

# Begründung

## 1 Allgemeines

Die Erfassung des Bebauungsplanes in der Remagener Kernstadt wurde durch Bekanntmachung vom 18.10.2000 rechtskräftig. Auf Grund geänderter städtebaulicher Ziele muss der Bebauungsplan inhaltlich angepasst werden.

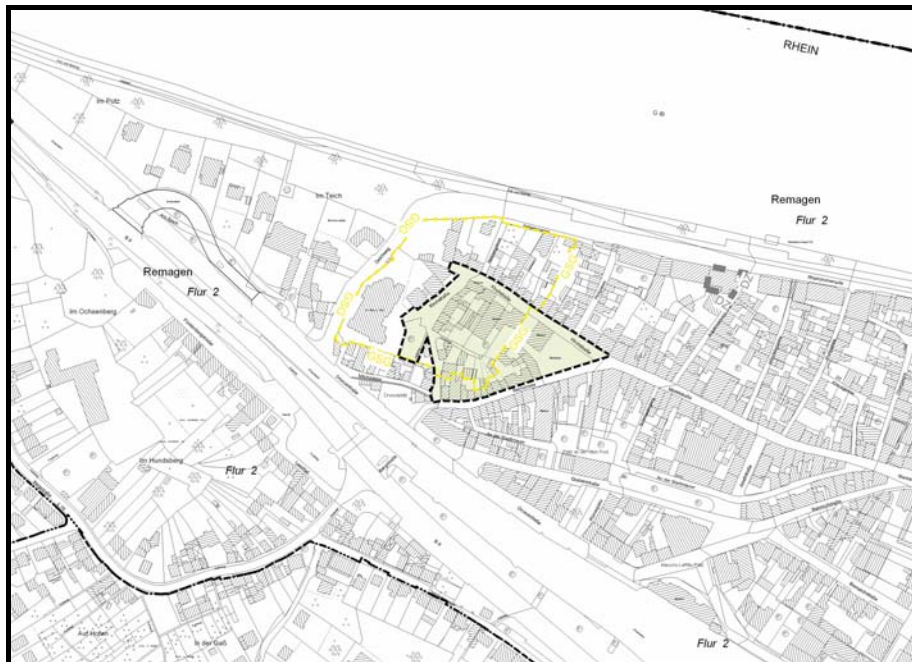


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (unterlegte Fläche)



Abbildung 2: Plangebiet im Luftbild (Juni 2007)

Der bisher geltende Bebauungsplan (vgl. Abbildung 3) verfolgt u.a. das Ziel, westlich des Rathauses den heute noch vorhandenen Stellplatzbereich zu bebauen. Bestandteil der Planungen war es zudem, Teile der städtischen Gebäude abzureißen, in denen seinerzeit noch das Bau- und das Sozialamt (Kirchstraße 3) sowie das Stadtarchiv (Kirchstraße 5, altes Jugendheim mit Saal) untergebracht waren. Ausweislich der Begründung solle hierdurch ein hufeisenförmiger Platzbereich entstehen, in dem römische Denkmäler freigelegt und einer touristischen Nutzung zugeführt werden könnten.

