

Begründung

§ 2a des Baugesetzbuches (BauGB) schreibt den Gemeinden vor, dem Entwurf des Bebauungsplanes eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes und
- in einem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darzulegen. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Begründung hat folgenden Aufbau:

Teil A	2
1 Allgemeines	2
1.1 Planungsziele	2
1.2 Geltungsbereich.....	3
1.3 Topographie und derzeitige Nutzung:.....	4
2 Planungsrechtliche Situation.....	4
2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP III) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP):	4
2.2 Flächennutzungsplan 2004.....	6
2.3 Landschaftsplan der Stadt Remagen (Stand Dez. 2002).....	7
3 Planinhalte	7
3.0 Änderungen und Ergänzungen der Planinhalte nach der Unterrichtung....	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.1.1 allgemeines Wohngebiet	9
3.1.2 Mischgebiet	10
3.1.3 Grünflächen.....	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen.....	10
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4 Bauweise	11
3.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Gebäuden	11
3.6 Grünordnerische und Umweltschützende Vorschriften.....	11
3.7 Flächen zur Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen	12
3.8 Örtliche Bauvorschriften	12
4 Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	12
4.1 Straßenverkehr.....	12
4.2 ÖPNV / SPNV.....	12
4.3 Abwasserentsorgung.....	13
4.4 Gas- und Wasserversorgung.....	13
4.5 Stromversorgung	13
4.6 Telekommunikation.....	13
5 Landespflege, Natura 2000.....	13
6 Städtebauliche Kennziffern, Bodenordnung.....	13
6.1 Städtebauliche Kennziffern.....	13
6.2 Bodenordnung	14
6.3 Kosten	14
7 Aufhebung bestehender Bebauungspläne.....	14

Teil B	Umweltbericht	14
8.1	Kurzdarstellung der Planinhalte und -ziele	15
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
8.2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	16
8.2.2	Schutzgut Boden	17
8.2.3	Schutzgut Wasser	18
8.2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	21
8.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	22
8.2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	24
8.2.7	Schutzgut Mensch	25
8.2.8	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter.....	25
8.3	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	26
8.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
8.5	Zusätzliche Angaben	27
8.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	27
8.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring). 27	
8.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	27
Teil C:	Zusammenfassende Erklärung	29
9.	Zusammenfassende Erklärung	29
9.1	Ziel und Zweck der Planung	29
9.2	Verfahrensablauf	29
9.3	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	29
9.4	Berücksichtigung der Stellungnahmen	30

Teil A

1 Allgemeines

1.1 Planungsziele

Das Gelände der ehemaligen Abfüllanlagen "Quellen-Lehnig" am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Kripp, in direkter Lage zum Rheinufer und zum NSG Ahrmündung, wird seit ca. 25 Jahren nicht mehr genutzt und bildet eine Industriebrache. Für das Areal besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan, 20.14/00 "Quellen-Lehnig-Gelände" aus dem Jahre 1996. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist umgesetzt wurde und die alte Planung nicht mehr den heutigen Zielen und Erfordernissen der Stadtplanung und dem Hochwasserschutz entspricht, hat der Stadtrat beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan 20.14/00 aufzuheben, um in einem neuen Planverfahren das Gelände städtebaulich neu zu ordnen. Der Hochwasserschutz erhält hier eine besondere Bedeutung, da für den Ortsteil Kripp ein Hochwasserleitdamm geplant ist. Dieses über das gesamte Grundstück führende Element dient dem Schutz der Neubebauung, aber auch der nördlich angrenzenden Bebauung, indem die bei Hochwasser durch den Rhein abgelenkte Strömung der Ahr nicht mehr zwischen der Bebauung hindurchführt, sondern bis an das Rheinufer herangeführt wird. Der Hochwasserleitdamm soll nach dem neuen Konzept nicht mehr wie bisher als eigenständiges Bauwerk durch das Plangebiet verlaufen, sondern in Form einer Wandscheibe gestalterisch in die künftige Neubebauung integriert werden. Über dieser Wand sollen die Terrassen auf der Südseite untereinander verbunden werden um auf diese Weise im Hochwasserfall die Gebäude zugänglich zuhalten. Diese Verbindung ist im Bebau-

ungsplan mit einem Gehrecht gesichert. Im Bereich der Einmündung des Badenacker in die Quellenstraße ist ein Aufgangsbauwerk zu errichten, an welches die Hochwasserstege oder Versorgungsboote anbinden können.

Ziel der neuen Planung ist es zudem, die bisher vorhandene massive Bebauungsmöglichkeit auf einen etwa 30 m tiefen Streifen parallel zur Quellenstraße zurückzunehmen. Die Gebäude sind hochwassergerecht auf Stelzen zu errichten, wobei das unterste Geschoss mit Aufenthaltsräumen über dem 200-jährigen Hochwasser (59,980 m ü. NN) liegen muss. Die so entstehenden Luftgeschosse bleiben bei der Ermittlung der Anzahl der Vollgeschosse und folglich auch bei der Geschossflächenzahl unberücksichtigt.

Ausgehend von den Ergebnissen eine eigens beauftragten schalltechnischen Untersuchung ist für das Prognosejahr 2025 von einer Überschreitung der in der DIN 18005 enthaltenen Orientierungswerte auszugehen. Durch besondere Anforderungen an die Außenbauteile hinsichtlich ihrer Einstufung in Schallschutzklassen sowie eine angepasste Grundrissgestaltung kann den Belangen des Schallschutzes noch ausreichend und angemessen Rechnung getragen werden.

Der Stadtrat hat am 25.04.2005 die Einleitung des Planverfahrens beschlossen.

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus dem Umstand, dass sich die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen auf der Grundlage des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht umsetzen lassen. Zudem besteht die Absicht, den Hochwasserschutz am südöstlichen Ortsrand durch eine Hochwasserleiteinrichtung zu optimieren, damit an dem Zusammenfluss von Ahr und Rhein die hohe Strömungsgeschwindigkeit des Wassers von der vorhandenen wie auch der neu geplanten Bebauung ferngehalten wird. Dabei finden die Belange der Wohnnutzung zur Schaffung von Wohnraum in bevorzugter Uferlage an Rhein und Ahr für den Ortsteil Kripp auch wirtschaftlich eine besondere Bedeutung.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar am südöstlichen Ortsrand von Kripp, direkt am NSG Ahrmündung und dem Rhein (Stadtgrenze zu Sinzig, Privatgrundstücke). Er wird im Nordwesten durch die Quellenstraße (B 266), im Westen durch die Erschließungsstraße Badenacker und im Süden durch die Grenze zur Stadt Sinzig gebildet.



Abb. 1a und 1b Übersichtsplan mit Geltungsbereich sowie Plankonzept (Darstellungen jeweils unmaßstäblich)

1.3 Topographie und derzeitige Nutzung:

Die Topographie im Plangebiet ist in Ost-West-Richtung eben bis flach geneigt. Ausweislich der Höhenangaben in der DGK5 fällt das Gelände vom Badenacker (56,8 m ü.NN.) zum Rhein hin (55,6 m ü.NN.) auf ca. 150 m Länge um ca. 1,20 m.

Derzeit wird die brachgefallene Fläche nicht genutzt. Aufstehende Gebäude sind in desolatem Zustand und stark einsturzgefährdet. Südlich der Bebauung befinden sich Grünflächen mit Baumbestand und einer Dammanlage mit ca. 3,00 m Höhe auf einer Länge von ca. 80 m .

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP III) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP):

Die Stadt Remagen ist Bestandteil des Ordnungsraumes Rhein-Ruhr (rheinland-pfälzischer Teil) und dem Oberzentrum Koblenz sowie dem Mittelbereich Bad Neuenahr - Ahrweiler zugeordnet. Sie bildet mit der Stadt Sinzig ein gemeinsames Mittelzentrum (Remagen / Sinzig).

Remagen ist entsprechend dem LEP III in der Raumstruktur den verdichteten Räumen (Verdichtungsrandzone) zuzuordnen. Als besondere Funktionen wurden der Stadt die Funktion „gewerblicher Entwicklungsort“ und "Erholung" zugeordnet. Resultierend aus den Folgen des Bonn-Berlin-Beschlusses werden zudem besondere Entwicklungsimpulse durch den Einsatz von Ausgleichsmitteln erwartet.

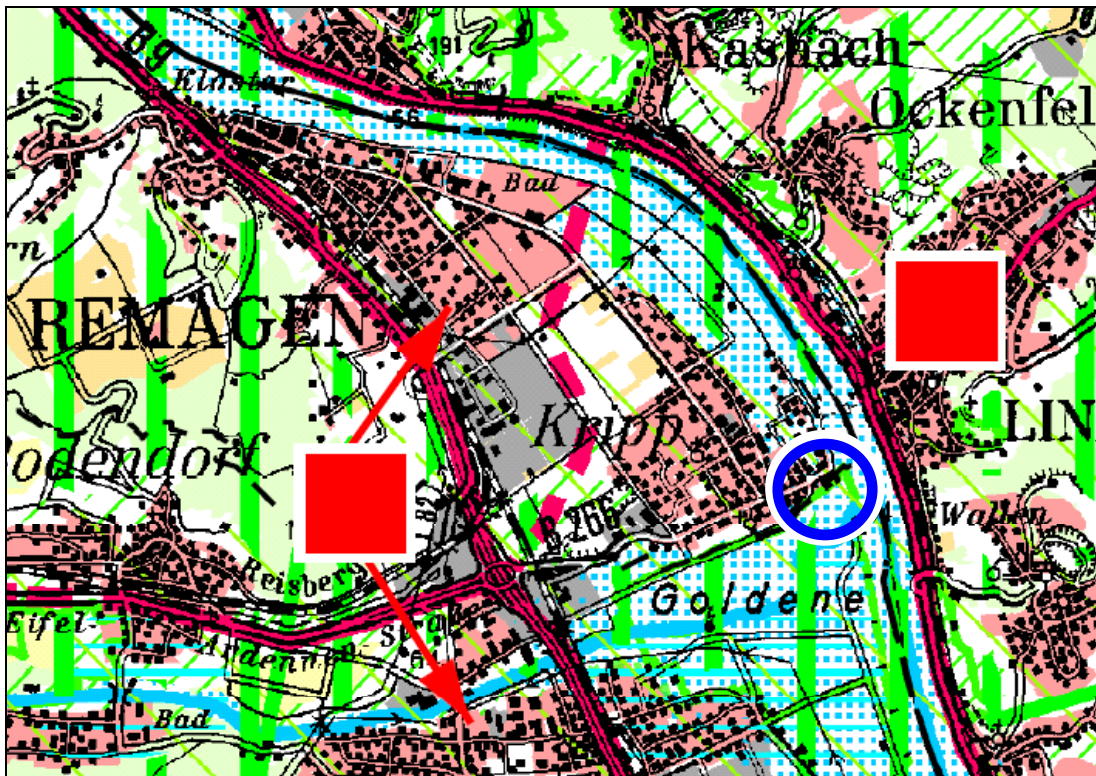


Abb. 2 Ausschnitt aus der Gesamtkarte Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald vom 10.07.2006 mit Lage des Plangebietes (Kreis)

In der Gesamtkarte des neuen regionalen Raumordnungsplanes für die Region Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006) findet sich für den Geltungsbereich straßenbegleitend die Darstellung als *Siedlungsfläche für Wohnen*. Der südliche Teilbereich ist grafisch vollständig als *Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz* festgesetzt. Durch den textlich formulierte Begründung / Erläuterung zum Grundsatz G3 im Kapitel 4.2.1 Wasser- und Hochwasserschutz werden die im Überflutungsbereich des Rheins liegenden Freiräume im Plangebiet als *Vorranggebiet für den Hochwasserschutz* ausgewiesen, die natürlichen Überschwemmungsgebiete in bereits überplanten Gebieten wiederum als *Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz*.

