

Begründung

1 Einführung

Seit 1982 wurden im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Kernstadt Remagen“ fast 10 Mio. € vornehmlich in die Umgestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze investiert. Mit der Entlastung der Innenstadt vom Fahrverkehr durch Umgestaltung zu einer Fußgängerzone war nicht zuletzt die Absicht verbunden, die Aufenthaltsqualität im Zentrum und damit auch die Attraktivität der Ladengeschäfte zu verbessern. Diese öffentlichen Maßnahmen wurden in der Folgezeit durch unzählige private Investitionen unterstützt, indem alte Gebäudesubstanz modernisiert bzw. saniert wurde oder bei unrentablen Objekten eine Ersatzbebauung neue Impulse gesetzt hat.

In der jüngeren Vergangenheit tragen vermehrt auch private Initiativen und Veranstaltungen dazu bei, ergänzend zur baulichen Gestaltung das Leben in der Innenstadt noch bunter und attraktiver zu gestalten.

Die Absicht, den innerstädtischen Handel zu stärken wird auch bei gesamtstädtischen Planungen oder solchen außerhalb des Zentrums erkennbar. In diesem Zusammenhang ist das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das gemeinsame Mittelzentrum Remagen/Sinzig - welches sich derzeit in der Fortschreibung befindet - ebenso zu benennen wie der städtebauliche Vertrag, mit dem das Spektrum der möglichen Sortimente auf den randlich zum Zentrum gelegenen großflächigen Einzelhandelsflächen an der Goethestraße im Hinblick auf den innerstädtischen Handel erheblich begrenzt wurde

Nicht immer förderlich wirkt sich hingegen aus, dass die Grundstücke im Kerngebiet der Stadt Remagen oftmals durch eine kleinteilige Parzellierung gekennzeichnet sind. Dies schränkt im Falle von Geschäftsaufgaben den Kreis potenzieller Nachfolger z.T. erheblich ein. Soweit eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschossflächen deswegen nicht mehr attraktiv erscheint, liegt oftmals der Wunsch einer wohnbaulichen Nutzung nahe. Nur selten ringen sich beispielsweise Eigentümer benachbarter Flächen bislang dazu durch, kleinere Einheiten baulich zusammenzulegen und damit gemeinsam nach einem Geschäftspartner zu suchen.

Das Zentrum einer Stadt lebt letztlich davon, dass dem Bürger und den Touristen ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Gastronomie und anderen Dienstleistungen angeboten wird. Die vereinzelt festzustellende Umnutzung bisheriger Büro- oder Geschäftsräume in Erdgeschosslage zu Wohnzwecken konterkariert auf Dauer die eingangs geschilderten Bestrebungen zur Belebung der Innenstadt. Hierdurch verliert eine (Innen-)Stadt auf Dauer ihre Attraktivität. Natürlich gehört zu einem vitalen Zentrum in einem bestimmten Umfang auch eine Wohnnutzung, damit die Stadtmitte nach Geschäftsschluss nicht ‚ausstirbt‘. Die Möglichkeit einer Wohnnutzung auf der Erdgeschosebene sollte aber möglichst unterbunden werden, um die dort erwartete Hauptfunktion, nämlich das zentrale Angebot von Waren und Dienstleistungen, nicht in den Hintergrund treten zu lassen.

2 Ziel und Zweck der Planung

Die vorbeschriebene Situation hat dazu geführt, dass der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.10.2012 nach Vorberatung im Ortsbeirat Remagen sowie im Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet hat. Ausdrückliches Ziel ist es dabei, entlang der Haupteinkaufszone zwischen dem Marktplatz und der Fährgasse einschließlich der Josefstraße die bislang mögliche wohnbauliche Nutzung im Erdgeschoss auszuschließen.

Mit der gleichen Zielsetzung werden zeitnah zu diesem Verfahren entlang der Haupteinkaufszone neue Bebauungspläne aufgestellt bzw. bestehende Bebauungspläne inhaltlich angepasst, so dass eine durchgängige und einheitliche Regelung besteht.

Der vorliegende Planentwurf enthält neben seinem Geltungsbereich lediglich Festsetzungen über die Art der zulässigen Nutzung, differenziert nach Misch- und Kerngebieten, sowie die öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Zulässigkeitskatalog des § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) über die Kerngebiete wird ausgehend von den städtebaulichen Zielen durch textliche Festsetzungen näher bestimmt.

