

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" sind Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Kosmetik oder Haushaltswaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 3.200 qm zulässig.

1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
In der für Werbeanlagen festgesetzten Fläche ist eine Anlage bis zu einer Höhe von 67,50 m üNN zulässig.
Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wechsellichtreklameanlagen sind unzulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ausnahmen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die zulässige Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile (Schornsteine, Lüftungsöffnungen etc.) ausnahmsweise geringfügig überschritten werden.

1.3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.3.1 Auf der Fläche A 1 ist eine Baumreihe aus einheimischen, stadtklimafesten Laubbäumen im Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt Hst., 3xv., StU. 18/20. Der Unterwuchs ist mit Bodendeckern anzulegen. Flächen für Grundstückszufahrten sind von der Festsetzung ausgenommen. Arten sind nach der beigefügten Pflanzliste zu wählen.

1.3.2 Auf der Fläche A 2 sind je 100 qm Fläche 40 einheimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens 2xv., 50/80. Es sind einheimischen Laubgehölze nach der beigefügten Pflanzliste zu wählen.

1.3.3 Auf der Fläche A 3 sind je 100 qm Fläche ein einheimischer Laubbaum und 20 einheimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Sol., 3xv., StU. 18/20 für Bäume und IStr., 5 Tr., 50/70 für Sträucher. Es sind einheimische Laubgehölze nach der beigefügten Pflanzliste zu wählen. Die Fläche ist durch Ansaat mit einer geeigneten Gras-/Kräuter-Mischung (z.B. RSM 7.1.2) als extensiv gepflegter Wiesenstreifen anzulegen.

- 1.3.4 Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist zwischen den Stellplatzreihen ein Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Breite anzulegen. Je 10 Stellplätze ist ein stadtklimafester, tiefwurzelnder Baum 2. Ordnung oder Großstrauch zu pflanzen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Sol., 3xv., 150/200. Außerdem sind die Pflanzstreifen mit trittfesten Bodendeckern zu bepflanzen. Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.
- 1.3.5 Die Erhaltung vorhandener Vegetation, die auf den entsprechenden Flächen den Festsetzungen 1.3.1 bis 1.3.4 entspricht, gilt gleich einer Neuanlage i.S.d. entsprechenden Festsetzungen.

1.4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.4.1 Die Anlieferungsrampen der Einzelhandelsbetriebe sind auf mindestens 16 m Länge einzuhausen.
- 1.4.2 Kühl- und Lüftungseinrichtungen sowie sonstige Anlagen und Aggregate mit Öffnungen in Fassade und Dachhaut sind nur zulässig, wenn ihre Öffnungen nach Süden bis Südosten zeigen.
- 1.4.3 Der Schalldruckpegel von Kondensatoren auf den Dachflächen darf in 5 m Abstand maximal 35 dB(A) betragen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO RP)

- 2.1 Als Dachformen sind geneigte Dächer mit einer Neigung bis 30° zulässig.
- 2.2 Glänzende Materialien sind für Fassaden und Dächer nicht zulässig. Ausnahmsweise sind solche Materialien bei technischer Notwendigkeit (z.B. Sonnenkollektoren) zulässig.
- 2.3 Bei der Außengestaltung der baulichen Vorhaben dürfen keine grellbunten Farben (RAL-Farbtöne 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) verwendet werden.
- 2.4 Zu errichtende bauliche Anlagen sind durch Fassaden- und Dachgestaltung so vertikal zu gliedern, dass vier gestalterische Abschnitte entstehen.

Hinweise

1. Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten, die vom Landesamt für Denkmalpflege archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Hierzu ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (mind. 2 Wochen vorher). Auf die gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz geltende Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde wird hingewiesen. Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in 56077 Koblenz, ist unter der Rufnummer 0261/579400 zu erreichen. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.
2. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen außerhalb der für sie festgesetzten Flächen wird über ein Gestaltungskonzept im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt.
3. Bezüglich Boden und Baugrund sind die Anforderungen der DIN1054, 4020 und 4124 an den Baugrund zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Begründung

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen.....	5
Teil B: Umweltprüfung, Umweltbericht.....	22

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Allgemeines.....	5
1.1 Planungsziele.....	5
1.2 Geltungsbereich.....	6
1.3 Topographie und derzeitige Nutzung.....	7
2. Übergeordnete Planungen.....	7
2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP III) /Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....	7
2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Remagen mit integriertem Landschaftsplan.....	12
3. Planinhalte.....	12
3.1 Änderungen und Ergänzungen im laufenden Verfahren.....	12
3.2 Art der baulichen Nutzung.....	12
3.3 Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	14
3.5 Grünordnerische und umweltschützende Vorschriften.....	14
3.6 Sonstige Festsetzungen.....	16
3.7 Örtliche Bauvorschriften.....	17
3.8 Hinweise.....	17
4. Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung).....	17
4.1 Straßenverkehr.....	18
4.2 ÖPNV.....	19
4.3 Abwasserentsorgung.....	19
4.4 Gas- und Wasserversorgung/Telekommunikation.....	19
5. Landespflege, Natura 2000.....	19
6. Städtebauliche Kennziffern, Bodenordnung.....	19
6.1 Städtebauliche Kennziffern.....	19
6.2 Bodenordnung.....	20

1. Allgemeines

1.1 Planungsziele:

Nach der Stilllegung eines Fertigungsbetriebes in unmittelbarer Rheinnähe in direkter Nachbarschaft zum Friedensmuseum „Brücke von Remagen“ entstand dort eine Gewerbebrache in Innenstadtrandlage, die aufgrund der bestehenden, massiven Überbauung sowie möglicherweise notwendigem Sanierungsbedarf nicht ohne weiteres wieder nutzbar ist. Um den damit verbundenen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, wurde eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung gesucht. Da ein Vorhabenträger bereit steht, um auf der Fläche eine Einzelhandelsnutzung zu verwirklichen, wird zur Einpassung dieser Nutzung in die städtebauliche Ordnung ein Bauleitplanverfahren durchgeführt. Daher wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine entsprechende Nachnutzung aufgestellt.

Aus der Notwendigkeit der städtebaulichen Neuordnung in Bezug auf die Fläche ergibt sich das Erfordernis der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Es ist geplant, unter Beseitigung der vorhandenen Bausubstanz, für die keine Nachnutzung gefunden werden kann, ein Einzelhandelszentrum im Bereich Nahversorgung zu schaffen, um damit Defizite in der Versorgung der Bevölkerung von Remagen und den umliegenden Ortsteilen auszugleichen und die Nahversorgung langfristig zu sichern.

Aufgrund von gutachterlich ermittelten Kennzahlen zur Kaufkraftbindung in Remagen (derzeitiger Kaufkraftabfluss im Sortimentsbereich Lebensmittel von ca. 30,8 % und im Sortimentsbereich Drogerieartikel von ca. 54,8 %¹) ist die grundsätzliche Notwendigkeit einer Ausweitung des Einzelhandelsangebotes i.S.d. Erforderlichkeitsgrundsatzes der Bauleitplanung gegeben, um die Versorgungsfunktion als Mittelzentrum im System der zentralen Orte wiederherstellen zu können. Die Bauleitplanung verfolgt dieses Ziel der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung, um den immens großen Anteil der abfließenden Kaufkraft zurück zu gewinnen.

Geplant sind nach derzeitigem Stand zwei Lebensmittel-Einzelhandelsmärkte (Vollsortimenter mit ca. 1.600 qm VK und ca. 2.200 qm BGF, Discounter mit 900 qm VK und ca. 1.250 qm BGF) sowie ein Drogeriemarkt (ca. 700 qm VK sowie ca. 900 qm BGF). Dabei erfolgt die Ansiedlung an zentraler Stelle im innerörtlichen Bereich unter dem Gedanken, in integrierter Lage einen in Verfügbarkeit und Eignung (Erschließung, Nähe zu Wohngebieten, Erreichbarkeit der Kernstadt) derzeit alternativlosen Standort zur Ausweitung und Differenzierung der Nahversorgung zu nutzen und dabei gleichzeitig die durch die bestehende Gewerbebrache verursachten Missstände zu beseitigen. Durch die Ansiedlung mehrerer Betriebe können Synergieeffekte in der Sortimentsstruktur genutzt und zusätzliche Verkehrsbewegungen und Bodenversiegelungen vermieden werden, zumal der Vollsortimenter eine Umsiedlung und Erweiterung eines bestehenden Marktes in räumlicher Nähe zum Plangebiet darstellt.

Eine großflächige Einzelhandelsansiedlung wie die vorliegende steht unter dem Vorbehalt, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche verursacht werden, womit die Versorgungssituation der Bevölkerung verschlechtert werden würde. In einem Gutachten zu dieser Fragestellung wurde festgestellt, dass das Vorhaben als

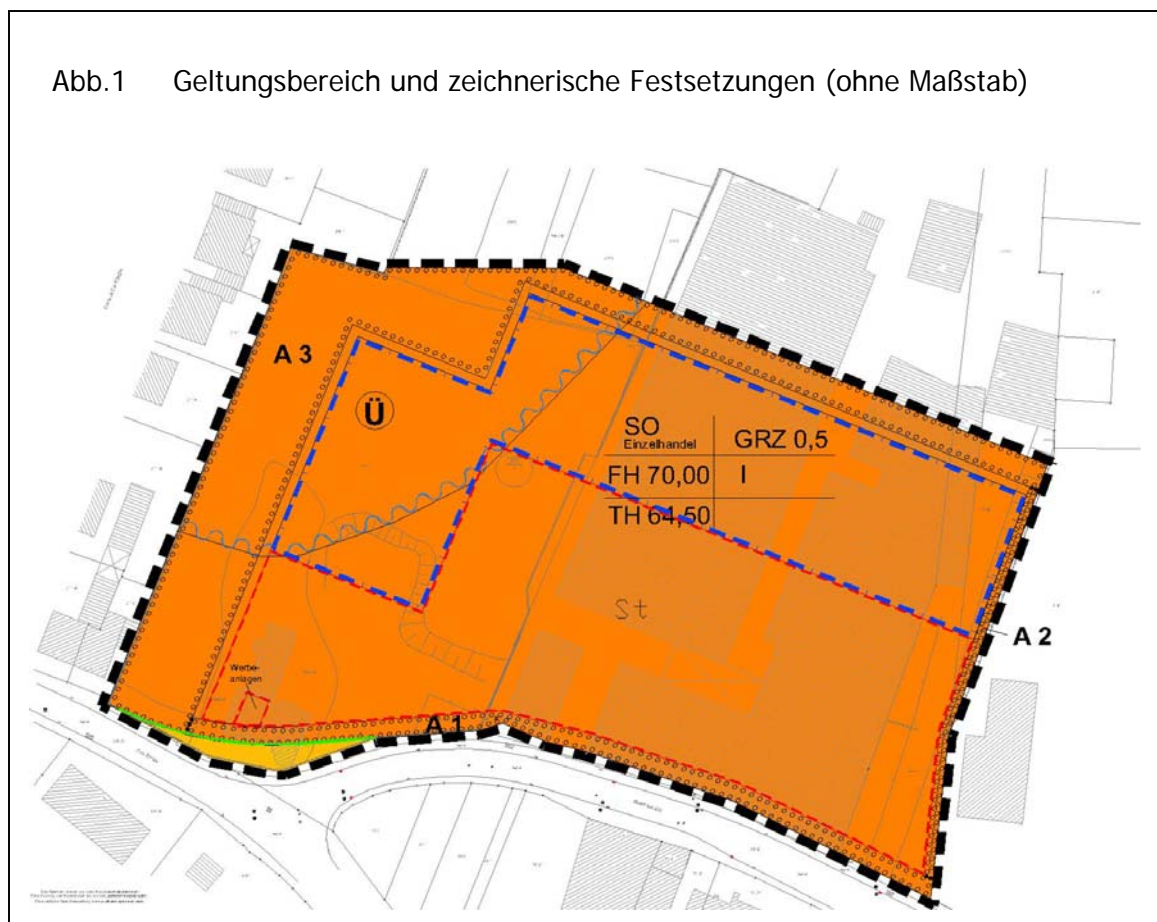
¹ Quelle: Markt und Standort: Einzelhandelsstrukturanalyse und Auswirkungsanalyse, Nürnberg, 11.04.06, S. 32

städtebaulich verträglich einzustufen ist und es nicht zu einer Gefährdung der zentralörtlichen Gliederung in der Region führt.² Zur Untersuchung der Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung wurde ein vereinfachtes raumordnerisches Verfahren nach § 18 LPlG RP durchgeführt. Dieses endete mit dem Entscheid, dass das Vorhaben landesplanerisch vertretbar ist, wenn bestimmte Maßgaben bei der Erarbeitung der Unterlagen der Bauleitplanverfahren eingehalten werden. Diese Maßgaben wurden im Rahmen der vorliegenden Planung vollständig erfüllt.