Überlagert werden die Flächen mit den Planzeichen für *Erholungsraum* und *regionaler Grünzug*. Auf den angrenzenden Flächen der Stadt Sinzig sind die Flächen der Ahrmündung als *Natura 2000* Gebiet, hier sowohl als *FFH-Gebiet* wie auch als *Vogelschutzgebiet*, klassifiziert. Die Ahr ist zudem als *Gewässer mit Vorrang für die natürliche Fließgewässerentwicklung* dargestellt.

Bei den im RROP dargestellten *Siedlungsflächen für Wohnen* handelt es sich ausweislich der dortigen Begründung um eine nachrichtliche Übernahme aus rechtskräftigen Flächennutzungsplänen mit der Ausweisung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen mit Ausnahme der Sonderbauflächen mit eindeutig gewerblich-industrieller Nutzung (z.B. Hafengebiete), der Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Grünflächen innerhalb der zusammenhängenden Ortslagen bzw. innerhalb größerer Bauflächen.

Der RROP setzt das Ziel, *Vorranggebiete für den Hochwasserschutz* von jeglicher Bebauung freizuhalten (4.2.1, Z1). Für die Erhaltung und Entwicklung natürlicher Gewässer-Auen-Systeme sind Gewässer mit *Vorrang für die natürliche Fließgewäs-*

serentwicklung ausgewiesen. Die Auensysteme dieser Gewässer sind von jeglicher Bebauung freizuhalten (4.2.1, Z2).

Die vorhandene Bebauung, auch hinter Hochwasserschutzanlagen, soll wegen ihrer Bedrohung soweit möglich und zumutbar durch hochwasserkompatible Bauweise an die Hochwassergefahr angepasst werden (Kapitel 4.2.1, G2). In den Vorbehaltsgebieten für den Hochwasserschutz soll dem vorbeugenden Hochwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden (4.2.1, G3).

In Gemeinden mit der Funktion *Erholen* soll auf die Erholungsfunktion besondere Rücksicht genommen werden (2.2.3, G1) . Der hohe Erlebniswert der Landschaft soll erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Erholungsräumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (2.4, G3). In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks verbessert werden (2.4, G7). Schließlich sollen in allen Gemeinden mit der besonderen Funktion Erholung durch die Bauleitplanung oder durch Ortssatzung die Qualität der baulichen Gestaltung für den Kurbetrieb, den Gesundheitstourismus und die Erholung sichergestellt werden (2.4, G9).

Regionale Grünzüge dienen dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen (4.1, G1). Es sind nur solche Vorhaben zulässig, die die Freiraumfunktion nicht beeinträchtigen oder die unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind (4.1, Zn). Nach der Begründung sollen regionale Grünzüge als große zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben. Innerhalb regionaler Grünzüge darf deswegen keine flächenhafte Besiedlung stattfinden.

2.2 Flächennutzungsplan 2004

Der Flächennutzungsplan vom 28.01.2004 stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Arrondierend sind zur Ahr und zum Rhein hin Grünflächen dargestellt. Rheinbegleitend werden Teile der Grünflächen als Flächen mit schutzwürdigen Pflanzen und/oder Tieren nach § 24 LPflG (jetzt: § 28 LNatSchG) überlagernd gekennzeichnet.

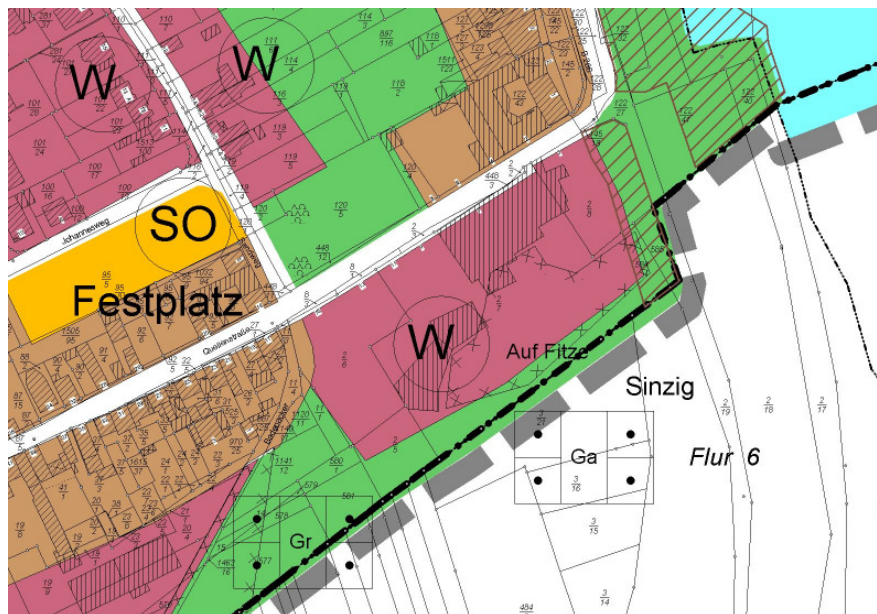


Abb. 3 Auszug Flächennutzungsplan 2004 (ohne Maßstab)

2.3 Landschaftsplan der Stadt Remagen (Stand Dez. 2002)

Der in den Flächennutzungsplan 2004 integrierte Landschaftsplan (Bestandsaufnahme aus 1999/2000) ordnet das Plangebiet folgenden Biotoptypen zu:

- S 41 Industrie- und Gewerbefläche, hoch versiegelt;
- X 121 Feldgehölze, standorttypisch;
- X 2212 Uferhochstaudenflur;
- X 231, v2 Gras-/ Hochstaudenflur, Verbuschung ca. 30%;
- L 43, p2 Gemüsegarten / Freizeitgrundstück, Pflege extensiv;
- L 31 Streuobstwiese.

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz kommt Teilen des Plangebietes eine besondere Bedeutung als strukturreiches Kulturland zu. Dies betrifft allerdings ausschließlich die baulich bislang nicht in Anspruch genommenen Flächen, auf denen sich typische Lebensgemeinschaften naturnaher Uferandgebiete entwickelt und erhalten haben.

Im Entwicklungskonzept wird das Plangebiet unterschiedlich bewertet. Die baulich bereits in Anspruch genommenen Flächen sind als Siedlungsgebiet mit landespflegerischer Funktion eingestuft. Die im Flächennutzungsplan 2004 dargestellten Grünflächen sind mit Funktionen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Für die rheinbegleitenden Flächen ist der Schutzstatus nach § 24 LPfIG (jetzt § 28 LNatSchG) vermerkt.

3 Planinhalte

3.0 Änderungen und Ergänzungen der Planinhalte nach der Unterrichtung

Die Unterrichtung wurde in der Zeit vom 15.02. bis einschließlich 16.03.2007 durchgeführt. Auf Grund der dabei eingegangenen Stellungnahmen haben sich – neben verschiedenen redaktionellen Änderungen oder Ergänzungen – in den Unterlagen folgende wesentliche Veränderungen ergeben:

- Die **Abgrenzung der Baugebiete WA 1 und WA 2** zueinander wird zu Gunsten der Fläche WA 2 geringfügig in Richtung auf die Ortsmitte verlagert. Mit der gleichzeitigen **Anhebung der GFZ im WA 2 von bislang 0,8 auf künftig 1,2** werden die verschiedenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung besser aufeinander abgestimmt.
- Die bisherige Begrenzung der **Anzahl der Wohneinheiten im WA 2** wird von 8 auf 11 erhöht. Damit ergibt sich die Möglichkeit, die zulässigen drei Vollgeschosse mit jeweils einem Dreispänner zu erschließen und das Dachgeschoss als Staffelgeschoss mit zwei weiteren Einheiten zu nutzen.
- Mit rund 7.300 Fahrzeugen täglich weist die Quellenstraße für das Prognosejahr 2025 (DTV₂₀₀₇ = 6.500 Kfz/d) eine nicht unerhebliche Verkehrs- und Lärmbelastung auf. Hierzu wurde eigens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass an die **Außenbauteile** der Gebäude **erhöhte Anforderungen hinsichtlich des Schalldämmmaßes** gestellt werden (Fenster mind. 39 dB(A), Außenwände mind. 45 dB(A)). Ergänzend wird für die **Grundsriessgestaltung** empfohlen, schutzbedürftige Räume zur Südseite hin zu orientieren.
- Bislang war lediglich in der Begründung, nicht aber in den textlichen Festsetzungen enthalten, dass die **Gebäude hochwassergerecht** auf Stelzen zu errichten sind, wobei das unterste Geschoss mit Aufenthaltsräumen über dem 200-jährigen Hochwasser liegen muss. Neben einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen diese Anlagen zudem einer **separaten wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 b Abs. 4 S. 3 und 4 WHG**, worauf in den Hinweisen künftig verwiesen wird.
- Auf der Südseite der Quellenstraße wurde - soweit noch nicht vorhanden - ein **durchgängiger Gehweg** in mind. 2,0 m Breite festgesetzt. In der Planzeichnung wird die zum besseren Verständnis die Lage der Fahrbahn innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche nachrichtlich wiedergegeben.
- Der **Verlauf der Strömungsleiteneinrichtung** wurde durch ein entsprechendes Planzeichen optisch besser ablesbar gemacht. Gleichzeitig wurde die bislang nur in der Begründung enthaltene **Mindesthöhe der Mauerkrone** als Festsetzung aufgenommen und in der Planzeichnung dargestellt.
- In die Planzeichnung wurde zudem ein Hinweis aufgenommen, dass vor Herstellung der **Leitmauer für den etwa 30 m langen Teilabschnitt** zwischen der Einmündung des Badenacker in die Quellenstraße bis zum ersten in Richtung Rhein noch vorhandenen Gebäude ein **wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren** durchzuführen ist. Überdies wurde die Festsetzung der Leiteinrichtung und die hieran vorgesehene Anböschung in den Abschnitten zurückgenommen, in denen sie bislang innerhalb des Abflussprofils lagen.
- Die Umsetzung der Neuplanung setzt voraus, dass die im Plangebiet **vorhandenen baulichen Anlagen vollständig rückgebaut** werden. Soweit die Gebäude im Kataster noch dargestellt sind, wurden sie entsprechend markiert. Damit soll verdeutlicht werden, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes diesen Anlagen kein Bestandsschutz zukommen soll.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 *allgemeines Wohngebiet*

Das Plangebiet grenzt unweit der Ahrmündung unmittelbar am Rhein und bietet somit attraktive Sichtbeziehungen in das Rheintal. Von der Ortsmitte her kommend wie auch im weiteren Verlauf entlang der Rheinfront ist die Art der baulichen Nutzung trotz der vorbeiführenden Bundesstraße 266 (Quellenstraße) weit überwiegend durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt. Der bislang noch geltende Vorhaben- und Erschließungsplan sieht ebenfalls eine wohnbauliche Nutzung vor. Insofern ist es konsequent, wenn auch die Neuplanung diese Strukturen grundsätzlich aufnimmt und überwiegend ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Im Rahmen der Planung wurde durch eine schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Pies, Boppard ermittelt, dass für das Prognosejahr 2025 mit einer geschätzten Verkehrsbelastung von etwa 7.300 Kfz/d verkehrsbedingt ein Emissionspegel von 60,3 dB(A) tags und 54,8 dB(A) nachts gegeben ist. Damit werden die in der DIN 18005 enthaltenen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts wie auch die in der 16. BImSchV enthaltenen Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überschritten. Auf dem als Mischgebiet festgesetzten Teilbereich werden lediglich in der Nacht der Orientierungswert der DIN 18005 sowie mit 0,8 dB(A) geringfügig der nächtliche Grenzwert der 16. BImSchV überschritten.

