

Begründung

zum Bebauungsplan

34.06 „Rheinufer Rolandseck“

9. Änderung (34.06/09)

Stadt: Remagen
Gemarkung: Oberwinter
Fluren: 12, 13

| | | | |
|---|--|--|--|
|  | DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR | | |
| | Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter Dipl.-Ing. (FH) K.W. Flackus Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender | | |
| Brohltalstraße 10 56656 Brohl-Lützing | Tel.: 02633/4562-0 Fax: 02633/456277 | E-Mail: info@sprengnetter-ingenieure.de Internet: www.sprengnetter-ingenieure.de | |

Stand: Juli 2012
– Rechtsplan –

Gliederung

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1.0 | Wesentliche Inhalte, Zwecke und Auswirkungen der Planung..... | 3 |
| 1.1 | Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung | 3 |
| 1.2 | Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung..... | 5 |
| 1.3 | Planungs- und Standortalternativen | 5 |
| 1.4 | Darlegung der Plankonzeption und Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB..... | 6 |
| 1.4.1 | Grundsätze der vorliegenden Änderungsplanung..... | 6 |
| 1.4.2 | Landschaftsplanung, FFH- und Vogelschutz..... | 7 |
| 1.4.3 | Voraussichtliche Auswirkung der Planung, Kostenschätzung, Boden- ordnung..... | 8 |
| 2.0 | Umweltbericht..... | 8 |
| 2.1 | Einleitung..... | 8 |
| 2.1.1 | Rechtliche Grundlagen und allgemeine Rahmenbedingungen..... | 8 |
| 2.1.2 | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung..... | 9 |
| 2.1.3 | Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung | 9 |
| 2.2 | Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheb- lichen Umweltauswirkungen der Planung..... | 11 |
| 2.2.1 | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umwelt- zustands sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung..... | 11 |
| 2.2.2 | Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 12 | |
| 2.2.3 | Prognoseergebnis | 12 |
| 2.2.4 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachtei- liger Auswirkungen | 12 |
| 2.2.5 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Be- rücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bauleitplans..... | 12 |
| 2.3 | Sonstige zusätzliche Angaben und Ergänzungen..... | 13 |
| 2.3.1 | Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Unter- suchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen..... | 13 |
| 2.3.2 | Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltaus- wirkungen..... | 13 |
| 2.3.3 | Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes | 13 |
| 3.0 | Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB..... | 14 |



1.0 Wesentliche Inhalte, Zwecke und Auswirkungen der Planung

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 14.04.2008 den Beschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes 34.06 „Rheinufer Rolandseck“ mit der Absicht gefasst,

- die bisherigen Gewerbegebietsflächen im Bereich der Werft künftig als Mischgebiet festzusetzen und das Areal für eine Wohnbebauung sowie für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, planerisch vorzubereiten
sowie
- die Möglichkeit zu prüfen, die zulässigen Nutzungen in den Obergeschossen auf das Wohnen sowie Beherbergungsbetriebe zu beschränken.
- Der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten sowie Vergnügungsstätten mit mehr als 100 qm Nutzfläche soll ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der Planung wurde zudem eine Veränderungssperre beschlossen, die am 24.09.2008 bekannt gemacht wurde.

Zwischenzeitlich kristallisierte sich jedoch heraus, dass von einem Weiterbestand von Teilen der Werft am heutigen Standort auf nicht absehbare Zeit ausgegangen werden muss. Aufgrund der daraus resultierenden Emissionen ist eine Ansiedlung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss nahezu unmöglich.

Infolgedessen beschloss der Stadtrat von Remagen am 21.06.2010 seine ursprüngliche Beschlussfassung zu modifizieren und die Planungsziele dahingehend zu ändern, dass für das bislang ausgewiesene Gewerbegebiet des Werftgeländes Vergnügungsstätten bis maximal 100 qm zugelassen werden sollen sowie der innenstadtrelevante Einzelhandel auszuschließen ist. Die Veränderungssperre wurde um ein Jahr verlängert.

Bereits im Jahr 2008 war dem Bebauungsplan-Änderungsbeschluss die Erkenntnis der beiden Städte Remagen und Sinzig vorausgegangen, dass für eine kontrollierte und steuerbare Entwicklung des Einzelhandels ein fachlich fundiertes Instrumentarium erforderlich ist.

