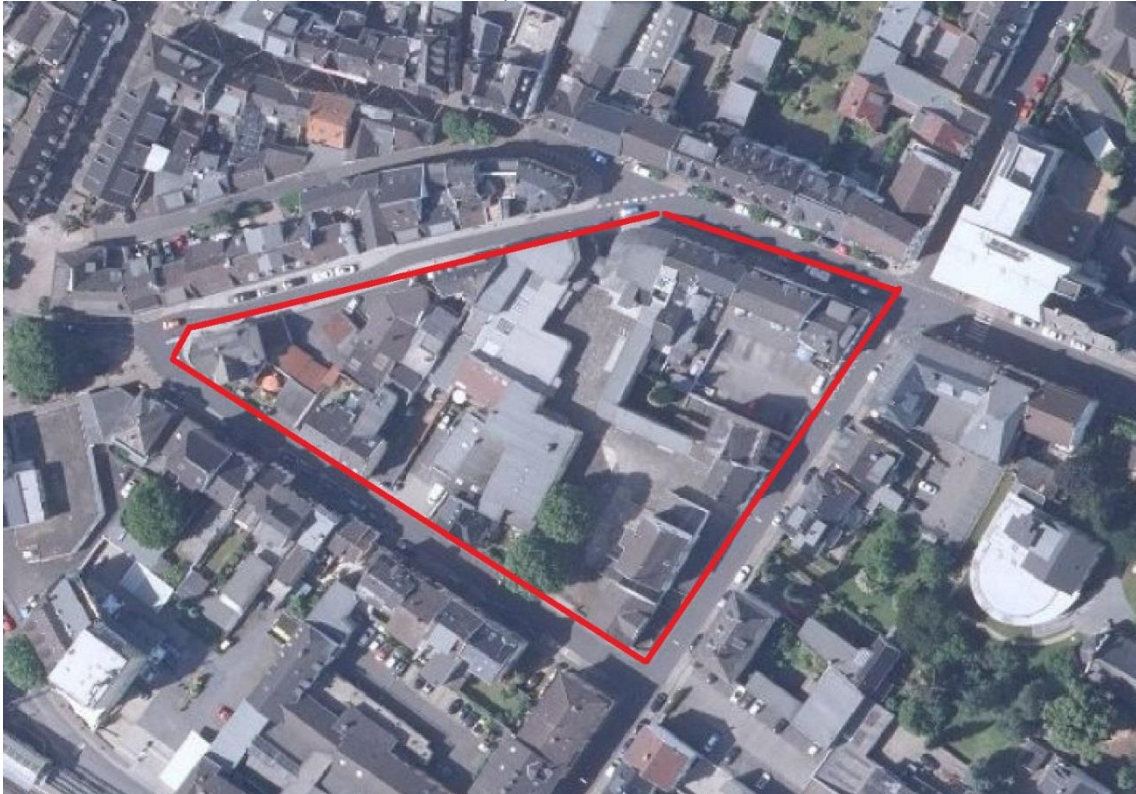
Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 0,76 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:2.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder entnommen aus LANIS)

1.2 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Bebauungsplan „10.60 - Bismarckstraße / Bahnhofstraße“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll das Gelände des ehemaligen Verkehrs-Verlags Remagen (VVR) überplant und die Fläche einer neuen Nutzung zugewiesen werden. Für das Areal ist eine gewerbliche Nutzung (nordöstlich: Hotel und Bäckerei) sowie eine Wohnnutzung (südwestlich) vorgesehen. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche.

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Grundfläche umfasst weniger als 20.000 qm und die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB). Das FFH-Gebiet Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied (FFH-5510-302) liegt in einer Entfernung von 950 m. Ein Vogelschutzgebiet befindet sich nicht in direkter Umgebung. Folglich liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor.

Demnach kann nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 14. März 2016 den Aufstellungsbeschluss gefasst, der am 20. April 2016 bekanntgemacht wurde. Mit diesem Beschluss kann das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gleichzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens gegeben.

