

Stadt Remagen

Bebauungsplan 10.52/00 "Rheinpromenade Remagen"

Begründung



planungsgruppe hardtberg GmbH

Stadt Remagen, Bebauungsplan Nr. 10.52/00 "Rheinpromenade Remagen"
Begründung

Teil A: Planzeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Anlage 1: Begründung

Im Auftrag der Stadt Remagen

- ph - planungsgruppe hardtberg GmbH
Meckenheimer Allee 124
53115 Bonn

im Dezember 2004

Begründung

Inhalt

	Seite
1. Ziel und Zweck der Planung	1
2. Rahmenbedingungen	1
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie	1
2.2 Landesentwicklungsprogramm LEP III	1
2.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	1
2.4 Raumnutzungskonzept "Nördlicher Mittelrhein"	2
2.5 Flächennutzungsplan Stadt Remagen	3
2.6 Landschaftsplan Stadt Remagen	3
2.7 Vorhandene Flächennutzung	4
2.8 Städtebauliche Situation	5
3. Städtebauliches Konzept	14
3.1 Verkehrserschließung	14
3.2 Baukonzept	16
3.3 Ver- und Entsorgung	25
4. Natur und Landschaft	26
5. Bodenordnung	27

1. Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die angestrebte städtebaulich-gestalterische Neuordnung der Remagener Rheinpromenade einschließlich der angrenzenden bebauten Bereiche.

Ziel ist, die Rheinuferpromenade und den Innenstadtbereich zu einem insgesamt attraktiven Bereich zu verschmelzen und im Bereich der Promenade die Aufenthaltsqualität - vor allem für Fußgänger - zu verbessern. In Anknüpfung an die glanzvolle Tradition im 19. Jh. bis zum 2. Weltkrieg soll die Promenaden wieder als Visitenkarte und Tor zur Stadt Remagen entwickelt werden.

Hierzu wurde 2001 ein Wettbewerbs-Gutachterverfahren durchgeführt. Bezüglich der Gestaltung der Freiflächen der Promenade baut der Bebauungsplan auf der prämierten Arbeit des Büros gruppe hardtberg, Bonn, auf. Für die Umgestaltung der Promenade wird zur Zeit die Ausführungsplanung erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert - wie in der Planzeichnung gekennzeichnet - Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne 10.05/00 "Hündelsgasse" und 10.07/00 "Postgasse" und ersetzt diese in diesen Bereichen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 3,7 ha. Das Plangebiet umfasst den Bereich der Rheinpromenade einschließlich der angrenzender Bebauung vom westlichen der Altstadt (Stadtmauer, Deichweg) bis hin zum Grünzug zwischen der ehem. "Weißen Villa" und "St.-Anna-Kloster".

Die Topografie des Plangebietes ist stark durch den Rhein geprägt: die zum Rhein hin leicht abfallenden Freiflächen der Promenade gehen in die steile Uferböschung über, während zur Stadt hin das Gelände deutlich ansteigt. Der ca. 3,0 m hohe Geländeversprung wird durch die vorhandene Bebauung bzw. durch Stützmauern aufgefangen.

2.2 Landesentwicklungsprogramm LEP III

Das Plangebiet ist - wie das gesamte Rheintal - im Landesentwicklungsprogramm LEP III als Ökologische Vernetzungsachse von landesweiter Bedeutung gekennzeichnet. Alle Maßnahmen, die diesem Ziel nicht entsprechen sind unzulässig. Die Planung ist daher nur bei nachgewiesener Umweltverträglichkeit zulässig.

Die Planung verhält sich zu dem Ziel der Landesplanung "Vernetzungsachse des Biotop- und Artenschutzes" wie folgt:

Zunächst einmal ist festzustellen, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB ordnungsgemäß aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde (Darstellung der Baugebiete als Misch-/Wohnbauflächen). Bei der FNP-Neuaufstellung wurde bereits das Landesentwicklungsprogramm LEP III und der RROP-Entwurf zugrunde gelegt und die Planung damit gem. § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Gemäß Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, (§ 1, 56, 1, S. 75) "erfordert gerade die zunehmende Bedeutung der Raumordnungsplanung im Bereich der Nutzungen und des Schutzes im Freiraum Bereichs-Festlegungen innerhalb von Gemeinden. Diese finden allerdings dort ihre Grenzen, wo es sich um Maßnahmen handelt, die nicht über den Bereich der Gemeinde hinaus raumbeeinflussend sind."

Die in den rückwärtigen, von Bebauung umgebenen Bereichen der Rheinpromenade vorgesehene ergänzende Bebauung weist mit einer neu überbaubaren Fläche von ca. 2.000 m² eine sehr geringe Größenordnung auf. Gemäß landespflegerischem Fachbeitrag sind von der Planung weder geschützte Biotope betroffen, noch ist mit schwerwiegenden Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen. Potenzielle Auswirkungen der Bebauung betreffen damit weder die landesweit bedeutsame ökologische Vernetzungsfunktion noch sind sie insgesamt erheblich.

2.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Das Plangebiet ist im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald als Siedlungsfläche dargestellt und liegt in einer "Klimatisch sensiblen Tallage" sowie in einem "Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz".

Die Planung verhält sich zu dem Grundsatz der Regionalplanung "Klimatisch sensible Tallage" wie folgt:

Die für eine ergänzende Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen sind im Vergleich zur Gesamtgröße der Kernstadt von sehr untergeordneter Bedeutung (ca. 2.000 m² neu überbaubare Flächen). Sie sind zudem fast vollständig von Bebauung umgeben und weisen keine exponierte topografische Lage auf. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sind weder regionalbedeutende potenzielle negative Auswirkungen auf die klimatische Gesamtsituation erkennbar, noch sind sie erheblich.

Die Planung ist damit mit dem Grundsatz der Regionalplanung vereinbar.

