

Begründung zum Bebauungsplan

31.19 "Ortskern Oberwinter"

der Stadt Remagen



Stadt: Remagen
Gemarkung: Oberwinter
Fluren: 9 und 12

Satzungsausfertigung

Stand: September 2017

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



31.19 „Ortskern Oberwinter“, Remagen

September 2017

Stadt:	Remagen		
Gemarkung:	Oberwinter	Fluren:	9 und 12

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	3
1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....	3
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	6
1.4 Planerfordernis und Planungsanlass.....	7
1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung	8
1.6 Planungs- und Standortalternativen	9
2 Darlegung der konkreten Inhalte	10
2.1 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet.....	10
2.2 Flächen für Gemeinbedarf.....	10
2.3 Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.4 Baulinien	12
2.5 Belange der Erschließung/ Verkehrsführung.....	12
2.6 Belange der Ver- und Entsorgung	12
2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
2.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
2.7.2 Einfriedungen / Balkonbrüstungen.....	16
2.7.3 Werbeanlagen.....	16
2.7.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.....	16
2.7.5 Gestaltung von Stellplatzanlagen	16
2.7.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise	17
3 Belange des Naturschutzes	18
3.1 Natur und Umwelt.....	18
3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	18
3.3 Wasserhaushalt und Boden.....	19
3.4 Klima und Luft.....	19
3.5 Landschaftsbild und Kulturgüter	19
3.6 Fazit und Abwägung	19
3.7 Flächenbilanz.....	20
3.8 Maßnahmen zur Verwirklichung	20
3.9 Kostenschätzung	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	4
Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen	8
Abbildung 4: Zweigeschossige Gebäude an der Hauptstraße	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	6
Tabelle 2: Flächenbilanz	20

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 15.09.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 31.19 „Ortsmitte Oberwinter“ gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht des Ortsbeirates von Oberwinter, den hohen Anteil an historischer Bausubstanz und dessen charakteristischen Gestaltungselemente im Ortskern und seinem Umfeld zu schützen und Neu-, Aus- und Umbauten maßvoll in diese Substanz einzufügen.

Der aktuelle Anlass ergab sich daraus, dass eine am Marktplatz des historischen Ortskerns befindliche Brandruine abgerissen und an deren Stelle ein Neubau errichtet werden sollte. Es handelt sich um eine Fläche unmittelbar an der Hauptstraße sowie im rückwärtigen Bereich, wo sich ehemals ein Tanzsaal befunden hat, dort angrenzend an die unter Denkmalschutz stehende evangelische Kirche.

Seitens des Ortsbeirates wurde befürchtet, dass am Marktplatz durch den Abriss des Eckgebäudes und den anschließenden Neubau eine deutliche Zäsur im Ortsbild entstehen könnte.

In diesem Zusammenhang entstand der Wille der Stadt, die besondere Eigenart und Prägung des historisch gewachsenen Ortskernes über das Instrument des Bebauungsplanes zu bewahren und die gestalterischen Ziele mittels Festsetzungen auch für die Zukunft festzulegen.

Besonderes Augenmerk wird dabei gelegt auf:

- Erhalt und Stärkung der vorhandenen gemischten Nutzungen im Ortskern (Wohnen und Gewerbe/ Dienstleistung),
- Einhaltung von bestehenden Baufluchten und Raumkanten,
- Dachgestaltung incl. Gestaltung der Gauben,
- Farb- und Materialwahl von Fassaden,
- Formate von Fenstern und Türen,
- Gestaltung von Werbeanlagen

Zur Sicherung der vorbeschriebenen Planungsziele wurde in einem zweiten Schritt, nachdem der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst wurde, seitens des Rates der Stadt Remagen am 15.09.2014 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen, um bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Planung für den künftigen Planbereich zu sichern. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist mit dem des Bebauungsplanes identisch.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

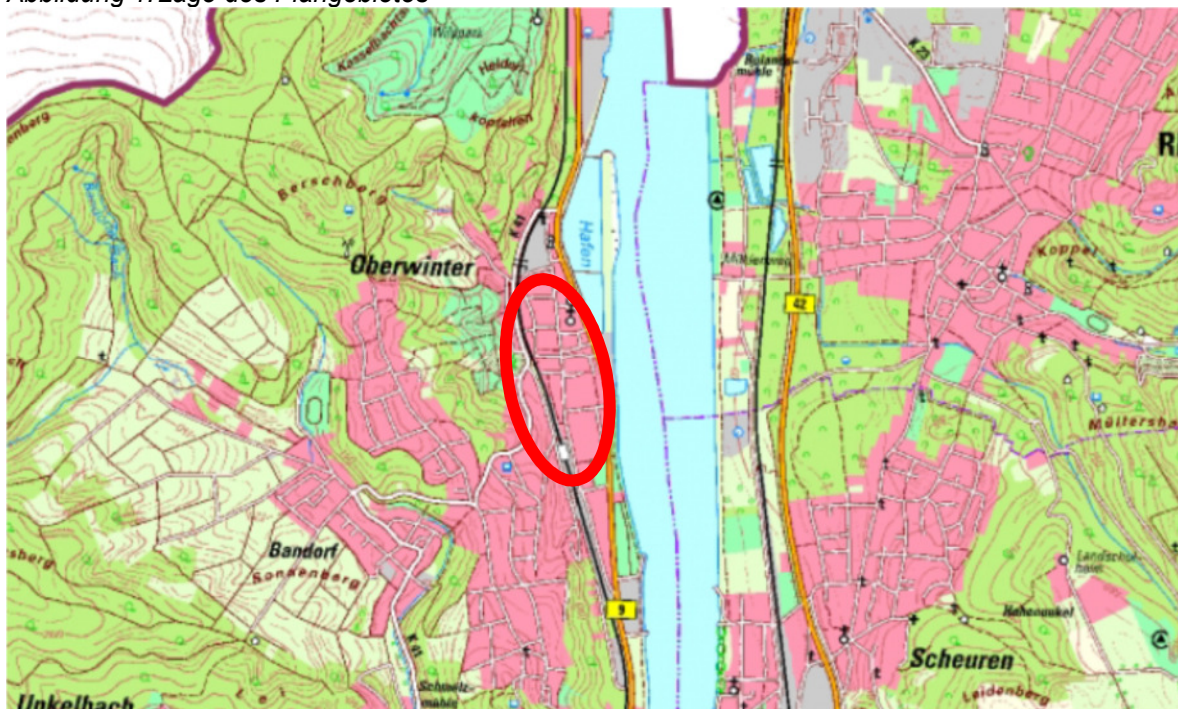
Planungsraum ist der gesamte Ortskern, denn auch an anderer Stelle, als im Zentrum des Ortskernes, können sich Rück- und Neubauten nachteilig auf das Ortsbild auswirken. Zur sinnvollen Abgrenzung des Geltungsbereiches bietet es sich daher an, in die Planungen auch den nördlichen Ortsausgang um die Hauptstraße einzubeziehen, in dem sich zwei denkmalgeschützte Gebäude sowie auch größere gewerblich geprägte Flächen befinden.