Eine vom Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Mobilität, Cochem) in Betracht gezo- gene Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit von bislang 50 km/h auf 30 km/h brächte einen um jeweils etwa 2,5 dB(A) verminderten Emissionspegel. Damit bliebe in den Wohngebieten der Nachtwert aber immer noch mit rund 3 dB(A) oberhalb des Grenzwertes der 16. BImSchV, im übrigen wären die Grenzwerte nicht mehr überschritten.

Weitergehende aktive Schutzmaßnahmen sind nicht mehr möglich, da das Plangebiet unmittelbar an die Bundesstraße angebunden ist.

An der Festsetzung eines Wohngebietes soll gleichwohl festgehalten werden. Das Plangebiet liegt in attraktiver Lage und bietet eine gute Erreichbarkeit. Es ist ferner im Hinblick auf die Ausrichtung der Bauflächen zur emittierenden Straße sachgerecht anzunehmen, dass die Freisitze (Balkone, Terrassen) und störepfindlichen Räume auch ohne entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan an den zu den Gewässern hin orientierten Gebäudeseiten errichtet werden. Die sich im übrigen aus den Festsetzungen über die Anforderungen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile ergebenden Mehrkosten sind angesichts gestiegener Anforderungen aus der Energieeinsparung vertretbar.

Bei der Ausgestaltung der zulässigen Anlagen und Nutzungen sind in Anwendung des § 4 BauNVO Abs. 3 die möglichen Ausnahmen Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen worden. Für flächenintensive Gartenbaubetriebe findet sich im Geltungsbereich kein Platz, zumal die im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen wegen ihrer Nähe zur Ahrmündung lediglich einer extensiven Nutzung zugeführt werden sollen. Von Tankstellen geht in dem auch von kleineren Hochwassern betroffenen Bereichen eine Gefährdung für das Grundwasser aus, die planerisch unterbunden werden soll.

Da sich aus dem städtebaulichen Konzept zwei Teilbereiche mit unterschiedlicher Bebauungsmöglichkeit ergeben (Geschosswohnungsbau unmittelbar am Rhein, Ein-

oder Zweifamilienhäuser entlang der Quellenstraße), werden die Bauflächen in ein WA 1 und WA 2 unterschieden.

3.1.2 Mischgebiet

Für ein bereits bebautes Grundstück westlich der Straße Badenacker wird die bislang bestehende Festsetzung als Mischgebiet unverändert fortgeführt.

3.1.3 Grünflächen

Der südliche Teil des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt. Wegen der Nähe zur Ahrmündung und ausgehend von den Inhalten der übergeordneten Planungen (insbesondere des regionalen Raumordnungsplanes) ist wegen der Schutzbedürftigkeit dieser Flächen jegliche Bautätigkeit ausgeschlossen.

Im Osten des Plangebietes sind die im Landschaftsplan als naturnahe Uferrandgebiete festgesetzten Flächen ebenfalls als Grünfläche festgesetzt und damit jeglicher Bautätigkeit entzogen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Als zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde der in § 17 BauNVO definierte Wert von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der großen Grundstückstiefe und der geplanten Hochwasserleitwand wurde die Baufläche durch eine Baugrenze (BauNVO § 22, 23) eingeschränkt.

Als zulässige Grundflächenzahl (GFZ) wurde der in § 17 BauNVO definierte Wert von 1,2 für das mit drei Vollgeschossen bebaubare WA2 festgesetzt. Im WA 1 ist die GFZ mit lediglich 0,8 bestimmt, da hier bei lediglich zwei Vollgeschossen und einer niedrigeren Gebäudehöhe eine größere Ausnutzung nicht zu erwarten ist.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde auf den als MI und WA1 festgesetzten Flächen auf maximal zwei, im WA2 auf maximal drei begrenzt. Hier ist zu berücksichtigen, dass auf Grund der Hochwassersituation der Bauteil vom Erdreich bis zur Hochwassermarkenlinie HQ 200 zwingend als Luftgeschoss auszubilden ist und daher durch textliche Festsetzung bei der Berechnung der Vollgeschosse unberücksichtigt bleibt.

Gleichzeitig wurden die Gebäudehöhen begrenzt, um ungeachtet der Obergrenzen der Vollgeschossanzahl die Höhenentwicklung der Neubauten unter Berücksichtigung der Altsubstanz zu beschränken und damit ein harmonisches Ortsbild zu erhalten. Ausgehend von den unterschiedlichen Zielvorstellungen für den rheinseitigen Kopfbau einerseits sowie den restlichen Teil der Bauflächen andererseits wurden die Höhen auf 14,5 m bzw. 16,0 m über dem Straßenniveau festgelegt.

Angesichts der Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet ergeben sich für die neu zu errichtenden Gebäude besondere Anforderungen. Im Sinne eines vorbeugenden Hochwasserschutzes geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über die im aktuellen WHG dargelegten Ziele hinaus. Bauliche Anlagen sind so zu errichten, dass die untersten Geschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, oberhalb der für ein 200-jähriges Hochwasser ermittelten Wasserspiegellage liegen. Hieraus ergeben sich auf der Straßenebene Luftgeschosse mit einer Höhe von ca. 4,5 bis 5,0 Metern.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der großen Grundstückstiefe sowie dem geplanten Verlauf der Hochwasserleitwand wurde die Baufläche durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) eingeschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist zur Straße hin mit einem Mindestabstand zur Fahrbahn definiert. Der Abstand dient der straßenbegleitenden Begrünung und der Anordnung von hochstämmigen Bäumen .

Nach Süden hin grenzt die Baufläche an die geplante Hochwasserleitwand. Die Lage der Hochwasserleitwand ergibt sich aus dem Hochwasserabflussprofil der Ahr und wurde mit der zuständigen Fachbehörde bereits abgestimmt.

3.4 Bauweise

Die offene Bauweise stellt sicher, dass im Baugebiet keine Baukörper entstehen, die im Hinblick auf ihre Gebäudelänge das typische Ortsbild stören.

Mit dem festgelegten Mindestabstand von Garagen, Carports sowie Toranlagen von Grundstückszufahrten wird die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs gewahrt. Anlieger können somit ohne eine Blockade des in Richtung zur Fähre fließenden Verkehrs das Grundstück anfahren und evtl. vorhandenen Tore ungehindert öffnen.

3.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Gebäuden

Die Begrenzung der Wohnungsanzahl in den Gebäuden bewirkt, dass sich das Baugebiet in die vorhandene Bebauung und Wohnstruktur einfügt. Die Bebauung und die Wohnungsanzahl der Baufläche am Rheinufer entspricht den Gebäuden sowie der Struktur der vorhandenen Baubauung und Nutzung an der Uferpromenade .

3.6 Grünordnerische und Umweltschützende Vorschriften

In dem zur Bebauung vorgesehenen Teilabschnitt befinden sich keine nennenswerten grünordnerischen Strukturen. Hier wird die Landschaft noch durch die aufstehenden, brachgefallenen und einsturzgefährdeten Gebäude geprägt. Westlich und südlich angrenzend befinden sich, wie durch den landespflegerischen Fachbeitrag zum Naturschutz belegt, typische Lebensgemeinschaften naturnaher Uferzonen, die durch die Festsetzung als private Grünfläche erhalten bleiben sollen.

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft werden demzufolge grünordnerische Festsetzungen getroffen, die neben den Belangen der Landespflege auch den Forderungen der regionalen Raumordnungsplanung nach städtebaulicher Gliederung und Durchgrünung entsprechen. So werden zur Aufwertung des Straßenbildes die überbaubaren Grundstücksflächen von der Quellenstraße abgerückt und in dem so entstehenden Freiraum die Anpflanzung von raumbildenden Bäumen vorgeschrieben.

Das Planungsziel der Ortsrandeingrünung ist durch die vorhandene Begrünung und den bestehenden Erdwall bereits weitestgehend sichergestellt. Die Hochwasserleitwand soll durch eine mögliche Erdanschüttung (entsprechend Retentionsraumnachweis) die Wandhöhe optisch reduzieren. Die Böschung ist mit heimischen Sträuchern lt. beigefügter Pflanzliste zu begrünen.

Zur Verminderung der Eingriffe in die Bodenfunktionen sind Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, etc. zur Verbesserung der Bodenverhältnisse grundsätzlich aus versickerungsfähigem Material herzustellen. Dies gilt nicht, soweit der Eintrag von Schadstoffen zu befürchten ist. Hier ist zum Schutz des Bodens in den betroffenen Bereichen eine vollständige Versiegelung durchzuführen, mit denen die Schadstoffe gesammelt und mittels entsprechender Einrichtungen schadlos verbracht werden können.

Unter Bezug auf das Landeswassergesetz sind darüber hinaus Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser aufgenommen worden. Ziel dieser Festsetzungen ist es, das örtlich anfallende Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu verwerten und damit den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren.

3.7 Flächen zur Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen

Als sonstige Festsetzungen sind ortsübliche Regelungen über die Gestaltung von Straßenböschungen sowie die Duldung von Überbauten der Straßenbegrenzungen auf den privaten Grundstücke enthalten.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften umfassen Regelungen über die Gestaltung der Gebäude, Hausfassaden, Dächer und der Werbeanlagen.