Die Planung verhält sich zu dem Grundsatz der Regionalplanung "Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz" wie folgt:

Gemäß RROP soll in den Vorbehaltsgebieten für den Hochwasserschutz dem vorbeugenden Hochwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Als Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz sind die natürlichen Überschwemmungsgebiete in bereits überplanten Gebieten ausgewiesen. In diesen Gebieten soll dem vorbeugenden Hochwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Da die Fläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheines liegt (100-jähriges Hochwasser) sind die wasserrechtlichen Anforderungen für eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet gem. § 88 ff LWG einzuhalten. Bei einer Überschwemmungshöhe von 58,2 m (Rheinkilometer 333) bzw. 58,3 m (Rheinkilometer 333) beträgt die Hochwasserhöhe im Bereich der Promenade ca. 4,20 / 4,30 m. Die Bebauung muss wegen ihrer Bedrohung durch hochwasserkompatible Bauweise an die Hochwassergefahr angepasst werden. Das heißt, die NN-Höhe von Aufenthaltsräumen (i.d.R. Fußbodenoberkante Erdgeschoss) muss über dem Überschwemmungshöhe des 100-jährigen Hochwasser liegen. Die darunter liegenden Geschosse sind hochwasserkompatibel auszubauen (z.B. als Luftgeschoss, Garagengeschoss, überflutbarer Keller). Durch die Bebauung darf das Rückhaltevolumen des Rheins nicht reduziert werden.

Mit diesen rechtsverbindlich getroffenen Regelungen ist die Planung mit dem Grundsatz der Regionalplanung vereinbar.

2.4 Raumnutzungskonzept "Nördlicher Mittelrhein"

Im Raumnutzungskonzept wird als wichtigstes zukünftiges Gemeinschaftsprojekt aller 6 beteiligten Gebietskörperschaften der Teilregion "Nördlicher Mittelrhein" die Realisierung des interkommunalen Erholungs- und Entwicklungsschwerpunktes Regionalpark "Rhein-Ahr" genannt. Die empfohlene gestalterische Aufwertung der Rheinpromenade Remagen stellt hierzu einen wichtigen Baustein dar.

2.5 Flächennutzungsplan Stadt Remagen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen sind die Freiflächen der Promenade zwischen der Fahrgasse und dem Rhein als Grünfläche "Parkanlage" dargestellt. Die Randbebauung der Promenade ist im Bereich zwischen der Einmündung der Pintgasse und der östlichen Geltungsbereichsgrenze als Gemischte Baufläche dargestellt. Die westlich und südlich an die daran anschließenden Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt, die Randbebauung der Fahrgasse als gemischte Baufläche.

Die Promenade einschließlich großer Teile der daran anschließenden Bauflächen befinden sich im Überschwemmungsgebiet des Rheines (100-jähriges Hochwasser).

2.6 Landschaftsplan Stadt Remagen

Die Darstellungen im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein (Grünfläche im Bereich der Promenade, Baufläche in den daran anschließenden Bereichen).

Der Landschaftsplan enthält für die Kernstadt Remagen folgendes Leitziel: "Siedlungskern mit alter Haus-Hofbebauung, stark verdichtet, historische Reste alter Siedlungsteile, meist gebaute, baumüberstandene Freiräume, Fluss und ansteigendes Vorland, Uferpromenade von Baumreihe begleitet, Bahntrasse mit angegliederten, gering verdichteten Randzonen, Baumreihen entlang der Bundesstraße."

2.7 Vorhandene Flächennutzung

Die Flächen der Promenade sind weitgehend versiegelt (Straßen-, Parkplatz-, Fußgänger-, Fahrradfahrer- und Gastronomiebereiche) mit Ausnahme der parkartigen Grünfläche im westlichen Abschnitt der Promenade und einzelner rabattenartiger Grünbereiche mit Solitäräumen.

Parallel zur Randbebauung der Promenade verläuft durchgehend eine einreihige Baumreihe aus geschnittenen Linden.

Die an die Promenade anschließenden, bereits weitgehend bebauten Bereiche werden wie folgt genutzt (vgl. auch Bestands- und Analyseplan):

Die Randbebauung der Promenade unterteilt sich in folgende Nutzungsgruppen:

- Im zentralen Abschnitt I der Promenade sind im Bereich zwischen Pintgasse und Ackermannsgasse die ebenerdig an die Promenade anschließend Untergeschosse gastronomisch genutzt. Die den Untergeschossen vorgelagerten Straßenflächen dienen der Außengastronomie. Die über den Untergeschossen liegenden Geschosse sind durch eine Wohnnutzung geprägt. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind meist vollversiegelt und dienen der Unterbringung der Stellplätze.
- Im zentralen Abschnitt II der Promenade zwischen Ackermannsgasse und "Postgasse" sind die ebenerdig an die Promenade anschließenden Untergeschosse als Keller genutzt bzw. stehen leer. Die Erdgeschosse sind zum Teil gastronomisch genutzt oder dienen - ebenso wie die Ober-

geschosse - dem Wohnen. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind meist vollversiegelt und dienen der Unterbringung der Stellplätze.

- Im östliche Abschnitt der Promenadenrandbebauung zwischen "Em Mürbeleloch" und der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Ehem. "Weiße Villa") sind die ebenerdig an die Promenade anschließenden Untergeschosse als Keller genutzt. Die darüber liegenden Geschosse werden fast ausschließlich für Wohnzwecke genutzt (Ausnahme: Nr. 28 Restaurant "Balkan-Grill").
Rückwärtig an die Bebauung zwischen Obergasse und östlicher Geltungsbereichsgrenze grenzen unbebaute Freiflächen an (Gärten, Brachflächen, Stellplätze und Garagen).
- Im westlichen Abschnitt des Plangebietes wird die erhöht liegende Bebauung über die parallel zur Promenade verlaufende Neipengasse bzw. die Kirchstraße erschlossen. Hier findet fast ausschließlich eine Wohnnutzung statt.

2.8 Städtebauliche Situation

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen der Remagener Rheinpromenade sind im gesamten nördlichen Mittelrheintal nahezu einzigartig:

- Die Promenade ist frei von überörtlichem Kfz-Durchgangsverkehr.
- Die Promenade ist mit einer (bebauten) Länge von ca. 500 m und einer Breite von 20-30 m außerordentlich großzügig dimensioniert.
- Die Promenade grenzt unmittelbar an die historische Remagener Altstadt an (u.a. Römermuseum, Peter- und Paul-Kirche).
- Die Promenade bietet vielfältige Ausblicke: Apollinariskirche, Schloss Marienfels, Erpel mit Erpeler Ley, etc.)
- Noch in fußläufiger Entfernung erreichbar sind die Kulturhighlights Remagener Brücke (mit Friedensmuseum) und die Apollinariskirche (Hauptwerk der deutschen Neogotik).
- Mit einer Rheinfähre ist der gegenüberliegende historische Ort Erpel einschl. dem markanten Bergmassiv der Erpeler Ley (Aussicht!) gut erreichbar.
- Es bestehen insgesamt 5 Schiffsanlegestellen, deren Rheinschiffahrtsgesellschaften Remagen ansteuern.