Der Geltungsbereich ergibt sich somit aus dem historisch gewachsenen Ortskern zwischen der linksrheinischen Bahntrasse Köln-Koblenz, der Bundesstraße 9 (B9) sowie dem Pferdeweg und der Mauerstraße, die eine Grenze zwischen dem historischen Ortskern und den in jüngerer Zeit entstandenen Gebieten bildet.

Im gesamten Plangebiet besteht eine überwiegend geschlossene, zweigeschossige Bebauung mit meist ausgebauten Dachgeschossen. Zum Teil ist eine dichte Hinterhofbebauung anzutreffen. Die bauliche Nutzung besteht überwiegend aus Wohn- und Geschäftsgebäuden, wie beispielsweise Ärzten, Handwerksbetrieben, einer Kunstgalerie, kleineren Einzelhändlern, mehreren Restaurants, einem Café sowie kleineren Beherbergungsbetrieben. Im Süden des Plangebietes, nördlich des Holundergässchens, befindet sich ein größerer metallverarbeitender Betrieb. Weiterhin liegen einige denkmalgeschützte Gebäude im Plangebiet, wie beispielsweise die Katholische sowie die Evangelische Kirche inklusive deren Nebengebäuden und das alte Rathaus. Es wurde somit für das Plangebiet ein Bereich gewählt, in dem sich Rück- und Neubauten sowie unsachgemäße Sanierungen besonders nachteilig auf das historische Ortsbild auswirken können.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 7,9 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes

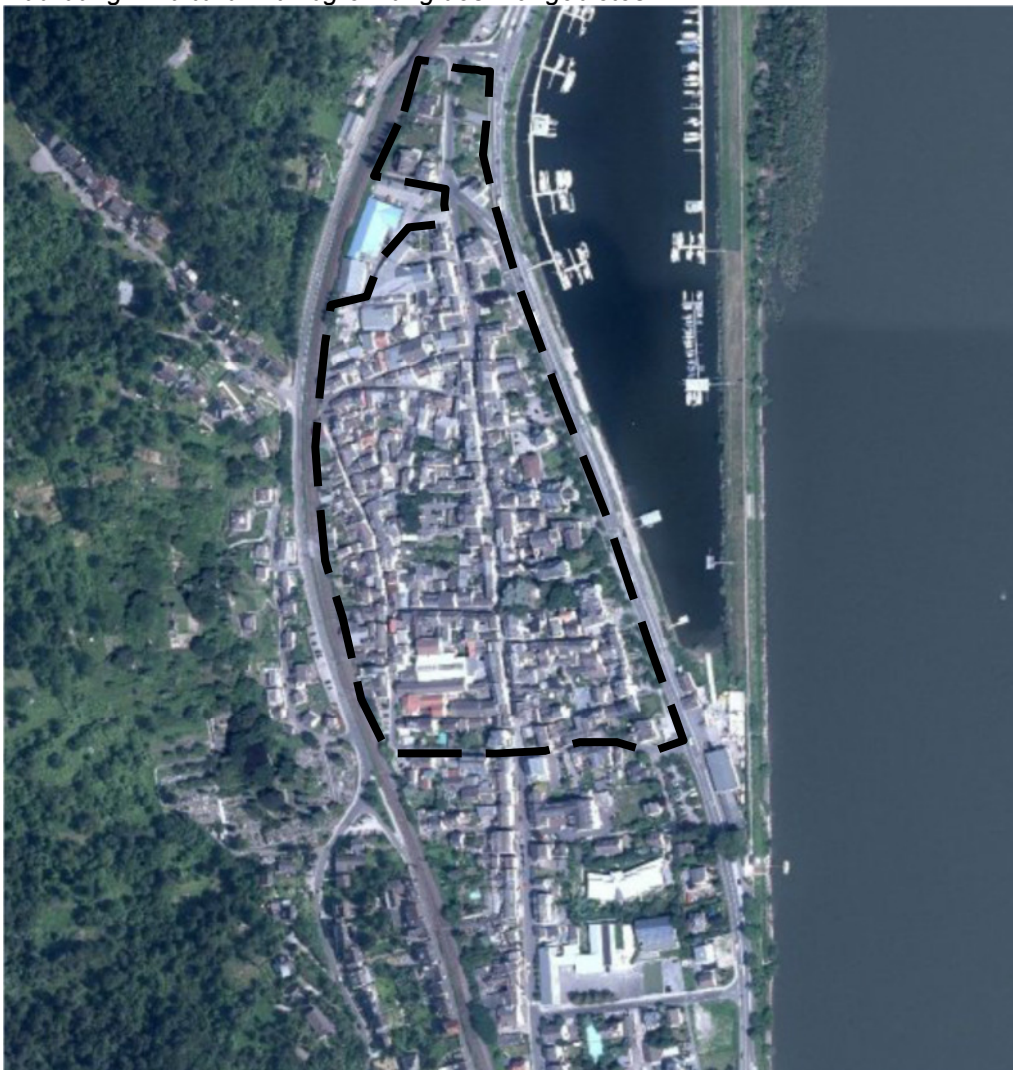


Maßstab ca. 1:20.000, eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS

Das Plangebiet liegt mit seinem östlichen Teil im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Grundsätzlich ist es in festgesetzten Überschwemmungsgebieten verboten, die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen, Anlagen herzustellen, zu verändern oder zu beseitigen oder Stoffe zu lagern oder abzulagern.

Vorliegend handelt es sich um die gestalterische Sicherung eines Gebietes innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Baurecht ist über § 34 BauGB vorhanden. Es wird kein neues Baugebiet ausgewiesen. Folglich findet § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG, nach welchem die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen untersagt ist, keine Anwendung. Allerdings ist § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG zu beachten, wonach die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt sind. Nach § 78 Abs. 3 WHG kann allerdings bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen die zuständige Behörde eine Genehmigung erteilen, wenn die Voraussetzungen des Abs. 3 erfüllt sind. Diese besondere Genehmigungspflicht gilt zurzeit, d.h. bei der Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 BauGB, als auch in Zukunft, d.h. bei der Beurteilung eines Vorhabens nach § 30 BauGB. Die Rechtslage ändert sich hinsichtlich der Wasserwirtschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht.

Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes



ohne Maßstab, eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS

1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt, da sich in dem vorliegenden Gebiet, das bisher nach § 34 BauGB beurteilt wurde, „der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert“ (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Die vorliegende Planänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auch die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie liegen nicht vor (siehe auch Pkt. 3.2).

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13 BauGB kann gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	15.09.2014
Billigung des Entwurfs Offenlagebeschluss (Bauausschuss)	15.09.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	10.05.2016
Informationsveranstaltung	18.05.2016
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	11.05.2016
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	19.05.2016 bis 24.06.2016
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Beschluss der erneuten Offenlage	04.10.2016
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	13.07.2017
Bekanntmachung der erneuten Offenlage des Bebauungsplans	19.07.2017
Erneute Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	27.07.2017 bis 01.09.2017
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	25.09.2017
Satzungsbeschluss	25.09.2017

1.4 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 15.09.2014 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Ortskern Oberwinter“ aufzustellen.

Anlass dafür war der planerische Wille des Ortsbeirates von Oberwinter, die besondere Eigenart und Prägung des historischen Ortskerns von Oberwinter, der sich durch einen hohen Bestand an historischer Bausubstanz vorwiegend in Fachwerkbauweise auszeichnet, zu sichern und zukünftig sicherzustellen, dass sich zukünftige Neu-, An-, und Umbauten in das historische Ortsbild einfügen. Die bereits vorhandenen Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

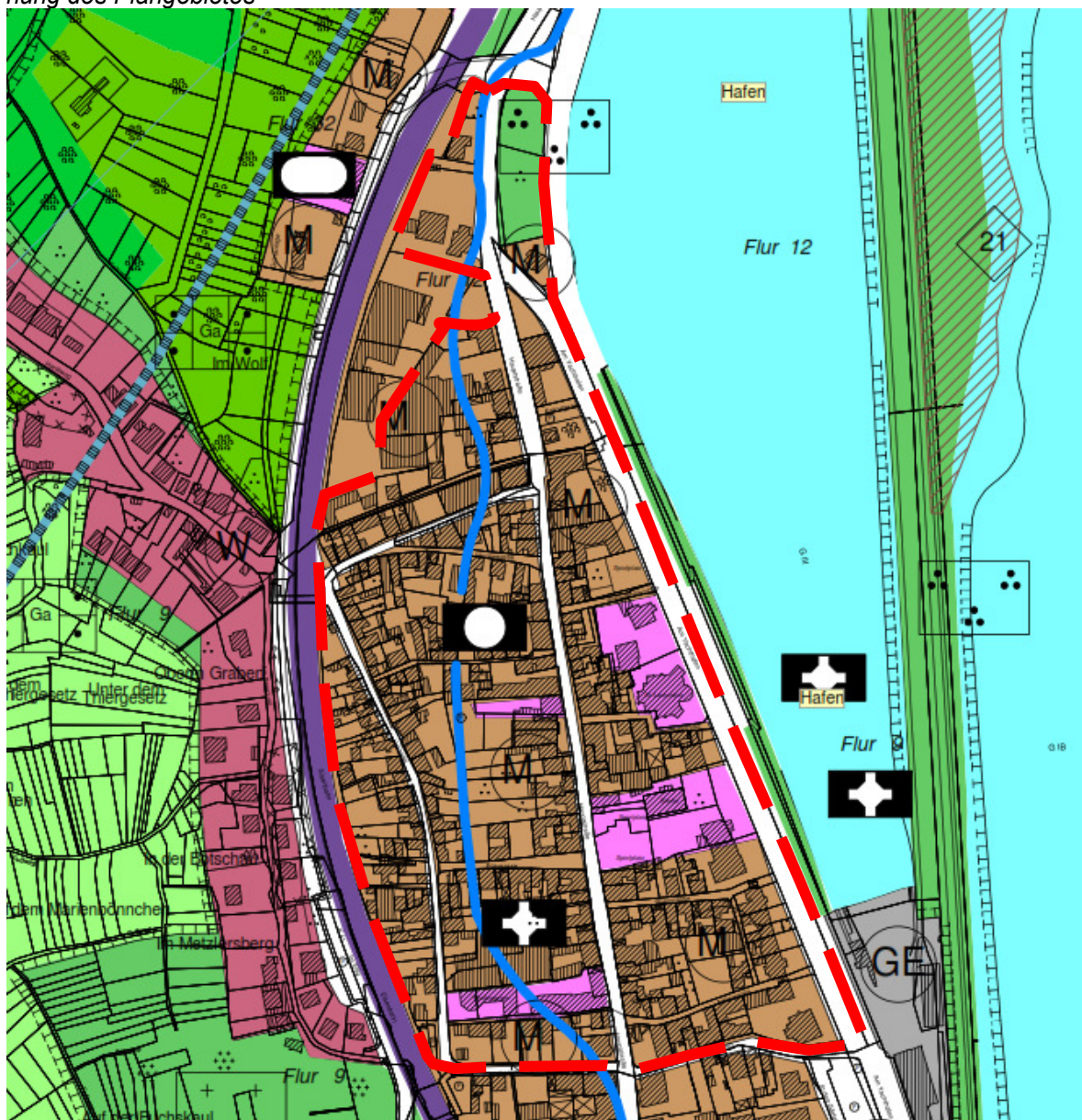
Zur Realisierung dieses planerischen Willens ist eine verbindliche Planung erforderlich. Diese soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit den entsprechenden Festsetzungen geschaffen werden.