3 Verfahren

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes wird die Eigenart des Gebietes ebenso wie der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab – soweit überhaupt – nur unwesentlich geändert. Von daher sind die Voraussetzungen dafür gegeben, das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchzuführen.

Auf eine Umweltprüfung sowie auf die Unterrichtung bzw. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird verzichtet (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden keine Anregungen zur Änderung oder Ergänzung der Unterlagen vorgetragen, so dass die offengelegte Fassung als Satzung beschlossen werden konnte.

4 Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen

Der Flächennutzungsplan vom 28.01.2004 (FNP 2004) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dar. Aus dieser Darstellung leiten sich die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen von Misch- und Kerngebietsflächen (MI, MK) im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB ab.

5 Planinhalte

Die Inhalte des Bebauungsplanes beschränken sich neben dem Geltungsbereich auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet - MI / Kerngebiet - MK) sowie die örtlichen Verkehrsflächen. Der Katalog der zulässigen Nutzungen innerhalb der Kerngebiete wird durch textliche Festsetzungen näher ausgestaltet.

Ein Erfordernis weitergehender Regelungen besteht nicht.

Die Satzung enthält folglich nicht die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlichen Mindestinhalte (so fehlt es an einer Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen). Der Bebauungsplan gilt damit als einfacher Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 3 BauGB, weshalb sich die Zulässigkeit eines Vorhabens im Übrigen weiterhin nach Maßgabe des § 34 BauGB beurteilen wird.

Auf das Vorhandensein der Gestaltungssatzung mit den darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften i.S. des § 88 Landesbauordnung (LBauO) wird hingewiesen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Plan Misch- und Kerngebiete fest.

Die Lage der Kerngebiete orientiert sich am Verlauf des Haupteinkaufsbereichs. Dieser beginnt an der Einmündung Pintgasse / Kirchstraße und endet in östlicher Richtung an der Kreuzung Marktstraße / Fährgasse / Seelenstraße. Auch die hiervon abzweigende Josefstraße, über welche der Bahnhof an die Marktstraße angebunden wird, zählt hierzu.

Hieraus leitet sich ab, dass die Grundstücke zwischen der Pintgasse und der Ackermannsgasse, soweit sie an der Kirch- oder der Bachstraße angrenzen, als Kerngebiet (MK) festgesetzt werden. Besteht durch eine Eigentümeridentität ein Zusammenhang zu tiefer liegenden Grundstücken, werden auch diese noch in das MK einbezogen (so die Flurstücke 345/1, 344).

Die verbleibenden Flächen werden als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die Unterscheidung in die beiden Gebietsarten wird erforderlich, weil sich die Häuser in den als Mischgebiet vorgesehenen Flächen im Bestand mit einem deutlich höheren Anteil an Wohnungen im Erdgeschoss gegenüber dem restlichen Plangebiet abgrenzen und damit auch nicht der Charakter eines Kerngebietes gegeben ist. Die parzellenscharfe Abgrenzung der beiden Nutzungsarten ergibt sich aus der Festsetzung in der Planurkunde.

Der Zulässigkeitskatalog des § 7 BauNVO über die Kerngebiete wird in Anwendung des § 1 Absätze 5, 7 und 9 BauNVO näher ausgestaltet (Textteil, Nr. 1.1.2, Abs. 1 bis 5). Darin sind im Einzelnen folgende Regelungen enthalten:

- Absatz 1 schließt die allgemein zulässigen Wohnnutzungen (§ 7 Abs. 1 Nr. 6 und 7 BauNVO) im Erdgeschoss aus;
- Absatz 2 schließt die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Erdgeschoss aus;
- Absatz 3 ermöglicht die im Zuge der Vorberatungen gewünschte Ausnahme für eine bestehende Wohnnutzung. Diese soll dann im Fall eines Aus- oder Umbaus greifen, soweit die Nutzung bereits vor Rechtskraft der Satzung zulässigerweise ausgeübt wurde. Im Falle eines Neubaus ginge dieser Bestandsschutz jedoch verloren;
- Absatz 4 erklärt jegliche Form der Wohnnutzung (Betriebswohnung, sonstige Wohnung) außerhalb des Erdgeschosses für zulässig.