Zur Anpassung an das Ortsbild sind auf den Hauptgebäuden die Dachformen vorgeschrieben. Damit orientiert sich das Neubaugebiet hinsichtlich seiner Gestaltung an die vorhandenen vielfältigen Gebäudeformen und ermöglicht auch eine moderne Bauweise. Die einzelnen Festsetzungen verhindern nicht die Ausbildung unterschiedlicher Gebäudeformen. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung führen zu einer gleichartigen Gestaltung der Objekte und lassen so ein harmonisches Ortsbild entstehen.

Die Standplätze der Abfallbehälter sollen aus Gestaltungsgründen nicht von der Straße und der gegenüberliegenden kleinen Parkanlage aus eingesehen werden können sondern sind in die Architektur der Gebäude einzubeziehen

4 Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

4.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet wird unmittelbar durch die Bundesstrasse 266 (Quellenstraße) erschlossen und ist hierüber an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Ausgehend von einer Bebauung mit etwa 26 Wohneinheiten wird der durch die Neubebauung zusätzlich verursachte Verkehr und dessen Auswirkungen als geringfügig eingestuft.

4.2 ÖPNV / SPNV

Die Erreichbarkeit des Plangebietes mit öffentliche Verkehrsmittel ist entsprechend der im Nahverkehrsplan Ahrweiler definierten Ziele als gut zu bezeichnen. Es liegt innerhalb des 300 m-Radius um die Haltestelle "Remagen-Kripp, Sandweg", die von den Linien 851 und 853 angefahren wird.

Eine unmittelbare Anbindung an den schienengebunden Personenverkehr besteht in Kripp nicht. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Remagen (ca. 3,5 km Luftlinie), Sinzig (ca. 1,7 km Luftlinie) und dem rechtsrheinischen Linz (ca. 1 km Luftlinie).

4.3 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Quellenstraße anzuschließen.

4.4 Gas- und Wasserversorgung

In der Quellenstraße liegen die Versorgungsleitungen für den Gas- und Wasseranschluss. Das Erfordernis zur Änderung oder Erweiterung vorhandener Anlagen ist durch den Versorgungsträger zu prüfen.

4.5 Stromversorgung

In der Quellenstraße liegt die Versorgungsleitung für den Stromanschluss. Das Erfordernis zur Änderung oder Erweiterung vorhandener Anlagen ist durch den Versorgungsträger zu prüfen.

4.6 Telekommunikation

In der Quellenstraße liegen bereits Telefonleitungen. Das Erfordernis zur Änderung oder Erweiterung vorhandener Anlagen, insbesondere die Anbindung an das Breitbandnetz (DSL), ist durch den Versorgungsträger zu prüfen.

5 Landespflege, Natura 2000

Dem europäischen Netz Natura 2000 angehörende Gebiete sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Es grenzt allerdings unmittelbar an das FFH - Schutzgebiet 5409.301 - "Mündungsgebiet der Ahr" sowie das Vogelschutzgebiet 5409-401 "Ahrmündung".

Das Verhältnis der Planung zu diesen Schutzgebieten wird im Umweltbericht, Teil B Kapitel 8.2.1 behandelt.

6. Städtebauliche Kennziffern, Bodenordnung

6.1 Städtebauliche Kennziffern

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13.350 m². Diese verteilt sich auf die Einzelnutzungen wie folgt (gerundete Werte):

- Allgemeines Wohngebiet (WA 1 II ED) 3.435 m²
 - davon
 - überbaubare Grundstücksfläche (lt. Zeichnung):..... 2.325 m²
 - maximal zulässige Grundfläche (bei GRZ 0,4): 1.375 m²
 - zulässige Grundfläche (GRZ 0,4 + 50%)..... 2.060 m²

- Allgemeines Wohngebiet (WA 2 III o) 785 m²
 - davon
 - überbaubare Grundstücksfläche (lt. Zeichnung):..... 335 m²
 - maximal zulässige Grundfläche (bei GRZ 0,4): 315 m²
 - zulässige Grundfläche (GRZ 0,4 + 50%) 470 m²

- Mischgebiet 190 m²
 davon
- überbaubare Grundstücksfläche (lt. Zeichnung):..... 110 m²
- maximal zulässige Grundfläche (bei GRZ 0,6): 115 m²
- zulässige Grundfläche (GRZ 0,6 + 50%, Kappung bei 0,8) 150 m²

- Private Grünfläche 8.130 m²

- Verkehrsflächen 800 m²

Die maximal zulässige Versiegelung beträgt in den Baugebieten rund 2.700 m² zuzüglich 800 m² im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen.

Vorgesehen ist die Bebauung mit bis zu 9 Zweifamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit bis zu 11 WE. Ausgehend von derzeit etwa 2,19 Einwohnern je Wohneinheit¹ werden bei angenommenen 26 Wohneinheiten voraussichtlich 57 Personen zuziehen.

6.2 Bodenordnung

Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes können auf der Grundlage der aktuellen Katastersituation unmittelbar umgesetzt werden.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden im Besitz einer Einzelperson bzw. -gesellschaft, so dass ein Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich wird.

6.3 Kosten

Für die Herstellung des Gehweges entlang der Quellenstraße werden zzgl. noch erforderlichen Planungskosten etwa 12.000 € veranschlagt.

Eine Kostenschätzung für die Durchführung des Planfeststellungsverfahrens für den Teilabschnitt der Hochwasserleiteinrichtung sowie die Kosten für deren Herstellung liegt noch nicht vor.

Im übrigen entstehen für die öffentliche Hand lediglich Planungs- und Verfahrenskosten im Rahmen der Aufstellung und Aufhebung der Bebauungspläne.

7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 20.14/01 "Auf Fitze" wird gleichzeitig der bislang geltende Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben.

Teil B Umweltbericht

Durch die mit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) eingeführte Novellierung des Baugesetzbuches wird die Umweltprüfung genereller Bestandteil im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen. Die planbedingten voraussichtlichen *erheblichen* Umweltauswirkungen sind regelmäßig zu ermitteln und in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung ist von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungs-

¹ vgl. Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen. Ausgehend von der Volkszählung 1987 mit 2,39 EW/WE und der Prognose der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald für das Jahr 2015 mit 2,15 EW/WE geht der FNP für das Jahr 2000 von einer Haushaltsgröße mit 2,26 EW/WE aus. Für die Folgejahre wird eine jährliche Abnahme um jeweils 0,01 EW/WE prognostiziert.

grad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Die auf ihre Erheblichkeit zu prüfenden Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7, in der die für die Abwägung insbesondere zu berücksichtigenden Umweltbelange aufgeführt werden. Es sind dies:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

8.1 Kurzdarstellung der Planinhalte und -ziele

Mit der Änderungsplanung soll im Ortsteil Kripp an der Stadtgrenze nach Sinzig die durch einen bislang nicht umgesetzten Vorhaben- und Erschließungsplan definierte Entwicklung an neue Planungsvorstellungen angepasst werden. Die Möglichkeit zur Errichtung von bislang etwa 120 Wohneinheiten in Form von Reihen- und Mehrfamilienhäusern wird auf einen etwa 25 bis 30 m breiten Streifen entlang der Quellenstraße (B 266) und damit verbunden den Neubau von etwa 9 Einzel- oder Doppelhäusern mit jeweils nicht mehr als 2 Wohneinheiten sowie rheinseitigen als Kopfbau ein Mehrfamilienhaus mit nicht mehr als 11 Wohneinheiten reduziert werden.

Gleichzeitig ist vorgesehen, eine Hochwasserleiteinrichtung zum Schutz insbesondere der bereits bestehenden Baulichkeiten herzustellen. Bei größerem Rheinhochwasser wird die Strömung der Ahr bislang landeinwärts verschoben und damit zwischen die bestehenden Gebäude gedrückt. Damit verbunden ist eine erhebliche Behinderung der Beweglichkeit von Versorgungs- und Rettungsbooten. Mit der Leiteinrichtung soll bei Hochwasser die Strömung der Ahr von der Bebauung fortgeführt werden, um die zur Zeit entstehende gefährliche Querströmung zu unterbinden.

Die bestehenden baulichen Anlagen, die überwiegend baufällig oder gar einsturzgefährdet sind, werden mit der Umsetzung der Planung abgerissen, wodurch alleine bereits eine erhebliche Aufwertung des Ortsbildes entsteht

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

a) FFH Schutzgebiet 5409-301 "Mündungsgebiet der Ahr"

Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) – hat zum Ziel, zur Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, für das der Vertrag Geltung hat, beizutragen. Die aufgrund dieser Richtlinie getroffenen Maßnahmen zielen darauf ab, einen günstigen Erhaltungszustand der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse zu bewahren oder wiederherzustellen. Die aufgrund dieser Richtlinie getroffenen Maßnahmen tragen den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten Rechnung (Artikel 2 Abs. 1 bis 3 FFH-RL).

Das Satzungsgebiet selbst unterliegt nicht dem unmittelbaren Schutzstatus des Natura 2000 Gebietes. Da die FFH-Fläche jedoch unmittelbar angrenzt, wurde eine Prüfung auf die Vereinbarkeit mit den Schutzziele vorgenommen.

Grundsätzliches Ziel der Schutzgebietsausweisungen ist es, die natürlichen Gewässer- und Uferzonen im Bereich der letzten naturnahen Flussmündung in den Rhein zu Erhalten oder Wiederherzustellen. Im Vergleich zur bislang möglichen Bebauung nimmt die Neuplanung die Möglichkeit zur Herstellung baulicher Anlagen in erheblichem Umfang zurück. Gleichzeitig werden die nicht von baulichen Anlagen in Anspruch genommenen Flächen südlich der geplanten Strömungsschutzanlage vollständig als Grünfläche festgesetzt und die Errichtung baulicher Anlagen ausgeschlossen. Die Planung ist mithin mit den Zielen der Unterschutzstellung vereinbar. Kurzinformationen über das FFH-Schutzgebiet können der Anlage 1 zu dieser Begründungen entnommen werden.

b) Vogelschutzgebiet 5409-401 "Ahrmündung"

Die Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten – Vogelschutzrichtlinie – (ABI. EG Nr. L 103 vom 25. 4. 1979 S. 1, zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EG der Kommission vom 29. 7. 1997, ABI. EG Nr. L 223 vom 13. 8. 1997 S. 9) gibt den Mitgliedsstaaten auf, erforderliche Maßnahmen zu treffen, um die Bestände sämtlicher wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind, auf einem Stand zu halten oder auf einen Stand zu bringen, der insbesondere den ökologischen, wissenschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entspricht, wobei den wirtschaftlichen und freizeitbedingten Erfordernissen Rechnung getragen wird.

Das Satzungsgebiet selbst unterliegt nicht dem Schutzstatus eines Natura 2000 Gebietes. Da das Vogelschutzgebiet jedoch unmittelbar angrenzt, wurde eine Prüfung auf die Vereinbarkeit mit den Schutzziele vorgenommen.