Bei der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	von	bis
Aufstellungsbeschluss	14.03.2016	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	20.04.2016	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	27.07.2016	30.09.2016
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	27.07.2016	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	11.08.2016	30.09.2016
Zustimmung zur Planung durch den Ortsbeirat Remagen	07.09.2016	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	13.12.2016	
Satzungsbeschluss	13.12.2016	

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 14. März 2016 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „10.60 - Bismarckstraße / Bahnhofstraße“ aufzustellen.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung ist der Antrag des Büros Bungarten Architekten, vertreten durch Herrn Gerd Bungarten, zur Neuordnung des Geltungsbereiches. Das Gelände des ehemaligen Verkehrs-Verlags Remagen (VVR) steht seit Jahren leer. Um die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen sowie die gestalterische Aufwertung des innerstädtischen Karrees zu stärken, sollen die Bestandsgebäude einem Neubauvorhaben weichen, das zum einen die Errichtung eines Hotels vorsieht sowie die Errichtung von Wohngebäuden, um dem Bedarf an innerstädtischem Wohnen nachzukommen.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen ist das Plangebiet selbst als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet ist weitestgehend von Mischgebietsflächen umgeben. In westlicher Richtung befinden sich die Bahnanlagen der Rheinstrecke Koblenz - Bonn/Köln sowie in südlicher Richtung Flächen für den Gemeinbedarf (Kirchen- und Kindergartennutzung).

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Remagen



(ohne Maßstab)

Da bei Mischgebietsbauflächen eine Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe/sonstigen Sondergebieten (mit besonderer Zweckbestimmung) zulässig ist, gilt der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Hotelbetriebes sowie einer Bäckerei und von Wohngebäuden. Der Geltungsbereich ist aufgrund der Bestandsbebauung und dem geplanten Neubaufvorhaben in unterschiedliche

Teilbereiche abgegrenzt, die nachfolgend mit den unterschiedlichen Abweichungen begründet werden.

Im gesamten Geltungsbereich ist die Gestaltungssatzung der Stadt Remagen anzuwenden. Für die Teilbereiche MI 1, MI 2 und WA 3, die die Bereiche der Bestandsplanung darstellen, sind nur Abweichungen im Rahmen des § 21 der Gestaltungssatzung im Einvernehmen mit der Stadt Remagen zulässig.

Für die Teilbereiche SO 1, SO 2, WA 1, WA 2, die die Bereiche des Neubauvorhabens darstellen, sind Abweichungen separat als Textfestsetzungen benannt und somit allgemein zulässig.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung der Teilbereiche MI 1 und MI 2 (Bestand) wird als Mischgebiet festgesetzt. Die Bestandsbebauung teilt sich zwischen Wohnnutzungen und kleineren Betrieben auf, was charakteristisch für innerstädtische Gebiete ist, da sie den Bedarf an innerstädtischem Wohnen decken und einer täglichen Versorgung durch unterschiedliche Betriebe ermöglichen.

Der Teilbereich WA 3 (Bestand) wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich ein Bestandsgebäude, das aufgrund seiner gestalterischen Prägung im Zusammenspiel mit den angrenzenden Bestandsgebäuden für Wohnzwecke erhalten bleiben soll.

Die Teilbereiche SO 1 und SO 2 (Neubau), die an die Bahnhofstraße angrenzen, werden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel festgesetzt. Die vorgesehene Errichtung eines Hotelbetriebes sowie einer Bäckerei sind damit für diese abgegrenzten Teilbereiche zulässig.

Die Teilbereiche WA 1 und WA 2 (Neubau, die im Südwesten durch die Seelen- und Bismarckstraße begrenzt sind), werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Wohngebäude, die in diesem Bereich errichtet werden, dienen ausschließlich dem Zweck und der Sicherung von innerstädtischem Wohnen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der innerstädtischen Lage im Zentrum Remagen sowie der städtebaulichen Relevanz und der gewünschten Nachverdichtung der Neubauten im Karree wurde für den gesamten Geltungsbereich eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Damit werden die Höchstmaße des § 17 Abs.1 BauNVO überschritten. Die Überschreitung der GRZ ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO zur Schließung des Karrees zwischen Bestandsgebäuden und Neubauvorhaben sowie zur städtebaulichen Verdichtung der Innenhofbereiche erforderlich, um eine möglichst hohe Auslastung des Grundstücks zu erzielen und der Bestandsbebauung im Geltungsbereich sowie in angrenzenden Karrees zu entsprechen. Die Überschreitung der GRZ ist somit durch die besonderen städtebaulichen Gründe (Verdichtung innerstädtischer Räume, Auslastung von Grundstücken, Vereinheitlichung städtebaulicher Gestaltungscharaktere, etc.) gerechtfertigt.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, muss unter anderem auch die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten Berücksichtigung finden. Ausführungen hierzu sind im Kapitel 2.6 integriert. Die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, Wohnungen und Arbeitsstätten wird durch das Neubauvorhaben in seinen Grundzügen nicht verändert. Zumal bildet das Neubauvorhaben eine Durchmischung von Arbeiten und Wohnen in Mitten von bereits bestehendem Wohnraum und Arbeitsbereichen. Eine Integration und somit Stärkung der innerstädtischen