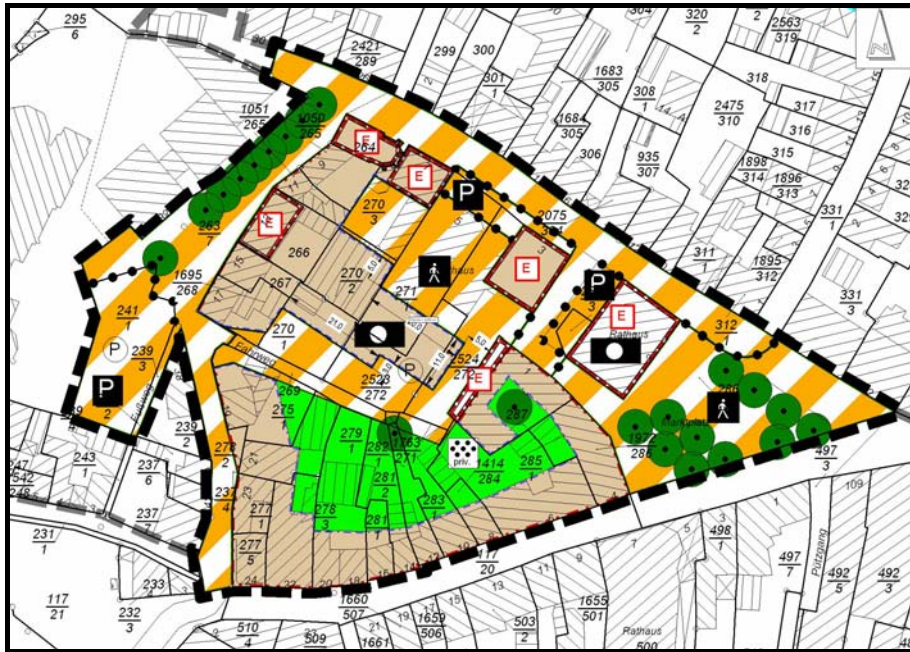


Abbildung 3: Abzeichnung der bisherigen Fassung

Nach dem Umzug der Verwaltung in das Gebäude Bachstraße 7 fielen die vorbezeichneten stadteigenen Objekte zunächst weitgehend brach. Während sich im ehemaligen Bau- und Sozialamt die Künstlergruppe "Ars Porta" etablierte, gründete sich zur Erhaltung des alten Jugendheims ein Verein (Förderverein "Altes Jugendheim e.V."), der seit dem Jahr 2005 auch die Nutzung übernommen hat. Dieser Verein hat sich u.a. zum Ziel gesetzt, die im Objekt vorhandenen römischen Funde (Hypocausten-Heizung) zu erhalten und zu pflegen, insbesondere aber die Bausubstanz des gesamten Objektes Kirchstraße 5 nebst angeschlossenen Saal zu erhalten und zu sanieren. Beabsichtigt ist, das Objekt wieder einer angemessenen Nutzung in Form eines "Bürgerhauses" zuzuführen um darin Veranstaltungen wie etwa private Feiern, öffentliche Ausstellungen und Kleinkunstveranstaltungen oder auch Sitzungen von Gremien und Parteien durchzuführen.

Einbezogen in die Diskussion über die Neuausrichtung der Planung war eine eingehende Auseinandersetzung über die künftige Gestaltung des bisherigen Parkplatzbereichs. Anfänglich an die Verwaltung herangetragene Überlegungen einer vollständigen Umgestaltung zu einem parkartigen Gelände wurden unter Verweis auf bestehende Sachzwänge wie notwendige Stellflächen oder Grundstückszugänge verworfen. Hieraus ergab sich als mögliche Variante, die Stellplätze und Nebenflächen hin-

ter dem Haus Kirchstraße 7 (ehem. Stadtkasse) zu erhalten und die Fläche vor den Resten der römischen Stadtmauer von parkenden Fahrzeugen zu befreien. Diese behindern bislang erheblich die Sicht auf die Stadtmauerreste, welche in den Jahren 2004/05 nach Vorgaben des Denkmalschutzes mit einer Mauerhülle umbaut wurden.

Nach bisherigen Überlegungen könnte zudem in die so neugestaltete Fläche z.B. eine multifunktional nutzbare Bühne integriert oder auf der Südseite des Jugendheimes ein ständiger und separat nutzbarer Zugang zu der Hypocausten-Heizung geschaffen werden.