Grundsätzliches Ziel der Schutzgebietsausweisungen ist es, den Lebensraum insbesondere der nachstehenden Vogelarten in der letzten weitgehend naturnahen Flussmündung in den Rhein zu Erhalten oder Wiederherzustellen. Betroffen sind nach der Vogelschutzrichtlinie Artikel 4

- Abs. 1 Wachtelkönig (H), Schwarzmilan, Eisvogel, Neuntöter

- Abs. 2 Wasserralle, Wendehals, Beutelmeise, Limikolen, Braunkehlchen

Bei den nach Abs. 1 genannten Arten handelt es sich um solche, die im Anhang I zur Richtlinie als schutzwürdig aufgeführt sind, bei Arten nach Abs. 2 um die nicht in Anhang I aufgeführten, regelmäßig auftretenden Zugvogelarten, die in dem Gebiet ihr Vermehrungs-, Mauser- und Überwinterungsgebiet sowie Rastplätze in ihren Wanderungsgebieten aufweisen. Der Zusatz (H) kennzeichnet dabei ein Hauptvorkommen einer Art.

Im Vergleich zur bislang möglichen Bebauung nimmt die Neuplanung die Möglichkeit zur Herstellung baulicher Anlagen in erheblichem Umfang zurück. Gleichzeitig werden die nicht von baulichen Anlagen in Anspruch genommenen Flächen südlich der geplanten Strömungsschutzanlage vollständig als Grünfläche festgesetzt und beigehalten. Die Errichtung baulicher Anlagen ist ausgeschlossen. Der Fachbeitrag Naturschutz zeigt auf, dass die Neuplanung mit der vorgesehenen Neugestaltung der südlichen Freiräume unverändert in das Mosaik aus verschiedenen Strukturen mit Baum- und Strauchgruppen, freien Bodenflächen und Krautbeständen einfügt und sich somit an den Lebensraumanprüchen dieser Vögel orientiert. Die Planung ist mithin mit den Zielen der Schutzgebietsausweisung vereinbar.

8.2.2 Schutzgut Boden

Die wesentliche Rechtsgrundlage für das Schutzgut Boden bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 504, zuletzt geändert durch Gesetz v. 09.12.2004, BGBl. I S. 3214). Mit diesem Gesetz ist der Bund dem Staatsziel nach Artikel 20a GG gefolgt und hat nunmehr auch einheitliche Regelungen zum Schutz des Bodens aufgestellt. Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG). Es enthält Grundsätze und Pflichten für den Umgang mit dem Schutzgut sowie Regelungen über die Erfassung, Sanierung und Überwachung von Altlasten.

In § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (23.06.1960, BGBl. I S. 341, zuletzt geändert durch Gesetz v. 21.12.2006, BGBl. I S. 3316) enthalten ist mit der Bodenschutzklausel eine Generalklausel. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Im aktuellen Landschaftsplan der Stadt Remagen wird die "Leistungsfähigkeit des Bodens zur Pufferung, Filterung und Umwandlung von Schadstoffeinträgen in den Boden" als mittel bis gering eingestuft.

Das Plangebiet ist als Fläche mit einem geringen Anteil unversiegelter Böden dargestellt.

Überlagert wird dies durch die Darstellung "Siedlungsbereiche mit hohem Durchgrünungsgrad und einhergehenden Gunstwirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt" mit dem Ziel der Vermeidung baulicher Verdichtung.

Der südliche Teilbereich wird zudem überlagert durch die Darstellung von "Flächen mit Abgrabungen / Anschüttungen". Hiermit verbunden ist das Ziel, diese Bereiche zu untersuchen und evtl. vorhandene Altablagerungen oder Altlasten zu sanieren.

Aus der vorbeifahrenden Bundesstraße 266 (Quellenstraße) sind Stoffeinträge durch den Verkehr zu erwarten

Bei Nichtdurchführung der Planung bestehen grundsätzlich zwei Alternativen. Die wahrscheinlichste Variante für den Fall der Nichtdurchführung der Planung wäre die Beibehaltung der bestehenden Altbebauung mit einer Versiegelung in einer Größenordnung von rund 5.800 m².

Alternativ könnte die Fläche entsprechend des noch geltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes bebaut werden. Prägend für das Schutzgut Boden wäre dann die Bebauung und Vollversiegelung einer etwa 6.900 m² großen Fläche. Im Vergleich zum Bestand ist damit der vollständige Verlust aller Bodenfunktionen auf einem etwa 1.100 m² großen Areal verbunden.

Die Neuplanung eröffnet die Möglichkeit, die Versiegelung insbesondere gegenüber der bislang möglichen Bebauung auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes erheblich zurückzunehmen.

Durch die Umsetzung der Neuplanung entstehen im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Im Gegenteil wird mit der damit einhergehenden Entsiegelung weiter Flächen der Boden wieder dem Naturhaushalt zurückgegeben, zumal der Bebauungsplan außerhalb der Baugebiete keine weiteren baulichen Anlagen zulässt. Zur Vermeidung von Auswirkungen außerhalb der bereits versiegelten Flächen sollten insbesondere während der Bauphase Vorkehrungen zur Vermeidung einer Bodenverdichtung getroffen werden. Naturbetonte Strukturelemente (z.B. Hecken, Sträucher, Feldgehölze, u.ä.) sind zu erhalten.

8.2.3 Schutzgut Wasser

Maßgebend für den Umgang mit dem Schutzgut Wasser ist insbesondere das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz, WHG (27.07.1957, BGBl. I 1110, 1386, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S.666)). Das als Rahmengesetz konzipierte Regelwerk ist anzuwenden auf

- das ständig oder zeitweilig in Betten fließende oder stehende oder aus Quellen wild abfließende Wasser (oberirdische Gewässer),
- das Meer zwischen der Küstenlinie bei mittlerem Hochwasser oder der seewärtigen Begrenzung der oberirdischen Gewässer und der seewärtigen Begrenzung des Küstenmeeres (Küstengewässer),
- das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht (Grundwasser).

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten auch für Teile der Gewässer.

Das Gesetz macht es sich zur Aufgabe, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und

Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten (§ 1a WHG). Im folgenden werden Rechte und Pflichten der Eigentümer und Nutzer sowie Verfahrensfragen genehmigungs- oder erlaubnispflichtiger Nutzungen geregelt. In seinem vierten Abschnitt wurde das WHG durch das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) um die Paragraphen 31a bis 32 WHG und die darin enthaltenen Bestimmungen über den vorsorgenden Hochwasserschutz ergänzt. Damit verstärkt eingeführt wurde der Vorsorgegedanke (Hochwasserschutzpläne, § 31d WHG), aber insbesondere auch die Bedingungen, die an eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet geknüpft werden (§ 31b WHG).

Die Vorhabengrundstücke liegen nach der Rechtsverordnung vom 11.12. 1995 der seinerzeitigen Bezirksregierung in Koblenz (heute: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) sämtlich im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Die für die Ermittlung des Retentionsraums maßgeblichen Wasserspiegellagen wurden von der Bundesanstalt für Gewässerkunde in 2006 neu ermittelt und betragen (in Metern über NN) auf das Plangebiet bezogen beim

- 100-jährigen Hochwasser (Überschwemmungsgebiet = HQ₁₀₀) ... 59,385
- 200-jährigen Hochwasser (Überflutungsgebiet = HQ₂₀₀)..... 59,980

Ein Gewässer wird durch die Planungen unmittelbar nicht berührt.

Im Landschaftsplan der Stadt Remagen ist der südliche Teil des Plangebietes in Bezug auf die Abflussregulationsfunktion sowie das Wasserrückhaltevermögen des Bodens hoch eingestuft. Die unversiegelten Böden kommt in diesem Bereich eine besondere Bedeutung zu.

Die Leistungsfähigkeit für die Grundwasserneubildung wird für den Bereich der Niederterrasse des Rheins als mittel bis hoch eingestuft. Grundsätzlich ist es das Ziel, eine gesamtäumliche Verbesserung der Grundwasserneubildung zu erzielen. Umgesetzt werden kann dies durch die Förderung der natürlichen Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenabflüssen sowie die Entsiegelung überbauter Flächen.

Das Leistungsvermögen der Deckschichten für den Grundwasserschutz wird als mittelmäßig eingestuft. Dies kann durch Extensivierung oder Auslagerung grundwassergefährdender Nutzungen oder die Minderung der Nitrat- und Biozidbelastung aus der Bodennutzung geschehen.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes wird der Anteil unversiegelter Böden als gering eingestuft. Ziel der Planung muss es demnach sein, in Anlehnung an die Inhalte des LEP III die Grundwasserneubildung und -qualität zu verbessern. Ein probates Mittel hierzu ist die Rückführung versiegelter Böden in den Naturkreislauf.

Der südliche Teil wird durch die hier nicht erfolgte Versiegelung in seiner Eignung für das Wasserrückhaltevermögen als hoch eingeordnet. Ziel auf diesen Teilflächen ist es, die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zur Wasserrückhaltung zu erhalten und zu verbessern. Dies kann durch die Vermeidung einer Beeinträchtigung von Böden durch Versiegelung und Abbau geschehen.

Bedingt durch die aufstehenden baulichen Anlagen ist im Nordteil des Areals nur ein geringer Anteil unversiegelter Böden vorhanden.

Die das Plangebiet tangierende Bundesstraße birgt die Gefahr von Stoffeinträgen. Nachrichtlich stellt der Landschaftsplan auch die in diesem Bereich vorhandenen, von der Planung letztlich aber nicht berührten Altablagerungsstellen dar.

Für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung bestehen zwei Alternativen.

Im Fall der Umsetzung der noch gültigen Satzung würde der Anteil der versiegelten Böden entsprechend der zulässigen Überbauung um bis zu 1.100 m² vergrößert. In Bezug auf den Hochwasserschutz würde das geplante Untergeschoss lediglich als Garagengeschoss genutzt und wäre im Hochwasserfall geflutet, wegen der Geschlossenheit der baulichen Anlage in Richtung Ahr käme dem Gesamtobjekt die Funktion der jetzt neu geplanten Hochwasserleiteinrichtung zu.

Sollte die alte Planung nicht umgesetzt werden und die Fläche würde weiterhin sich selbst überlassen, so ergäben sich dauerhaft keine positiven Veränderungen für das Wasser. Die heute bereits versiegelten Böden blieben unverändert erhalten, da nicht damit zu rechnen ist, dass den Pflanzen in absehbarer Zeit ein nennenswertes aufbrechen vorhandener Fundamente gelingt. Die noch aufstehenden Gebäude würden unverändert bestehen bleiben und wären mangels Pflege und Unterhaltung dem Verfall preisgegeben. Hier wäre auf Dauer lediglich zu befürchten, dass verschiedene Gebäude auf dem Gelände einstürzen und das dann lose / lockere Material im Hochwasserfall weggeschwemmt wird.

Für den Fall der Umsetzung der Neuplanung können die in den Fachgesetzen und -planungen verankerten Ziele, insbesondere die Entsiegelung von Flächen, umgesetzt werden. Die maximal zulässige Bebauung würde sich in den Baugebieten auf eine Fläche von nur noch etwa 2.700 m² konzentrieren (vgl. Kap. 6, Städtebauliche Kennziffern) und damit mehr als die Hälfte der jetzt bereits versiegelten Flächen wieder dem Naturhaushalt zuführen können.