Wohn- und Arbeitsstätten wird durch das Neubauvorhaben ermöglicht. Leerstände werden aufgelöst und durch ein neues Angebot an Wohn- und Arbeitsbereichen optimiert. Es entstehen somit keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die Zugänglichkeit zu Bestandsgebäuden wird ebenso nicht beeinträchtigt, da das Neubauvorhaben eigene Zugänge zum Grundstück und dem Planvorhaben berücksichtigt. Das Karree erhält Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, die zum einen bereits bestehen und für zukünftige Änderungen im Plangebiet eine Sicherheit im Bau-recht schaffen. Somit wird auch die Nutzung der bebauten und unbebauten Flächen nur durch die Ordnung innerhalb des Leerstands gegliedert, damit eine einheitliche städtebauliche Aufwertung eines innerstädtischen Karrees ermöglicht werden kann. Die vorhandene Erschließung bleibt von der Planung unberührt.

Für die unterschiedlichen Teilbereiche ergeben sich weitere Festsetzungen wie folgt:

Für den Teilbereich MI 1 (Bestand), der die nordwestliche Blockrandbebauung entlang der Bahnhof- und Bismarckstraße sowie der Markt- und Seelenstraße bildet, wird eine Geschossigkeit von II-III Vollgeschossen festgesetzt. Dabei darf eine maximale Gebäudehöhe von 14,0 m nicht überschritten werden.

Der Teilbereich MI 2 (Bestand) bildet die rückwärtige Innenhofbebauung zum Teilbereich MI 1. Im innenliegenden Teilbereich MI 2 ist eine Ausbildung von maximal I Vollgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe ist hier auf 10,5 m begrenzt. Die Reduzierung der Geschossigkeit im Innenhof soll eine bessere Belichtung im Karree ermöglichen, sodass eine Verschattung gleichhoher Innen- und Außenbebauung verhindert wird und innenliegende Grünbereiche belichtet werden können.

Im Teilbereich WA 3 (Bestand), der im Westen durch die Bismarckstraße begrenzt wird, ist eine Geschossigkeit von II-III Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 14,0 m festgesetzt. Damit soll eine Vereinheitlichung der straßenseitigen Bebauung erreicht werden, um das Karree - analog der angrenzenden Karrees - durch einheitliche Gebäudehöhen zu charakterisieren.

Im Teilbereich SO 1 (Neubau), der sich zwischen den Bestandsgebäuden entlang der Bahnhofstraße eingliedert, wird die Fläche zur Errichtung des Hotelbetriebes umgenutzt. Der Neubau darf in diesem Bereich eine maximale Gebäudehöhe von 14,0 m nicht überschreiten. Dabei ist die Errichtung von II-III Vollgeschossen zulässig.

Der Teilbereich SO 2 (Neubau) bildet den rückwärtigen Innenhofbereich zum Teilbereich SO 1. In diesem Bereich darf maximal ein Vollgeschoss errichtet werden. Es wird eine Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt.

Entlang der Seelen- bzw. Bismarckstraße entstehen neue Wohngebäude, deren Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Der Teilbereich WA1 (Neubau), der durch die Erschließungsstraßen begrenzt wird, darf eine Geschossigkeit von III Vollgeschossen bei einer maximalen Gebäudehöhe von 14,0 m nicht überschreiten. Die Festsetzung der Gebäudehöhen entlang der Erschließungsstraßen soll ein einheitliches Bild im innerstädtischen Raum bilden und eine Angleichung an bereits bestehenden Karrees bilden. Hierbei ist eine abwei-

chende Bauweise zulässig, da sich im Westen und Osten des zu errichtenden Neubaus keine Gebäude befinden, an die das neue Wohngebäude anschließen kann. Um den Charakter eines Karrees dennoch aufrecht zu erhalten, soll die allgemeine Gebäudehöhe von 14,0 m unterstützend beitragen.

Der Teilbereich WA 2 (Neubau) bildet ebenso den rückwärtigen Innenhofbereich zum Teilbereich WA 1. Bei einer Geschossigkeit von maximal II Vollgeschossen darf eine Gebäudehöhe von 10,5 m nicht überschritten werden. Die einheitlichen Gebäudehöhen in den innenliegenden Teilbereichen wirken sich positiv auf die innenliegenden Gebäude und Freiräume aus, sodass eine weiträumige Belichtung in diesen Bereichen zu gesunden Wohnverhältnissen beitragen kann.

2.3 Baugrenzen und Baulinien, Bauweise

In den Teilbereichen MI 1 (Bestandsgebäude entlang der Marktstraße und der Bahnhofstraße als Nachbarbebauung zum Hotel) und SO 1 (Neubau) wird eine Baulinie festgesetzt, auf der die Außenkante von Gebäuden errichtet werden muss. Im Teilbereich SO 1 wurde gen Innenhofbereich zusätzlich eine Baugrenze festgesetzt, die eine genaue Platzierung des Hotelbetriebes zwischen den Bestandsgebäuden sicherstellen soll.