Schloss Marienfels



Apollinariskirche



Remagener Brücke und Erpeler Ley



Erpel



Die Rheinpromenade und deren Randbebauung

Der Charakter der Rheinpromenade ist stark von der Verkehrsfunktion geprägt. Fahrgasse und Parkstände lassen Flächen für Fußgänger und Radfahrer in den Hintergrund treten. Attraktive Aufenthaltsbereiche (insbes. für die Gastronomie in Rheinnähe) fehlen ebenso wie Verknüpfungspunkte, die auf einen Besuch der Altstadt oder andere Remagener Attraktionen neugierig machen.



Hinzu kommt, dass die Randbebauung der Rheinpromenade sich in den letzten Jahrzehnten sich nicht unbedingt zu ihrem Vorteil entwickelt hat.

An dieser Stelle erfolgt ein kleiner Exkurs in Hoch-Zeit der Rheinpromenade ab Mitte des 19. Jahrhunderts.

Der touristische Aufschwung von Remagen geht eng einher mit der Entwicklung des Dampfschiffahrt und dem Bau der Rheinischen Eisenbahn (Bonn, Köln und Koblenz), die 1858/59 Remagen erreichte. 1880 folgte die Ahrtalbahn. Nicht zuletzt die neue Apollinariskirche lockte Besucher nach Remagen. Hotels der gehobenen Klasse wie das "König von Preußen" und das "Fürstenberg" der Familie Caracciola veränderten ab 1850 die Rheinfront nachhaltig. Der Leinweg wurde zu einer Promenade ausgebaut.

Die folgenden Ansichten lassen erkennen, dass mit der Realisierung der Hotelneubauten die bislang durch eine eher kleinmaßstäbliche Bebauung (2 Geschossen + Kellergeschoss) geprägte Promenade einen neuen, fast mondän zu nennenden Charakter erhielt.



Charakteristisch für die Promenade waren folgende Elemente:

- Großformatige, sehr repräsentative Bauten (Sockelgeschoss, 2-3 Obergeschosse und ausgebauten Dachgeschoss) mit vorgelagerten Balkons.
- Zurückgesetzte Außengastronomiebereiche in der +1-Ebene.
- Großzügige, flächenhafte Gestaltung der Promenade mit wenig Gestaltungselementen (lediglich Baumreihe, Bänke und Fahnen).

Hotel Fürstenberg (links) und Hotel "König von Preußen" (rechts)



Das alte Hotel Fürstenberg wurde 1967 abgerissen. An dessen Stelle traten die im folgenden abgebildeten - dem damaligen Zeitgeschmack entsprechenden - funktionale Neubauten (Rheinpromenade Nr. 41 und 42), deren wenig anspruchsvolle Ausstrahlung aus heutiger Sicht unangemessen erscheint und die Rheinansicht zu ihrem Nachteil verändert haben

Das 8-geschossige Hochhaus sprengt nicht nur den Rahmen der Rheinpromadenbebauung, sondern dominiert auch die dahinterliegende Altstadt in einer unangemessenen Weise.

Rheinpromenade Nr. 42



Neben der überzogenen Bauhöhe und der schlichten Gestaltung ist vor allem problematisch, dass die Sockelzonen der Ersatzbauten nicht gastronomisch, sondern als Keller genutzt werden und damit - obwohl die Bauten im zentralen Abschnitt der Rheinpromenade liegen - nicht zur gewünschten Belebung der Promenade beitragen. Das gleiche gilt für die Bebauung Rheinpromenade Nr. 41.

Rheinpromenade Nr. 41



Gestalterisch-funktional entsteht so ein Bruch im Charakter der Promenade, so dass das angrenzende historische Hotel "Anker" bereits als Randlage empfunden wird und zur Zeit sogar leer steht.

Ebenfalls abgerissen wurde das historische Hotel Liese.



Hotel Liese

Das repräsentative Gebäude wurde durch ein Wohngebäude mit Gastronomienutzung im Erdgeschossbereich ersetzt (Rheinpromenade Nr. 46 und 47), das zwar ein ähnliches Bauvolumen wie der Vorgängerbau aufweist, jedoch bei weitem nicht an dessen Ausstrahlungskraft heranreicht.

Rheinpromenade Nr. 46 und 47



Ein einziger historischer großer Hotelbau hat sich das ehemalige Hotel "König von Preußen" (später "Fürstenberg") erhalten. Das renovierungsbedürftige Gebäude strahlt auch heute noch eine repräsentative Eleganz aus und ist eine wichtige städtebauliche Dominante der Promenade. Die rechts an den Bau anschließende historische Kaffeeterrasse (vgl. Bild Seite 6 unten) wurde aufgegeben und in Teilbereichen provisorisch überbaut. Die inzwischen leerstehenden Gebäude (Rheinpromenade 44 und 45) sind in einem desolaten Zustand und der Bedeutung der Rheinpromenade völlig unangemessen.

Rheinpromenade Nr. 43



Rheinpromenade 44 und 45.



Als schönes historisches Ensemble erhalten geblieben ist im östlichen Teil der Promenade eine Zeile aus 4 Stadthäuser (Rheinpromenade 36-39). Für die Rheinpromenade charakteristisch ist das vorspringende Sockelgeschoss, das im Erdgeschoss eine vorgelagerte Terrasse entstehen lässt. Beim Haus Nr. 40 (Hotel "Anker") wurde dieser Bereich durch einen Wintergarten überbaut, der sogar noch weiter in den Straßenraum hineinragt.

Rheinpromenade 36-39



Rheinpromenade 40 (Hotel "Anker")



Eine weiterer Bruch in der Promadenfront entsteht durch das an die historische Stadthauszeile angrenzende Einfamilienhaus (Rheinpromenade Nr. 34). Die zu stark zurückgesetzte, mit lediglich einem Geschoss zu niedrige Bebauung, nimmt keinerlei funktionale und gestalterische Bezüge zur historischen Promadenbebauung auf.

Rheinpromenade Nr. 34



Die östliche angrenzende historische Bebauung wurde z.T. stark überformt.

Rheinpromenade Nr. 28-32



Neben den veränderten Dachformen ist auch erkennbar, dass der ehemals vorhandene, für die Promenadenbebauung charakteristische Rücksprung in der +1-Ebene, überbaut wurde (Wohnnutzung, bzw. gastronomische Nutzung).