Mit dem im Jahr 2007 erstellten gemeinsamen Einzelhandelskonzept für die beiden aneinandergrenzenden Rheinstädte wurde die Aktualisierung des bereits vorhandenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Remagen, eine Untersuchung der Einzelhandelssituation in Sinzig sowie eine Untersuchung zur Nahversorgung notwendig. In der Folge wurde ein Zentrenkonzept für die beiden Städte Remagen und Sinzig entwickelt, das Wege aufzeigt, zukünftige Einzelhandelsentwicklungen an Solitärstandorten zu unterbinden und so die Nahversorgungssituation innerhalb der beiden Städte zu sichern.



So wurde unter Punkt E.3.1.4 „Weiterentwicklung des Zentrenbestandes und Umgang mit den Potenzialflächen“ des „Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für das gemeinsame Mittelzentrum Remagen-Sinzig“ (seit Okt. 2008: (freiwillig) kooperierende Zentren) die Potenzialfläche C „Werft Oberwinter“ nicht für eine Einzelhandelsansiedlung empfohlen (s. ergänzende Erläuterungen unter Pkt. 1.4.1 dieser Begründung).

Hinweis:

Zum besseren Verständnis des nachfolgenden Begriffes „Mittelzentrum“ wird darauf verwiesen, dass die beiden Rheinstädte Remagen und Sinzig ursprünglich ein gemeinsames Mittelzentrum bildeten, seit dem im Oktober 2008 verbindlich gewordenen Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) jedoch nunmehr als (freiwillig) kooperierende Zentren fungieren. Demzufolge ist im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2007 noch vom „gemeinsamen Mittelzentrum Remagen-Sinzig“ die Rede, ebenso wie in daraus resultierenden Zitaten.

Ziel und Zweck dieser 9. Bebauungsplanänderung ist im Wesentlichen, die im zuvor beschriebenen Einzelhandelskonzept genannten Empfehlungen für die Bauleitplanung sukzessiv umzusetzen und damit die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten im nördlichen Stadtgebiet, Ortsteil Rolandseck, deutlich einzuschränken.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Remagen analog zu den angrenzenden Mischbauflächen Vergnügungstätten mit mehr als 100 qm Nutzfläche auszuschießen.

In seiner Sitzung vom 20.06.2011 fasste der Rat der Stadt Remagen zusätzlich Beschlüsse zur Regelung der Zulässigkeit von untergeordneten Randsortimenten bei Einzelhandelsbetrieben, zur Zulässigkeit der max. Gebäudehöhe und zur Anpassung der Baugrenzen/ Baulinien an die vorhandene Bausubstanz (siehe auch Pkt. 1.4.1 dieser Begründung).

Der Geltungsbereich der vorliegenden 9. Änderung beinhaltet die südliche Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanbereiches 34.06 „Rheinufer Rolandseck“ und umfasst das bisherige Gewerbegebiet im Bereich der Werft.



Blick von Norden auf das Werftgelände



Blick von Süden auf das Werftgelände





Blick von Osten nach Westen auf das Werftgelände

In Folge der Stellungnahme eines Grundstückseigentümers hat der Stadtrat am 25.06.2012 nach Auswertung der Offenlage in einem Teilsatzungsbeschluss lediglich die Änderungen hinsichtlich der Beschränkungen des Einzelhandels beschlossen. Über die übrigen Änderungen und Ergänzungen ist ein weiteres Beteiligungsverfahren durchzuführen.

1.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Gerade im Hinblick auf die demografische Entwicklung liegt ein Hauptaugenmerk der Stadtentwicklung auf der verbrauchernahen Versorgung, die auch für den nicht motorisierten Bevölkerungsanteil gewährleistet werden soll. So entspricht gerade die Umsetzung der im Einzelhandelskonzept genannten Empfehlungen mittels Bauleitplanung den langfristigen Stadtentwicklungszielen von Remagen bzw. den (freiwillig) kooperierenden Zentren Remagen-Sinzig.

Da sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Änderungen hinsichtlich des Baugebietstyps ergibt und im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen für die Änderungsfläche bereits „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt ist, gilt auch die vorliegende Änderungsplanung als vollständig „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“.