In den Teilbereichen WA 3 (Bestand) und MI 1 (Bestand, entlang der Bahnhof- und Bismarckstraße) wird die Platzierung der Gebäude durch die Festsetzung einer Baugrenze beschränkt.

Im Teilbereich WA 1 wird im Bereich der Zufahrten eine Baugrenze und entlang der Gebäudekante eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie entlang der Gebäudekante ist für Obergeschosse verbindlich, im Erdgeschoss gelten sie als Baugrenzen. Eine Überschreitung der Baulinie in den Obergeschossen ist nur durch einzelne Bauelemente (z.B. Balkone, Erker) zulässig, wenn Einzelelemente eine Breite von 4,0 m und ihre Ausladung von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand vorspringender Einzelelemente untereinander muss mindestens 4,0 m betragen. Staffelgeschosse, Treppenhäuser und Gebäudeeingänge dürfen hinter der Baulinie zurückspringen.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes Hotel (SO 1) wird eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Für die Teilbereichen MI 1, MI 2, WA 1, WA 3 und SO 2 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. An die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf angebaut werden, sofern auf dem Nachbargrundstück schon Gebäude ohne Grenzabstand vorhanden sind, diese über eine fensterlose Fassade auf der Grundstücksgrenze verfügen und der Brandschutz nicht entgegensteht. Dabei darf die Tiefe der Gebäude auf der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze die vorhandenen Gebäude um maximal 3,5 m vor oder hinter das vorhandene Gebäude und in der Summe (vorne und hinten) um maximal 5,0 m überschreiten.

Im Bereich WA 2 ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 8 Abs. 10 Nr. 2 LBauO auf bis zu 5 m zu Nachbargebäuden zulässig, wenn der Brandschutz nicht entgegensteht.

lüftung und der Brandschutz keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Bestandsbebauung hat.

Belichtung

In der nachfolgenden Abbildung 5 wurde anhand eines berechneten Belichtungswinkels von 45° in Bezug auf die dem Hotel gegenüberliegenden Fensterfronten des Bestandsgebäudes (Marktstraße 53) dargestellt, dass die benachbarten Gebäude sowie die zur Bahnhofstraße liegenden Räume ausreichend belichtet werden, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die Büroräume im Erdgeschoss (Dienstleistungsunternehmen) sowie im Obergeschoss (Wohnen/Büro) werden von drei Seiten des Gebäudes belichtet, sodass auch hier von einer ausreichenden Belichtung auszugehen ist und die Errichtung des Neubaus keine Beeinträchtigung bei der Einstrahlung der Sonne darstellt.