Mit der vorgesehenen erheblichen Rücknahme von Bauflächen wird damit zusätzlicher Überschwemmungsraum im Hochwassergebiet geschaffen. Damit vermindert sich gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung gleichfalls das mögliche Schadenspotenzial, gleichwohl beide Planungen ein Aufständern der Gesamtanlage vorsehen und die nutzbaren Geschosse oberhalb der durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserspiegellage anordnen.

Eine zusätzliche Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser kann während der Bauphase dadurch erfolgen, dass der Baustellenverkehr weitgehend über die bereits versiegelten Flächen abgewickelt und somit eine Verdichtung von bislang natürlichen oder naturnahen Böden vermieden wird. Ein Eintrag von Kraft- und Schmierstoffen in den Boden ist zu vermeiden.

Nach der Bauphase sind wegen dem Ausschluss baulicher Nutzungen in den als Grünflächen festgesetzten Bereichen Einträge in das Grundwasser nicht zu befürchten. Eine dort evtl. erforderlich werdende Bekämpfung von Unkraut oder Ungeziefer kann durch den Einsatz grundwasserneutraler bzw. -schonender Mittel zum Schutz des Wassers beitragen.

Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers kann zur Verbesserung der Grundwasserneubildung beitragen, gleiches gilt für die Verwendung versickerungsfreundlicher Materialien bzw. Oberflächen auf sonstigen Flächen (Wegen, Zufahrten, etc.). Die Verwendung des aufgefangenen Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder als "Grauwasser" (z.B. für Toilettenspülung oder als Waschwasser) trägt überdies zur Schonung der Trinkwasserreserven bei.

8.2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Schutzgut wird in fast allen umweltbezogenen Fachgesetzen als schützenswerter Belang aufgeführt. Den Schwerpunkt bildet dabei das Immissionsschutzrecht, das im wesentlichen im "Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge" (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG vom 15.03.1974, BGBl. I S. 721, 1193, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2006, BGBl. I. S. 3180) einschließlich der bislang 36 dazu ergangenen Verordnungen niedergelegt ist. Grundlegendes Ziel ist die Gefahrenabwehr, d.h. die Zunahme der Emissionen und Immissionen durch Schadstoffe und/oder Gerüche ist zu vermeiden. Das in § 50 BImSchG verankerte Trennungsgebot, nach dem unterschiedliche Nutzungen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende oder anderer schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden, birgt auch bereits den Vorsorgegedanken in sich.

Der Landschaftsplan der Stadt Remagen misst dem südlichen, unbebauten Abschnitt des Geltungsbereichs eine Bedeutung für das Lokal- und Regionalklima zu. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung der klimaökologischen Funktionen unter qualitativer und quantitativer Sicherung der kalt- und Frischluftproduktion sowie die Verbesserung der Gebietsdurchlüftung im insgesamt klimatisch vorbelasteten Naturraum. Zudem ist eine Minderung der Immissionsbelastung der Luft anzustreben.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem eine aus dem Ahrtal kommende Kaltluftströmung mit der dem Rheintal folgenden Strömung zusammentrifft.

In Bezug auf seine klimahygienische Bedeutung und ein Freiflächensicherungserfordernis kommt den südlichen Freiflächen ein hoher, dem bebauten Nordteil ein mittlerer Freiflächensicherungsrang zu.

Trotz dem hohen Versiegelungsgrad im nördlichen Abschnitt (mehr als 70%) ist dieser Bereich bedeutsam für das lokale Klima.

Wegen der vorbeiführenden Bundesstraße 266 ist mit lufthygienischen Belastungen zu rechnen.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Neuplanung ist differenziert zu betrachten.

Für den Fall einer Umsetzung des noch geltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes wäre mit einer Verschlechterung des kleinräumigen Klimas zu rechnen. Dies resultiert insbesondere aus der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sowie dem zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, der mit der Umsetzung von bis zu 140 Wohneinheiten verbunden wäre.

Für den Fall, dass die Fläche weiterhin als Brachfläche sich selbst überlassen bleibt sind zur jetzt bestehenden Situation keine nennenswerten Veränderungen zu erwarten.

Die Durchführung der Planung lässt im Vergleich zur bestehenden Situation keine nennenswerte Verschlechterung erwarten. Für die neu geplante Bebauung wird flächenmäßig keine über den Bestand hinausgehende Versiegelung erfolgen. Vielmehr wird mehr als die Hälfte der Flächen entsiegelt und damit mit der entsprechend positiven Wirkung dem Naturhaushalt zurückgegeben. Allerdings werden durch die Benutzung der geplanten Wohngebäude zusätzliche Verkehrsmengen entstehend, die auf Grund der begrenzten Anzahl der Wohneinheiten (ca. 26 Wohneinheiten) weit

hinter den möglichen Folgen einer Umsetzung des bestehenden Baurechts (ca. 140 Wohneinheiten) bliebe.

Klimatische Auswirkungen, insbesondere die Kaltluftströmungen, werden für den Fall der Durchführung der Neuplanung nicht erwartet, da diese in Höhenschichten verlaufen, für die die vorgesehene Bebauung mit einer Höhe von max. 16,5 m über Gelände unbedeutend ist.

8.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wesentliche Rechtsgrundlage für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist das "Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege" (– Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 25.03.2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006, BGBl. I S. 2833) sowie das Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387). Das Naturschutzrecht macht es sich zum Ziel, Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 2 BNatSchG insbesondere nach Maßgabe folgender Grundsätze zu verwirklichen, soweit es im Einzelfall zur Verwirklichung erforderlich, möglich und unter Abwägung aller sich aus den Zielen nach § 1 ergebenden Anforderungen untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist:

1. Der Naturhaushalt ist in seinen räumlich abgrenzbaren Teilen so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden.
2. Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen. Der Nutzung sich erneuernder Naturgüter kommt besondere Bedeutung zu; sie dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.
3. Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.
4. Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen.

5. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten; empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.
6. Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
7. Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.
8. Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.
9. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
10. Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotop, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.
11. Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu erhalten. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
12. Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen so zusammengefasst werden, dass die Zerschneidung und der Verbrauch von Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.
13. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung im Sinne des Satzes 4 gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.
14. Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.

15. Das allgemeine Verständnis für die Ziele und Aufgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist mit geeigneten Mitteln zu fördern. Bei Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist ein frühzeitiger Informationsaustausch mit Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit zu gewährleisten.

Ergänzt wird das BNatSchG durch die Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV).

Wie in den anderen Planteilen auch unterscheidet der Landschaftsplan in seinen Darstellungen und Aussagen zwischen solchen über den versiegelten nördlichen und den unversiegelten südlichen Teil.

Der Norden ist als Siedlungsfläche kartiert, besitzt jedoch einen hohen Anteil an Spontanvegetation. Auf dem südlichen Abschnitt sind standorttypische Gehölze und Vorwaldbestände zu finden. Diese Flächen sind dem strukturenreichen Kulturland zugeordnet, da es hier einen kleinräumigen Nutzungswechsel als Obst- und Gartenbau, Grabeland, Acker / Grünfläche mit Netz aus Säumen, Gebüschkomplexen und Feldgehölzen gibt. Eine nähere Differenzierung über die vorzufindende Flora kann dem Fachbeitrag Naturschutz entnommen werden.

Auf Grund der Nachbarschaft zu den naturnahen Ufer- und Böschungsbereichen des Rheins und der Ahr sind entsprechende lebensraumtypische faunistische Bestände zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung ist das folgende, differenziertes Bild zu erwarten. Soweit nicht das noch geltende Baurecht durch den Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt wird, würde die Fläche langfristig verwildern, wofür die heute bereits vorhandene Spontanvegetation ein deutliches Anzeichen ist. Würde hingegen die alte Satzung umgesetzt, so würde die Erhöhung der Versiegelung und der damit einhergehende Verlust an Vegetationsfläche auch einen entsprechenden Einfluss auf die Tierwelt nach sich ziehen.

Bei Durchführung der Planung gehen weitgehend die Flächen verloren, auf denen sich im nördlichen Bereich Spontanvegetation angesiedelt hat. Bei den Tierarten sind wegen des hohen Anteils an versiegelter Fläche lediglich herkömmliche Kulturfolger zu erwarten, auf die eine Neubebauung wenig Einfluss hätte.

8.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist ein eher subjektiv zu wertendes, visuelles Schutzgut. Ein eigenes Fachgesetz besteht hier nicht, jedoch finden sich in Fachgesetzen Regelungen hierzu. Nach dem Baugesetzbuch gehört die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ebenso wie die Baukultur, der Denkmalschutz zu den bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belangen. Wesentlich geprägt wird es u.a. durch die Festsetzungsmöglichkeiten hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) aber auch durch nichtbauliche Anlagen, wie etwa Grünflächen oder raumbildende Gehölzbestände. Nach § 34 BauGB ist eine Bebauung außerhalb von Bebauungsplänen in der Ortslage zulässig, soweit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Wegen der aufgegebenen, ungepflegten und deshalb auch verfallenden Gebäude stellt die "Nullvariante" die denkbar schlechteste Entwicklungsmöglichkeit in Bezug auf dieses Schutzgut dar. Verstärkt durch die Lage am rheinseitigen Ortseingang der Ortslage Kripp, weithin sichtbar unmittelbar am Rhein gelegen, ist die derzeitige Si-

tuation mehr als unbefriedigend. Für den Fall der Nichtdurchführung der Planungen bliebe das Gelände unverändert sich selbst überlassen und der Verfall schreitet fort. Die zulässige Neubebauung nach dem noch bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan beseitigt diesen Mangel und ermöglicht ein neues, harmonisches Ortsbild.

Die nun vorliegende Planung geht weiter, da sie nicht nur flächenmäßig auf einer geringeren Fläche vollzogen wird und ein erheblicher Flächenanteil entsiegelt und dem Naturhaushalt wieder verfügbar gemacht werden kann. Die aus Hochwasserschutzgründen notwendige Aufstockung der Gebäude wird durch eine raumbildende straßenbegleitende Bepflanzung ergänzt, so dass sich die neuen Gebäude optimal in die Umgebung einfügen können.

8.2.7 Schutzgut Mensch

Der Mensch steht als Schutzgut in engem Zusammenhang und in Wechselwirkungen zu den anderen Schutzgütern, vor allem zu denen des Naturhaushaltes. Insoweit kann grundsätzlich auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden.