1.3 Planungs- und Standortalternativen

Absicht der Stadt Remagen ist es, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 34.06/08 „Rheinufer Rolandseck“ für das darin festgesetzte Gewerbegebiet an die Maßgaben des Einzelhandelskonzept anzupassen und damit konkret die explizit für das Werftgelände empfohlene Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten umzusetzen.

Die im Einzelhandelskonzept - als eine von drei- genannte Potenzialfläche „Werft Oberwinter“ bzw. der Geltungsbereich der vorliegenden 9. Änderung beinhaltet die südliche Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanbereiches 34.06/08 „Rheinufer Rolandseck“ und unterliegt somit einer Standortgebundenheit.

Grundsätzliche Planungs- und Standortalternativen wurden daher auf der vorliegenden Ebene der Bauleitplanung nicht weiter untersucht.

1.4 Darlegung der Plankonzeption und Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB

1.4.1 Grundsätze der vorliegenden Änderungsplanung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Teiländerung des seit 2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes 34.06/08 „Rheinufer Rolandseck“.

Sie dient der Anpassung der Bauleitplanung an das Einzelhandelskonzept für die (freiwillig) kooperierenden Zentren Remagen und Sinzig.

Zentrale Aussage des „Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für das gemeinsame Mittelzentrum Remagen-Sinzig“ (seit Okt. 2008: (freiwillig) kooperierende Zentren) war der Ausschluss von Neuansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und Betriebsformen. Ferner zeigt das entwickelte Zentrenkonzept Wege auf, zukünftige Einzelhandelsentwicklungen an Solitärstandorten zu unterbinden und so die Nahversorgungssituation innerhalb der bestehenden Zentren der Städte Remagen und Sinzig zu sichern.

Im „Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für das gemeinsame Mittelzentrum Remagen-Sinzig“ (seit Okt. 2008: (freiwillig) kooperierende Zentren) wurden unter Punkt A „Konkrete Empfehlungen für die Bauleitplanung“ und eine speziell für den Remagener und Sinziger Einzelhandel aufgestellte, zentren- und nahversorgungsrelevanten „Sortimentsliste für das gemeinsame Mittelzentrum Remagen-Sinzig“ (seit Okt. 2008: (freiwillig) kooperierende Zentren) definiert.

Entsprechend den Darlegungen der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH bilden die Grundlagen der „Remagener-Sinziger Liste“ die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, die lokalen Gegebenheiten und die im Einzelhandelskonzept dargestellten Entwicklungspotenziale des Einzelhandels.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst nachfolgende materielle Änderungen:

Einschränkung des innenstadtrelevanten Einzelhandels

Im Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig:

- Sortimente der Grundversorgung
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Textilien, Bekleidung, Lederwaren
- Schuhe
- Uhren, Schmuck, Optik
- Hausrat
- Elektrowaren
- Bücher, Schreibwaren
- Möbel, Einrichtungsbedarf
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf
- Hobby- und Freizeitartikel



Eine tiefer gehende Beschreibung/Auflistung der Hauptsortimente ist der „Remagener-Sinziger Sortimentenliste“ unter Ziffer 1.1.3 der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Daneben werden folgende Ausnahmeregelungen für die Angebote von Randsortimenten getroffen.

Zulässigkeit von untergeordneten, innenstadtrelevanten Randsortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nahversorgungs- und innenstadtrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 80 m² beträgt. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. Dies gilt auch für untergeordneten Einzelhandel in Dienstleistungsbetrieben.

Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstätten in produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion nahversorgungs- und innenstadtrelevanter Sortimente eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes - oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.

1.4.2 Landschaftsplanung, FFH- und Vogelschutz

Die Belange der Landschaftsplanung werden durch die vorliegende Bauleitplanung grundsätzlich nicht berührt.

Die Inhalte der vorliegenden 9. Änderung haben ausschließlich Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der bislang bereits zulässigen Bebauung, nicht jedoch auf das Maß der baulichen Nutzung oder dem zulässigen Versiegelungsgrad.

Ein kompensationsbedürftiger Mehreingriff in Natur und Landschaft resultiert somit aus der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Rheinufer Rolandseck“ nicht.

Das Änderungsgebiet liegt gemäß den Anlagen 1 und 2 zu § 25 (2) LNatSchG weder in einem FFH-Gebiet noch in einem Vogelschutzgebiet.