1.2 Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt in Innenstadtrandlage in Rheinnähe. Nördlich befindet sich ein weiterer Teil des ehemaligen Gewerbegrundstücks sowie das Friedensmuseum Brücke von Remagen zwischen dem Plangebiet und dem Rhein, westlich grenzen Wohngebiete an das Plangebiet, südlich wird es von der Alten Straße bzw. der Goethestraße begrenzt, jenseits derer sich Misch- und Wohnbebauung anschließt und östlich des Plangebietes folgt eine Mischnutzung aus zwei Vereinsheime, Brach- und Mischgebietsflächen und einem Schulzentrum.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Remagen, Flur 8, Flurstücke 291/2, 209/1 (teilweise), 796/210 (teilweise), 227/1 (teilweise), 225/1 (teilweise), 279/1, 335/4 (teilweise), 335/5 (teilweise), 8/14 (teilweise).



Die Plangebietsfläche beträgt ca. 1,8 ha (s. Abb. 1).

² ebd., S. 44

1.3 Topographie und derzeitige Nutzung:

Die natürliche Topographie ist durch Aufschüttungen und bauliche Veränderungen überformt, jedoch ist ein grundsätzliches Gefälle nach Norden in Richtung Rhein weiter vorhanden. Dieses beträgt abhängig von Überbauungsgrad und Mächtigkeit der Aufschüttungen von der Goethe- bzw. Alten Straße bis zur nördlichen Plangebietsgrenze ca. 2-4 m. In Folge der Anordnung der Betriebs- und Aufschüttungsflächen sind unterschiedliche Gefällegrade vorhanden.

Das Plangebiet stellt sich in der derzeitigen Gestalt grob zweigeteilt dar. Im östlichen Teil ist es durch die Betriebsgebäude, Lager- und Fahrflächen vollständig versiegelt und zum größten Teil mit Gewerbehallen bebaut. Der westliche Teil ist abgesehen von einem Wohnhaus an der Alten Straße, unmittelbar am Einmündungsbereich der Goethestraße, unbebaut und weitgehend unbefestigt.

Eine Nutzung besteht nicht mehr, die Plangebietsflächen liegen komplett brach. Auf den nicht überbauten Flächen hat sich eine (meist einjährige) Ruderalvegetation angesiedelt.

2. Übergeordnete Planungen

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

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

Das Mittelzentrum Remagen-Sinzig ist zusätzlich als gewerblicher Entwicklungsort ausgewiesen.

Der Siedlungsraum Remagens liegt außerdem im Landschaftsschutzgebiet „Rhein – Ahr – Eifel“.

Im gültigen RROP ist das Plangebiet als „Siedlungsgebiet“ und „Industrie- und Gewerbefläche“ dargestellt. Außerdem ist es als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgewiesen, was bedeutet, dass dem vorbeugenden Hochwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Das Vorhaben darf nicht den Zielaussagen der Raumordnungspläne widersprechen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Im LEP III ist das Rheintal als großräumige Vernetzungsachse für den Biotop- und Artenschutz ausgewiesen. Die Freifläche im westlichen Bereich steht mit dieser Achse in Verbindung und hat deshalb ebenfalls Bedeutung für den Biotopverbund.

In Bezug auf Einzelhandelsvorhaben bieten folgende Ziele aus dem LEP und dem RROP den Maßstab für die Bewertung der Auswirkungen:

1. Konzentrationsgebot
Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen grundsätzlich nur in zentralen Orten angesiedelt werden.

2. Kongruenzgebot
Großflächige Einzelhandelsbetriebe müssen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen.
3. Integrationsgebot
Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Bebauungsgebieten und zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden.
4. Nichtbeeinträchtigungsgebot
Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf nicht zu einer Gefährdung von zentralen Versorgungsbereichen in der Standortgemeinde oder anderen Orten führen.

Die Auswirkungen des hier behandelten großflächigen Einzelhandelsvorhabens auf die regionale Einzelhandelsstruktur wurden in Bezug auf diese vier Punkte untersucht.

Zu 1. Konzentrationsgebot

Die Stadt Remagen ist, gemeinsam mit der Stadt Sinzig, als Mittelzentrum im System der zentralörtlichen Gliederung ausgewiesen. Das bedeutet, dass die Ansiedlung der geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich der Funktion Remagens entspricht.

Zu 2. Kongruenzgebot

Die geplanten Vorhaben bieten schwerpunktmäßig Sortimente des kurzfristigen Bedarfs an (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel). Der Standort liegt im Siedlungsgebiet und ist Wohngebieten in der Umgebung zugeordnet. In fußläufiger Erreichbarkeit (10-Minuten- bzw. 800 m-Radius) liegen Wohngebiete für ca. 2.500 Einwohner.³ Insofern ist das Vorhaben von der Zweckbestimmung her geeignet, zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung beizutragen.

Die Vorhaben dürfen jedoch der Funktion der wohnungsnahen Versorgung auch nicht dadurch widersprechen, dass sie andere Teilzentren im Verflechtungsbereich des gemeinsamen Mittelzentrums Remagen/Sinzig gefährden.

Der Verflechtungsbereich von Remagen und Sinzig als gemeinsames Mittelzentrum sind beide Stadtgebiete. Dem Charakter der Nahversorgung entsprechend, sollte sich der Einzugsbereich von Betrieben mit entsprechendem Sortiment jedoch i.W. auf die Standortkommune, hier also Remagen beschränken. Wie bereits dargestellt, besteht derzeit ein ungenutztes Kaufkraftpotential in diesem Bereich von ca. 8,6 Mio. €/a für Lebensmittel und ca. 5,6 Mio. €/a für Drogerieartikel. Aufgrund der Betriebsart und –größe wird für die geplanten Betriebe ein Umsatzpotential von ca. 10,4 Mio. €/a für Lebensmittel und ca. 2,5 Mio. €/a für Drogerieartikel angenommen.⁴

Der geplante Drogeriemarkt kann seinen Umsatz also komplett aus der bisher abfließenden Kaufkraft gewinnen.

In Bezug auf die Lebensmittelmärkte verbleibt zusätzlich zum bisher ungenutzten Kaufkraftpotential der Remagener Bevölkerung ein Umsatzanteil von ca. 1,8 Mio. €/a, der

³ Markt und Standort: a.a.O., S. 36

⁴ ebd., S. 35

rechnerisch aus Kaufkraftpotentialen von umliegenden Kommunen abgezogen wird. Wie sich dieser Umsatzanteil auf die Umgegend aufteilt, lässt sich nicht exakt sagen. Angesichts der Abgrenzung des Einzugsgebietes⁵ der geplanten Vorhaben und der Raumstruktur in diesem Bereich (z.B. Verkehrsverflechtung) ist zu erwarten, dass ein Großteil dieses Umsatzanteils auf Kaufkraft aus der Stadt Sinzig entfällt.

Da das Plangebiet als integrierter Standort zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Remagens zu zählen ist (s.u.), ist keine grundsätzliche Beeinträchtigung anzunehmen, zumal angesichts des bisher abfließenden Kaufkraftpotentials nur ein geringer Teil des zu erwartenden Umsatz aus Umverteilungen innerhalb der Innenstadt zu erwarten ist. Unter Umständen tritt sogar ein positiver Effekt für die Innenstadt durch eine Magnetwirkung der neuen Vorhaben ein, die zu Koppelungskäufen führt.

Bezüglich der übrigen Stadtteile Remagens sind die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Kripp und Oberwinter zu beachten.

In Kripp spricht die sehr kleinteilige Betriebsstruktur, auch in Bezug auf den vorhandenen Filialisten, für eine hohe Kundenbindung, da sich Handelsunternehmen andernorts aus vergleichbaren Strukturen schon seit längerem mangels Rentabilität zurückziehen. Eine solche kleinteilige Struktur ist insgesamt auch weniger anfällig, als wenn die Versorgung nur über einen Betrieb mit größerer Verkaufsfläche gesichert werden würde. Gerade in Bezug auf die demographische Entwicklung und den Trends in der Wohnungsentwicklung (mehr Haushalte mit weniger Mitgliedern) erscheint es nachvollziehbar, dass eine Versorgungsstruktur wie in Kripp auch zukünftig eine Grund- und Nischenversorgung bei gleichzeitiger Nutzung der größeren Sortimentsbreite z.B. am Planstandort übernehmen kann.

Diese These wird durch die gutachterlichen Untersuchungen unterstützt, die sich auf ein Modell zur Simulation von Einkaufsbeziehungen stützt, um die Veränderung der Kaufkraftströme durch die geplanten Vorhaben zu messen. Demnach ist Kripp von einer Umsatzumlenkung von 8,2 % in Bezug auf den heutigen Stand betroffen.⁶ Das bedeutet zwar eine Verschärfung des Wettbewerbs, aber keineswegs eine städtebauliche Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs.

Eine ähnliche Situation ergibt sich in Oberwinter, wobei hier aufgrund des größeren vorhandenen Angebots und der größeren Distanz noch geringere Umsatzverluste zu erwarten sind (ca. 6,2 % des heutigen Umsatzes).

In den anderen Stadtteilen sind die Auswirkungen nach Aussage des Gutachters so gering, dass keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.⁷

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass sich der Einzugsbereich der geplanten Vorhaben i.W. auf den Verflechtungsbereich von Remagen/Sinzig als gemeinsames Mittelzentrum und innerhalb des Verflechtungsbereichs zum größten Teil auf Remagen selbst beschränkt. Es sind keine Teilzentren im Verflechtungsbereich so stark von Umsatzumlenkungen betroffen, dass sie grundsätzlich gefährdet und die wohnungsnaher Versorgung im jeweiligen Bereich nicht mehr gesichert wäre. Damit entsprechen die Vorhaben auch vom Umfang her der zentralörtlichen Gliederung.

⁵ ebd., S. 19

⁶ Markt und Standort: a.a.O., S. 42

⁷ ebd., S. 43

Zu 3. Integrationsgebot

Der Planstandort befindet sich in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu umliegenden Bebauungsgebieten. Insbesondere westlich und südlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete. Das Plangebiet ist für etwa 2.500 Einwohner Remagens fußläufig zu erreichen (10-Minuten- bzw. 800 m–Radius).

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist die historische Kernstadt Remagens rund um die Fußgängerzone und den Marktplatz. Die Entfernung des Plangebietes zu diesem Bereich beträgt ca. 750 m. Eine barrierefreie (d.h. ohne Zäsuren wie Hauptverkehrsstrassen, Hangkanten etc.) Entfernung von 700-800 m (entspricht etwa 10 Minuten Fußweg) wird in der Literatur allgemein in jedem Fall als noch akzeptabel für das Vorliegen einer städtebaulichen Integration angesehen.⁸ Eine durchgehende Verbindung ist über die Alte Straße vorhanden. Räumlich ist der Standort also als integriert anzusehen. Jedoch kann dies nicht losgelöst von einer funktionalen Integration gesehen werden. Diese hängt im Sinne einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung auch von der Ausstattung der Verbindungsachse mit zentralen Funktionen ab.⁹

Diesbezüglich kann man die Achse Alte Straße/Goethestraße als eine Entwicklungsachse Remagens definieren. Folgende Kriterien tragen zu dieser Einschätzung bei:

- Besondere Siedlungsstruktur Remagens mit der Lage des Zentrums an der Engstelle eines „Siedlungstrichters“ zwischen Rhein und Bahntrasse/B 9 und der damit verbundenen erweiterten Orientierung des Siedlungsraumes zum Zentrum (s. Abb. 2)
- Verkehrliche Verknüpfung für alle Verkehrsarten (u.a. Zweirichtungsradweg Richtung Innenstadt, Bushaltestelle in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet)
- Öffentliche Einrichtungen zwischen Plangebiet und Kernstadt (Seniorenheim, Schule, Sporthalle, Kindergarten); stadtauswärts weitere zentrale Einrichtungen
- Aufenthaltsqualität durch die öffentliche Grünfläche des Alten Friedhofs etwa auf halber Strecke zwischen Plangebiet und Kernstadt
- Frequentierte gewerbliche Nutzungen zwischen Plangebiet und Kernstadt (Einzelhandel, Handwerk)
- Stadträumliche Gestaltung als Leitachse (Sichtkorridore, Fassadengestaltung)

⁸ vgl. z.B. Borchardt: Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, München, 1974

⁹ vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren (Hrsg.): Forschungsbericht Innerstädtische Einkaufszentren, 2006, S. 73