Den östlichen Endpunkt der Rheinpromenade bildete die sog. "Weiße Villa", ein repräsentativer dreigeschossiger Bau mit arkadenartig vorgelagertem Sockelgeschoss. Der stark sanierungsbedürftige Bau wurde Anfang 2004 abgerissen. Östlich an das Gebäude grenzte - in der +1-Ebene - der ehemalige Biergarten an mit einer Reihe großkroniger Kastanien, die zum Rhein hin eine "grüne Raumkante" haben entstehen lassen. Aufgrund des schlechten Zustands musste die Kastanienreihe im März 2004 inzwischen entfallen.

Fährgasse Nr. 12 ("Weiße Villa")



Ehemalige Kastanienreihe



Die rückwärtige Bebauung der Rheinpromenade

Die an die Rheinpromadenbebauung rückwärtig angrenzenden Flächen sind meist in einem funktional und gestalterisch verbesserungswürdigen Zustand.

Die in der Straße "Em Mürbeleloch" vorhandene historische Einraumbebauung ist sanierungsbedürftig. Die Bebauung weist eine extreme Nähe (z.T. unter 10 m Abstand) zur erhaltenswerten Rheinpromadenbebauung auf. Freiflächen fehlen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (5) BauGB sind hier kaum erfüllt.

Em Mürbeleloch 20-24



Die rückwärtigen Freiflächen der Promenadenrandbebauung sind meist vollversiegelt und in einem gestalterisch schlechten Zustand. Hier bestehen noch Möglichkeiten für eine Nachverdichtung bzw. eine gestalterische Aufwertung.

Kfz-Abstellplätze hinter Rheinpromenade Nr. 42 und Nr. 44/45



Die größten Entwicklungspotenziale für eine ergänzende Bebauung bzw. die Schaffung von neuem Parkraum bestehen im Bereich zwischen Obergasse und Fährgasse sowie auf dem Grundstück der ehem. "Weißen Villa". Die Flächen werden bislang als Gärten genutzt



3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die Rheinpromenade und die südlich daran anschließenden Teile der Altstadt bleiben über den Deichweg/Drususstraße sowie über die Fährgasse/Jahnstraße an die Bundesstraße B 9 angebunden.

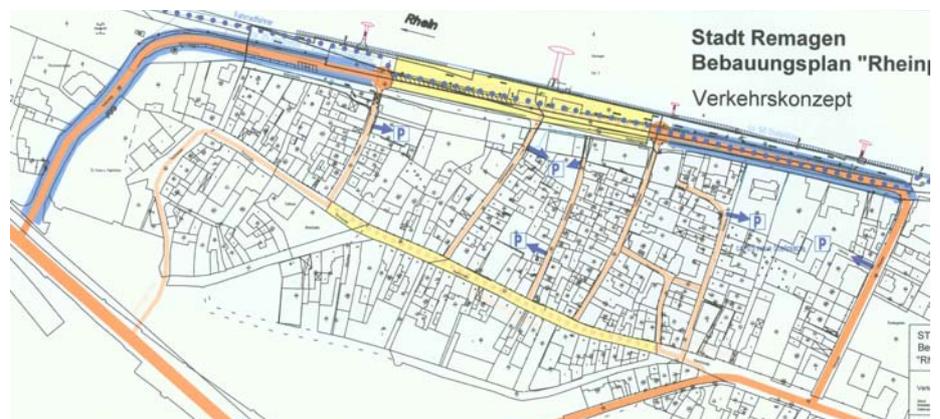
3.1.2 Innere Erschließung

Rheinpromenade

Im Hinblick auf die angestrebte Attraktivierung der Rheinpromenade wird der mittlere Abschnitt der Rheinpromenade zwischen der Pintgasse und der Postgasse für den allgemeinen Kfz-Verkehr gesperrt. Die Promenade erhält in diesem Abschnitt den Charakter einer Fußgängerzone, ist jedoch für die Anlieger der Ackermannsgasse sowie den Notwendigen Verkehr (Anlieferverkehr, Müllabfuhr, Taxi, etc.) befahrbar. Im Bebauungsplan ist der Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich, Anlieger frei" festgesetzt.

Für den allgemeinen Kfz-Verkehr endet die Befahrbarkeit der Rheinpromenade - vom Deichweg kommend - mit einem Wendepunkt auf der Höhe der Einmündung der Pintgasse bzw. - von der Fährgasse kommend - mit einem Wendepunkt auf der Höhe der Einmündung der Postgasse. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Verkehrskonzept



Anbindung an Altstadt

Die an die Rheinpromenade anbindenden Straßen Pintgasse, Neipengasse und Postgasse, die zur Erschließung der nördlichen Altstadt dienen, bleiben auch weiterhin nur für Anlieger befahrbar. Im Bebauungsplan sind diese Bereiche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich, Anlieger frei" festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im mittlerer Abschnitt der Rheinpromenade (zwischen Pintgasse und Postgasse) entfallen mit der Herausnahme des allgemeinen Kfz-Verkehrs auch die dort vorhandenen öffentlichen Stellplätze. Von den Außenterrassen der Gastronomie kann so der bislang oft durch parkende Kfz verstellte Blick auf den Rhein zukünftig wieder besser genossen werden.

Die Erschließung der rückwärtigen Stellplatzflächen der Rheinpromadenbebauung im mittleren Abschnitt erfolgt - wie bislang - nicht über die Rheinpromenade, sondern über die Pintgasse, die Ackermannsgasse und die Postgasse. Um sicherzustellen, dass möglichst wenig Durchgangs-Anliegerverkehr über den mittleren Abschnitt der Rheinpromenade verläuft und keine störenden Grundstückseinfahrten die Promadenbebauung unterbrechen, ist für die Bebauung "Rheinpromenade Nr. 41-46" von der Rheinpromenade aus ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrten" festgesetzt.

Als Verbindung zwischen der Ackermannsgasse und der Hündelsgasse wird aus dem Bebauungsplan 10.05/00 "Hündelsgasse" ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht übernommen. Zur verkehrlichen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile des Gebäudes "Rheinpromenade Nr. 44" ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Als Ausgleich für die im mittleren Promadenabschnitt entfallenden Stellplätze (ca. 45) können im westlichen und östlichen Promadenabschnitt ca. 20 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.

Außerdem ist die Anlage eines Anliegerparkplatzes zwischen Obergasse und Fährgasse in der Planung enthalten, mit dem für die bisherigen Anwohner ca. 25 neue Stellplätze/Garagen realisiert werden können.