Nach dem derzeitigen Kenntnisstand drängt sich die Vermutung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-/VS-Gebiete) nicht auf.

1.4.3 Voraussichtliche Auswirkung der Planung, Kostenschätzung, Bodenordnung

Das Änderungsgebiet ist deckungsgleich mit dem im Süden des Gesamtgebietes „Rheinufer Rolandseck“ (Bebauungsplan 34.06/08) festgesetzten Gewerbegebiet.

Der Stadt entstehen durch die vorliegende Änderungsplanung keine Erschließungskosten.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf bodenordnerische Maßnahmen; die bisherigen Grundstückszuschnitte können unverändert beibehalten werden.

2.0 Umweltbericht

(gemäß § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

2.1 Einleitung

2.1.1 Rechtliche Grundlagen und allgemeine Rahmenbedingungen

Nach den aktuellen Regelungen des § 2 (4) Satz 1 und des § 2a BauGB 2004 ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).



Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall oder Immissionschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnisse die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

2.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanänderung ist es, im nördlichen Stadtgebiet von Remagen, im Bereich des bisherigen Werftgeländes von Rolandseck, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten einzuschränken.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 9. Änderung beinhaltet die südliche Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanbereiches 34.06/08 „Rheinufer Rolandseck“ und umfasst das bisherige Gewerbegebiet.

Ein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus der Änderungsplanung nicht.

2.1.3 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung ist daher zunächst zu prüfen, für welchen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind.



Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

1. Flächennutzungsplan der Stadt Remagen
2. Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Remagen
3. Rote Liste Bundesrepublik Deutschland
4. Rote Liste Rheinland-Pfalz
5. Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz
6. Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
7. Anlage 1 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, FFH-Gebiete) und Anlage 2 (Europäische Vogelschutzgebiete) zu § 25 Abs. 2 LNatSchG
8. BArtSchVO
9. Klima-Atlas Rheinland-Pfalz
10. Geologische Karten
11. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Im Rahmen des Vorverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) können von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB aufgeführten Belange sowie den vorliegenden Sachinformationen vom Stadtrat vorerst wie folgt festgelegt:

| BauGB | Umweltbelang | Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung | Prüfmethode und Detaillierungsgrad |
|--------------------|---|--|------------------------------------|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7a) | Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt | nein* | - |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7b) | Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes | nein* | - |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7c) | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt | nein* | - |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7d) | Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter | nein* | - |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7e) | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern | nein* | - |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7f) | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | nein* | - |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7g) | Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes | nein* | - |
| § 1 Abs. 6 Nr. | Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebie- | | |



| | | | |
|--------------------|---|-------|---|
| 7h) | ten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden | nein* | - |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7i) | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d | nein* | - |

** In Verbindung mit der geplanten Bebauungsplanänderung ergeben sich hinsichtlich der künftigen eingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.*

Da der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nur so weit reicht, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, bedarf es für sämtliche genannten Umweltbelange bzw. Schutzgüter keiner weitergehenden differenzierteren Umweltprüfung. Die Umweltprüfung reduziert sich vielmehr auf das Feststellen des Sachverhalts, dass keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

2.1.4 Darstellung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

An dieser Stelle wären grundsätzlich die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bebauungsplanänderung von Bedeutung sind, aufzuführen und die Art ihrer Berücksichtigung darzustellen.

Da sich im Rahmen der geplanten Bebauungsplanänderung keine negativen Umweltauswirkungen ergeben werden und es für sämtliche unter Pkt. 2.1.3 genannten Umweltbelange bzw. Schutzgüter keiner weitergehenden differenzierteren Umweltprüfung bedarf, ist eine Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung nicht erforderlich.

2.2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung

An dieser Stelle wäre grundsätzlich eine Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der zu prognostizierenden Umweltauswirkungen vorzunehmen.

Da sich im Rahmen der geplanten Bebauungsplanänderung keine negativen Umweltauswirkungen ergeben werden (vgl. Pkt. 2.1.3) und es für sämtliche unter Pkt. 2.1.3 genannten Umweltbelange bzw. Schutzgüter keiner weitergehenden differenzierteren Umweltprüfung bedarf, besteht keine Erfordernis zur Erläuterung des derzeitigen Umweltzustands und der ermittelten Umweltauswirkungen.