1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Remagen weist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche (M) aus.

Die im Plangebiet vorhandenen Kirchen sowie der Kindergarten und das historische Rathaus sind als „Flächen für Gemeinbedarf“ mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. Weiterhin sind in dem Flächennutzungsplan die Grenze des Überschwemmungsgebietes des Rheins und die Bahnstrecke Köln-Koblenz als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen mit Kennzeichnung des Plangebietes



Da die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung durch die vorliegende Planung nicht berührt werden, ist der Bebauungsplan 31.19 „Ortskern Oberwinter“ als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen.

In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Remagen (Fortschreibung 2013) wird der Ortskern von Oberwinter als „zentraler Versorgungsbereich“ dargestellt. Als Ziel wird für das Ortszentrum formuliert, dass der Erhalt des Zentrums mit hoher Priorität gehandhabt werden soll.

1.6 Planungs- und Standortalternativen

Die vorliegende Planung zielt ausschließlich darauf ab, die besondere Eigenart und Prägung des historischen Ortskerns von Oberwinter zu erhalten und die historische Bausubstanz zu sichern. Weiterhin sollen sichergestellt werden, dass sich Neubauten sowie An- und Umbauten in das vorhandene Ortsbild einfügen und Fehlentwicklungen vermieden werden.

Somit kommen weder Planungs- noch Standortalternativen in Betracht.

2 Darlegung der konkreten Inhalte

2.1 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird nahezu im gesamten Plangebiet gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Plangebiet ist bereits heute ein großer Anteil an Wohngebäuden vorhanden, insbesondere in der Hauptstraße aber auch in den Nebenstraßen befindet sich jedoch auch ein Anteil an gemischt genutzten Gebäuden, wie beispielsweise Dienstleistungsbetriebe und Gewerbebetriebe in den Erdgeschossen. Nördlich des Holundergäßchens sowie nördlich und südlich der Weihergasse sind auch größere gewerbliche Nutzungen vorhanden. Um die Lebendigkeit des Ortskerns zu erhalten, wird Wert auf vielfältige Nutzungsformen gelegt. Neben der Möglichkeit, hier Wohnraum zu schaffen, werden mit der Festsetzung auch die Voraussetzungen dafür geschaffen, entsprechend der Bedeutung der zentralen Ortslage unterschiedliche Nutzungen, wie heute bereits vorhanden, weiterhin zu stärken und zu realisieren. Somit entspricht die Festsetzung des Mischgebietes dem bereits heute vorhandenen aber auch dem vorgesehenen Nutzungsmix.

Ausgeschlossen aus dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, da sie den Charakter des vorliegend bestehenden Mischgebietes nachhaltig stören würden.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist, ist grundsätzlich zulässig. Nicht zugelassen werden sollen Vergnügungsstätten außerhalb dieser Teile des Plangebietes, also in den überwiegend durch Wohnen genutzten Bereichen, um die angestrebte Wohnqualität der Mischgebiete zu sichern und die Wohnumfeldqualitäten zu wahren.

2.2 Flächen für Gemeinbedarf

Die im Plangebiet vorhandenen Kirchen, deren Umfeld, der Kindergarten im Süden des Plangebietes sowie das historische Rathaus werden als „Flächen für Gemeinbedarf“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die dort vorhandenen gemeinnützigen Nutzungen sind durch die entsprechende Zweckbestimmung festgelegt.

Die festgesetzte Zweckbestimmung „Kirche und soziale Zwecke“ sowie auf dem Eckgrundstück Hauptstraße/Holundergässchen „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gestattet den Kirchengemeinden eine bedarfsgerechte Nutzung des Areals unter Berücksichtigung sich wandelnder Bedürfnisse der Gemeindemitglieder, aber auch der Institution „Kirche“. Sie gestattet aber darüber hinaus eine flexible und generationsübergreifende Nutzung auch für die weitere Zukunft unter dem Kriterium der Gemeinnützigkeit, ohne die konkrete Benennung der Trägerschaft „Kirche“. Damit muss die spätere Nutzung nicht notwendigerweise durch die Kirche erfolgen, sondern kann auch von anderen Institutionen umgesetzt werden.