Abbildung 4: Gestaltungsvorschlag hdm architects, Paris (Lageplan)



Abbildung 5: Gestaltungsvorschlag hdm architects, Paris (Simulation mit 270° Abwicklung)

In die Diskussionen um die Platzgestaltung einbezogen waren auch Überlegungen, den Platzbereich auf Teile der rückwärtigen Grundstücksflächen der Häuser Bachstraße 10 bis 20 sowie Kirchstraße 19 und 21 auszudehnen. Damit sollte vor allem

die dort vorhandene, stadtbildprägende Kastanie in den öffentlichen Platzbereich integriert werden. In Gesprächen mit den betroffenen Eigentümern machten diese jedoch z.T. erhebliche Vorbehalte geltend, so dass von dieser Erweiterungsabsicht letztlich Abstand genommen wurde.

Die genaue Gestaltung der Freifläche ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes, denn hierzu fehlt es einem Bebauungsplan an Festsetzungsmöglichkeiten. Er wird lediglich die notwendigen Flächen in Form einer "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbindung - Fußgänger/Parkplatz" sichern, deren genaue Ausformung es im Rahmen einer noch zu erstellenden Detailplanung noch zu erarbeiten gilt.

## **2 Ziel und Zweck der Planung**

Die Änderungsplanung hat die Aufgabe, die städtebaulichen Ziele im Geltungsbereich an die geänderten Planungsvorstellungen anzupassen. Daher sind die rechtlichen Grundlagen zu schaffen für

- den Wegfall der bisher vorgesehenen baulichen Verdichtung im Parkplatzbereich hinter den Häusern Kirchstraße 7 bis 17,
- den Erhalt des alten Jugendheims und
- die Umgestaltung des bisher nur als Parkplatz genutzten Areals westlich des Rathauses.

Daneben werden die Festsetzungen insgesamt überarbeitet und z.B. an die Regelungen der zwischenzeitlich erlassenen Gestaltungssatzung angepasst.

## **3 Verfahren**

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 10.46 "Kirchstraße" erfüllt die Bedingungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Das Änderungsverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf eine Umweltprüfung sowie auf die Unterrichtung der Öffentlichkeit (frühzeitige Beteiligung) wird verzichtet (§ 13a Abs. 3 BauGB).

## **4 Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen**

Der Flächennutzungsplan vom 28.01.2004 (FNP 2004) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Das Rathaus ist mit dem Symbol "Öffentliche Verwaltung" gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan ist auch nach seiner Änderung aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet, so dass eine Änderung oder Anpassung im Wege der Berichtigung nicht notwendig wird.

**5 Planinhalte**

**5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet besteht ein nicht unerheblicher Anteil an Wohnnutzung, z.T. auch in eigenständigen Wohngebäuden. Da dieses auch in Zukunft zumindest in Teilbereichen nicht ausgeschlossen bleiben soll, werden die Festsetzungen angepasst und eine Untergliederung in Kern- und Mischgebiet vorgenommen.

**5.1.1 Kerngebiet**

Das Kerngebiet umfasst künftig nur noch den Bereich Rathaus und Kirchstraße 3 bis einschließlich römisches Museum. Entlang der Bachstraße wird das Kerngebiet auf die Erdgeschosszone beschränkt. Sowohl die Kirchstraße in Bereich der Häuser 9 bis einschließlich 23 wie auch in der Bachstraße die Etagen oberhalb des Erdgeschosses werden künftig als Mischgebiet festgesetzt

Hintergrund dieser Anpassung ist der Umstand, dass das Wohnen in einem Kerngebiet nicht allgemein zulässig sein kann, da sich anderenfalls der Gebietstyp in ein Mischgebiet verändern würde. Das Kerngebiet wird auf die Bereiche reduziert, in denen heute und auch künftig vorwiegend die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Verwaltungs- oder Kultureinrichtungen vorgesehen ist. Soweit die Zweckbestimmung des Kerngebietes erhalten bleibt sind sonstige Wohnungen im Kerngebiet zulässig.

**5.1.2 Mischgebiet**

Die Kirchstraße zwischen den Häusern 9 und 23 sowie die Obergeschosszonen in der Bachstraße sind nicht unerheblich von einer Wohnnutzung geprägt. Diese wird unverändert in der Innenstadt gewünscht, um neben den gewerblichen Einrichtungen auch eine Belebung im Stadtzentrum zu erhalten. Die vorgenannten Bereiche werden daher künftig als Mischgebiet festgesetzt.