Fußgänger und Fahrradfahrer

Ziel der Ausbaukonzeption der Rheinpromenade ist eine Erhöhung der Verweildauer von Fußgängern und Fahrradfahrern durch eine attraktivere Gestaltung. Der Ausbau erfolgt so, dass die Rheinpromenade auch zukünftig durchgängig von Fahrradfahrern befahren werden kann, jedoch lediglich in bestimmten dafür vorgesehenen Bereichen. Angestrebt wird eine eindeutige Wegführung für die Radfahrer ohne niveaubedingtes Absteigen. Die Konflikte zwischen Fußgängern und Fahrradfahrern werden durch folgende

flikte zwischen Fußgängern und Fahrradfahrern werden durch folgende Nutzungszonierungen minimiert:

Zwischen Pintgasse und Fährgasse bleiben die unmittelbar an den Rhein angrenzenden Bereiche den Fußgängern und der Außengastronomie vorbehalten und sind deshalb im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. Ebenso die an die vorhandene Bebauung anschließenden Freiflächen. Radfahrverkehr ist hier nicht zulässig.

Für die von Süden (aus Richtung Koblenz) kommenden Fahrradfahrer endet der als Fuß-/radweg ausgebaute Leinpfad auf Höhe der Fährgasse (Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgänger- und Fahrradfahrerbereich"). Ab dort benutzen die Fahrradfahrer die (asphaltierte) Fahrgasse der Rheinpromenade, die auf Höhe der Postgasse endet. Die von Norden (aus Richtung Bonn) kommenden Fahrradfahrer dürfen den als Fuß-/Radweg ausgebauten Leinpfad bis zur Höhe Pintgasse benutzen. Das Herzstück der Promenade bildet der ca. 175 m lange mittlere Abschnitt zwischen Postgasse und Pintgasse ("Remagener Riviera"). In diesem niveaugleich gestalteten Bereich haben die Fußgänger Vorrang vor dem Anliegerverkehr und dem Radfahrverkehr. Die notwendige Gasse für den Anlieger- und Fahrradverkehr ist gestalterisch lediglich leicht abgesetzt (Abpollerung und differenzierter Pflasterbelag). Die Änderung des Bodenbelags (Pflaster anstatt Asphalt) sowie die erhöhte Gestaltqualität der angrenzenden Bereiche werden zu moderateren Fahrgeschwindigkeiten der Radfahrer beitragen.

3.2 Bauungskonzept

3.2.1 Städtebauliche Idee

Leitbild

Mit den Planungen zur Umgestaltung der Freiflächen der Rheinpromenade in Verbindung mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes für deren Randbebauung soll an die Qualität des einstigen Charakter der "**Remagener Riviera**" angeknüpft werden. Die Promenade soll wieder "Visitenkarte und Tor zur Stadt" (von der Rheinseite her gesehen) werden.

Leitideen

- Der mittlere Abschnitt der Promenade (zwischen Pintgasse und Postgasse) ist das Herzstück der Promenade. Dieser weitgehend Kfz-freie Bereich wird fußgängerzonenartig als vielfältig und weitgehend gleichmäßig nutzbare Promenadenfläche gestaltet.
- Das Zentrum des mittleren Promenadenabschnittes bildet der großzügige, multifunktional nutzbare Caracciola-Platz, der über die Uferböschung hinaus in den Rhein kragt. Zur Entstehung einer markanten Stadtkante ist es notwendig, dass die heute sehr heterogene Bebauung der Rheinpromenade zukünftig wieder deutlich homogener wird.

- Die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale im rückwärtigen Bereich der Promenade werden für eine ergänzende Wohnbebauung und für Anwohnerparkplätze genutzt.
- Die vorhandenen zahlreichen Durchlässe und Aufgänge zwischen Rheinpromenade und Altstadt werden akzentuiert, so dass eine bessere Verknüpfung ermöglicht wird.
- Mit Ausnahme des Platzes wird die Promenade von einer parallel zum Rhein verlaufenden geschnittenen, doppelten Baumreihe eingerahmt (im östlichen Abschnitt: einfache Baumreihe).

3.2.2 Bebauung

Bebauungsstruktur

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für die Randbebauung der Promenade orientieren sich im wesentlichen an den charakteristischen, erhaltenswerten Strukturen der historischen Randbebauung. Diese zeichnen sich durch eine zwei- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung aus, wobei das ebenerdig an die Rheinpromenade anschließende Sockelgeschoss (Untergeschoss) an die Straße herangebaut ist und die darüber liegenden Geschosse in den meisten Fällen zurückspringen (Ausnahme: historische Bebauung Rheinpromenade Nr. 43 und 48).

Im östlichen Bereich des Plangebietes (zwischen Obergasse und östlichem Plangebietsrand) ist eine städtebauliche Neuordnung sinnvoll. Angestrebt wird eine Bebauung mit Stadtvillen/Stadthäusern, die entlang der Rheinpromenade zwei- bis dreigeschossig ist und im rückwärtigen Bereich - analog zur vorhandenen Bebauung - auf zwei Geschosse reduziert wird.

Zur Unterbringung des ruhenden Anliegerverkehrs wird - auch zur Entlastung der Rheinpromenade - ein Anliegerparkplatz festgesetzt. Die vorhandenen Garagen und Stellplätze können zum Großteil in die vorgeschlagene Parkplatzstruktur integriert werden, ebenfalls das vorhandene, zu Wohnzwecken genutzte eingeschossige Flachdachgebäude (Rheinpromenade Nr. 33).

Bebauungskonzept: Bereich zwischen Obergasse und Fährgasse

3.2.3 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Die an die Rheinpromenade unmittelbar anschließende Bebauung sowie die Randbebauung der Fährgasse und des Anwohnerparkplatzes sind als Mischgebiet festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Nicht zulässig sind hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um den mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundenen Ziel- und Quellverkehr aus der Rheinpromenade herauszuhalten.

Vergnügungsstätten

Gemäß § 6 BauNVO sind im Mischgebiet lediglich die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten allgemein in den Teilen des Gebietes zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (im Falle der Rheinpromenade wäre das zur Zeit der Bereich zwischen Fährgasse und Pintgasse). Laut BauNVO-Kommentar (Fickert/Fieseler) sind als nicht kerngebietstypisch hierbei in erster Linie die Vergnügungsstätten einzustufen, die der "üblichen" Freizeitbetätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dienen, etwa eine abendliche Tanzbar, die nicht die typischen Merkmale einer (Groß-) Diskothek aufweist oder eine kleine Spielhalle.

Gemäß § 6 BauNVO können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise auch außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebiete zulässig sein, d.h. im gesamten Mischgebiet.