Für diese Flächen ist zudem festgelegt, dass im kleineren Umfang auch Wohnungen ohne gemeinnützigen Charakter dort angesiedelt werden können. Auf allen kircheneigenen Flächen befinden sich bereits heute auch Wohngebäude, die z.T. von Angestellten der Kirche, z.T. jedoch auch von Privatpersonen genutzt werden.

Weiterhin ist die Eigentümerin der Flächen an der südlichen Hauptstraße, die evangelische Kirchengemeinde, bestrebt, dort aufgrund der bestehenden Gebäudezuschnitte Wohnungen anbieten zu können und somit flexibler hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeiten auf aktuelle Anforderungen reagieren können. Der Hauptnutzungszweck „Kirche und soziale Zwecke“ bzw. Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ muss jedoch für alle betroffenen Gemeinbedarfsflächen erkennbar im Vordergrund stehen.

Für den Kindergarten wird eine Gemeinbedarfsfläche „Kinder“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen und Anlagen zur Betreuung und Versorgung von Heranwachsenden“ festgesetzt. Es wird im Rahmen des Bebauungsplanes im Hinblick auf diese Einrichtungen bewusst keine Differenzierung vorgenommen, inwieweit es sich bei der späteren Einrichtung um einen klassischen Kindergarten oder eine Kindertagesstätte mit begleitendem Betreuungsangebot handelt.

Das historische Rathaus Oberwinter wird ebenfalls als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt. Hier sollen neben den Anlagen für die Verwaltung auch Einrichtungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke möglich sein. Dies begründet sich damit, dass die „Vereinigung Rathaus Oberwinter und Archiv e.V.“ ihren Sitz in dem historischen Rathaus hat und diese Nutzung - neben der verwaltungstechnischen Nutzung - auch weiterhin ermöglicht werden soll. Der Verein wurde mit dem Ziel gegründet, das Alte Rathaus zu erhalten, sowie die Geschichte Oberwinters zu erforschen und zu dokumentieren.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im gesamten Plangebiet durch die Baugenehmigungsbehörde nach Maßgabe des Einzelfalls unter besonderer Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und des § 34 BauGB (Eigenart der näheren Umgebung) festgelegt. Damit wird hinsichtlich der Bebauungsdichte der historisch gewachsene Ortskern als Maßstab zugrunde gelegt. Die vorliegend vorhandenen Gebäude sind bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sehr heterogen, was sich auch mit den unterschiedlich dimensionierten Grundstücksflächen begründet. Die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) liegt zwischen 0,4 und 1,0. Zulässig ist in einem Mischgebiet gem. § 7 BauNVO maximal eine GRZ von 0,6, was vorliegend häufig nicht zutreffend ist. Insgesamt ist die vorhandene Bebauung als kleinteilig und eng zu charakterisieren und somit typisch für einen historisch gewachsenen Ortskern.

Um eine sinnvolle bauliche Nutzung der teilweise kleinen Grundstücke in Verbindung mit der Berücksichtigung der für Oberwinter typischen städtebaulichen Ausprägung und der notwendigen raumwirksamen Baufluchten und Eckausbildungen zu gewährleisten, ist ein individueller Umgang mit dem Maß der baulichen Nutzung notwendig. Auch soll berücksichtigt werden, dass in den rückwärtigen Bauzonen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Aus diesem Grund wird das Maß der baulichen Nutzung für den individuellen Einzelfall, unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung, festgelegt.

Die **Höhe der Gebäude** wird bestimmt durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Die vorhandene Gebäudehöhe ist ebenfalls als heterogen zu bezeichnen, wobei sich trotz unterschiedlicher Gebäudehöhen eine Geschossigkeit von überwiegend 2 Vollgeschossen und einem, dem äußeren Erscheinungsbild nach, als Dachgeschoss einzustufendes Geschoss im Plangebiet darstellt.

Abbildung 4: Zweigeschossige Gebäude an der Hauptstraße



Somit wird im Plangebiet nicht die Höhe der Gebäude, jedoch die Geschossigkeit festgesetzt. Entsprechend der überwiegend bereits vorhandenen und zukünftig auch angestrebten Geschossigkeit werden drei Vollgeschosse als maximal zulässig festgesetzt.

2.4 Baulinien

Der historische Ortskern von Oberwinter wird überwiegend durch geschlossene Gebäudefronten und Raumkanten dominiert, die unmittelbar an die Straße angebaut sind. Dies soll in jedem Fall in den Bereichen, die eine besondere städtebauliche Prägung aufweisen, auch weiterhin als Vorgabe für eine zukünftige Bebauung gelten und festgeschrieben werden. Dies geschieht durch die Verwendung von Baulinien entlang des zentralen Bereiches um den Marktplatz entlang der Hauptstraße sowie in den Einmündungsbereichen der angrenzenden Straßen und Wege.

2.5 Belange der Erschließung/ Verkehrsführung

Im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen richtet sich der Bebauungsplan nach der vorhandenen Erschließung und trifft nur rahmengebende Festsetzungen zur Linieneinführung. Die vorhandenen Parkplätze werden weiterhin als solche festgesetzt.

2.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie und Gas usw. ist über die bestehenden Netze gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung kann über das bestehende Kanalnetz erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung des Niederschlagswassers in den Haushalten z.B. durch die Anlage von Zisternen bzw. Gartenteichen einen höheren Stellenwert erhalten soll.