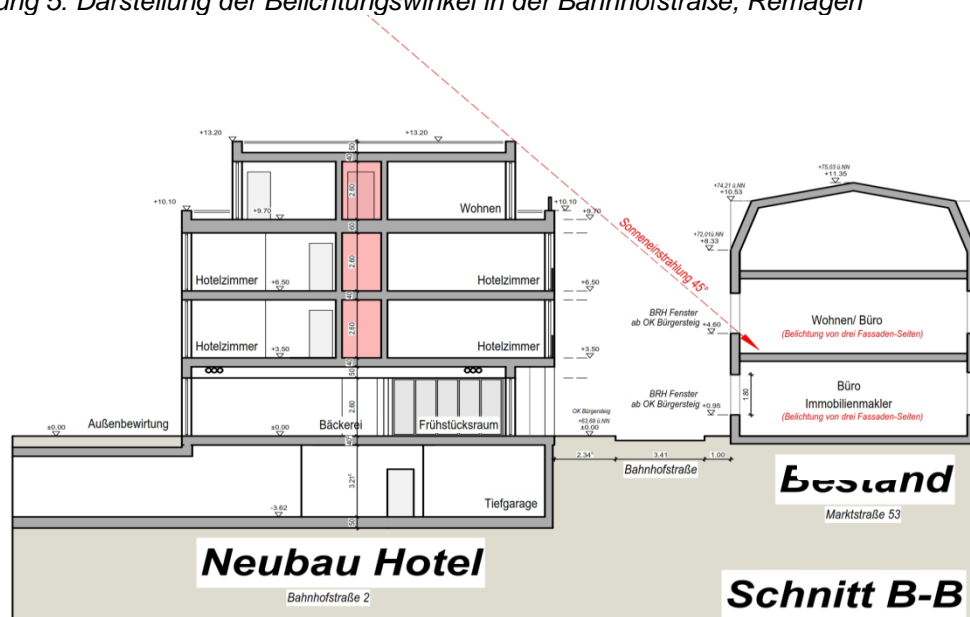
Belüftung

Die Belüftung erfolgt über die Bahnhof- und Marktstraße und wird durch die Errichtung des Hotelkomplexes nicht beeinträchtigt, da in diesem Bereich des Karrees ein ehemaliges leerstehendes Bestandsgebäude durch einen Neubau ersetzt wird und somit keine zusätzliche Beeinflussung entsteht. Die Luftschneisen in der Innenstadt Remagens werden durch das Bauvorhaben nicht tangiert, sodass sowohl die Erd- also auch die Obergeschosse mit Frischluft versorgt werden.

Brandschutz

Ebenso wird der Brandschutz durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. An eine Hotelnutzung werden besonders hohe Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes gestellt. Es ist davon auszugehen, dass mit Erfüllung der im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Brandschutzanforderungen, auch die Voraussetzungen zur Überschreitung der Abstandsflächen erfüllt sind.

Abbildung 5: Darstellung der Belichtungswinkel in der Bahnhofstraße, Remagen



Aufgrund der aufgeführten Erläuterungen sind die Voraussetzungen zur Unterschreitung der Abstandsflächen erfüllt. Die Belichtung, Belüftung und der Brandschutz der betroffenen Bestandsbebauung werden durch die Errichtung des Bauvorhabens in der Bahnhofstraße nicht negativ beeinflusst.

2.7 Denkmalschutz/ Landesdenkmalpflege

In direkter Umgebung zum Plangebiet befindet sich ein Einzeldenkmal (Putzbau, Bismarckstraße 20). Es ist Bestandteil der Denkmalliste und genießt infolgedessen Umgebungsschutz lt. § 4 Abs. 1. DSchG, der sich unter anderem auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

3 Belange des Naturschutzes

Die Aufstellung des Bebauungsplans „10.60 - Bismarckstraße / Bahnhofstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt:

3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 7.640 m².

Das Plangebiet befindet sich im Kernstadtbereich von Remagen. Es handelt sich um ein innerstädtisches Karree zwischen den Straßen Bismarckstraße, Bahnhofstraße, Marktstraße und Seelenstraße.

Das Gelände weist den Charakter eines städtischen Mischgebiets auf. Die heterogene Bestandsbebauung teilt sich zwischen Wohnnutzungen und kleineren Betrieben auf.

Einen großen Flächenanteil innerhalb des Plangebiets nimmt das seit dem Jahr 2011 ungenutzte Betriebsgelände eines Verlags ein.

Die Umgebung des Plangebiets ist ebenfalls durch innerstädtische Bebauung mit Mischgebietscharakter geprägt.

Innerhalb des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs befinden sich abgesehen von vereinzelten, jeweils recht kleinen Gartenbereichen sowie zwei einzelstehenden Platanen innerhalb einer Hoffläche keine Grünstrukturen.

Abbildung 6: Blick auf ein leerstehendes Verlagsgebäude von der Marktstraße aus



Abbildung 7: leerstehende Gebäude an der Seelenstraße



Abbildung 8: Blick auf das Plangebiet über die Bismarckstraße



Abbildung 9: Gebäude im Plangebiet an der Bahnhofstraße



Abbildung 10: Panoramaaufnahme mit dem Hof und den Produktions-/Verwaltungsgebäuden des ehemaligen Verlags



Folgende Biotop-/Nutzungsstrukturen können im Plangebiet differenziert werden (vgl. Landschaftspflegerischer Bestandsplan):

SA0 gemischte Bauflächen/ Kerngebiete:
innerstädtisches Karree mit heterogenem, unterschiedlich altem Gebäudebestand (Wohngebäude, kleine Gewerbebetriebe, leerstehende Gebäude eines Verlags);

Die Bebauung ist sowohl straßenseitig wie auch rückwärtig (in den Innenhöfen) angeordnet. Einen nicht unerheblichen Flächenanteil nehmen befestigte (Hinter-) Hofflächen und Zufahrten (Asphalt, Betonplatten, Betonvollsteinpflaster) ein. Gärtnerisch angelegte Freiflächen sind nur sehr kleinflächig und vereinzelt vorhanden (s. HJ1)