Ergänzend ist festzustellen, dass im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die verkehrsbedingten Emissionen bezogen auf das Prognosejahr 2025 ermittelt wurden. Dabei wurde für die Wohngebiete über den ganzen Tag hinweg eine Überschreitung der in der DIN 18005 enthaltenen Orientierungswerte festgestellt. Auch eine hilfswise Heranziehung der 16. BImSchV brachte eine Überschreitung der darin definierten Immissionsgrenzwerte. Unter Berücksichtigung einer möglichen Verminderung der zulässigen Geschwindigkeit von bislang 50 km/h auf 30 km/h verbliebe eine Überschreitung der Nachtwerte der 16. BImSchV um etwa 3 dB(A). Weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen sind wegen der unmittelbaren Lage des Plangebietes an der Bundesstraße nicht möglich. In Anbetracht der im übrigen attraktiven Lage unmittelbar an der Mündung der Ahr in den Rhein soll das städtebauliche Ziel einer Wohnbebauung nicht grundsätzlich aufgegeben werden. Deswegen schlägt das Gutachterbüro weitergehende Festsetzungen hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile sowie der Grundrissgestaltung vor, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Wegen der Orientierung des Wohngebietes in Bezug auf die Lärmquelle kann in zulässiger Weise angenommen werden, dass die künftigen Bauherren ihre Freibereiche vernünftigerweise auf die angrenzenden Flussgebiete und mithin auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite ausrichten. Die schalltechnischen Belange können somit angemessen und ausreichend in der Planung berücksichtigt werden.

8.2.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Das Schutzgut der Kultur- und anderer Sachgüter wird im wesentlichen durch das dem Landesrecht zuzuordnende Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23. März 1978 (GVBl 1978, S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005, GVBl. 2005, S. 387) gesichert. Die Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler zu erhalten und zu pflegen, insbesondere deren Zustand zu überwachen, Gefahren von ihnen abzuwenden und sie zu bergen. Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es auch, die Kulturdenkmäler wissenschaftlich zu erforschen und die Ergebnisse der Öffentlichkeit, insbesondere für Zwecke der Bildung und Erziehung, zugänglich zu machen (§ 1 Abs. 1 und 2 DSchPflG).

Dem Denkmalschutz unterliegende Objekte, oder solche, die denkmalwürdig sind, sind weder im Geltungsbereich selbst noch in dessen Nähe zu finden. Allerdings befindet sich unmittelbar auf der anderen Seite der Quellenstraße das älteste Gebäude in Kripp, in dessen Torbogen das Baujahr (1705) verewigt ist. Diese bauliche Anlage teilt jedoch das Schicksal der Anlagen im Plangebiet und sind – wenngleich in (noch) besserem Zustand – ungenutzt.

Auswirkungen auf Sachgüter sind bei Durchführung insoweit zu erwarten, als dass die bereits bestehenden baulichen Anlagen, die in desolatem Zustand und z.T. einsturzgefährdet sind, bei Durchführung der Neuplanung vollständig beseitigt werden. Kulturgüter werden durch die Neubauten nicht berührt

8.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Aus der Gesamtschau der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter ist zu erwarten, dass mit der Umsetzung der Neuplanung eine erhebliche Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation eintritt. Zwar wird es im Vergleich zu heute zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrs kommen, bedingt durch voraussichtlich etwa 26 neue Wohneinheiten. Auch wird es durch die Reaktivierung der Fläche für bauliche Zwecke zu Veränderungen in angrenzenden Bereichen kommen. Der Fachbeitrag Naturschutz legt in der Bilanzierung dar, dass z.B. heute vorhandene Sukzessionsflächen einer den Zielen des Landschaftsplanes entsprechende Neugestaltung erfahren soll. Zusammenfassend ist jedoch festzustellen, dass durch die erhebliche Rücknahme festgesetzter Baugebietsflächen, damit einhergehend auch der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Entsiegelung weiter Areale sowohl gegenüber dem Ist-Zustand in der Örtlichkeit wie auch gegenüber dem bestehenden Planungsrecht eine erhebliche Verbesserung eintritt. Dies manifestiert sich auch darin, dass der Fachbeitrag Naturschutz letzten einen Kompensationsüberschuss in beträchtlicher Höhe ermittelt.

Die mit einer Neubebauung einhergehende voraussichtliche Erhöhung der Verkehrsmengen wird wegen der Funktion der Quellenstraße als Bundesstraße 266 als vernachlässigbar eingestuft.

Aus der unmittelbaren Lage an der im Prognosejahr 2025 mit etwa 7.300 Fahrzeugen pro Tag belasteten Quellenstraße (= Bundesstraße 266) ergeben sich besondere Anforderungen an die vorgesehene Wohnbebauung. Diese Anforderungen können mit speziellen Festsetzungen in Bezug auf die Außenbauteile noch sachgerecht abgewogen werden.

8.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Planungen ist es, eine brachgefallene Fläche für die bauliche Inanspruchnahme zu reaktivieren. Eine Prüfung von Standortalternativen ist somit nicht erforderlich.

Unter den gegebenen planungsrechtlichen Voraussetzungen (Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan) konnte eine andere Umsetzung als die für Wohnbauzwecke nicht erfolgen. Die Alternativenprüfung erstreckt sich somit auf die Bauweise und die in Anspruch zu nehmenden Flächen.

Die Nachfrage nach Wohnbauland in Remagen, insbesondere in seinen Ortsteilen, beschränkt sich auf fast ausschließlich auf den Einfamilienhausbau. Der Anteil an Einzelhäusern überwiegt dabei deutlich, Doppelhaushälften werden nur in geringfügigem Umfang nachgefragt. In besonders attraktiven Lagen, wie etwa Grundstücken am Rhein mit unverbaubarem Ausblick in das Rheintal, ist auch die Vermarktung von

Geschosswohnungsbau möglich. Diese Voraussetzungen hat der Bebauungsplan bei seinen Festsetzungen berücksichtigt. Auf die Festsetzung von Hausgruppen wurde wegen der erfahrungsgemäß geringen Nachfrage verzichtet. Sie ist aber auch als nicht typisch für den Ortsteil Kripp nicht gewollt, so dass bewusst die Festsetzung einer offenen Bauweise unterblieb.

Hinsichtlich der Abgrenzung der Baulandflächen wäre alternativ eine an der bestehenden Satzung orientierte Ausweisung möglich gewesen. Eine derartig intensive Ausnutzung der Flächen ließ sich im Hinblick auf den gewünschten Strömungsschutz jedoch nicht ermöglichen. In der Konsequenz musste sich die künftige Bebauung auf den nun als Wohngebiet ausgewiesenen Bereich konzentrieren.

8.5 Zusätzliche Angaben

8.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Besondere technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewendet.

Die Bestandsaufnahme basiert auf den im Rahmen von Ortsterminen gewonnenen Erkenntnissen. Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden die Inhalte des Landschaftsplanes sowie des Fachbeitrages Naturschutz ausgewertet.

Für die Ermittlung der Belange des Immissionsschutzes (Lärm) wurde eigens eine Untersuchung beauftragt, deren Ergebnisse und Konsequenzen sich in den künftigen Festsetzungen wiederfinden.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt

8.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Nach § 4a BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinde, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen. Das Monitoring ist somit kein Instrument der Vollzugskontrolle über die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es ist zu erwarten, dass sich die Durchführung der Neuplanung im wesentlichen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auswirken wird. Ein Monitoring ist sinnvoll nur durch eine regelmäßige Umweltbeobachtung, z.B. in Form von Bestandserfassungen möglich. Dies soll erstmals 5 Jahre nach Beginn der Umsetzung (Fertigstellung und Benutzung des ersten Wohngebäudes) erfolgen und nachfolgend in gleichen zeitlichen Abständen wiederholt werden. Sollten sich unerwartete Auswirkungen ergeben, kann im Bedarfsfall eine Zwischenerhebung in kürzerem zeitlichen Abstand erfolgen.

8.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Ziel der Planungen ist es, auf dem ehemaligen Areal der Abfüllstation des Quellen-Lehnig-Geländes die planungsrechtlichen Voraussetzungen dahingehend zu ändern, dass eine hochwasserangepasste Wohnbebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern entlang der Quellenstraße möglich wird. Gleichzeitig soll eine Hochwasserleiteinrichtung errichtet werden. Diese soll verhindern, dass bei Hochwassern des Rheins die Strömung der Ahr landeinwärts verlagert wird und somit zwischen der be-

stehenden Bebauung verläuft. Von dieser Querströmung gehen erhebliche Gefahren für die Rettungs- und Versorgungsboote im Hochwasserfall aus.

Das Plangebiet unterliegt nicht unmittelbar einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 Gebiete, bestehend aus Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten), jedoch ist die angrenzende Ahrmündung von dem Schutzstatus beider Gebietstypen erfasst. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Neuplanung auf Grund der zurückhaltenden Baugebietsausweisung mit den jeweiligen Schutzziele vereinbar ist und Auswirkungen hierauf nicht zu befürchten sind.

Im weiteren werden im Umweltbericht die unterschiedlichen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und andere Sachgüter) und der Einfluss der Planung auf die selben abgehandelt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Neuplanung im Vergleich zum aktuell bestehenden Baurecht eine erhebliche Verbesserung darstellt, insbesondere weil sich die zur Bebauung vorgesehene Fläche sowie die Dichte der Bebauung wesentlich verringert, so dass die prognostizierten Auswirkungen hinter den jetzt gegebenen Möglichkeiten zurückbleibt.

Auch im Vergleich zur "Nullvariante" stellt die Umsetzung der Neuplanung eine erhebliche Verbesserung dar, weil ein erheblicher Anteil der durch die derzeit verfallenden und die bereits rückgebauten Flächen entsiegelt werden kann. Insbesondere stellt eine Neubebauung auf dem Grundstück eine wesentliche Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass die Neuplanung unter dem Strich zu einer wesentlichen Verbesserung der örtlichen Situation führt. Dies kommt insbesondere durch den Überschuss an Kompensationsmaßnahmen zum Ausdruck, wobei sich diese ausschließlich auf Flächen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes beschränken.

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen sind anderweitige sinnvolle Planungsalternativen nicht gegeben.

Die Inhalte des Umweltberichts basieren auf örtlichen Aufnahmen und der Auswertung vorhandener Unterlagen (insbes. Gesetzestexte, Fachplanungen und -gutachten); besondere technische Verfahren fanden keine Anwendung.

Im Rahmen der Umweltprüfung haben sich wegen der insgesamt eintretenden Verbesserungen der meisten Belange keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben. Das Monitoring wird sich folglich auf eine regelmäßige Umweltbeobachtung in Bezug auf die Tier- und Pflanzenwelt beschränken, da sich in dieser Beziehung die voraussichtlich weitreichendsten Veränderungen durch eine Umsetzung der Neuplanung ergeben werden.

Teil C:

9. Zusammenfassende Erklärung

9.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der Planung besteht in der Anpassung der bestehenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 20.14 "Quellen-Lehnig-Gelände" an geänderte städtebauliche Vorstellungen.

Die bisherigen Festsetzungen sahen vor, auf einer Fläche von insgesamt 1,35 ha eine Wohnanlage mit insgesamt 99 Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie weitere 19 Reihenhäuser mit je max. 2 Wohnungen zu errichten. Diese sollten so über einem großzügig bemessenen Parkgeschoss errichtet werden, dass das dabei entstehende Plateau oberhalb des zu erwartenden Wasserstandes bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis liegt.