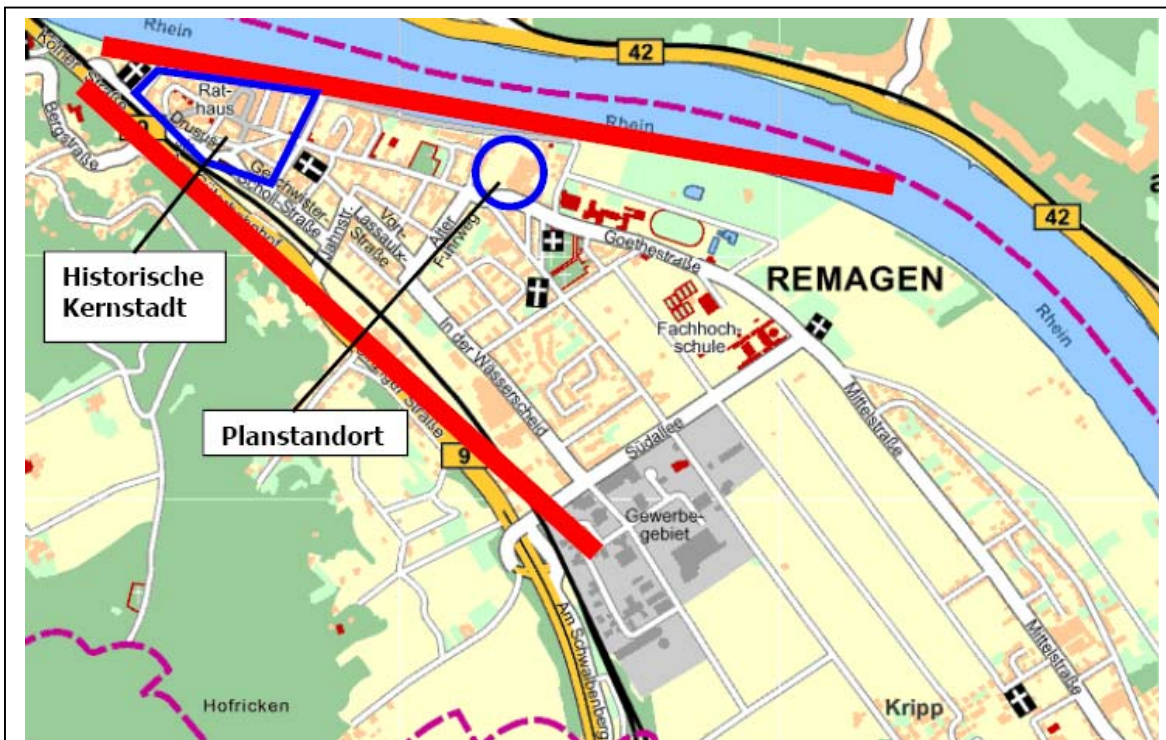


Abb. 2 Lage des Plangebietes im Siedlungsraum Remagens

Bildquelle: <http://sneedman.de>

Zusätzlich soll durch folgende Maßnahmen die stadträumliche Verträglichkeit der Vorhaben gesteigert werden:

- Durch einen separaten Zuweg für Fußgänger/Radfahrer in der südwestlichen Ecke des Plangebiets verkürzt sich der Weg zur Innenstadt um ca. 80 m und die Verkehrssicherheit wird erhöht
- Ein Teil der vorgesehenen Parkplätze wird auch außerhalb der Betriebszeiten der öffentlichen Nutzung zugänglich gemacht, um z.B. bei Veranstaltungen die Innenstadt zu entlasten.
- Durch entsprechende Beschilderung wird auf die Nähe der Innenstadt, evtl. auch auf dort vorhandene Einrichtungen hingewiesen.

In funktionaler Hinsicht ist vertiefend jedoch noch ein Einzelhandels- und Zentren(Standort)konzept des gemeinsamen Mittelzentrums Sinzig/ Remagen zu erarbeiten, um die Fläche als integriert anzusehen zu können. Das Gutachten wird einen verbindlichen Orientierungsrahmen für kommunales Handeln zur Gestaltung des städtischen Gefüges darstellen.

Ein Ziel des LEP III und des Regionalen Raumordnungsplan beinhaltet das städtebauliche Integrationsgebot. Das Konzept beinhaltet eine Definition der zentralen Einkaufsbereiche und ein gemeinsames Konzept zur Funktionsteilung des Mittelzentrums. Bei Erfüllung der entsprechenden Kriterien kann der Standort ggf. als zentraler Funktionsergänzungsstandort das Integrationsgebot ausreichend Beachtung schenken.

Die Erstellung des Einzelhandels- und Zentren(Standort)konzeptes wurde bereits durch beide Städte mit Abstimmung der Unteren Landesplanungsbehörde in Auftrag gegeben und wird weiterhin in Zusammenarbeit mit der Unteren Landesplanungsbehörde durch einen Gutachter erarbeitet.

Zu 4. Nichtbeeinträchtigungsgebot

Das raumordnerische Nichtbeeinträchtigungsgebot bezieht sich auf die Auswirkungen auf andere Kommunen außerhalb des Verflechtungsbereichs des Mittelzentrums Remagen/Sinzig. Wie bereits oben dargestellt (s. zu 2.), liegt der Umsatzanteil, der nicht durch die Kaufkraft der Remagener Bevölkerung bedient werden kann, bei ca. 1,8 Mio. €/a im Bereich des Lebensmittelsortiments. Eine genaue Aufteilung dieses Anteils auf die umliegenden Kommunen konnte nicht vorgenommen werden. Aufgrund der Raumstruktur dürfte jedoch der Hauptanteil aus der Stadt Sinzig stammen.

Demnach beträgt der Kaufkraftabzug aus den umliegenden zentralen Orten (Linz, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Bad Breisig) deutlich unter 1,8 Mio. €/a. Aufgrund dieses geringen Umsatzanteils sind keine erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des Verflechtungsbereichs des Mittelzentrums Remagen/Sinzig zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung fließen in die planerische Abwägung mit ein.

2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Remagen mit integriertem Landschaftsplan:

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Remagen vom 28.01.2004 stellt das Plangebiet größtenteils als „Gemischte Baufläche“ dar. Ein Teil im nördlichen Bereich wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren in „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandel geändert.

Landschaftsplanerisches Leitbild für den Teilraum 8, Wohngebiete Remagen/Süd, in dem das Plangebiet liegt, ist, die maßvoll verdichteten Wohngebiete mit einem hohen Anteil privater Gärten sowie Straßenbegleitgrün aufzuwerten.

3. Planinhalte

3.1 Änderungen und Ergänzungen im laufenden Verfahren:

Für das Plangebiet liegt ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vor, der eine andere Nutzungskonzeption vorsah (Wohnnutzung). Mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan wird diese Konzeption aufgrund von veränderten Bedarfsstrukturen und Wirtschaftlichkeitsgründen nicht weiter verfolgt und der im Verfahren befindliche Bebauungsplan entsprechend den in diesem Kapitel dargestellten Inhalten geändert und vollständig überarbeitet.

Im Zuge bereits erfolgter Beteiligungsverfahren sowie der vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurden die Planunterlagen überarbeitet. Bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden die Zahl der Vollgeschosse und gestalterische Festsetzungen neu aufgenommen sowie bestehende Festsetzungen redaktionell ergänzt bzw. umformuliert.

3.2 Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der Planungsziele wird nach § 11 BauNVO ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Hier sind Einzelhandelsbetriebe, auch

großflächige, zulässig, deren Sortiment schwerpunktmäßig der Nahversorgung dient. Als Nahversorgungssortimente gelten v.a. Waren des täglichen Bedarfs, im Detail Lebensmittel, Getränke, Drogerie- und Kosmetikartikel sowie Haushaltswaren. Mit dieser Zulässigkeitsregelung wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, die Nahversorgungssituation in Remagen zu verbessern. Es wird in diesem Rahmen die Möglichkeit geboten, verschiedene Betriebsgrößen und -arten anzusiedeln, um der Bevölkerung Remagens ein breites Nahversorgungsangebot zu bieten.

Die Gesamtverkaufsfläche darf 3.200 qm nicht überschreiten. Dies soll verhindern, dass sich Ansiedlungen negativ auf die Raumordnung und die städtebauliche Struktur auswirken, indem sie über den zugewiesenen Versorgungsbereich Remagens hinaus Kaufkraft binden, bzw. das Fortbestehen vorhandener zentraler Versorgungsstrukturen insgesamt gefährden.

Gutachterlich wurden die folgenden relevanten Kaufkraft- und Umsatzzahlen für die Gesamtstadt Remagen ermittelt.¹⁰ Danach beträgt die in Remagen insgesamt vorhandene sortimentspezifische Kaufkraft ca. 28,1 Mio. €/a für Nahrungs- und Genussmittel und ca. 10,3 Mio. €/a für Gesundheits- und Körperpflegemittel. Durch die derzeit im gesamten Stadtgebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe werden im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ca. 19,6 Mio. €/a, d.h. ca. 69,2 % und im Sortiment Gesundheits- und Körperpflegemittel ca. 4,7 Mio. €/a, d.h. ca. 45,6 % dieser Kaufkraft gebunden. Da raumordnerisch eine Eigenversorgung von zentralen Orten im Bereich der Nahversorgung vorgesehen ist, besteht also akuter Handlungsbedarf für eine Ausweitung des entsprechenden Angebotes.

Die Planung trägt somit dazu bei, dass Remagen die der Stadt zugewiesene Versorgungsfunktion erfüllen kann.

Wie bereits in Kapitel 2.1 dargestellt, werden durch die vorgesehene Nutzung im geplanten Umfang auch keine weiteren negativen Auswirkungen auf die städtebauliche oder raumordnerische Struktur verursacht.

In Bezug auf Nebenanlagen wird für Werbeanlagen eine Fläche im südlichen Bereich festgesetzt, in der ein Werbepylon errichtet werden soll. Um gestalterisch unerwünschte Auswüchse zu verhindern wird dieser nur bis zu einer Höhe von 67,50 m üNN zugelassen (Vergleichswert: Oberkante Straße ca. 60,50 m üNN). Außerdem wird festgesetzt, dass alle übrigen Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, um die bauliche Einheit im Gebiet zu wahren. Um schädliche Fernwirkungen, z.B. für die gegenüberliegende Rheinseite zu vermeiden, sind Wechsellichtreklameanlagen unzulässig. Nähere Bestimmungen zur verträglichen Platzierung geplanter Werbeanlagen können in den Durchführungsvertrag integriert werden, um sie detailgenau abstimmen zu können.

3.3 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl festgesetzt. Diese beträgt im SO 0,5, da dieses Maß für die Errichtung der nötigen Bauwerke ausreicht. Da keine weitergehenden Regelungen vorgesehen sind, darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO diese GRZ durch bestimmte Nebenanlagen (z.B. Stellplätze und ihre Zufahrten) um 50% überschritten werden. Die effektive GRZ beträgt also maximal 0,75.

Außerdem wird festgesetzt, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Damit wird die Ausprägung der Gebäude in Bezug auf die geplante Nutzung und die benötigte Geschossfläche festgelegt.

Um das Ausmaß der Baukörper zu begrenzen, wird für das SO eine Traufhöhe von 64,50 m ü.NN und eine Firsthöhe von 70,00 m ü.NN festgesetzt. Unter Berücksichtigung der im Bereich

¹⁰ Markt und Standort: a.a.O., S. 20 ff.

der Gebäude geplanten Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Geländeniveau entspricht dies einer Traufhöhe von ca. 4,50 m und einer Firsthöhe von ca. 10,00 m über Geländeoberkante. Es wird festgesetzt, dass diese Höhen von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen oder Lüftungsanlagen, ausnahmsweise geringfügig überschritten werden darf, um ungewollte Härten zu vermeiden.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese begrenzen die Errichtung der Baukörper auf den nördlichen und westlichen Teil des Baugebiets, um damit das Plangebiet in Orientierung zur Straße städtebaulich zu fassen und gleichzeitig Sicht- und Lärmschutz für die angrenzenden Nutzungen zu erreichen.

3.5 Grünordnerische und umweltschützende Vorschriften:

Im Verfahren wurde auch untersucht, ob und in wie weit Umweltbelange tangiert sind. Die gewonnenen Erkenntnisse inklusive der Bestandsbeschreibung von Natur und Landschaft, der Bewertung der Eingriffe und der Darstellung von Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan, der angefügt ist, dargestellt. Sie sind in die Abwägung der Belange und daraus folgend in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. Außerdem wird diesbezüglich auf den Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) verwiesen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (zur genauen Darstellung dieser Eingriffe und der Kompensationserfordernisse sei hier auf das entsprechende Kapitel des Umweltberichts (8.2.5) verwiesen), aus ortsgestalterischen Gründen und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Entlang der westlichen und nördlichen Grenzen des Baugebietes wird ein Pflanzstreifen ausgewiesen, um diese Bereiche von Bebauung freizuhalten (s.h. auch die Erläuterungen zum Überschwemmungsgebiet unter Punkt 5.). Zur Strukturanreicherung und ökologischen Aufwertung wird hier die Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Je 100 qm Fläche sind 1 Laubbaum (mind. Sol., 3xv., StU 18/20) und 20 Sträucher (mind. IStr., 5 Tr., 50/70) zu pflanzen. Die gesamte Fläche ist durch Ansaat (z.B. RSM 7.1.2) als Kräuterwiese anzulegen.

Innerhalb des Baugebietes werden zwei weitere Flächen für Bepflanzungen festgesetzt. Entlang der Goethestraße wird eine Fläche für eine Baumreihe aus heimischen Laubbäumen (mind. Hst., 3xv., StU 18/20) im Pflanzabstand 10 m festgesetzt. Diese Baumreihe soll straßenbegleitend die Plangebietsgrenze definieren, dabei aber auch Einblicke auf das Vorhaben zulassen. Als Unterwuchs sind Bodendecker zu pflanzen. Da in dem Bereich der festgesetzten Fläche die Aus- und Zufahrt zum Plangebiet liegen, sind die dafür notwendigen Flächen von den Bepflanzungsfestsetzungen ausgenommen.

Entlang der östlichen Grenze wird schließlich zur Abgrenzung des Vorhabens eine Fläche für Bepflanzungen festgesetzt, auf der je 100 qm Fläche 40 einheimische Sträucher (mind. 2xv., 50/80) zu pflanzen sind. In diesem Bereich befindet sich eine Böschung, die bereits mit Gehölzen bestanden ist.