In der Planzeichnung sind die Flächen, auf denen sich bereits heute Versorgungsanlagen befinden, entsprechend festgesetzt.

2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ein wesentlicher Grund für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Möglichkeit, rahmengebende Festsetzungen für die Gestaltung der Einzelbaukörper zu treffen, um einen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild in dem historischen Ortskern von Oberwinter zu haben.

Durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 der Landesbauordnung (LBauO) wird die Gemeinde in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist. Über diese Festsetzungen ist als örtliche Bauvorschrift getrennt zu beschließen.

Grundsätzlich unterliegen alle vorhandenen Gebäude und deren Nutzungen ungeachtet der getroffenen Festsetzungen dem Bestandschutz. Das bedeutet, dass die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur im Falle des Neubaus sowie der Änderung/ Sanierung von betroffenen Gebäuden berücksichtigt werden müssen.

2.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen.

Die in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes regeln insbesondere die Gestaltung der Vollgeschosse sowie der Dachflächen und Fassaden sowie Fenstern und Türen, die Größe und Gestaltung von Werbeanlagen, die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie die Art und Beschaffenheit von Einfriedungen. Durch die getroffenen Festsetzungen soll eine gestalterische Homogenität des gesamten historischen Bereiches, einschließlich der angrenzenden Baugebiete, erreicht werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Regelungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration der jeweiligen Vorhaben in das bauliche Umfeld andererseits dar.

Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Plangebietes sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Dabei ist es keineswegs die Absicht, den einzelnen Bauherren in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster an Formen und Materialien vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ausschließlich ein oft grell und disharmonisch wirkendes Durcheinander vieler unterschiedlicher Formen und Materialien soll nicht zugelassen werden. Die getroffenen Vorgaben orientieren sich an den umgebenden Bautraditionen. Selbstverständlich lassen sich innerhalb der Festsetzungen mühelos

zeitgemäße Nutzungsstandards auch bei Verwendung einer modernen Architektursprache erzielen.

Folgende Festsetzungen wurden im Detail getroffen:

Gestaltung der Geschosse

Um dem historisch gewachsenen Erscheinungsbild bezüglich der Geschossigkeit Rechnung zu tragen, werden zur Gestaltung der Geschosse Festsetzungen getroffen. Das Ortsbild ist geprägt von zweigeschossigen Gebäuden mit einem ausgebauten Dachgeschoss (siehe auch Pkt. 2.3), wobei nicht immer erkennbar ist, ob es sich dabei um ein Vollgeschoss im Sinne der LBauO handelt, oder nicht. Um diesem Bild weiterhin gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ab dem zweiten Vollgeschoss alle darüber liegenden Geschosse - unabhängig davon, ob es sich um Vollgeschosse handelt, oder nicht - im Erscheinungsbild einem Dachgeschoss zu entsprechen haben. Weiterhin sind ebenfalls aus diesem Grund Pultdächer, Flachdächer oder flach geneigte Dächer, bei denen mehr als zwei Vollgeschosse in Erscheinung treten, nur im Zusammenhang mit einem Staffelgeschoss zulässig.

Dachgestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im historischen Ortskern von Oberwinter und der Einsehbarkeit aus höher gelegenen Ortsteilen ist die Vorgabe einer grundlegenden Gestaltung der Dachlandschaft städtebaulich begründet.

Aus diesem Grund sind für Wohn- und Hauptgebäude nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Mansarddächern, Walmdächern und versetzten Pultdächern zulässig. Damit wird auch modernen Bauformen Rechnung getragen, jedoch werden die regionaltypischen Gestaltungsgrundsätze beibehalten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nur dann zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

Als öffentlicher Raum werden die Verkehrs- oder Grünflächen definiert, die der Öffentlichkeit frei zugänglich sind.

Dacheindeckung:

Für die Dacheindeckung wird ebenfalls aufgrund der regional ortstypischen grauen bis schwarzen Eindeckungen festgesetzt, dass nur kleinformatische, nicht glänzende Materialien in dunklen Farben verwendet werden dürfen. Aufgrund der Nachfrage nach alternativen Energiequellen sind auch Solardächer zulässig, sofern sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind und an das Dach anliegend errichtet werden.

Andere Materialien sind heute für Neubauten in Teilbereichen, z.B. für Gauben oder Nebengebäude, ebenfalls gängig und beeinträchtigen, wenn sie nur in untergeordnetem Umfang eingesetzt werden, das Gesamterscheinungsbild eines Gebäudes nicht. Insofern sind sie für untergeordnete Gebäudeteile ebenso zulässig wie begrünte Dächer, die auch aufgrund der ökologischen Erwägungen sinnvoll eingesetzt werden können. Für flache Garagendächer, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, werden sie als obligatorisch festgesetzt. Sonst sind auch für Garagendächer nur geneigte Dächer zulässig, sofern sie vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind.

Dachneigung/ Dachüberstand, Zwerchhäuser/ Dachgauben:

Im historischen Ortskern von Oberwinter überwiegen die regionaltypischen geneigten Dächer mit geringen Dachüberständen und kleinformatischen Dachgauben. Jedoch sind durch den vermehrten Ausbau der Dachgeschosse sowie durch Neubauten regelmäßig auch geringere Dachneigungen, größere Dachüberstände und großflächige Gauben errichtet worden, die nahezu die gesamte Dachbreite einnehmen und das Dach für sich kaum noch erkennen lassen.