Ziel der Neugestaltung der Rheinpromenade ist die Schaffung eines repräsentativen Entrées für die Stadt Remagen. Hierfür werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen insbesondere für Gastronomie, Hotellerie und Wohnen verbessert. Vergnügungsstätten mit ihren teilweise negativ ausprägenden Auswirkungen v.a. auf Wohnbereiche (Lärmbelästigung und Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes) können diesem angestrebten städtebaulichen Charakter abträglich sein. Die Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten im Bereich der Rheinpromenade Remagen werden deshalb wie folgt modifiziert:

Vergnügungsstätten sind lediglich ausnahmsweise in den durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Mischgebietes zulässig und dort nur in den ebenerdig an die Rheinpromenade anschließenden Geschossen, um die in den darüber liegenden Geschossen vorhandene Wohn- und Büronutzung vor möglichen unerwünschten Begleiterscheinungen der Vergnügungsstätten zu schützen. Aufgrund des angestrebten familienfreundlichen Charakters der Rheinpromenade und im Hinblick auf ein angemessenes Umfeld für die hier ankommenden Schiffswallfahrten (Apollinariskirche) sind Vergnügungsstätten, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig. Zum Schutz der Wohnbereiche sind Vergnügungsstätten außerhalb der durch gewerbliche Nutzung geprägten Teile des Mischgebietes unzulässig.

Diese Einschränkungen werden für zulässig erachtet, da in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Rheinpromenade (ca. 150 m) im Bereich der Marktstraße nicht nur die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind, sondern sogar die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Schank- und Speisewirtschaften / Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im Hinblick auf die städtebaulich gewünschte Belebung der Erdgeschosszonen der Rheinpromenade (Steigerung der Attraktivität) ist festgesetzt, dass - entsprechend der vorhandenen Nutzung - im zentralen Bereich der Rheinpromenade (zwischen Pintgasse und Postgasse) in den ebenerdig an die Rheinpromenade anschließenden Geschossen ausschließlich Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind.

Einzelhandelsbetriebe

Ebenfalls in den Erdgeschosszonen - allerdings im gesamten Mischgebiet - ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe. Die allgemeine Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe wird im Plangebiet auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit eingeschränkt, da die Erdgeschosszonen im Plangebiet - aufgrund der hierfür optimalen Standortgunst -schwerpunktmäßig der Gastronomie und der Hotellerie vorbehalten bleiben sollen. Der Einzelhandel soll schwerpunktmäßig auf die lediglich 150 m entfernte Marktstraße (Fußgängerzone) konzentriert werden.

Allgemeines Wohngebiet

Die erhöht gelegenen Randbereiche der Rheinpromenade sowie die rückwärtigen Grundstücke (Ausnahme: Randbebauung Anwohnerparkplatz) sind dem Wohnen als Hauptnutzung vorbehalten und deshalb als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ebenfalls keine Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig, um den mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundenen Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet herauszuhalten.

3.2.4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

GFZ / GRZ

Für das Mischgebiet MI 1 wird die Obergrenze der höchstzulässigen Grundflächenzahl um 0,2 auf insgesamt 0,8 erhöht (im Mischgebiet MI 2: Erhöhung um 0,4 auf 1,0). Die erhöhte städtebauliche Dichte entspricht der vorhandenen Dichte der Altstadt und ist notwendig, um den Charakter einer (weitgehend) geschlossenen Randbebauung entlang der Promenade auch zukünftig zu erhalten. Angesichts der zum Teil geringen Grundstückstiefe der Promadenrandbebauung wäre bei einer kleineren GRZ eine (weitgehend) geschlossene Randbebauung nicht zulässig. Eine übermäßige Nutzung der wenigen größeren Baugrundstücke wird dadurch vermieden, indem die Baufenster i.d.R. auf eine Bautiefe von 15,0 m reduziert sind.

Bauweise / Geschossigkeit / Baugrenzen / Baulinien

Zur Bewahrung der charakteristischen Stadtkante muss die Rheinpromadenbebauung an die an die vordere Grundstücksgrenze (Rheinpromenade) herangebaut werden (abweichende Bauweise a 1). Die hierfür festgesetzte Baulinie gilt lediglich für das ebenerdig an die Rheinpromenade anschließende Geschoss (je nach Ausbau Erdgeschoss oder Untergeschoss). Die darüber liegenden Geschosse müssen - gemäß Baugrenzendarstellung - mindestens 2,0 m zurückspringen (Ausnahme: historische Bebauung Rheinpromenade Nr. 43 und 48). Der durch den Gebäuderücksprung entstehende Freibereich (vorgelagerte Terrasse/Balkon) darf ausnahmsweise im EG bzw. 1. OG zu gastronomischen Zwecken mit einer Loggia/Wintergarten überbaut werden (wie z.B. beim Hotel "Anker" oder dem China-Restaurant).

Mit dieser Baustruktur soll an die für die Rheinpromenade typische Baustruktur wieder angeknüpft werden. Das vorgelagerte Sockelgeschoss gliedert die Fassade und das mit 2-3 Vollgeschossen (+ Dachgeschoss) relativ große Bauvolumen. Außerdem entstehen mit dem Rücksprung im 1. OG attraktive Außenterrassen.

Das 8-geschossige Hochhaus (Rheinpromenade Nr. 47) hat Bestandsschutz.

Vorspringendes Sockelgeschoss mit darüber liegenden Terrassen*Historische Kaffeeterrasse im 1. OG*

Zudem dürfen im Mischgebiet MI 1 und 2 die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (abweichende Bauweise a 1); im Mischgebiet MI 3 zusätzlich ohne rückwärtigen Grenzabstand (abweichende Bauweise a 2) zur planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen historischen Hotel-Bebauung.

Die nicht über die Rheinpromenade erschlossene Bebauung (z.B. Bebauung entlang der Neipengasse) sowie die in zweiter Reihe liegenden Baugrundstücke sind einer Wohnnutzung vorbehalten und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit einer max. Grundflächenzahl von 0,4 ha und einer vorgeschriebenen Zweigeschossigkeit wird hier eine deutlich geringere Baudichte angestrebt, die an den Charakter der vorhandenen 2-geschossigen Wohnbebauung anknüpft.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung ist die Errichtung von Gebäuden ohne straßenseitigen und seitlichen Grenzabstand zulässig (abweichende Bauweise a 3).

Um die für die Rheinpromenade charakteristische städtebauliche Struktur (geschlossene Gebäudefront zum Rhein und schmale Durchlässe zur Altstadt) zu schützen und weiterzuentwickeln, ist für die Randbebauung der Gassen eine Baulinie festgesetzt. Um hierbei eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Bebauung um max. 1,0 m von der Baulinie zurückweichen darf.