2.2.2 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Unter diesem Punkt wären grundsätzlich die möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern darzustellen.

Da sich im Rahmen der geplanten Bebauungsplanänderung keine negativen Umweltauswirkungen ergeben werden und es für sämtliche unter Pkt. 2.1.3 genannten Umweltbelange bzw. Schutzgüter keiner weitergehenden differenzierteren Umweltprüfung bedarf, ist eine entsprechende Darstellung der Wechselwirkungen jedoch nicht erforderlich.

2.2.3 Prognoseergebnis

unbeachtlich (s.o.)

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Bebauungsplanänderung werden sich keine negativen Umweltauswirkungen ergeben.

Somit besteht keine Erfordernis zur Erläuterung von Maßnahmen, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen.

2.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bauleitplans

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf der Absicht der Stadt Remagen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an die Maßgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts anzupassen und damit die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten im nördlichen Stadtgebiet einzuschränken.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 9. Änderung beinhaltet die südliche Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanbereiches 34.06 „Rheinufer Rolandseck“ und umfasst das bisherige Gewerbegebiet im Bereich der Werft. Das Baugebiet ist bereits überwiegend bebaut. Es liegt somit eine Standortgebundenheit vor und es sind keine grundsätzlichen Standortalternativen möglich.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich im Rahmen der geplanten Festsetzungsänderungen keine negativen Umweltauswirkungen ergeben werden, so dass die Suche nach Planungsalternativen nicht als zielführend zu betrachten ist.



2.3 Sonstige zusätzliche Angaben und Ergänzungen

2.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

unbeachtlich (vgl. Pkt. 2.1.3)

2.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Das Erfordernis einer spezifischen Überwachung der prognostizierten erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans, welches über die bereits bestehenden Kontrollmechanismen und Regelungsinstrumentarien der Aufsichtsbehörden hinausgeht, wird als nicht erforderlich angesehen. Durch die bereits bestehenden rechtlichen Möglichkeiten stehen den Kommunen flexible und durchgreifende Instrumente zur Überwachung der Bautätigkeiten und umweltbezogenen Maßnahmen zur Verfügung.

2.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist es, innerhalb des Baugebietes 34.06/08 „Rheinufer Rolandseck“, im Bereich des bisherigen Werftgeländes, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten einzuschränken.

Die Inhalte der vorliegenden 9. Änderung haben ausschließlich Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der bislang bereits zulässigen Bebauung, nicht jedoch auf das Maß der baulichen Nutzung oder dem zulässigen Versiegelungsgrad.

In Verbindung mit der geplanten Bebauungsplanänderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Da der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nur soweit reicht, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, bedarf es für sämtliche Umweltbelange keiner weitergehenden differenzierteren Umweltprüfung.

Die Umweltprüfung reduziert sich vorliegend vielmehr auf das Feststellen des Sachverhalts, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.



3.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf den Ausschluss des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels für die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen.

Den während der Offenlage eingereichten Ausführungen eines von der Planung betroffenen Grundstückseigentümers, dass die Beschränkung des Einzelhandels abwägungsfehlerhaft sei, wurde im Zuge der Abwägung nicht gefolgt. Der Ausschluss des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels auf festgesetzten Gewerbegebietsflächen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche, wie sie die Remagener Kernstadt oder das Oberwinterer Zentrum darstellen, ist ein legitimes und auf übergeordneten Planungsebenen auch gefordertes städtebauliches Ziel. Die Ergebnisse des kritisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2007 gelten unverändert fort, zumal der Geschäftsbesatz im wesentlichen mit dem seinerzeitigen Bestand und der damals absehbaren Entwicklung vergleichbar ist.

Stellungnahmen zu ursprünglich vorgesehenen weiteren Änderungen und Ergänzungen, wie etwa der Anpassung überbaubarer Grundstücksflächen an den tatsächlichen Bestand und die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe haben wie Hinweise auf eine möglicherweise unzureichende Berücksichtigung des Artenschutzes dazu geführt, dass der Stadtrat diese Neuerungen vom Satzungsbeschluss ausgenommen hat, um mit diesen ein weiteres Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Remagen, im Juli 2012