Um dies zu vermeiden, werden vorliegend für Dachneigung und -überstand sowie für Zwerchhäuser und Dachgauben Festsetzungen getroffen, die eindeutig definieren, dass zukünftig nur geneigte Dächer mit geringen Dachüberständen von maximal 0,5 m und kleinformatische Dachgauben und Zwerchhäuser errichtet werden können, die den Bezug zu den Fenstern in der Fassade aufnehmen und das Dach in der Fläche weiter erkennen lassen. Mit der Einschränkung der Dachform, der Gauben und der Zwerchhäuser wird sichergestellt, dass die historisch begründete Kleinteiligkeit beibehalten und ein Formenmix vermieden wird.

Dachgauben werden als Aufbauten innerhalb der Dachschrägen definiert; ein Zwerchhaus ist ein ein- oder mehrgeschossiger Aufbau eines geneigten Daches, welcher sich durch aufgehendes Außenmauerwerk an der Dachtraufe ohne durchlaufende Dachschrägen definiert.

Fassaden / Außenwände:

Bezüglich der Fassaden und Außenwände werden ebenfalls Festsetzungen getroffen, die das historische Ortsbild widerspiegeln und gewährleisten, dass sich Neu- und Umbauten in die gewachsene Umgebung einfügen. Aus diesem Grund wird vorliegend festgesetzt, dass die vorhandenen Werksteinfassaden sowie Backstein oder Sichtfachwerk zu erhalten sind und nicht verputzt oder verkleidet werden dürfen. Weiterhin werden Vorgaben zur Gestaltung der Außenwände getroffen und festgesetzt, dass untypische Materialien wie Kunststoffverkleidungen sowie Zementplatten, Strukturputz, Mosaiksteinchen, Glasbausteine oder polierte und glänzende Baustoffe für die Verwendung an den Fassaden unzulässig sind.

Aufgrund der sich als geschlossen darstellenden Gebäudekante entlang der Hauptstraße, dort insbesondere am Marktplatz, wird ferner bestimmt, dass dort beiderseits im Erdgeschoss straßenseitig je Gebäude maximal eine Durchfahrt oder eine gebäudeintegrierte Garage mit einer Breite von maximal 3,0 m zulässig ist. Dadurch wird vermieden, dass die vorhandene Raumkante aufweicht und sich langfristig eine „Lochwirkung“ entwickelt.

Fenster

Im historischen Ortskern sowie auch sonst in der Region sind stehende Fensterformate (d.h. die Höhe der Fenster ist größer als die Breite) ortstypisch. Sie waren früher konstruktiv bedingt und betonen die vertikale Gliederung des Gebäudes. Zur Wahrung und Entwicklung des Stadtbildes sollten sie weiterhin verwendet werden. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Festsetzungen dahingehend getroffen, dass ausschließlich stehende Fensterformate im Verhältnis 1,2 (Höhe) : 1,0 (Breite) zulässig sind. Darüber hinaus wird die Größe von Schaufenstern dahingehend eingeschränkt, dass die lichte Glasbreite der Einzelscheiben nicht mehr als 2,0 m betragen darf.

2.7.2 Einfriedungen / Balkonbrüstungen

Die Gestaltung von Einfriedungen und Balkonbrüstungen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind und an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, wird aufgrund der öffentlichen Wirkung ebenfalls eingeschränkt. Es sind somit nur verputzte Mauern, Sichtmauerwerk, Hecken oder Zäune aus Holz, Eisen oder Stahl zulässig. Zäune und Einfriedungen sind aus senkrechten Elementen bzw. mit senkrechter Teilung zulässig. Damit wird ebenfalls den orts- und regionaltypischen Materialien sowie der entsprechenden Gestaltung Rechnung getragen.

2.7.3 Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen über die Gestaltung von Werbeanlagen soll in positiver Weise Einfluss auf deren Gestaltung genommen werden. Dies ist insbesondere durch die Lage des Plangebiets im historischen Ortskern erforderlich. Durch die getroffenen Festsetzungen soll die Werbefreiheit jedoch nicht übermäßig eingeschränkt werden, sondern Werbeanlagen lediglich auf ein gestalterisch verträgliches Maß reduziert werden, um die Architektur der Gebäude und deren Gestaltwirkung nicht zu beeinträchtigen. Zusätzlich zu den grundlegenden Festsetzungen wird folgender Hinweis gegeben:

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Bei der Ausführung von Werbeanlagen ist eine handwerkliche Gestaltung den häufig aufdringlichen Markenschildern vorzuziehen.

Insbesondere werden empfohlen:

- *schmiedeeiserne Ausleger mit dazu passenden Schildern und Symbolen ohne direkte Beleuchtung (besonders an historischen Fassaden),*
- *auf Putz gemalte Schrift*
- *hinterleuchtete Holschrift (Einzelbuchstaben) aus patiniertem Metall.*

Die Errichtung oder Änderung von Werbeanlagen und Automaten bedarf der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde.

2.7.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Unbebaute Flächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden bzw. sind landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Mit diesen Festsetzungen soll insbesondere im rückwärtigen Raum ein begrüntes Wohnumfeld gesichert werden bzw. sich entwickeln und der Anteil der "versickerungsfähigen" Flächen zur Verbesserung der Abflussverhältnisse für das Niederschlagswasser, erhöht werden.

2.7.5 Gestaltung von Stellplatzanlagen

In dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass oberirdische Stellplatzanlagen mit Pflanzstreifen zu gliedern sind und je fünf Stellplätze ein Laubbaum der anliegenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen ist.

Damit soll sichergestellt werden, dass auch die nicht bebauten, als Stellplatzflächen genutzten Bereiche im Ortskern von Oberwinter, durch die Begrünung optisch aufgewertet werden und ein Beitrag zum Ortsklima geleistet wird.