Für alle diese Festsetzungen gilt, dass der Erhalt vorhandener Vegetation, die der entsprechenden Festsetzung für die jeweilige Fläche entspricht, gleich einer Neupflanzung im Sinne der Festsetzungen gilt.

Für die Stellplatzfläche wird festgesetzt, dass zwischen den Stellplatzreihen ein Pflanzstreifen von mindestens 1 m Breite anzulegen ist, der mit trittfesten Bodendeckern und je 10 Stellplätze

mit einem stadtklimafesten, tiefwurzelnden Baum 2. Ordnung oder Großstrauch (mind. Sol., 3xv., 150/200) bepflanzt wird. Damit soll die Fläche gegliedert und gestaltet sowie zumindest eine Teilbeschattung der Stellplatzflächen erreicht werden.

Besondere Berücksichtigung in Bezug auf die Verträglichkeit mit Natur und Umwelt verlangt die Lage von Teilen des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Für eine Bebauung in diesem Bereich bedarf es einer Ausnahmegenehmigung seitens der zuständigen Wasserbehörde. Voraussetzungen dafür sind, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird, der Verlust von Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird. Durch ein Gutachten (Björnsen Beratende Ingenieure, 2005) wurde belegt, wie diese Voraussetzungen erfüllt werden können. Kern des Vorgehens ist dabei, eine Schutzmauer im nördlichen Bereich der ehemaligen Gewerbeanlage, außerhalb des Plangebietes, zu entfernen und damit den entsprechenden Teil des Grundstücks (nach Rückbau der gewerblichen Anlagen) als Retentionsraum freizugeben, der bisher durch die Mauer von Hochwassereinwirkungen geschützt wurde. Diese Lösung wurde in einem Vorgespräch bereits mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt und wird rechtsverbindlich gesichert. In einer ergänzenden Stellungnahme des Gutachters vom 01.12.2006 wurde dieses Konzept auch für zwischenzeitlich aktualisierte Wasserspiegellagen des HQ 100 für das Jahr 2006 bestätigt.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Vorbehaltsbereich für den Hochwasserschutz laut RROP. Das Vorbehaltsgebiet ist nicht identisch mit dem fachrechtlichen festgesetzten Überschwemmungsgebiet, sondern orientiert sich an der Höhenlinie der Wasserspiegellage eines HQ 200. Rechtlich hat der Vorbehaltsbereich den Status eines Grundsatzes der Raumordnung. Das bedeutet, dass die Belange des Hochwasserschutzes in diesem Bereich mit besonderem Gewicht in die Abwägung mit anderen betroffenen Belangen eingestellt werden.

Zur Ermittlung der Auswirkungen eines HQ 200 wurde eine ergänzte wasserwirtschaftliche Untersuchung angefertigt (Björnsen Beratende Ingenieure, 2007). Die Berechnungen ergaben, dass in diesem Fall das gesamte Plangebiet eingestaut wäre und ein Verlust von ca. 20 000 m³ Überflutungsraum entstehe würde. Auf dem Standort steht kein Ausgleich zur Verfügung. Der Gutachter weist zudem daraufhin, dass die Größe dieses Überflutungsraum im Vergleich zum insgesamt zu betrachtenden Rheintal zu vernachlässigen sei. Zudem steht in der Abwägung das massive Versorgungsdefizit im Bereich Nahversorgung in Remagen gegenüber, für das das Vorhaben an diesem Standort, wie bereits ausgeführt, eine verträgliche Lösung bietet. Außerdem wird mit dem Vorhaben eine innerstädtische Gewerbebrache wiedergenutzt, was die Neuversiegelung vermindert und somit auch weniger schädlich auf den Wasserhaushalt wirkt, als wenn das Vorhaben an anderer Stelle verwirklicht wird. Schließlich spricht auch zugunsten des Vorhabens, dass der Eingriff, auf die Überflutungsfläche gesehen, recht gering ist, dass der gesetzlich und fachtechnisch verlangte Hochwasserschutz voll erfüllt wird, und dass die geplante Nutzung selbst auch durch ein HQ 200 nicht beeinträchtigt wird, da die geplante Fußbodenhöhe über der Wasserspiegellage eines HQ 200 liegt. In der Abwägung aller genannten Punkte ist trotz einer Beeinträchtigung der Hochwasservorsorge festzustellen, dass mit dem geplanten Vorhaben aufgrund der einhergehenden Vorteile eine ausgewogene räumliche Planung am Standort gewährleistet ist.

Ein weiterer Punkt betrifft die Altlastenproblematik. Auch hierzu wurde ein Gutachten angefertigt (Institut Zirfas, 18.07.2005), das ebenfalls der Begründung beigelegt ist. Danach besteht keine Gefährdung für die Umweltmedien Boden und Bodenluft. Es liegen jedoch geringe Schadstoffbelastungen des Materials vor, mit dem das Gelände aufgefüllt wurde (Bauschutt, Schlacke- und Schotterreste). Damit müsste bei einem Aushub dieser Auffüllungen das Material unter fachlicher Aufsicht sortiert und einer geeigneten Verwertung/Entsorgung zugeführt werden.

Für den Bereich des ehemaligen Lacklagers des Betriebes wurde eine erhöhte Belastung der Bodenluft mit BTEX-Aromaten festgestellt. Hier wird empfohlen, zur genauen Lokalisierung dieses Bereiches im Rahmen des Rückbaus der Gewerbeanlagen weitere Untersuchungen in der bauordnungsrechtlichen Genehmigung durchzuführen.

Einem Hinweis auf ein Lösungsmittelager konnte bisher nicht nachgegangen werden. Eine großflächige Bodenverunreinigung kann dabei jedoch ausgeschlossen werden.

Die im Rahmen des Rückbaus notwendigen weiteren Untersuchungen und die fachgerechte Sortierung und Entsorgung der anfallenden Materialien werden im Rahmen des Bauordnungsrechts geregelt und bei der Bauausführung vom Vorhabenträger durchgeführt. Da die Flächen, in denen Kontaminationen bestehen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, kann hierzu keine verbindliche Regelung im Bebauungsplan getroffen werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich jedoch im Durchführungsvertrag, den Rückbau und die Sanierung für den kompletten Altstandort, d.h. auch für den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden nördlichen Grundstücksteil, durchzuführen.

3.6 Sonstige Festsetzungen:

Zur Untersuchung der anlagenbezogenen betriebs- und verkehrsbedingten Lärmimmissionen wurde ein Gutachten angefertigt (Ingenieurbüro Pies, 24.06.2005), das der Begründung beigelegt ist. Danach soll eine Anlieferungsrampe, die zum Wohngebiet an der Gerard-Carll-Straße angeordnet ist, mit einer mindestens 3 m hohen und 16 m langen Lärmschutzwand abgeschirmt werden. Darüber hinaus darf der Schalldruckpegel von Kondensatoren auf den Dachflächen in 5 m Entfernung maximal 35 dB(A) betragen, was auch so festgesetzt wird.

Zum vorsorgenden Schutz angrenzender Nutzungen vor Lärmimmissionen wird darüber hinausgehend festgesetzt, dass alle Anlieferungsrampen der Einzelhandelsbetriebe auf mindestens 16 m Länge eingehaust werden sollen und dass Öffnungen von Anlagen und Geräten, die störende Geräusche verursachen können, nur den geplanten Stellplatzflächen zugewandt sein dürfen, um die Abschirmungswirkung der Gebäude zu nutzen. Dies geschieht insbesondere als Vorsorgemaßnahme im Hinblick auf eine ggf. in Nachbarschaft zum Friedensmuseum Brücke von Remagen geplante Hotelnutzung. Nach Würdigung der nach Immissionsorten und Emissionsquellen aufgeschlüsselten Berechnungsergebnisse mit Darstellung der verschiedenen Dämpfungs- und Abschirmungseffekte in der Anlage zu o.g. Gutachten, lässt sich feststellen, dass eine Hotelnutzung auf der benachbarten Fläche durch den Betrieb der geplanten Einzelhandelsvorhaben aus immissionsschutztechnischer Sicht nicht grundsätzlich verhindert wird. Die Kühlungsanlagen auf den Dächern der Betriebe, die einzigen nächtlichen Emissionsquellen, verursachen auch bei nahegelegenen Immissionsorten (z.B. IP 7 und 12) nur vernachlässigbare Immissionen weit unter den zulässigen Grenzwerten. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Entlüftungsöffnungen zu den Parkplatzflächen und damit auch vom potentiellen Hotelstandort weg zeigen müssen, was die Immissionen zusätzlich vermindert. Tagsüber werden die Fahrgeräusche auf dem Parkplatz durch die geplanten Gebäude zum möglichen Hotelstandort hin abgeschirmt, die Verladegeräusche der Anlieferungen, die ausweislich der Untersuchungen die stärksten Schallquellen darstellen, werden durch die festgesetzten Einhausungen abgeschirmt. Auch hier werden nahegelegene Immissionsorte nach den vorliegenden Berechnungen nicht erheblich belastet, so dass dies auch für den potentiellen Hotelstandort gelten anzunehmen ist.

Eine exakte Berechnung der möglichen Immissionen für ein Hotel kann jedoch im vorliegenden Verfahren nicht vorgenommen werden, da es noch keine konkrete Gebäude- und Standortplanung für das Hotel gibt. Insofern müssen entsprechende Untersuchungen in einem nachfolgenden Bauleitplanverfahren, das den Hotelstandort umfasst, vorgenommen werden.

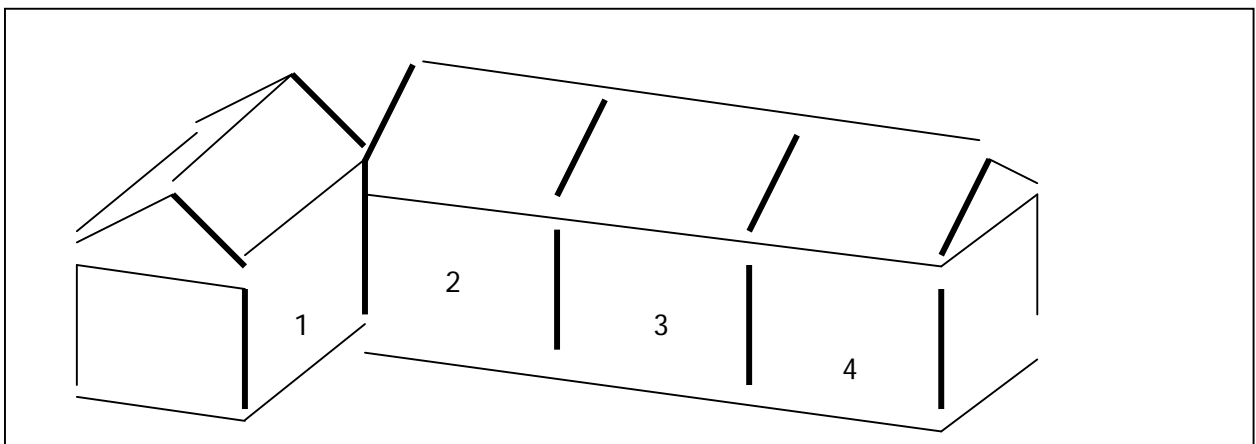
3.7 Örtliche Bauvorschriften:

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, die vorgesehenen Neubauten auf das vorhandene örtliche Gefüge abzustimmen, so dass sich diese in den gestalterischen Rahmen einpassen.

Zur besseren gestalterischen Einbindung der Vorhaben in das städtebauliche Gesamtbild wird festgesetzt, dass nur geneigte Dächer zulässig sind. Die höchstzulässige Neigung beträgt 30°, um die Gebäudehöhe und das Ausmaß der Dachflächen zu begrenzen.

Aus gestalterischen Gründen, um die Baukörper nicht zu aufdringlich erscheinen zu lassen und um die Nachbarschaft zu einem wertvollen Kulturgut (Brücke) zu berücksichtigen, wird die Verwendung glänzender Materialien für Fassade oder Dach ausgeschlossen, es sei denn, dies ist technisch notwendig (wie z.B. bei Sonnenkollektoren o.ä.). Aus dem gleichen Grund wird die Verwendung grellbunt-leuchtender Farben für die Gestaltung der baulichen Anlagen als unzulässig festgesetzt.

Um weiterhin die Baukörper nicht zu massig erscheinen zu lassen, v.a. wenn mehrere Betriebe in einem größeren Gebäude untergebracht werden, wird festgesetzt, dass die Fassaden bzw. die Dachflächen so vertikal gegliedert werden, dass in der Außenwahrnehmung vier gestalterische Abschnitte entstehen (s.h. Grafik 1).



Grafik 1: Schematische Darstellung Fassaden- und Dachgliederung

Quelle: eigene Darstellung

3.8 Hinweise:

Um die Belange des Denkmalschutzes zu sichern, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan eingefügt. Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten, die vom Landesamt für Denkmalpflege archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Hierzu ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (mind. 2 Wochen vorher). Auf die gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz geltende Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde wird hingewiesen. Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in 56077

Koblenz, ist unter der Rufnummer 0261/579400 zu erreichen. Diese Bedingungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.