- HJ1 Ziergärten, gärtnerisch angelegte und gepflegte, private (Vor-)Gärten mit Ziercharakter, welche sehr kleinflächig und vereinzelt im Anschluss an Wohngebäude vorhanden sind. Kennzeichnend sind kleine Rasenbereiche, Pflanzenbeete mit Stauden und Blumen, Ziergehölze (Forsythie, Flieder, Hortensie, Kirschlorbeer, Lebensbaum), eine Ligusterhecke, eine junge Hainbuchenhecke.
- BF3 Einzelbäume:
Innerhalb der Hoffläche des Druckereigeländes befinden sich zwei einzelstehende Platanen im höheren Bestandsalter (siehe Abb. 10). Die Bäume weisen einen Brusthöhendurchmesser von jeweils etwa 80 cm auf.
Höhlungen oder sonstige tierökologisch relevante Strukturen wurden nicht festgestellt.
Beeinträchtigungen der Vitalität ergeben sich insbesondere durch die kleinen, verdichteten Baumscheiben, zudem wurde offensichtlich ein Kronenrückschnitt durchgeführt.
- BF1 An der Marktstraße (außerhalb des Plangebiets) befinden sich fünf Straßenbäume (Kugelhorn) im jeweils geringen bis mäßigen Bestandsalter in kleinen Pflanzbeeten.
- HV3 Parkplatz: private, versiegelte (gepflasterte) Kfz-Parkplatzanlage
- VA3 Gemeindefstraßen (Bismarckstraße, Bahnhofstraße, Marktstraße und Seelenstraße)

Abbildung 11: Beispiele für kleine Gartenflächen im Plangebiet



Abbildung 12: zwei Pappeln im Hof des Verlagsgeländes



Das fast vollständig überbaute bzw. versiegelte, innerstädtische Gelände weist lediglich ein sehr eingeschränktes Potential für Tierarten auf.

An Grünstrukturen befinden sich – abgesehen von zwei einzelstehenden Platanen im höheren Bestandsalter - nur wenige, jeweils recht kleinflächige Gartenbereiche im Plangebiet. Diese Platanen wie auch die anderen Vegetationsstrukturen sind isoliert und einer hohen Intensität von Störeinträgen ausgesetzt.

Höhlungen oder sonstige tierökologisch relevante Strukturen wurden bei den örtlichen Kartierarbeiten im April 2016 nicht festgestellt. Auch wurden keine Nester kartiert.

Ein gewisses Habitatpotential (Nahrungsmöglichkeiten, Brutmöglichkeiten für Freibrüter) besteht allenfalls für siedlungsangepasste Vogelarten, welche gegenüber Störungen eine geringe Empfindlichkeit aufweisen.

Insbesondere die seit Jahren leerstehenden Gebäude des Verlags weisen potentiell ein Quartierpotential für gebäudebewohnende Fledermausarten auf, wenn auch keine Einflugöffnungen sichtbar sind. Auch Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten sind nicht gänzlich auszuschließen. Hinweise auf einen Besatz mit gebäudebewohnenden Tierarten, z.B. Kotspuren, wurden bei der Begutachtung der Gebäude von außen nicht festgestellt.

Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplans können potentiell sämtliche Vegetationsstrukturen beseitigt werden. Es soll eine GRZ von 1,0 festgesetzt werden. Konkret eingriffsrelevant werden die beiden alten Platanen im Bereich des Verlagsgeländes bzw. des Neubauvorhabens sein, die wenigen sonstigen Grünstrukturen im Bereich der Bestandsbebauung werden voraussichtlich erhalten bleiben.

Zudem werden die Bestandsgebäude (Produktions- und Verwaltungsgebäude des Verlags) im Bereich des Neubauvorhabens abgerissen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ sind als gering einzustufen, da abgesehen von den beiden Platanen voraussichtlich keine Vegetationsstrukturen beseitigt werden. Besondere Lebensraumfunktionen werden weder durch die Beseitigung des Baumbestands noch durch den Abriss der Verlagsgebäude beansprucht.

3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Die Gemarkung Remagen liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“ mit der Kennnummer 07-LSG-71-4. Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und

innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind jedoch nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

Schutzwürdige Biotope laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz werden nicht tangiert.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet - dem FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ mit der Gebietsnummer FFH-5510-302 - beträgt etwa 700 m, wobei zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet der Rhein verläuft. Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen ist nicht auszugehen. Es sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete werden nicht tangiert.

Kulturdenkmäler befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets.

Artenschutzrechtliche Belange:

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatschG ist nicht zu erwarten:

Das fast vollständig überbaute bzw. versiegelte innerstädtische Gelände weist lediglich ein sehr eingeschränktes Potential für Tierarten auf.

Höhlungen oder sonstige tierökologisch relevante Strukturen wurden bei der nur spärlich vorhandenen Vegetation nicht festgestellt. Auch wurden keine Nester kartiert. Ein gewisses Habitatpotential besteht allenfalls für siedlungsangepasste Vogelarten, welche gegenüber Störungen eine geringe Empfindlichkeit aufweisen.