Zu einer lebendigen Innenstadt gehört in einem bestimmten Umfang auch eine Wohnnutzung. Insoweit wird, wie bereits in anderen Bebauungsplänen im

Stadtzentrum auch, in Anwendung des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ein Mindestanteil an Wohnfläche auf den jeweiligen Baugrundstücken definiert. Der in diesen Bauleitplänen definierte Anteil von 25% der Geschossfläche wird übernommen, um eine einheitliche Regelung zu erhalten;

- Absatz 5 schließlich regelt analog zu Absatz 3 einen Ausnahmetatbestand für die Grundstücke, die zulässigerweise im Bestand vollständig als Geschäftshaus genutzt werden und damit den nach Absatz 4 festgesetzten Mindestanteil an Wohnfläche unterschreiten.

5.2 Verkehrsflächen

Die Pintgasse wird entsprechend ihrer Funktion als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) definiert.

Die weiteren angrenzenden Straßen gehören zu den angrenzenden Bebauungsplänen und sind dort entsprechend festgesetzt.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen und des Gebäudebestandes entspricht dem Stand, wie er nach quartalsweiser Aktualisierung der Stadt Remagen durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen zur Verfügung gestellt wurde (letzte Aktualisierung: 08.07.2013). Eventuelle Abweichungen vom tatsächlichen Gebäudebestand sind durch die jeweiligen Eigentümer zu verantworten; die Gebäudeeinmessungsverpflichtung ergibt sich aus dem Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen (LGVerm).

Nachrichtlich wird der Verlauf des Grabungsschutzgebietes Remagen Stadt wiedergegeben. Auf die diesbezügliche Rechtsverordnung aus dem Jahr 2006 und die Genehmigungspflicht für bestimmte bauliche Maßnahmen wird verwiesen.

Durch Rechtsverordnung der seinerzeitigen Bezirksregierung Koblenz vom 11.12.1995 (Rechtskraft ab 01.01.1996) wird das Überschwemmungsgebiet am Rhein festgestellt. Die darin enthaltenen Grenzen eines hundertjährigen Hochwassers (H_{Q100}) und einer zweihundertjährigen Überflutung (H_{Q200}) werden nachrichtlich wiedergegeben. Als gesetzliches Überschwemmungsgebiet gilt die Grenze des H_{Q100} mit der durch die Bundesanstalt für Gewässerkunde auf den jeweiligen Rhein-km ermittelten Höhe der Wasserspiegellage (Höhe in 500 m-Abständen, dazwischenliegende Höhen sind zu interpolieren).

An das Plangebiet grenzt unmittelbar das Sanierungsgebiet „Kernstadt Remagen“ an. Dessen Verlauf wird nachrichtlich wiedergegeben.

6 Eingriff in Natur und Landschaft, Artenschutz

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit ausschließlich nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Dies wird durch die Inhalte des einfachen Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert. Die Satzung schafft keine neuen Baurechte, sondern modifiziert lediglich bestehende. Ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. der §§

14 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) findet somit durch den Bebauungsplan gem. § 18 BNatSchG nicht statt.

Auch im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes verbleibt die Verantwortung unverändert bei den Bauherren. Diese haben bereits heute zu prüfen, ob durch eine von ihnen geplante Baumaßnahme Auswirkungen im Sinne des § 44 BNatSchG auf streng oder besonders geschützte Arten entstehen. Der Bebauungsplan muss damit mögliche artenschutzrechtliche Fragen nicht selber abschließend klären, sondern kann dies auf die nachgeordnete Ebene der Bauantragstellung verlagern.

7 Städtebauliche Kennziffern

Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 7.400 m² mit folgenden Flächenanteilen (Werte gerundet):

- 3.500 m² Mischgebiet
- 3.600 m² Kerngebiet
- 300 m² Verkehrsflächen

8 Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplänen oder städtebaulichen Satzungen

Eine Aufhebung oder Ersetzung bestehender Bebauungspläne erfolgt nicht, denn es wird erstmalig ein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt.

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Diese wird durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt und findet nach Rechtskraft desselben uneingeschränkt Anwendung. Hierauf wird in Abschnitt 2 des Textteils hingewiesen.

Weiterhin sind folgende Satzungen mit städtebaulichen Zielen zu beachten:

- Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze,
- Baumschutzsatzung.

Entsprechende Hinweise sind im Textteil, Abschnitt 2, enthalten.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen, 26.09.2013

(Siegel)

Herbert Georgi
Bürgermeister