Aus gestalterischer Sicht erfolgt der Hinweis, dass im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan die Zulässigkeit von Werbeanlagen an den Gebäuden in einem abgestimmten Konzept erfolgt, da dies nicht dem Regelungsbereich des Bebauungsplanes unterfällt.

Bezüglich der Berücksichtigung von Boden und Baugrund bei der Bauausführung wird darauf verwiesen, dass die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund zu beachten sind. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

4. Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

4.1 Straßenverkehr:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Goethestraße aus. Von dort ist die Anbindung zum Plangebiet (es sind voraussichtlich eine Zu- und eine Abfahrt vorgesehen) neu herzustellen. Die Zufahrt erfolgt direkt auf die gemeinsamen Stellplatzflächen der anzusiedelnden Betriebe. Daher ist eine Festsetzung von Verkehrsflächen zur Erschließung nicht erforderlich. Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen (Stellplatzanzahl, Schleppkurven des Anlieferverkehrs) und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Zur Klarstellung und räumlichen Abgrenzung wird die infrage kommende Fläche als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die Abstimmung der Verkehrsflächenaufteilung, insbesondere auch der Anschlüsse an die Goethestraße, ist Teil der Ausbauplanung. Zu berücksichtigen sind dabei die Verkehrsanforderungen der Bestandssituation, namentlich der Einmündungsbereich Goethestraße/Alte Straße, in dem der Verkehrsfluss durch die Planung nicht beeinträchtigt werden darf, und die Durchgängigkeit des an das Plangebiet angrenzenden Fuß- und Radweges zwischen Innenstadtbereich und Schulzentrum.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine kleinräumige Verkehrsfläche festgesetzt. Hier ist unabhängig vom Vorhaben eine bauliche Änderung des Einmündungsbereiches Alte Straße/Goethestraße geplant, um die Verbindung in die Goethestraße am Plangebiet entlang als Hauptverbindung deutlich zu machen und die Verkehrsabwicklung flüssiger zu gestalten.

Zur Untersuchung der Einflüsse der Planung auf die Verkehrsströme im Straßennetz wurde ein Gutachten erstellt (Heidemann, Juli 2005), das der Begründung beigelegt ist. Danach führt die geplante Ansiedlung zu einer subjektiv deutlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung. In einer Leistungsfähigkeitsberechnung wurde jedoch festgestellt, dass in allen betroffenen Knotenpunkten auch mit der zusätzlichen Belastung eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität erreicht wird.

Bezüglich der Erhöhung der Verkehrssicherheit werden Maßnahmen für die Fußgänger- und Radfahrerführung im Bereich der Ausfahrt aus dem Plangebiet vorgeschlagen (Freihaltung der Ein- und Ausfahrtbereiche von hochwüchsigen Bepflanzungen, Beschilderung der Ausfahrt mit Hinweis auf den Vorrang von Radfahrer aus beiden Fahrtrichtungen, rampenartige Aufpflasterung der Ein- und Ausfahrt zur Geschwindigkeitsreduzierung). Diese Vorschläge überschreiten den Regelungsbereich des Bebauungsplanes und können daher nicht festgesetzt werden. Für die Ausbauplanung werden sie jedoch berücksichtigt und in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

In Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Gutachtens soll ein zusätzlicher, separater Zugang für Fußgänger und Radfahrer aus dem Einmündungsbereich Alte Straße/Goethestraße auf die Stellplatzflächen des Plangebietes vorgesehen werden.

4.2 ÖPNV:

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Vier überörtliche Buslinien (841, 851, 852, 853) führen unmittelbar am Plangebiet vorbei, wobei die nächsten erreichbaren Bushaltestellen „Gerard-Carll-Straße“ und „Remagen-Realschule“ sind.

4.3 Abwasserentsorgung:

Das Plangebiet wird an die bestehende Kanalisation (Schmutzwasserkanal) der Stadt angeschlossen, die in der Goethestraße/Alten Straße vorhanden ist. Probleme sind hier aufgrund des begrenzten Schmutzwasseranfalls der geplanten Nutzungen nicht zu befürchten.

Die günstigste Lösung für die Niederschlagswasserbeseitigung wird gemäß § 51 Abs. 4 LWG RP in Abstimmung mit der zuständigen Behörde im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

4.4 Gas- und Wasserversorgung/Telekommunikation:

Das Plangebiet kann über bestehende Leitungen an die vorhandenen Netze angeschlossen werden.

5. Landespflege/Natura 2000

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG vorbereitet. Daher muss das Erfordernis zum Ausgleich der Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt und entsprechende Regelungen in die Planung integriert werden. Nähere Angaben dazu finden sich in Abschnitt 8.2.5 des Umweltberichts zum Bebauungsplan.

Flächen, die gemäß § 33 BNatSchG dem europäischen Netz Natura 2000 angehören, sind durch die Planung nicht berührt. Die entsprechenden Schutzvorschriften werden beachtet. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet liegt auf der gegenüberliegenden Rheinseite ca. 500 m vom Plangebiet entfernt (5510-302 „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“), das nächstgelegene Vogelschutzgebiet liegt südlich von Kripp an der Ahrmündung ca. 2,5 km entfernt (5409-401, „Ahrmündung“).

6. Städtebauliche Kennziffern/Bodenordnung

6.1 Städtebauliche Kennziffern:

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 18.130 m². Diese verteilt sich auf die folgenden Nutzungen (gerundet):

Sondergebiet „Einzelhandel“:	17.960 m ²
max. zulässige Grundfläche	13.470 m ²
überbaubare Grundstücksfläche	5.770 m ²
Pflanzflächen	4.490 m ²
Verkehrsflächen	170 m ²

6.2 Bodenordnung:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da die im Verfahrensgebiet gelegenen Flächen auf die Vorhabenträger zu Eigentum übertragen werden.

Teil B: Umweltprüfung, Umweltbericht

7. Umweltprüfung.....	22
8. Umweltbericht.....	22
8.1 Einleitung.....	22
8.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	22
8.1.2 Relevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen.....	23
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	24
8.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes.....	24
8.2.2 Entwicklungsprognosen.....	30
8.2.3 Geplante Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	33
8.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	34
8.2.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	35
8.3 Zusätzliche Angaben.....	36
8.3.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	36
8.3.2 Angaben zu geplanten Überwachungsmaßnahmen.....	36
8.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	37

7. Umweltprüfung

Die planbedingten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind regelmäßig zu ermitteln und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune legt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll der Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel dienen. Hauptziel ist es, Defizite in der Versorgung der Bevölkerung von Remagen und den umliegenden Ortsteilen auszugleichen und die Nahversorgung langfristig zu sichern.

Das Plangebiet liegt in Innenstadtrandlage in Rheinnähe. Nördlich befindet sich ein weiterer Teil des ehemaligen Gewerbegrundstücks sowie das Friedensmuseum Brücke von Remagen zwischen dem Plangebiet und dem Rhein, westlich grenzen Wohngebiete an das Plangebiet, südlich wird es von der Alten Straße bzw. der Goethestraße begrenzt, jenseits derer sich Misch- und Wohnbebauung anschließt und östlich des Plangebietes folgt eine Mischnutzung aus zwei Vereinsheimen, Brach- und Mischgebietsflächen und einem Schulzentrum.

Das Plangebiet umfasst ein Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“, das die baulichen Anlagen, die Begleitflächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten) sowie Bepflanzungsfestsetzungen enthält.

Erschlossen wird das Gebiet von der Goethestraße aus. Hier sind eine Zu- und eine Abfahrt geplant. Diese führen auf die Stellplatzflächen, die im Norden und Westen von den geplanten Betriebsgebäuden eingefasst werden sollen. Über Grünflächen bzw. Pflanzflächen soll erreicht werden, dass das Baugebiet rundum eingegrünt und im Sinne einer städtebaulichen Integration gegliedert wird.

Im SO sind eine GRZ von 0,5 und höchstens ein Vollgeschoss vorgesehen. Es erfolgt eine Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Begrenzung auf eine Traufhöhe von maximal 64,50 m üNN sowie eine Firsthöhe von 70,00 m üNN. Die zukünftige Geländeoberkante wird voraussichtlich bei ca. 60,00 m üNN liegen (Vergleichswert: Straßenoberkante ca. 60,50 m üNN). Durch den Zuschnitt der Baufenster soll die Bebauung auf den hinteren Bereich des Baugebietes beschränkt bleiben und die Stellplatzflächen erfassen. Eine grundlegende Anpassung an die ortsübliche Bebauung erfolgt durch die Beschränkung der zulässigen Dachform auf geneigte Dächer bis 30° Neigung sowie eine Gliederung der Außenfassade.

Erschlossen wird das Plangebiet von der bestehenden Goethestraße aus durch Zufahrten direkt auf die Stellplatzflächen, so dass die Festsetzung von Verkehrsflächen im Plangebiet nicht

notwendig ist, mit Ausnahme eines kleinen Streifens im Südwesten, der für einen Umbau der Einmündung Goethestraße/Alte Straße freigehalten wird.

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze sind Pflanzstreifen zur Abgrenzung und ökologischen Aufwertung vorgesehen.

Das gesamte Plangebiet ist ca. 1,8 ha groß. Der Bedarf an Grund und Boden teilt sich wie folgt auf:

Bauflächen (SO)	ca. 17.960 qm
davon zulässige Grundfläche (GRZ 0,75)	ca. 13.470 qm
davon Bepflanzungs-/Ausgleichsflächen	ca. 4.490 qm
Verkehrsfläche	ca. 170 qm

8.1.2 Relevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Relevant im Rahmen der Bauleitplanung ist vor allem die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG. Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des BauGB über den Umgang mit Eingriffen in Natur und Landschaft zu befinden. Gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind umweltschützende Belange, u.a. auch Vermeidung und Ausgleich zu erwartender Eingriffe, in der Abwägung über die Planung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Werden aufgrund dessen den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes in der planerischen Abwägung größere Gewichte als anderen Belangen eingeräumt, sollen entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden, die mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans rechtswirksam werden. Entsprechende Festsetzungen können innerhalb der Baugrundstücke selbst angeordnet werden, aber auch gemäß § 5 Abs. 3 LPflG R-P und § 9 Abs. 1a BauGB an einer anderen Stelle festgesetzt und den Grundstücksflächen zugeordnet werden, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ist das Plangebiet als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt. Zusammen mit der Funktionszuweisung als Gewerbeentwicklungsstandort sowie der Einstufung Remagens als Mittelzentrum (gemeinsam mit der Stadt Sinzig) und der Versorgungsverflechtung mit den umliegenden Ortsteilen entspricht die Ansiedlung einer angemessenen Einzelhandelsnutzung als Nachnutzung der Gewerbefläche den Zielen der Raumordnung.

Der Teilbereich des Rheintales weist für den konkreten Standort eine klimatisch sensible Tallage auf. In den klimatisch sensiblen Tallagen sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich nach der Begründung und Erläuterung nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern.

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Gemäß G 3 Ziffer 4.2.1 im RROP soll dem vorbeugenden Hochwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Nach der Begründung zu G 4 enthalten diese Bereiche in der Regel auch die für den Arten- und Biotopschutz bedeutsamen Vernetzungsachsen.

Es sind keine naturschutzrechtlichen Schutzflächen betroffen.

Das Plangebiet liegt z.T. im festgesetzten Überschwemmungsbereich des Rheins. Um weiteren Verlust von Retentionsraum zu vermeiden ist hier eine Bebauung oder Oberflächenveränderung

grundsätzlich nicht zulässig. Von dieser Regelung können jedoch Ausnahmen zugelassen werden.

Der Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen ausweist, wird im Parallelverfahren geändert.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme und –bewertung des Umweltzustandes

Die in diesem Abschnitt gemachten Angaben sind zum großen Teil dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan entnommen.

8.2.1.1 Schutzgut Mensch

a) Funktion

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne einer Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

b) Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet selbst besitzt derzeit kaum Bedeutung für den Menschen. Die wirtschaftliche Bedeutung des Produktionsbetriebes endete mit dessen Stilllegung. Eine Nutzung findet derzeit nicht statt. Auch eine Bedeutung als Erholungsraum besteht aufgrund der fehlenden Betretbarkeit durch die geschlossene Einfriedung und die erholungsuntaugliche Gestaltung nicht. Ein geringes Bedeutungspotential als Wohnraum besteht durch das einzelne Wohnhaus im südwestlichen Bereich des Plangebietes.

c) Vorbelastung

Eine gewisse Vorbelastung besteht durch Lärm- und Abgasemissionen der Goethestraße und Alten Straße. Diese dürften aber nur geringe Auswirkungen auf das Plangebiet als Ganzes haben. Eine gestalterische Vorbelastung besteht durch die brachliegenden Gewerbegebäude, die aufgrund von Vandalismus und Verfallsprozessen eine negative Wirkung auf das Ortsbild entfalten. Als Vorbelastung hat auch die Schadstoffbelastung der vorhandenen Bausubstanz zu gelten. Da durch die fehlende Betretbarkeit jedoch kein unmittelbares Gefährdungspotential besteht, ist diese Vorbelastung sehr gering.

d) Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit gegenüber einer Überplanung des Plangebiets ist sehr gering. Eine relevante Empfindlichkeit besteht lediglich in Bezug auf weitere überdimensionierte oder in anderer Weise unangepasste Bauwerke, die das Ortsbild negativ verändern würden bzw. eine Umwandlung der bisher brachliegenden Freiflächen in bebaute Flächen. Aufgrund der Ausgangsgestaltung ist diese Empfindlichkeit jedoch gering. Eine weitere Empfindlichkeit, die

auf potentielle Bewohner beschränkt ist, kann bezüglich des Verlustes des Wohngrundstücks angenommen werden.