Insbesondere die leerstehenden Gebäude des Verlags weisen potentiell ein Quartierpotential für gebäudebewohnende Fledermausarten auf. Einflugöffnungen sind jedoch nicht sichtbar. Auch Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten sind nicht gänzlich auszuschließen. Hinweise auf einen Besatz mit gebäudebewohnenden Tierarten, z.B. Kotspuren, wurden bei der Begutachtung der Gebäude von außen nicht festgestellt.

Es ist davon auszugehen, dass die ökologischen Funktionen der etwaig betroffenen Habitatstrukturen im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden können, z.B. im Bereich der baumbestandenen Grünfläche um die Friedenskirche unmittelbar östlich des Plangebiets, auf dem baumbestandenen Damm entlang der Bahnlinie südlich des Plangebiets oder an/in umliegendem Gebäudebestand.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

Bau- bzw. anlagenbedingte Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen können weitestgehend ausgeschlossen werden, sofern

- die Beseitigung der Gehölzbestände (Platanen) ausschließlich außerhalb der Brutphase von Vögeln durchgeführt wird.
- der Abriss von Gebäuden (Verlagsgelände) ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres und somit außerhalb der Brutsaison gebäudebrütender Vogelarten und außerhalb der Zeit der Wochenstuben von Fledermäusen erfolgt. Alternativ ist ein Abriss außerhalb des genannten Zeitrahmens möglich, sofern mittels einer Besichtigung durch eine fachkundige Person sichergestellt wird, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Eine Erhöhung des nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist nicht zu erwarten. Tötungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu befürchten.

Eine relevante Zunahme von Störreizen ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Ohnehin handelt es sich bei den potentiell vorkommenden Tierarten voraussichtlich um

siedlungstolerante Arten, welche gegenüber Störreizen wenig empfindlich sind. Das Eintreten von Störungstatbeständen gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht prognostiziert.

Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

3.3 Wasserhaushalt und Boden

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um alluviale Auenböden im Niederterrassenbereich des Rheins.

Im Zusammenhang mit der Nutzung des innerstädtischen Geländes wurde der natürliche Bodenaufbau jedoch vollständig anthropogen überformt. Das Gebiet ist fast vollständig überbaut bzw. befestigt, die Bodenfunktionen wurden entsprechend beseitigt. Bei den wenigen, sehr kleinflächig vorhandenen offenen Bodenflächen handelt es sich um anthropogen stark veränderte Böden (Hortisole).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Rhein ist etwa 170 m entfernt. Das Überschwemmungsgebiet des Rheins wird nicht tangiert.

Im Rahmen des Bebauungsplans soll aufgrund der innerstädtischen Lage im Zentrum Remagen sowie der städtebaulichen Relevanz und der gewünschten Nachverdichtung der Neubauten eine GRZ von 1,0 festgesetzt werden, so dass eine vollständige Überbauung erfolgen kann.

Das Gebiet ist jedoch fast vollständig überbaut bzw. befestigt, bei den sehr kleinflächig vorhandenen offenen Bodenflächen handelt es sich um anthropogen stark veränderte Böden.

Somit sind nur recht geringfügige Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Wasserhaushalt“ zu erwarten.

3.4 Klima und Luft

Remagen liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Im Plangebiet befinden sich abgesehen von den beiden Platanen keine Strukturen mit nennenswert günstigen kleinklimatischen Eigenschaften. Der günstige Einfluss dieser Vegetationsbestände wirkt sich lediglich unmittelbar vor Ort aus. Auf die umliegenden Siedlungsbereiche nehmen die Flächen im Plangebiet keinen relevanten Einfluss.

Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans werden die beiden Bäume beseitigt werden. Eine relevante Zunahme von Emissionen ist nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Klima und Luft“ wird als sehr gering eingeschätzt.

3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Linz-Hönninger Talweitung“.

Durch den Ausbau von Rhein und Ahr, die Ausdehnung der Siedlungsflächen und durch industriellen Rohstoffabbau ist der Landschaftsraum stark anthropogen geprägt.

Bei dem etwa 7.640 m² großen Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Karree im Kernstadtbereich von Remagen. Das Gelände weist den Charakter eines städtischen Mischgebiets auf.

Im Plangebiet dominiert Wohnnutzung, außerdem befinden sich einige kleinere Gewerbebetriebe (z.B. Friseur, Textilreinigung, Sanitärfachbetrieb) im Gebiet.

Einen großen Flächenanteil innerhalb des Plangebiets nimmt das seit dem Jahr 2011 ungenutzte Betriebsgelände des in den 1930er Jahren gegründeten Verkehrs-Verlags ein.