Nach den neuen Vorstellungen wird die baulich nutzbare Fläche auf einen 25 m tiefen Streifen parallel zur Quellenstraße reduziert und in Richtung auf die Ahr ein Strömungsschutz ermöglicht. Dieser Strömungsschutz soll die im Hochwasserfall entstehenden Querströmungen verhindern, von denen für die Versorgungs- und Rettungsboote eine erhebliche Gefahr ausgeht.

9.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger (ProTandem AG, Triesenberg (Lichtenstein)) hatte sich in einem Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt dazu verpflichtet, innerhalb von 36 Monaten nach Rechtskraft der Planung mit der Realisierung des Vorhabens zu beginnen und die Errichtung des Vorhabens sowie die Erstellung der Erschließungsanlagen spätestens 60 Monate nach Rechtskraft der Satzung abzuschließen. Die Rechtskraft der Planung trat mit der Bekanntmachung der Satzung am 17.06.1998 ein. Nach dem Baugesetzbuch soll eine Gemeinde einen Bebauungsplan aufheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag festgelegten Frist durchgeführt wurde.

Der Rat der Stadt Remagen hat am 25.04.2005 beschlossen, das Aufhebungsverfahren einzuleiten und gleichzeitig einen neuen Bebauungsplan mit dem Titel "Auf Fitze" aufzustellen. Durch eine Veränderungssperre wurden die neuen Planungsabsichten gesichert. Diese Beschlüsse wurden am 29.06.2005 bekanntgemacht.

In der Zeit vom 15.02. bis 16.03.2007 wurde die am 07.02.2007 bekanntgemachte frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die Auswertung der fristgerecht eingereichten Stellungnahmen erfolgte im Stadtrat am 25.06.2007 .

Die Offenlage des überarbeiteten Entwurfs erfolgte im Zeitraum vom 19.07. bis einschließlich 20.08.2007.

Die dabei vorgetragenen Stellungnahmen führten zu keinen Planänderungen und der Stadtrat beschloss am 22.10.2007 den vorliegenden Entwurf als Satzung.

9.3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ursprünglich gewerblich genutzte Fläche (Abfüllanlage). Nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung lag die Fläche jahrelang

brach. Aufstehende bauliche Anlagen verfielen mit der Zeit und stellen z.T. auch heute noch eine erhebliche Gefährdung für Passanten dar.

Mit dem Bebauungsplan wurden daher keine grundlegend neuen Baurechte geschaffen, sondern bestehende lediglich modifiziert. Dabei wurden die überbaubaren Flächen in erheblichem Umfang zurückgenommen und gleichzeitig weite Teile im Geltungsbereich als private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünflächen liegen im Überschwemmungsgebiet des Rheins und sind deswegen unverändert zu belassen. Auch eine untergeordnete Bebauung, z.B. mit Geräteschuppen o.ä. wird ausgeschlossen. Der Verlauf der Strömungsschutzmauer ist mit der zuständige Fachbehörde abgestimmt. Diese Wand schließt die im westlich angrenzenden Quartier (Baugebiet "Badenacker") bestehende Schutzeinrichtung ab.

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen ermittelt und zum Schutz der Wohnungen Vorkehrungen getroffen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten.

9.4 Berücksichtigung der Stellungnahmen

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden haben sich verschiedene Ergänzungen der Planinhalte ergeben, auf die die Begründung vorstehend näher eingeht (vgl. Teil A, Kapitel 3.0). Neben den Behörden haben sich aus der Bürgerschaft lediglich der heutige Besitzer der Flächen am Verfahren beteiligt.

Zu den hieraus resultierenden Veränderungen in der Planung ist dabei die Vergrößerung der Fläche für das rheinseitige Mehrfamilienhaus sowie die Anhebung der dortigen Anzahl zulässiger Wohneinheiten auf 11 zu zählen.

Ausgehend von den Anregungen der Behörden wurde für die Offenlage ein Schallschutzgutachten erstellt und die dort gewonnenen Erkenntnisse in Form von Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile oder die Grundrissorganisation in den Textteil übernommen. Schließlich wurde der Plan um einen Hinweis ergänzt, wonach für einen näher definierten Teilbereich der Strömungsleiteinrichtung noch ein förmliches Planfeststellungsverfahren durchzuführen ist.

Der in der Offenlage präsentierte Entwurf wurde - abgesehen von redaktionellen Änderungen und Ergänzungen - von den beteiligten Behörden angenommen.

Anregungen aus der Bürgerschaft zielten darauf ab, die aus dem schalltechnischen Gutachten resultierenden Vorgaben für die Gebäude zu minimieren, da die Werte als zu hoch erachtet wurden. Diese Einwände waren zurückzuweisen, denn die Berechnungen wurden entsprechend dem einschlägigen Regelwerk und Stand der Technik durchgeführt.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen, 05.09.2008

(Siegel)

Herbert Georgi
Bürgermeister

Anlage 1
 Kurzinformationen zum FFH-Schutzgebiet 5409-301 Mündungsgebiet der Ahr²

FFH-Gebietsnummer, -Name und Gebietsgröße [ha]

Lebensraumtypen mit EU-Code des Anhanges I und Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie (92/43/EWG), prioritäre Lebensraumtypen und Arten sind mit * gekennzeichnet.

Stand Nachmeldung 2006 (31.01.2006)

5409-301	Mündungsgebiet der Ahr	122 ha
	Fließgewässer	3260
	Schlammige Flussufer	3270
	Feuchte Hochstaudenfluren	6430
	Flachland-Mähwiesen	6510
	Erlen- und Eschenauenwald, Weichholzaunenwald *	91E0 *
	Cottus gobio (Groppe)	
	Salmo salar (Lachs)	
	Glaucopsyche (Maculinea) nausithous (Schwarzblauer Bläuling)	

Lebensraumsprüche der gelisteten Arten:

Säugetiere	
Fischotter	Saubere Bäche und Flüsse. Artenreicher Wald und Wiesen in der Umgebung.
Luchs	Großflächige und strukturreiche Laubwälder.
Bechsteinfledermaus	ausgeprägte Waldart; Baumhöhlen als Quartier und Jagdgebiet im Wald und angrenzenden Wiesen.
Großes Mausohr	Wochenstubenkolonien meist in großen Dachräumen. Bevorzugte Jagdbiotope sind Wälder und strukturreiche Lebensräume.
Mopsfledermaus	Sommerquartier in Stammrissen oder unter abstehender Borke; alte Laubwälder; Winterquartiere in ungestörten Stollen.
Kleine und Große Hufeisennase, Teichfledermaus, Wimperfledermaus	Überwinterung in ungestörten Stollen. Der Lebensraum ist mosaikartig zusammengesetzt: Bewaldete Gebiete, Waldränder, Obstbestände, Grünland, Hecken und Gärten.
Fische	
Steinbeißer	Bodenfisch in flachen Gewässern mit meist lockerem Grund.
Bitterling	Pflanzenreiche flache Stillgewässer und strömungsarme Fließgewässerbuchten.
Schlammpeitzger	Bodenfisch im schlammigen Grund flacher, nährstoffreicher Gewässer.
Groppe, Bachneunauge	Strukturreiche Bäche mit guter Wasserqualität.
Lachs, Maifisch, Meerneunauge.	Wanderfische; Flüsse und Bäche ohne große Querbauwerke.

² Quelle: www.naturschutz.rlp.de

32 **Bebauungsplan 20.14/01 „Auf Fitze“ (Kripp) der Stadt Remagen**
Begründung

Flussneunauge	
Weichtiere	
Flussperlmuschel	Kalkarme sauerstoffreiche Bäche mit sehr guter Wasserqualität.
Gemeine Flussmuschel	Saubere Fließgewässer mit kiesig-sandigem Grund.
Schmale bzw. Bau- chige Windelschne- cke, Zierliche Teller- schnecke	Feucht- und Sumpfflächen, insbesondere Verlandungszonen.
Amphibien	
Gelbbauchunke	Temporäre, vegetationsarme Gewässer, besonders in Abgrabun- gen.
Kammolch	Besonnte, pflanzenreiche Gewässer in Waldnähe, oft in Abgrabun- gen.
Libellen	
Gekielte Smaragdli- belle	Ruhig fließende Flussabschnitten, baumbestandene Ufer; jagt in lichten Wäldern und umgebendem Grünland.
Grüne Keiljungfer	Kühle, mäßig rasch fließenden Bächen und Flüssen; Eiablage im Sandgrund flacher Gewässer.
Helm-Azurjungfer, Vogel-Azurjungfer	Wenig beschattete, saubere, langsam fließende Bäche (grundwas- serbeeinflusst) , auch Wiesengräben; hochwüchsige Fluren als Jagdhabitat
Schmetterlinge	
Spanische Flagge*	Wärmeliebende Art an Hängen mit Lebensraumvielfalt.
Schwarzblauer Bläu- ling , Großer Moorbläuling	Feuchtwiesen mit Wiesenknopf und Ameisennestern.
Skabiosen- Scheckenfalter	Blütenreiches Extensivgrünland (Borstgrasrasen, Feuchtwiesen) oder Halbtrockenrasen .
Großer Feuerfalter	Hochstaudenreiche Feuchtwiesen (Flussampfer).
Blauschillernder Feu- erfalter	Feucht- und Nasswiesen mit Schlangenknöterich.
Heckenwollfalter	(Schlehen-) Gebüsch und Waldrand in wärmebegünstigter Lage.
Haarstrangwurzeleule	Blütenreiche und magere Rasen im Bereich trockener Felsenkup- pen.
Käfer	
Hirschkäfer, Held- bock, Eremit*	Alt- und Totholzbestände.
Veilchenblauer Wur- zelhals-Schnellkäfer	Sehr alter Wälder, in mulmreichen Laubbäumen.
Schmalbindiger Breit- flügel-Tauchkäfer, Breitrandkäfer	Große stehende Gewässer.
Krebse	

33	Bebauungsplan 20.14/01 „Auf Fitze“ (Kripp) der Stadt Remagen
	Begründung

Steinkrebs	Strukturreiche Bäche mit guter Wasserqualität.
Pflanzen	
Sumpf-Siegwurz	Sümpfe, Nasswiesen.
Scheidenblütgras	Schlammige Verlandungsfluren an Stillgewässern.
Frauenschuh	Wälder auf Kalkböden.
Sand-Silberscharte*	Offene Sandflächen, Flugsande, Dünen.
Dicke Trespe	Begleitpflanze in Getreidefeldern, vor allem in Dinkeläckern.
Prächtiger Hautfarn	Beschattete Felsen in feuchten Wäldern und engen Bachtälern.
Kleefarn	Flachwasser , zeitweise überschwemmte, nährstoffreiche Schlammböden.
Grünes Besenmoos	Alte Buchenwälder.
Kugel-Hornmoos	Begleitpflanze in Getreidefeldern.