Angrenzende Nutzungen, insbesondere Wohnen, sind empfindlich gegenüber erheblichen Immissionen, die aufgrund der Nutzungen im Plangebiet auf die Nachbarschaft einwirken können.

8.2.1.2 Tiere und Pflanzen

a) Funktion

Tiere und Pflanzen sind ein zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, als prägende Bestandteile der Landschaft, als Bewahrer der genetischen Vielfalt und als wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

Die Biotopvernetzung entlang geeigneter Freiraumachsen dient der lokalen, regionalen und überregionalen Verknüpfung von ökologisch hochwertigen Lebensräumen, um die Diversität und Regeneration von Landschaft und Arten zu fördern und zu sichern.

b) Bestandsbeschreibung

Die bestehende Flora und Fauna ist durch die fehlende Nutzung geprägt. Der östliche Teil des Plangebiets ist vegetationslos und komplett versiegelt bzw. überbaut. Der westliche Teil ist als Brachfläche v.a. von Bodendeckern, Gräsern etc. saisonal bestanden (z.B. Brennnessel, Brombeere etc.). Vereinzelt findet sich hier Gehölzaufwuchs, z.B. ein Nussbaum als Solitär. Im südwestlichen Bereich an der Alten Straße befindet sich auf einem einzelnen Wohngrundstück Gartenvegetation mit dichtem Gehölzbestand u.a. aus Birken, Fichten und anderen Laub- und Nadelgehölzen, meist verwilderte Zierbestände.

Aufgrund dieser Vegetationsausprägung wird vermutet, dass die Fauna des Plangebietes vornehmlich aus siedlungsraum-angepassten Insekten und Kleinsäugetern besteht. Das Plangebiet kann ebenso als Nahrungsraum für störungsunempfindliche Vogelarten dienen.

Aufgrund der Biotopstruktur und der Umgebung sind keine Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten im Plangebiet zu vermuten.

Das Plangebiet ist aufgrund der Verbindung zum Rheinufer Teil der großräumigen Vernetzungssachse für den Biotop- und Artenschutz des Rheintals, die auch als landesplanerische Ausweisung im LEP III enthalten ist. Die Vernetzungsfunktion der Fläche besteht als „Seitenarm“ darin, komplementär zur großräumigen Biotopverbindung entlang des Rheinufers, eine Freiraumverbindung bis zur Alten Straße in den Siedlungsraum der Stadt hineinzuziehen. Vernetzungselement ist lediglich die Freifläche als solche, da wertvolle Biotopstrukturen nur isoliert und vereinzelt (Gehölze) vorkommen.

c) Vorbelastung

Bei den im Plangebiet vorkommenden Tieren und Pflanzen handelt es sich nicht um natürliche Bestände, sondern vornehmlich um (einjährige) Pionier- und Ruderalbestände, die sich aufgrund des Brachliegens der Fläche entwickeln konnten. Jedoch konnte diese Entwicklung weitgehend frei von menschlichen Pflegeeingriffen erfolgen, wenn auch durch die Einflüsse der umgebenden Nutzungen (Immissionen, gelegentliche Betretungen) eine gewisse Prägung als Siedlungsraum erfolgte. Vor dem Hintergrund der Lage im Überschwemmungsgebiet muss davon ausgegangen werden, dass sich langfristig keine Flora und Fauna halten kann, die empfindlich gegen Überflutung ist.

Außerhalb der Wuchsperiode besteht derzeit keine geschlossene Vegetationsdecke.

d) Empfindlichkeit

Da die Vegetation sich in Anpassung an die Lage im städtischen Siedlungsgebiet entwickelt hat, stellt sich eine Empfindlichkeit i.W. nur in Bezug auf Flächeninanspruchnahme und Beseitigung dar. Wie auf anderen Standorten auch, besteht daneben natürlich eine Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Standortbedingungen (z.B. Stoffauftrag oder -einleitung, dauerhafte Verschattung oder Vernässung etc.).

Die Empfindlichkeit in Bezug auf die Biotopvernetzungsfunction ist gering. Dies liegt zum einen daran, dass es sich nur um eine Randfläche handelt, quasi um eine „Sackgasse“ im Verbindungskorridor, die nur mittelbar im Zusammenhang mit der Hauptvernetzungsachse entlang des Rheinuferes steht, und zum anderen an der geringen Bedeutung der anthropogen überformten Fläche für den Biotop- und Artenschutz. Wertmindernd wirken hier insbesondere die teilweise aufgeschütteten und befestigten Böden und die nur jahreszeitlich geschlossenen Vegetationsdecke.

Eine wichtige Vernetzungsfunction (evtl. auch in Verbindung mit klimatischen Aspekten) ist allerdings das Hereinreichen dieser un bebauten Fläche in den Siedlungszusammenhang.

8.2.1.3 Schutzgut Boden

a) Funktion

Die Funktion des Bodens für den Naturhaushalt ist auf vielfältige Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Infrastruktur, Land- und Forstwirtschaft), Wasserspeicher und Schadstofffilter.

b) Bestandsbeschreibung

Remagen liegt naturräumlich im unteren Mittelrheintal im Bereich der Linz-Hönniger Talweitung. Die Böden werden hier vom Zusammentreffen des Schwemmkegels der Ahrtaalmündung auf das Rheintal bestimmt. Somit hat sich hier eine anbaugünstige, lößbedeckte Ebene entwickelt.

Die Bodenstruktur im Plangebiet ist durch die mit der Siedlungsnutzung verbundenen Umgestaltungen des Reliefs verändert. Vor allem unter den versiegelten Flächen sind anthropogene Auffüllungen von durchschnittlich 1 m Mächtigkeit über den fluviatilen Sand- und Kiessedimenten des Rheins vorhanden.

c) Vorbelastung

Durch Siedlungsnutzung erfolgt ein Eingriff in die Bodenstruktur. Dies trifft im Plangebiet in jedem Fall auf die bereits bebauten Flächen zu. Hier wurde durch Abtragung und/oder Auffüllungen, Verdichtung und Versiegelung die natürliche Bodenstruktur überformt. Auch auf den nicht bebauten Flächen wurde vermutlich die Bodenstruktur zumindest teilweise geändert (insb. Auffüllungen und Befestigungen im vorderen Grundstücksbereich). Schädliche Belastungen von Boden oder Bodenluft sind nur im Bereich des ehemaligen Lacklagers des Betriebs vorhanden (erhöhte BTEX-Konzentrationen). Das hierzu angefertigte Gutachten (Institut Dr. Zirfas, Juli 2005) empfiehlt hier weitere Untersuchungen zur genauen Lokalisierung, welche im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigung erfolgen werden. Ein Hinweis auf ein ehemaliges Lösungsmittelager, das evtl. Schadstoffrückstände enthält, erfolgte erst nach Durchführung der Untersuchungen, und konnte noch nicht überprüft werden. Eine großflächige Kontamination ist jedoch aufgrund der Ergebnisse der umgebenden Untersuchungspunkte ausgeschlossen.

d) Empfindlichkeit

Die hohe Empfindlichkeit des Bodens besteht in erster Linie in Bezug auf bauliche Nutzung. Durch Aushub, Aufschüttungen und Planieren wird im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden, Verkehrsflächen etc. direkt in die Bodenschichten eingegriffen und die gewachsene Bodenstruktur verändert. Auch reine Versiegelung der Bodenoberfläche wirkt sich dadurch negativ aus, dass damit der Stoffaustausch mit der Atmosphäre verhindert wird. Durch die beschriebene Vorbelastung der Fläche ist die Empfindlichkeit der Böden im Plangebiet jedoch herabgesetzt.

Weiterhin ist der Boden empfindlich gegen Schadstoffeintrag (z.B. über Verkehrsflächen oder gewerbliche Grundstücke).

8.2.1.4 Schutzgut Wasser

a) Funktion

Das Element Wasser ist die Grundlage für jedes organische Leben. Vom Wasserdargebot ist die Vegetation und, direkt oder indirekt, auch die Fauna in einem Gebiet abhängig. Ebenso wird das Kleinklima durch den lokalen Wasserhaushalt beeinflusst. Für den Menschen ist der natürliche Wasserhaushalt v.a. als Trinkwasserreservoir zu schützen. Darüber hinaus ist als Abwehr vor der zerstörerischen Kraft des Wassers der Hochwasserschutz zu beachten.

b) Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es liegt jedoch im direkten Einzugsbereich des Rheins, der ca. 120 m entfernt ist. Die Freiflächen im westlichen Teil des Plangebietes gehören teilweise zum festgesetzten Überschwemmungsbereich des Rheins. Dieser beruht auf einem statistisch ermittelten 100-jährlichem Überflutungsereignis. Das Plangebiet liegt außerhalb des Abflussprofils. Somit sind die Flächen als Retentionsraum wirksam, um im Hochwasserfall Ausweichraum zu bieten, damit empfindlichere Bereiche (z.B. bebauten Gebiete) geschützt werden. Eine Verringerung des Retentionsraums würde also das Überflutungsrisiko für andere flussnahe Bereiche erhöhen.

Grundwasser wurde bei den entnommenen Bodenproben (Bohrtiefe bis 5 m unter Geländeoberkante) nicht angetroffen.

c) Vorbelastung

Spezielle Belastungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet bestehen in Form der versiegelten Flächen. Abgesehen von wild abfließendem Wasser wird hier eine natürliche Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserhaushalt verhindert. Eine Gefahr der Schadstoffbelastungen für den Wasserhaushalt durch Auswaschungen, Bodeneinlagerungen o.ä. besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

d) Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser setzt sich i.W. aus zwei Komponenten zusammen. Zum einen wird die Wasserqualität durch Schadstoffeinträge verschlechtert, die von gewerblicher Nutzung oder auch von vielbefahrenen Verkehrsflächen ausgehen können. Zum anderen wird insbesondere durch Versiegelung der Bodenoberfläche die Grundwasserneubildungsrate verringert, womit der Wasserspeicher im Boden und damit auch andere Schutzgüter beeinträchtigt werden.

8.2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

a) Funktion

Das lokale Kleinklima bildet die Grundlage insbesondere für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Luft wiederum ist lebensnotwendig zum Atmen für Mensch und Tier. Zudem übernimmt die Atmosphäre Funktionen als Schutz- und Übertragungsmedium für Stoffflüsse. Ein ausgewogenes Klima und eine regelmäßige Frischluftzufuhr sind Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

b) Bestandsbeschreibung

Spezielle Klimadaten für Remagen liegen nicht vor. Regional liegt die mittlere Jahrestemperatur für diesen Teil des Mittelrheintals bei ca. 9,5-10°C, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge bei ca. 650 mm. Der Teilbereich des Rheintales weist für den konkreten Standort eine klimatisch sensible Tallage auf. In den klimatisch sensiblen Tallagen sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Das Plangebiet selbst ist differenziert zu beurteilen. Die bebauten Flächen haben keine Funktion für das Kleinklima. Die unbebauten Flächen können als Kaltluftentstehungsgebiet dienen. Dauerhafte Vegetation unterstützt dabei die klimatische Funktion. Insbesondere Gehölze können auch Filterfunktion für die Luftreinhaltung übernehmen. Der Gehölzbestand im Plangebiet ist jedoch zu gering, um

erhebliche Wirkung zu entfalten. Dadurch, dass die Freiflächen größtenteils tiefer liegen als die angrenzenden Siedlungsflächen und nach Norden zum Rhein hin abfallen, können sie kaum zur Frischluftzufuhr in das Siedlungsgebiet beitragen.

c) Vorbelastung

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Klima besteht in der vorhandenen Bebauung und Versiegelung. Auf diesen Flächen kann keine Frischluft entstehen. Zusätzlich erwärmen sich diese Flächen durch Sonneneinstrahlung und strahlen die Wärme nachts wieder ab, wodurch sich die Klimabilanz des Gebietes verschlechtert.

d) Empfindlichkeit

Da das Kleinklima in erster Linie mit dem Vegetationsbestand zusammenhängt, bezieht sich die Empfindlichkeit v.a. auf die Beseitigung der Vegetation im Plangebiet. Daneben wird durch Versiegelung und Bebauung zusätzliches negatives Potential geschaffen, da sich dadurch die Wärmebilanz der Fläche verschlechtert. Weitere Empfindlichkeit besteht grundsätzlich gegenüber Luftverunreinigungen, z.B. aus Auto- oder Heizungsabgasen.