Die Bebauung innerhalb des Karrees hat einen recht heterogenen Charakter. Die Gebäude unterschieden sich hinsichtlich Baustilen, Fassadengestaltung, Gebäudehöhen, Anordnung, Dachformen usw.

Die Bebauung ist sowohl straßenseitig wie auch rückwärtig angeordnet. Es existiert keine geschlossene Blockrandbebauung.

Einige Häuser an der Bismarck- und Seelenstraße weisen historische Fassaden mit den typischen Gestaltmerkmalen der Gründerzeit wie Stuckornamenten auf.

Einen nicht unerheblichen Flächenanteil nehmen befestigte Hofflächen und Zufahrten (Asphalt, Betonplatten, Betonvollsteinpflaster) ein. Die Innen-/Hinterhofbereiche sind teilweise nur sehr bedingt einsehbar.

Innerhalb des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs befinden sich abgesehen von vereinzelten, recht kleinen Gartenbereichen und zwei älteren Platanen innerhalb einer Hoffläche keine Grünstrukturen.

Für die Erholungsnutzung weist das Gelände keine Bedeutung auf.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich keine Denkmäler. Das Haus Bismarckstraße 20 (Putzbau von 1895) auf der gegenüberliegenden Seite der Bismarckstraße unmittelbar südlich des Plangebiets ist denkmalgeschützt.

Im Rahmen der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wird sich das Erscheinungsbild des Gebiets zumindest in Teilen ändern:

Während für die Teilbereiche MI 1, MI 2 und WA 3, welche die Bereiche der Bestandsplanung darstellen, die Bestandsbebauung voraussichtlich erhalten bleibt und die Vorgaben der städtischen Gestaltungssatzung weiterhin zu beachten sind, sollen innerhalb des Verlagsgeländes mehrgeschossige Wohngebäude, ein Hotel sowie eine Bäckerei errichtet werden (Teilbereiche WA 1, WA 2 und SO).

Die vorhandenen leerstehenden Produktions- und Verwaltungsgebäude des in den 1930er Jahren gegründeten Verlags werden niedergelegt.

Ortsbildprägende Baustrukturen sind nicht betroffen, allerdings ist die Beseitigung der zwei markanten Pappeln aufgrund ihrer Lage nicht zu vermeiden

Im Bebauungsplan sind neben einer Gliederung der Art der baulichen Nutzung umfangreiche Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere eine differenzierte Höhenbegrenzung vorgesehen. Durch die Höhenbegrenzung im Bereich der Neubauvorhaben soll eine Vereinheitlichung der straßenseitigen Bebauung erreicht werden, um das Karree - analog der angrenzenden Karrees - durch einheitliche Gebäudehöhen zu charakterisieren.

Zudem werden gestalterische Vorgaben z.B. zu Türen, Fenstern, Balkongeländern getroffen.

Relevante Beeinträchtigungen des Landschafts-/ Siedlungsbilds oder von Kulturgütern sind nicht zu erwarten. Vielmehr kann durch die umfangreichen Vorgaben insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung ein einheitliches Bild im innerstädtischen Raum gebildet werden, was sich gegenüber der derzeitigen stark heterogenen Bebauung günstig auf das Ortsbild auswirken kann.

Auf das Schutzgut „Erholung“ ergeben sich durch die Bebauungsplanung keine Auswirkungen.

3.6 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wirkt sich die Bauleitplanung zumindest auf die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und „Boden“, „Klima und Luft“ nachteilig aus, wenn auch die Beeinträchtigungsintensitäten als gering einzustufen sind.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB nicht.

Es sollen folgende Vorgaben u.a. aus artenschutzrechtlichen Aspekten in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Beseitigung und Rückschnitt von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutsaison und nach der Zeit der Sommerquartiersnutzung von Fledermäusen durchzuführen (zulässig in einem Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres).
- Der Abriss von Gebäuden darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutsaison gebäudebrütender Vogelarten und außerhalb der Zeit der Wochenstuben von Fledermäusen) erfolgen. Alternativ ist ein Abriss außerhalb des genannten Zeitrahmens möglich, sofern mittels einer Besichtigung durch eine fachkundige Person sichergestellt wird, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.
- Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Ausgenommen sind erforderliche Zufahrten und Zuwegungen.
- Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sind bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich	7.637 m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.749 m ²
Mischgebiet	3.984 m ²
Sonstiges Sondergebiet	904 m ²

4.2 Kostenschätzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungs- oder Planungskosten entstehen.

Alle anfallenden Kosten werden von dem Eigentümer und Vorhabenträger übernommen. Die Einzelheiten der Kostentragung werden zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

ausgefertigt:

Remagen, 13. Dezember 2016

(Herbert Georgi)

Bürgermeister