Die abweichende Bauweise für die Randbebauung der Gassen lässt bereits ein Verzicht auf die straßenseitigen Abstandsflächen zu. Um diese planungsrechtliche Festsetzung auch bauordnungsrechtlich abzusichern, wird gem. § 88 LBauO festgesetzt, dass für die Randbebauung folgender Gassen die in § 8 (6) LBauO vorgeschriebenen straßenseitigen Abstandsflächen entfallen: Neipengasse, Pintgasse, Ackermannsgasse, Hündelsgasse, Postgasse, Em Mürbeleloch, Obergasse und Fährgasse.

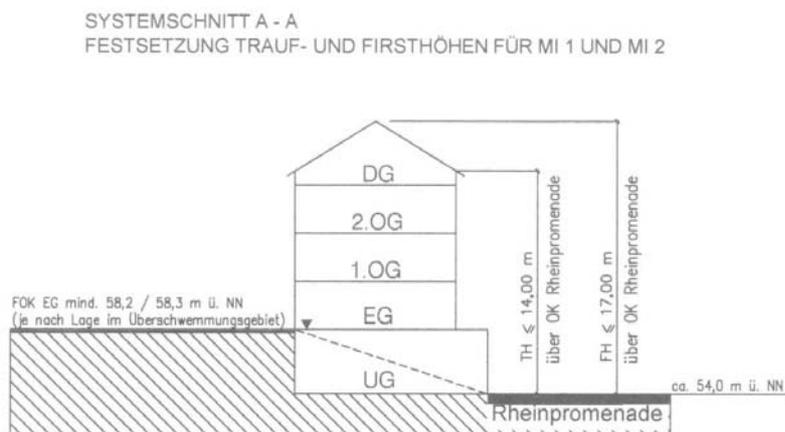
Für das östlich an die ehem. "Weiße Villa" angrenzende Baugrundstück wird - in Anlehnung an die übrige Promenadenbebauung - eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Es wird empfohlen, das hochwasserbedingt notwendige Untergeschoss (vgl. Punkt 3.2.4) als Luftgeschoss für Kfz-Stellplätze auszubauen. Das Luftgeschoss ist zum Rhein hin so zu gestalten, dass der optisch störende Eindruck eines aufgeständerten Gebäudes vermieden wird. Dies kann z.B. durch geeignete standortgerechte Abpflanzungen gelingen.

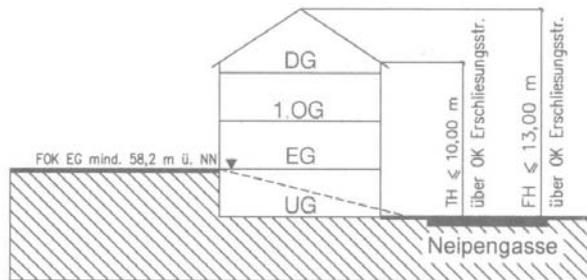
3.2.5 Höhenfestsetzung

Zur Vermeidung unerwünschter (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen werden dezidierte Höhenfestsetzungen für die Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen. Festgesetzt sind die max. Trauf- und Firsthöhen. Wie im gesamten Überschwemmungsgebiet muss die Höhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss - je nach Lage im Überschwemmungsgebiet - mindestens über 58,2 bzw. 58,3 m ü. NN liegen. Die hierdurch entstehenden Untergeschosse sind hochwasserkompatibel auszubauen (z.B. als Luftgeschoss oder Garagengeschoss).

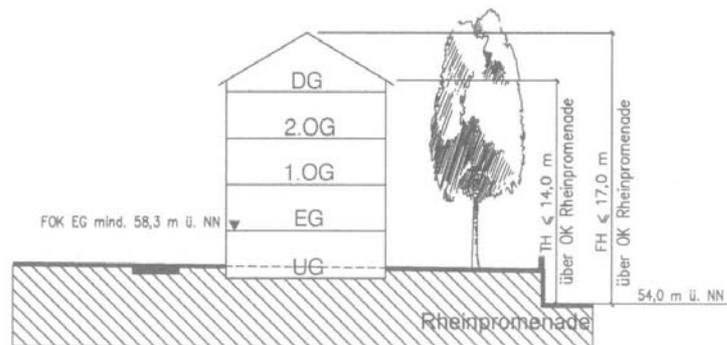
Für die Bebauung entlang der Rheinfront ist für dachgliedernde, gestalterisch untergeordnete Aufbauten, die max. 20 % der zugeordneten Trauflänge aufweisen dürfen, eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um max. 2,00 m ausnahmsweise zulässig. Mit dieser ausnahmsweisen Zulässigkeit von akzentuierenden, überhöhten Dachaufbauten soll an den historischen Charakter der Rheinpromenadenbebauung angeknüpft werden (z.B. Haus Rheinpromenade Nr. 43, das ehem. Hotel Liese, die ehem. "Weiße Villa").



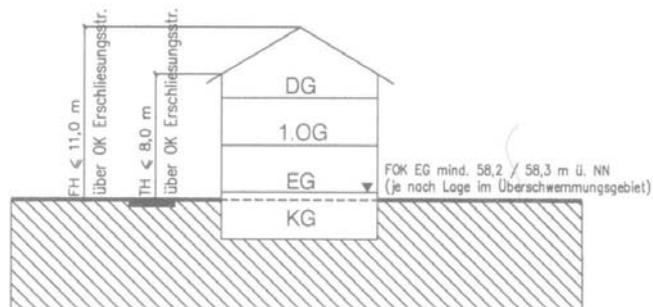
SYSTEMSCHNITT B - B
FESTSETZUNG TRAUF- UND FIRSHÖHEN FÜR WA 4



SYSTEMSCHNITT C - C
FESTSETZUNG TRAUF- UND FIRSHÖHEN FÜR WA 1



SYSTEMSCHNITT D - D
FESTSETZUNG TRAUF- UND FIRSHÖHEN FÜR WA 2, WA 3, MI 3 UND MI 4



3.2.6 Öffentliche Grünflächen

Die vorhandenen parkartigen Grünflächen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind als öffentliche Grünflächen "Parkanlage" festgesetzt.