8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

a) Funktion

Das Landschaftsbild hat in erster Linie ästhetische und identitätsbewahrende Funktion. Die Komposition verschiedener typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches aus. Neben der Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt dies auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

b) Bestandsbeschreibung

Die Landschaft im und um das Plangebiet ist geprägt durch die Lage im Siedlungsraum. Insofern fehlen landschaftsbildprägende Strukturen. Im weiteren Umfeld ist jedoch die fast unmittelbare Lage am Rhein und der Ausblick auf das gegenüberliegende Rheinufer mit seinen Hängen prägend.

c) Vorbelastung

Durch die Lage im Siedlungsraum und insbesondere die gestalterische Qualität der bestehenden Gewerbebauten ist das Landschaftsbild für das Plangebiet eher negativ besetzt, noch verstärkt durch Vandalismus und Verfall in Bezug auf die Bauten. Der einzige wertgebende Faktor des Ausblicks auf das nördliche Rheinufer tritt hinter der Gestaltung des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung eher zurück.

d) Empfindlichkeit

Generell ist das Landschaftsbild sowohl gegenüber dem Hinzufügen untypischer, unmaßstäblicher oder technisch überformter, also wertmindernder Elemente als auch gegenüber dem Entfernen wertgebender Elemente empfindlich. Aufgrund des geringen Ausgangswertes des Landschaftsbildes im Plangebiet ist die Empfindlichkeit jedoch sehr gering.

8.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

a) Funktion

Kultur- und Sachgüter besitzen ihre Funktion aufgrund ihres historischen Dokumentationspotentials sowie ihrer wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Nutzung.

b) Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter von Relevanz vorhanden. In der Nachbarschaft des Plangebiets am Rheinufer befindet sich das diesseitige Endbauwerk der bekannten Rheinbrücke von Remagen, die am Ende des Zweiten Weltkrieges Bedeutung erlangte und in der heute ein Friedensmuseum untergebracht ist.

c) Vorbelastung

Eine direkte Vorbelastung besteht nicht. Die Nachbarschaft des sich unmittelbar bis an das Brückenbauwerk ziehenden Gewerbebetriebes mindert jedoch die Lage, Einsehbarkeit und gestalterische Qualität des Denkmals.

d) Empfindlichkeit

Neben direkten Beeinträchtigungen wie Beschädigung oder Beseitigung sind Kultur- und Sachgüter auch durch indirekt z.B. durch wertmindernde Nutzungen auf Nachbargrundstücken betroffen.

8.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen allen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder –abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut direkt beeinflusst, wirkt sich das meist indirekt auch auf andere Schutzgüter aus. Um nur einige Beispiele zu nennen, verändert die Beseitigung von Vegetation das Kleinklima und vernichtet Lebensraum für Tiere, Eingriffe in den Boden vermindern dessen Schutzfunktion für den Wasserhaushalt, ein veränderter Wasserhaushalt wirkt sich u.U. auf die Vegetationszusammensetzung aus usw.. Diese Wechselbeziehungen sind nicht nur bei der Betrachtung von Eingriffen in den Naturhaushalt wichtig, sondern müssen auch bei der Wahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden.

Abgesehen von den dargestellten Beziehungen bestehen keine speziellen Wechselwirkungen, die über das hinausgehen, was in den Beschreibungen zu den einzelnen Schutzgütern enthalten ist.

8.2.2 Entwicklungsprognosen

8.2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung (erhebliche Umweltauswirkungen der Planung)

Die Durchführung der vorgesehenen Planung wird voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Wasser führen.

a) Erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen wird vermutlich zur weitgehenden Beseitigung der vorhandenen Vegetation und damit auch der Lebensräume für Tiere führen. Im Falle der geplanten Stellplatzflächen und überbauten Flächen geschieht dies ersatzlos. Auf den nicht überbaubaren Flächen sowie den Pflanzflächen wird grundsätzlich eine Ersatzvegetation geschaffen, soweit die vorhandene nicht erhalten wird. Diese Ersatzvegetation hat in weiten Teilen einen deutlich höheren ökologischen Wert als die bestehende. Im Zuge der Herstellung des Vorhabens werden jedoch vermutlich nahezu alle Plangebietsflächen betroffen sein (Befahrung, Lagerung, Umformung etc.). Einschränkend muss jedoch angeführt werden, dass die vorhandene Vegetation einen eher geringen bis mittleren Wert aufweist. Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen ergibt sich daher mehr aus dem Umfang der Auswirkungen als aus deren Qualität.

In Bezug auf den Biotopverbund wird eine (Teil-)Fläche für ein Bauvorhaben in Anspruch genommen, die als Freifläche in Verbindung mit der großräumigen Vernetzungsachse entlang des Rheins steht. Erheblich wären die Auswirkungen auf den Biotopverbund dabei, wenn die ökologischen Vernetzungsfunktionen und -elemente wesentlich beeinträchtigt werden würden. Die Vernetzungsfunktion der großräumigen Achse wird nicht berührt, da die betroffene Fläche nicht innerhalb der Hauptachse liegt, sondern nur einen Seitenarm betrifft. Die Komplementärfunktion der Hereinführung des Freiraums in den Siedlungszusammenhang wird ebenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt, da durch die festgesetzten Bepflanzungsflächen die Durchgängigkeit der Freiflächenverbindung vom Rheinufer bis zur Alten Straße erhalten wird. Das Vernetzungselement der Freiraumfläche wird reduziert, gleichzeitig jedoch durch die Anlage von flächigen Gehölzstrukturen und Kräuterwiesenansaat erheblich aufgewertet, so dass neue Vernetzungselemente geschaffen werden.

Eine durchgehende Verbindung des Rheinuferbiotops bleibt bestehen. Eine Einschränkung der Wirkung und Funktion der momentanen Vernetzungsfunktion erfolgt nicht, weil keine Barrieren oder Hindernisse auf der Vernetzungsachse errichtet werden.

b) Erhebliche Auswirkungen auf den Boden

Auch der Boden, zumindest die oberste Bodenschicht ist vermutlich großflächig von Umformungen und Eingriffen betroffen. Dies betrifft natürlich wieder in erster Linie die Bauflächen und Verkehrsflächen. Auf diesen Flächen geht die ökologische Funktionsfähigkeit der Böden nahezu vollständig verloren, zumal hier aufgrund der topographischen Situation auch mit Auffüllungen zu rechnen ist. Aber auch die nicht überbaubaren Flächen können im Zuge der Baumaßnahmen durch Umgestaltung oder Verdichtung in Folge von Befahrung und Lagerung betroffen sein. Die Erheblichkeit ergibt sich aus dem Umfang des Funktionsverlustes. Es ist jedoch zu beachten, dass weite Teile des Plangebietes bereits bebaut bzw. aufgeschüttet waren, so dass die Eingriffe nur die unbebauten Teile betreffen.

Außerhalb des Plangebietes erfolgen keine Eingriffe in die Bodenstruktur (auch keine Modellierungen im Zuge des Retentionsraumausgleichs).

Im Rahmen eines Rückbaukonzeptes werden auf bauordnungsrechtlicher Ebene alle notwendigen Maßnahmen zur Sanierung und zum Schutz des Bodens geregelt. Dies beinhaltet auch notwendige weitere, detailliertere Untersuchungen zu vorhandenen Schadstoffbelastungen. Der Vorhabenträger führt den Rückbau sowie die Sanierung der bestehenden gewerblichen Anlagen sowie der daraus resultierenden Bodenverunreinigungen und die fachgerechte Entsorgung/Verwertung der dabei anfallenden Materialien für das gesamte ehemalige Gewerbegrundstück durch.

c) Erhebliche Auswirkungen auf das Wasser

Die erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser betreffen den Bereich des Hochwasserschutzes und ergeben sich aus der Lage des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet. Nach gutachterlicher Untersuchung wurde festgestellt, dass bei

Durchführung des Vorhabens in der geplanten Form inklusive der die Bauflächen umgebenden Aufschüttungen ca. 5.600 m³ Retentionsvolumen, bezogen auf ein 100 jährliches Hochwasser, verloren gehen würden. Zur Ermittlung der Auswirkungen eines HQ 200 wurde eine ergänzte wasserwirtschaftliche Untersuchung angefertigt (Björnßen Beratende Ingenieure, 2007). Die Berechnungen ergaben, dass in diesem Fall das gesamte Plangebiet eingestaut wäre und ein Verlust von ca. 20 000 m³ Überflutungsraum entstehe würde. Auf dem Standort steht kein Ausgleich zur Verfügung. Der Gutachter weist zudem daraufhin, dass die Größe dieses Überflutungsraum im Vergleich zum insgesamt zu betrachtenden Rheintal zu vernachlässigen sei.

d) Weitere Auswirkungen

Die übrigen Auswirkungen bei Durchführung der Planung sind nicht als erheblich anzusehen.

Die Auswirkungen auf den Mensch sind unerheblich. Der Verlust des im Plangebiet bestehenden Wohnhauses ist ersetzbar und betrifft nur Einzelbelange, somit ist er hier nicht erheblich. Die Ortsbildveränderung durch die Bebauung einer Teilfläche wird durch die ansprechendere Gestaltung (einheitliche Architektur, Baumreihe/Grünflächen als Gliederung) gegenüber dem Bestand aufgewogen. Durch eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Pies, 24.06.2005) wurde nachgewiesen, dass bei baulicher Abschirmung der Anlieferungsbereiche in einer Länge von mindestens 16 m und der Einhaltung der vom Hersteller angegebenen Schalldruckpegel für Dachkondensatoren keine erheblichen Schallimmissionen für schützenswerte Nutzungen in der Umgebung verursacht werden. Unter Bezug auf die ermittelten Schalldruckpegel der geplanten Vorhaben kann außerdem davon ausgegangen werden, dass eine angedachte benachbarte Hotelnutzung nördlich des Plangebietes nicht grundsätzlich beeinträchtigt wird. Detaillierte Nachweise können erst bei einer Konkretisierung der Hotelplanungen erfolgen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegen.

Mit der teilweisen Beseitigung der Vegetation im Plangebiet werden die klimatisch wirksamen Flächen verringert und durch Bebauung und Versiegelung die Belastung durch zusätzliches Erwärmungspotential erhöht. Dies geschieht jedoch in einem Umfang, der weder für das Plangebiet noch für die bestehende Ortslage erheblich ist, da das Plangebiet nur sehr geringe klimatische Funktion für die Ortslage hat. Aufgrund der Hauptwindrichtungen nach Klimaatlas Rheinland-Pfalz ist nicht von der Beeinträchtigung einer Kaltluftleitbahn auszugehen. Durch die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen, insbesondere die Gehölzbestände, wird das kleinklimatische Potential der Fläche verbessert. Eine Verschlechterung der bisherigen Situation ist nicht zu erwarten. Aufgrund der geplanten Nutzung (Einzelhandelsbetriebe) steht nicht zu vermuten, dass ein bedenklicher Schadstoffausstoß in die Luft erfolgt. Der durch das Vorhaben generierte Verkehr wird zwar kleinräumig zu zusätzlichen Immissionen führen. Nach Angabe einschlägiger Richtlinien (z.B. EAE 95) ist im innerstädtischen Bereich davon auszugehen, dass die Abgasbelastungen des Verkehrs ein verträgliches Maß einhalten, solange durch Verkehrslärm keine erheblichen Belästigungen entstehen, da Lärmimmissionen grundsätzlich bereits bei geringerer Verkehrsstärke die Erheblichkeitsschwelle überschreiten als Abgasimmissionen. Aufgrund dessen, dass ein großer Teil der zu erwartenden Kunden bisher ihre Einkäufe außerhalb Remagens getätigt haben¹¹, könnte in der Summe durch zukünftig kürzere Wege sogar eine Immissionsreduzierung erreicht werden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund des geringen Ausgangswertes ebenfalls unerheblich. Zwar wird die Einsehbarkeit und damit z.T. auch die Sichtbarkeit des einzigen wertgebenden Elements (Rheinuferhänge) verringert, jedoch ist der Ausgangswert des Schutzgutes sehr gering, und aufgrund der Beseitigung der brachliegenden Gebäude und der vorgesehenen Grünmaßnahmen erfolgt auch eine geringe Aufwertung des Landschaftsbildes, so dass im Ergebnis keine erheblichen Auswirkungen verursacht werden.

¹¹ Markt und Standort: a.a.O., S. 38 ff.

Die Auswirkungen auf das Kulturgut Rheinbrücke sind auch weitgehend neutral. Durch die mit dem Vorhaben verbundene Beseitigung der Gewerbefläche in direkter Nachbarschaft wird das Umfeld der Brücke eher aufgewertet.

8.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet zunächst weiter brachliegen. Der damit verbundene städtebauliche Missstand durch die leerstehenden Gewerbebauten würde bestehen bleiben. Eine Beseitigung ist nur mit einer wirtschaftlich vertretbaren Nachnutzung denkbar. Ebenso würden die Landschaftsbilddefizite durch die fehlende Abgrenzung zwischen Siedlung und Freiraum erhalten bleiben. Die ökologische Funktion von Boden sowie Pflanzen und Tiere würde nicht weiter beeinträchtigt. Die Entwicklung der Ortslage würde sich auf andere, u.U. weniger geeignete Flächen ausdehnen bzw. auf die reine Bestandssicherung beschränkt bleiben, was voraussichtlich eine nachhaltige Verschlechterung der Ortsstruktur, insbesondere der Sozialstruktur zur Folge hätte.