2.7.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

Die nach Landesrecht geschützten Denkmäler wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Bauten oder historischen Elemente sind zu erhalten, alle Veränderungen an Substanz und Erscheinungsbild bedürfen nach § 13 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung und vorherigen Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Zusätzlich ist bei Bauten in der Umgebung von Denkmälern der Umgebungsschutz nach § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG zu beachten.

Ebenfalls nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt sind die Überschwemmungsgrenzen des Rheins. Hierzu enthält der Bebauungsplan zusätzlich einen Hinweis, der die Eigentümer, Bauherren und sonstige Interessierte auf vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz aufmerksam macht.

Durch das Plangebiet verläuft eine Bahnstrecke, in deren Nähe ebenfalls Sicherheitsmaßnahmen etc. der Deutschen Bahn eingehalten werden müssen.

3 Belange des Naturschutzes

Der Bebauungsplan 31.19 „Ortskern Oberwinter“ der Stadt Remagen für den Stadtteil Oberwinter wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt:

3.1 Natur und Umwelt

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst ca. 7,9 ha.

Das Maß der baulichen Nutzung wird vorliegend nicht über eine Grundflächenzahl oder eine Geschossflächenzahl festgesetzt, sondern im gesamten Plangebiet durch die Baugenehmigungsbehörde nach Maßgabe des Einzelfalls unter besonderer Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und des § 34 BauGB (Eigenart der näheren Umgebung) festgelegt. Da das Plangebiet bereits heute sehr dicht bebaut ist und die nach BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl für Mischgebiete von 0,6 bereits heute z.T. überschritten wird, ist nicht davon auszugehen, dass eine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter stattfinden wird.

Demnach wirkt sich die Planung nicht auf Natur und Umwelt aus.

3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Gemäß den Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 LNatSchG liegt das Plangebiet weder in einem FFH-Gebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet.

Die Entfernung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet - dem FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“, Gebietsnummer 5510 - 302 - beträgt ca. 25 m. Zwischen dem FFH-Gebiet und dem Plangebiet befinden sich ein Bahndamm und die Kreisstraße 41. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 31.16 „Supermarkt an der Hauptstraße“ im Mai 2014 wurde eine landschaftsplanerische Einschätzung erstellt. Zusammenfassend stellt der Gutachter dabei fest, dass zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet kein funktionaler Zusammenhang besteht und ein Zusammenwirken von Lebensräumen sowie Raumbezüge von migrationsfähigen Tierarten oder Nahrungsbezüge nicht erkennbar sind.

Aufgrund dieses Prognoseergebnisses war die Erforderlichkeit einer weitergehenden Verträglichkeitsprüfung nicht gegeben; Konsequenzen auch für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich diesbezüglich nicht.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“ (07-LSG-71-4). Da es sich allerdings um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein bereits beplantes und bisher nach § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet handelt, bedarf es keiner gesonderten Genehmigung.

Der östliche Teil des Plangebietes liegt im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet nach § 88 LWG. Trinkwasser oder Heilquellenschutzgebiete werden von dem Plangebiet nicht tangiert.

§ 44 BNatSchG verbietet wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen, zu zerstören oder erheblich zu stören, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art dadurch verschlechtert wird.

Es liegen keine Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange vor. Im Plangebiet liegen keine Biotoptypen gem. § 30 BNatSchG oder sonstigen kartierte Biotoptypen vor. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht als Lebensraum für besonders geschützte Arten anzusehen. Es liegen keine Tatbestände vor, die unter die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes oder von EU-Richtlinien fallen, wodurch der Bebauungsplan 31.19 „Ortskern Oberwinter“ mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist.

3.3 Wasserhaushalt und Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 13.19 „Ortskern Oberwinter“ wird gegenüber der aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilenden maximalen überbaubaren Grundfläche keine höhere Möglichkeit der Versiegelung geschaffen, so dass sich die Änderung nicht auf den Wasserhaushalt und Boden auswirkt.

3.4 Klima und Luft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 31.19 „Ortskern Oberwinter“ bewirkt im Verhältnis zum Ist-Zustand keine Mehrversiegelung, so dass sie sich nicht negativ auf das Schutzgut Klima und Luft auswirkt.

3.5 Landschaftsbild und Kulturgüter

Die Aufstellung des Bebauungsplans 13.19 „Ortskern Oberwinter“ der Stadt Remagen wird sich aufgrund der Vorprägung der Umgebung nicht auf das Landschaftsbild auswirken. Die vorhandenen Denkmäler im Plangebiet werden in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen und nicht verändert. Der Erholungswert der Landschaft wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

3.6 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wirkt sich die Aufstellung des Bebauungsplanes 31.19 „Ortskern Oberwinter“ nicht auf die einzelnen Schutzgüter aus. Eine Mehrversiegelung bzw. eine erhöhter Eingriff, als der nach vorhandenem Baurecht zulässige bzw. der im Ortskern bereits vorhandene, wird nicht ermöglicht.

3.7 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt:	ca. 79.300 m²
davon:	
„Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO:	ca. 56.720 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf:	ca. 7.660 m ²
Straßenverkehrsflächen:	ca. 10.700 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung:	ca. 2.750 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung:	ca. 70 m ²
Öffentliche Grünflächen:	ca. 1.400 m ²

3.8 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung ist ebenfalls nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich z.T. in privatem Eigentum, z.T. im Eigentum der Stadt Remagen.

3.9 Kostenschätzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungs- oder Planungskosten entstehen, da es sich um die Sicherung vorhandener Bebauung handelt.

ausgefertigt:

Remagen

(Herbert Georgi)

Bürgermeister