Eine Festsetzung als besonderes Wohngebiet (WB) scheidet aus, weil nicht das Wohnen selbst weiterentwickelt werden soll, sondern der Erhalt den Zentrums als Versorgungsschwerpunkt sowie administratives und kulturelles Zentrum gewahrt bleiben soll. Darin soll lediglich das Wohnen - ggf. auch in eigenen Wohnhäusern - allgemein zulässig sein, nicht aber das Zentrum dominieren.

Auch hätte eine Abstufung als WB erhebliche Konsequenzen in Bezug auf den Immissionsschutz, da hier entsprechend dem Beiblatt zur DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") gegenüber einem Kern- oder Mischgebiet insbesondere zu den Nachtzeiten um bis zu 10 dB(A) niedrigere Orientierungswerte bestehen.

Gebietstyp	besonderes Wohngebiet	Misch- oder Dorfgebiet	Kern- oder Gewerbegebiet
Orientierungswert tags in dB(A)	60	60	65
Orientierungswert nachts in dB(A)	45/40	50/45	55/50

**Tabelle 1: Orientierungswerte nach DIN 18005 (Beiblatt 1)**

Anmerkung: Der niedrigere Wert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie vergleichbare öffentliche Betriebe gelten

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert aus der Urplanung übernommen. Die GRZ beträgt einheitlich 1,0, die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt sich aus näher definierten Trauf- und Firsthöhen.

## 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird vereinheitlicht und teilweise vom Bestand gelöst. Auch werden die bisher zum Rückbau vorgesehenen Gebäude und Gebäudeteile künftig als Bauland ausgewiesen und so im Bestand gesichert.

Einheitlich erhalten bleibt die Festsetzung einer Baulinie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der vorhandenen Bebauung (Bach- und Kirchstraße), um den Charakter der Straßenzüge zu erhalten.

Im Bereich des Marktplatzes und der Bachstraße wird die zulässige Bautiefe durch eine Baugrenze unabhängig vom Bestand auf 15,0 m, hinter den Häusern Kirchstraße 19 bis 23 auf 12,0 m festgelegt. Die Festlegung der Bautiefen soll unter Berücksichtigung der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer sicherstellen, damit die Begrenzung der rückwärtigen Bebauung nicht mehr nur von der mehr oder minder zufälligen Bautiefe der Bausubstanz abhängig ist. Die unterschiedlichen Bautiefen leiten sich aus dem jeweiligen Baugebiet ab, wobei für die Kerngebietsflächen ein höher Platzbedarf angenommen wird als bei den Mischgebieten.

Da die Grundflächenzahl unverändert mit 1,0 übernommen wird, werden durch die Veränderung der Baugrenzen Nachbarrechte nicht grundsätzlich berührt. Näheres ist im Einzelfall im Rahmen der Bauantragstellung zu prüfen.

## 5.4 Verkehrsflächen

Auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird für die Kirchstraße künftig zu Gunsten einer "Straßenverkehrsfläche" verzichtet. Diese Straße besitzt vordringlich eine Erschließungsfunktion, die es zu verdeutlichen gilt. Sie hebt sich diesbezüglich von den restlichen Verkehrsflächen ab, die als Parkplatz oder Fußgängerzone ausgewiesen werden.

Der Parkplatz vor der Kirche Peter- und Paul wird den tatsächlichen Besitzverhältnissen entsprechend als privater Parkplatz festgesetzt. Um die Benutzung des in Richtung Milchgasse führenden Fußweges auf der Parzelle 239/4 sicherstellen zu können, wird gleichzeitig über den Parkplatz ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der Verlauf des Gehrechts über den Parkplatz orientiert sich an dessen Funktionsfähigkeit und weicht vom Verlauf der römischen Via Decumana ab. Diese verlief auf dem heutigen Flurstück 239/3 unmittelbar angrenzend an die Rückseite des Hauses Kirchstraße 38. Eine Festsetzung des Gehrechts an dieser Stelle hätte zwangsweise eine Neuordnung des (privaten) Parkplatzes und damit den Verlust von Parkraum zur Folge.