3.2.7 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen

Im Rahmen der Ausbauplanung der Rheinpromenade ist im rückwärtigen westlichen und östlichen Abschnitt der Rheinpromenade weiterhin eine Baumreihe im Bereich des Gehweges vorgesehen. Im mittleren Abschnitt der Promenade wird zu Gunsten einer besseren Nutzbarkeit der Promenade auf die Baumreihe verzichtet. Dafür ist parallel zum Leinpfad die Anpflanzung einer Doppelreihe von Kastenlinden geplant. Im östlichen Abschnitt der Promenade ist parallel zum Leinpfad die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen.

Da die Planungen zur Neugestaltung der Rheinpromenade noch nicht abgeschlossen sind, wird auf eine Darstellung der Baumreihen im Bebauungsplan verzichtet.

Die vorhandenen, erhaltenswerten Bäume im Bereich der parkartigen Grünfläche sind als "zu erhaltend" festgesetzt. Ebenso die vorhandenen Kastanien entlang der Rheinfront (ehem. "Weiße Villa"), die vorhandene Rotbuche (Rheinpromenade Nr. 34) und die vorhandene Platane ("Kwartier Lateng").

3.2.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Durch den Bau der in das Rheinprofil hinein kragenden Plattform des Platzbereiches wird der Retentionsraum des Rheins und die Bundeswasserstraße Rhein nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Lage der Plattform im Überschwemmungsbereich ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Remagener Gestaltungssatzung. Auf die Aufnahme dezidierter bauordnungsrechtlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan wird daher verzichtet. Vorgesehen sind lediglich folgende Mindestfestsetzungen:

Zur besseren Integration der Bebauung in das vorhandene, erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes, sind in Anlehnung an die Gestaltung orts- und regionaltypischer Bebauung folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 88 LBauO getroffen:

Festsetzungen zur Dachgestaltung

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes des Mittelrheintals und der darin eingebetteten größeren und kleineren Siedlungsbereiche

entsprechen. Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit Bewaldung und räumlicher Weite der Hügelketten eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind daher in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken.

Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Hausgärten sollen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen begrünt werden und damit einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich leisten. Eine Liste der aus landschaftspflegerischer Sicht empfehlenswerten Bäume und Sträucher ist den Textlichen Festsetzungen als Hinweis beigelegt.

Die vom Straßenraum aus einsehbaren Stellplätze für Abfallbehälter sind im Hinblick auf ein ansprechendes Erscheinungsbild einzugrünen.

Festsetzungen zu den Abstandsflächen

Ergibt sich durch die hochwasserbedingt erforderliche Höhenlage des Erdgeschosses ein darunter liegendes Untergeschoss, das gem. § 2 (4) LBauO als Vollgeschoss gilt, so wird dies nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

3.3 Ver- und Entsorgung

Das bereits weitgehend bebaute Plangebiet ist an das Versorgungsnetz angeschlossen. Für die geplante ergänzende rückwärtige Bebauung wird die gebietsinterne Leitungsführung ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt.

4. Natur und Landschaft

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 (5) Nr. 7 i.V. mit § 1 a BauGB die Belange des "Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima." Diese Belange sind gem. § 1 (6) BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in § 1 (5) Nr. 1-9 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nach der Rechtsprechung sind in die Abwägung alle Belange einzustellen, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen. Die Abwägung ist entsprechend der objektiven Gewichtung der einzelnen Belange vorzunehmen. Erfolgt jedoch keine gerechte Abwägung, ist der Bebauungsplan von vorneherein mit einem Abwägungsmangel behaftet.

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1 a (2) Nr. 2 BauGB) entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 8 BNatSchG). So ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschließen hat.

Da die geplante ergänzende Bebauung bereits heute gemäß § 34 BauGB zulässig ist, gilt § 1 a (3) Satz 5 BauGB: *"Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."*

Gleichwohl wurde für diese rückwärtigen Garten- und Brachflächen (mit lediglich geringem Gehölzbestand) vom Büro punctum, Dr. Rombach, Bonn, ein landespflegerisches Kurzgutachten zur Einschätzung der ökologischen Wertigkeit erarbeitet.

Daraus resultierte, dass von der Planung keine geschützten Biotope betroffen sind. Bei der freiräumlichen Bestandsaufnahme konnten außer dem als erhaltenswert festgesetzten Baumbestand (Kastanienreihe, Blutbuche und Platane) keine erhaltenswerten Grünstrukturen festgestellt werden.

Die Ziele "Eingriffsvermeidung", "Eingriffsminimierung" und "Ökologischer Ausgleich" wurden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Vermeidung des Eingriffs

- Die vorhandenen Grünflächen im westlichen Bereich des Plangebietes bleiben einschließlich der vorhandenen, erhaltenswerten Bäume von der Planung nahezu unberührt.
- Die vorhandene Rotbuche (Rheinpromenade Nr. 34) und die vorhandene Platane ("Kwartier Lateng") sind als "zu erhaltend" festgesetzt.

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, die unvermeidlichen Eingriffe soweit wie möglich zu minimieren und den sich aus der Flächenversiegelung ergebenden Ausgleichsbedarf weitmöglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abzudecken. Dem Ziel einer Eingriffsminimierung wird bei der vorliegenden Planung durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

Minimierung des Eingriffs

- Der in den Rhein hinein kragende Platzbereich wird nicht als massive Bastion ausgebaut, sondern aufgeständert, so dass kein Eingriff in den Retentionsraum des Rheins erfolgt.

Zur ökologischen Aufwertung, aber auch aufgrund städtebaulicher und landschaftsästhetischer Aspekte sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Ausgleich des Eingriffs

- Im Rahmen der Ausbauplanung der Rheinpromenade ist im mittleren Abschnitt der Promenade eine Doppelreihe mit Linden vorgesehen. Im östlichen Abschnitt ist zusätzlich eine Baumreihe entlang des Rheins vorgesehen. Außerdem wird der Versiegelungsgrad der Rheinpromenade reduziert (wassergebundener Belag im Bereich der doppelten Baumreihe), breite Pflanzflächen in den Randbereichen.
- Die inzwischen entfallenen Kastanien entlang der Rheinfront ("Weiße Villa") werden durch adäquate Neuanpflanzungen ersetzt (siehe Textliche Festsetzungen).
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist gem. Textlicher Festsetzungen auf den noch nicht bebauten Baugrundstücken je 100 m² tatsächlich un bebauter Fläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener standortgerechter Bäume kann hierbei angerechnet werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

5. Bodenordnung

Um die beabsichtigte Planung zwischen Obergasse und Fährgasse realisieren zu können, sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Die Stadt Remagen beabsichtigt, eine Umlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 ff BauGB durchzuführen.