Die Verkehrsfläche auf den Fahrweg zwischen den Häusern Kirchstraße 17 und 19 wird auf seine Katasterfläche zurückgenommen und entspricht damit etwa dem heutigen Ausbau. Die bisher vorgesehene Erweiterung wäre auf Grund bestehender Bausubstanz nur unter größten Aufwand möglich. Zudem funktioniert die Ausfahrt

grundsätzlich, so dass ein die privaten Belange überwiegendes öffentliches Interesse nicht anzunehmen ist.

In den Textfestsetzungen ist eine Regelung enthalten, nach denen die Abgrenzung der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung untereinander verschoben werden kann. Die ist begründet durch den Umstand, dass der Bebauungsplan in Bezug auf die genaue Nutzung nur die Grundzüge des Planung nach dem bisherigen Stand der Diskussionen wiedergeben soll. So soll es z.B. möglich sein, die genaue Lage der künftig noch zu erhaltenden Parkplätze in einer nachgeordneten Detailplanung festlegen zu können, ohne deswegen gleich den Bebauungsplan ändern zu müssen. Da die betroffene Fläche bereits heute schon überwiegend als Parkplatz, in Ausnahmefällen auch für andere Funktionen genutzt wird, werden die betroffenen Anlieger durch diese Variationsmöglichkeit nicht schlechter gestellt.

### **5.5 Örtliche Bauvorschriften**

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Kernstadt Remagen. Auf die Festsetzung eigener örtlicher Bauvorschriften konnte daher im Rahmen der Überarbeitung fast gänzlich verzichtet werden. Regelungen wurden nur insoweit aufgenommen, wie es hierzu zwischenzeitlich von der Gestaltungssatzung abweichende Vorstellungen gibt (Dachüberstände) oder aber die Gestaltungssatzung selbst keine eigenen Festsetzungen trifft (Sockelhöhe, Höhe Erdgeschossfußboden gegenüber Oberkante Gehweg).

Im Geltungsbereich selbst sowie unmittelbar angrenzend sind mehrere Gebäude als Denkmal oder denkmalwürdig festgesetzt. Denkmäler im Geltungsbereich sind mit dem entsprechenden Planzeichen nachrichtlich dargestellt.

## **6 Eingriff in Natur und Landschaft**

Für das Plangebiet gilt heute bereits der qualifizierte Bebauungsplan 10.46 "Kirchstraße". Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 21 BNatSchG finden daher nicht statt.

Da die Änderung im Rahmen der Vorschriften für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt, würden zu erwartende Eingriffe auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes ohnehin als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## **7 Städtebauliche Kennziffern**

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,9 ha, die sich auf ca. 0,5 ha Bauland (Kern- und Mischgebiet) und 0,4 ha Verkehrsfläche verteilen. Die zulässige Grundfläche liegt damit deutlich unterhalb der in § 13a BauGB vorgegebenen Werte von 2,0 bzw. 7,0 ha Grundfläche.

## 8 Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit dem der Urfassung identisch. Mit der Rechtskraft der Änderungssatzung treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 10.46/00 "Kirchstraße" i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.10.2000 außer Kraft

Die Gestaltungssatzung findet nach Rechtskraft des geänderten Bebauungsplanes insoweit uneingeschränkt Anwendung, wie der Bebauungsplan in seinem Textteil im Abschnitt 2 (örtliche Bauvorschriften) dann keine anderslautenden Festsetzungen trifft.

Der Bebauungsplan liegt vollständig im Bereich des Sanierungsgebietes "Kernstadt Remagen". Er ist aus dieser abgeleitet und setzt deren Ziele um.

Remagen, 01.07.2009

gez.  
Herbert Georgi  
Bürgermeister

(Siegel)