Außerdem würden die bestehenden Altablagerungen und Schadstoffbelastungen nicht entsorgt werden, was im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens geschieht. Es wurde zwar kein unmittelbares Gefährdungspotential festgestellt, jedoch stellen die vorhandenen Schadstoffe eine potentielle Gefährdungsquelle dar, die im Rahmen der Umweltvorsorge berücksichtigt werden muss.

8.2.3 Geplante Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

In der planerischen Abwägung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dazu gehört auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB. Danach müssen für die durch die Planung zulässig werdenden Eingriffe und damit für die erheblichen Umweltauswirkungen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt und berücksichtigt werden.

a) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind aufgrund des Zwecks des Bebauungsplanes, der Schaffung von Bauflächen für Einzelhandel, weitgehend unvermeidbar, da dabei immer eine komplette Umformung des Bestandes erwartet werden muss. Ein Teil der bisherigen Freiflächen ist zwar von baulicher Nutzung unberührt, jedoch kann auch hier eine Nutzung zumindest in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden. Auch die Abgrenzung und der Umfang der Bauflächen bietet kein Vermeidungs- oder Verminderungspotential, weil andernfalls eine dem üblichen Betrachtungszeitraum der Bauleitplanung entsprechende Erfüllung der städtebaulichen Ziele nicht erreicht werden könnte. Eine Minderung in Bezug auf die Auswirkungen auf die Biotopverbundfunktion stellt die Lage der festgesetzten Pflanzflächen dar. Mit den abgegrenzten Flächen wird sichergestellt, dass eine durchgängige Freiflächenverbindung von der großräumigen Vernetzungsachse entlang des Rheins bis in den Siedlungsraum hinein bestehen bleibt. Auch wenn diese Verbindung schmaler wird als im Bestand, wird sie durch die Bepflanzungsmaßnahmen im Vergleich zur bestehenden Vegetation deutlich aufgewertet und daher stabiler in ihrer Funktion als Biotopverbundfläche.

Bei den im Folgenden beschriebenen weiteren Maßnahmen handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen.

Die festgesetzten Bepflanzungsflächen bieten durch die Freihaltung von anderer Nutzung neues Lebensraumpotential für Pflanzen und Tiere.

Die festgesetzte Bepflanzung des westlichen und nördlichen Plangebiets mit Bäumen, Sträuchern sowie einer Kräuterwiese ergibt Biotopflächen, die im Vergleich zum Bestand wesentlich strukturreicher sind und damit ebenfalls vielfältigeren Lebensraum bieten. Gleichzeitig werden damit als Ausgleich für die reduzierten Vernetzungselemente (Fläche) neue geschaffen (wertvolle Vegetationsstrukturen), so dass die Eingriffe in Bezug auf die Biotopvernetzung kompensiert werden können.

Auch die Bepflanzungsmaßnahmen auf baubegleitenden Flächen (Baumreihe an der Goethestraße, Stellplatzbegrünung) kann als Lebensraumsatz für die auch bisher schon vorkommenden Arten des Siedlungsraumes gelten. Die Bepflanzung des östlichen Plangebietstrands entspricht (in verkleinerter Form) der Bestandssituation an dieser Stelle.

b) Schutzgut Boden

Die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aus den bereits genannten Gründen bei Verfolgen des Bebauungsplanzwecks unvermeidbar. Mindernd wirkt jedoch die Festsetzung einer GRZ unterhalb der zulässigen Höchstwerte sowie die räumliche Eingrenzung der Auswirkungen auf die Baufenster.

Ein Ausgleich erfolgt durch die mit dem Rückbau der bestehenden Anlagen verbundene Sanierung der begrenzt vorhandenen kontaminierten Bereiche im Boden. Da ein weiterer, direkter, funktionaler Ausgleich nur durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle erreicht werden könnte, dies allerdings mangels ungenutzter versiegelter Flächen nicht möglich ist, kann ein weiterer Ausgleich nur indirekt über eine Bodennutzung erfolgen, die für eine Förderung der Bodenfunktionen sorgt. Dazu dienen die Ausgleichsmaßnahmen, die bereits beim Schutzgut Tiere und Pflanzen erwähnt worden sind.

c) Schutzgut Wasser

Da weder der Wasserstand noch der Abfluss bei Hochwasser noch bestehender Hochwasserschutz beeinträchtigt werden, ist der Eingriff vor dem Hintergrund des bestehenden Baurechts auf der Fläche grundsätzlich ausgleichbar, falls gleichwertiger Ersatz für das verlorene Retentionsvolumen geschaffen wird. Die Möglichkeit dazu besteht im Zuge des Rückbaus der Gewerbeanlagen. Mit der Entfernung einer Schutzmauer, die den hinteren Teil des Gewerbegrundstücks bisher vor Überflutung geschützt hat, kann dort ein Ersatzvolumen von ca. 6.000 m³ geschaffen werden, da dieser Teil tiefer liegt als der vordere, südliche Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet. Bodenmodellierungen sind dabei nicht erforderlich. Diese Lösung wurde bereits mit der zuständigen Wasserbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord abgestimmt.

Zusätzliche Retentionsraumverluste oberhalb der Wasserspiegellage HQ 100 sind in Abwägung mit anderen Belangen der Planung (Minderung der Neuversiegelung durch Wiedernutzung einer Gewerbebrache, Behebung des Versorgungsdefizits der Bevölkerung) nicht erheblich. Das Vorhaben wird auch in Bezug auf die Wasserspiegellage HQ 200 hochwassersicher ausgeführt.

8.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planungsmöglichkeiten und die Eignung alternativer Flächen wird durch das angestrebte Nutzungsziel bestimmt. Daraus ergeben sich folgende Rahmenbedingungen:

- innenstadtnahe Lage zum Schutz des Zentrums als Versorgungsschwerpunkt
- gute Erreichbarkeit, sowohl fußläufig als auch motorisiert
- ausreichende Flächengröße für die geplante Nutzung
- kurzfristige Verfügbarkeit für eine zeitnahe Umsetzung

Es sind keine Alternativflächen bekannt, die in allen Punkten eine vergleichbare Eignung aufweisen wie das Plangebiet. Positiv für das Plangebiet kommt hinzu, dass mit der Wiedernutzung eines brachliegenden Gewerbegelandes erstens ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden kann und zweitens der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

8.2.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Mit der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist zu analysieren, welchen Wert die betroffenen Flächen für Natur und Landschaft besitzen. Dies ist insgesamt schwierig in Worten oder Zahlen auszudrücken. In der Praxis existieren jedoch gängige, numerische Bewertungsverfahren, um die betroffenen Biotoptypen in Wertstufen zu fassen und deren ökologische bzw. landschaftsätherische Bedeutung wiederzugeben. Eine solche Bewertung dient als Orientierungshilfe bei der Festlegung und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen. Eigentliche Grundlage für die Bewertung der Ausgleichbarkeit der Eingriffe ist jedoch die verbal ausformulierte Funktionsbeschreibung der einzelnen Umweltfaktoren, wie sie in der Bestandsbeschreibung (s. 8.2.1) dargestellt ist. Durch das Anwenden eines standardisierten Bewertungsverfahrens ist die Bewertungs- und Abwägungsgrundlage jedoch für Nichtfachleute leichter nachzuvollziehen. Die Subjektivität des Beurteilenden wird zudem in kontrollierbaren Grenzen gehalten. Das Ergebnis der Bewertung hat keine rechtliche Bindung, sondern ist Abwägungsgrundlage. Hiervon ausgenommen sind Eingriffe in Biotop nach § 20c BNatSchG.

Im vorliegenden Vorhaben wurde das Bewertungsverfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“, herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, 1996, herangezogen.

Hierbei fließt der Grad der ökologischen Ausprägung der Biotop, wie sie in der Örtlichkeit vorgefunden werden, in die Bewertung ein.

Im angewandten Bewertungsverfahren erhalten die Biotop „Wertpunkte“ in einer Skala von 0 bis 10. So besitzt z.B. Acker einen Wert von 2, während naturnahe Laubmischwälder und andere Gehölzflächen einen Wert zwischen 5 und 8 haben. Vollkommen versiegelte Flächen haben stets den Wert 0, hochwertige Biotop wie Moore, Röhrichte, Quellbereiche einen Wert von 10. Bei einem Wert von 10 ist die Ausgleichbarkeit eines Eingriffes nicht mehr gewährleistet, ein Eingriff in solche Flächen ist grundsätzlich im gesetzlichen Rahmen (BNatSchG) ausgeschlossen. Die „Feinabstufung“ je nach Natürlichkeitsgrad, Struktur- und Artenvielfalt der einzelnen Biotop wird über den Korrekturfaktor bewertet. Hier kann bei überdurchschnittlicher Ausprägung eines Biotops der Faktor bis auf max. 2 heraufgesetzt werden, ebenso erfolgt eine Reduzierung des Faktors bei weniger stark ausgeprägten oder beeinträchtigten Biotoptypen.

Als Ergebnis der Bewertung (s.h. Berechnungstabellen sowie Planzeichnung „Zustand gemäß Festsetzungen“ im Anhang) wurde festgestellt, dass mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen bereits in etwa eine Kompensation der verursachten Eingriffe erfolgt. Dies unterstützt die Annahme, dass mit den vorgesehenen Maßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen werden können.

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht des naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernis wurde methodisch in der Eingriffsbetrachtung auf die Arbeitshilfe „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ der Landesregierung NRW (1996) zurückgegriffen. Die Bestandsaufnahme erfolgte i.W. durch Ortsbegehung sowie verschiedene Literaturquellen, die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführt sind.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet wurde ein Fachgutachten (Björnsen Beratende Ingenieure, Mai 2005) angefertigt. Die dabei verwendeten Verfahren wurden unter Berücksichtigung der Plangebietsverhältnisse, des Untersuchungsumfangs und der rechtlichen Vorgaben vom Gutachter ausgewählt. Insbesondere wurde der Retentionsvolumen-Ausgleich mit Hilfe eines digitalen Geländemodells berechnet.

Für die Beurteilung des Gefährdungspotentials der vorhandenen baulichen Anlagen wurde ebenfalls ein Gutachten angefertigt (Institut Dr. Zirfas, Juli 2005). Auch die dabei verwendeten Verfahren wurden unter Berücksichtigung der Plangebietsverhältnisse, des Untersuchungsumfangs und der rechtlichen Vorgaben vom Gutachter ausgewählt. Die Ergebnisse beruhen in erster Linie auf Bodenproben aus 20 Rammkernsondierungen im Plangebiet.

Die Bohrpunkte wurden nach Ortsbegehung und Zeitzeugenbefragung festgelegt. Ein Hinweis auf ein ehemaliges Lösungsmittellager wurde erst nach Fertigstellung des Gutachtens geäußert und konnte bisher nicht überprüft werden (s.h. 8.2.1.3 c)).

Sonstige konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich bisher nicht ergeben. Gleichwohl beruhen verschiedene Angaben auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten (z.B. faunistische Daten, Klimaangaben) und beinhalten eine gewisse Streubreite. Zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in der vorliegenden Form bilden die zusammengestellten Angaben jedoch eine hinreichende Grundlage.

8.3.2 Angaben zu geplanten Überwachungsmaßnahmen

Die Schaffung eines ausreichenden Ausgleichs für die erheblichen Umweltauswirkungen auf Tiere und Pflanzen wird durch Ortsbegehungen ein Jahr bzw. 3 Jahre nach Umsetzung der Vorhaben überprüft. Auf privaten Flächen wird die Realisierung im Bedarfsfall zunächst durch informelle und, falls diese nicht greifen, durch formelle Instrumente (z.B. Pflanzgebot nach § 178 BauGB) durchgesetzt.

Die Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung bzw. Bebauung sowie die Berücksichtigung der Hochwasserschutzbelange werden durch die Gemeinde im Rahmen der Beteiligung an bauordnungsrechtlichen oder sonstigen Verfahren überwacht und durchgesetzt.

8.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Bereich des Innenstadtgebietes von Remagen, in Rheinnähe und in Nachbarschaft zum Friedensmuseum Brücke von Remagen wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“ aufgestellt. Dabei soll die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes ermöglicht werden.

Das festgesetzte Sondergebiet wird von Grünflächen umgeben, die als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme bepflanzt werden sollen. Die Erschließung erfolgt durch eine Zu- und eine Abfahrt von der benachbarten Goethestraße aus. Im SO wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, die durch Parkplätze und Zufahrten jedoch bis 0,75 überschritten werden darf. Die Errichtung baulicher Anlagen wird durch restriktive Baugrenzen gesteuert. Ebenso wird die zulässige Bauhöhe begrenzt. Durch diese Maßnahmen soll einer Entstehung zu massiver Baukörper entgegengewirkt werden. Durch eine Baumreihe entlang der Goethestraße wird eine gestalterische Einbindung des Plangebietes erreicht.

Bei dem Standort handelt es sich um die brachliegenden Flächen eines ehemaligen Fertigungsbetriebes. Daher ist das Plangebiet zu einem großen Teil bereits überbaut bzw. versiegelt. Der restliche Teil ist mit Ruderalvegetation und einigen Einzelgehölzen bestanden. Es befindet sich ein ebenfalls leerstehendes Wohnhaus im Plangebiet.

Die Planung verursacht erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser. Diese ergeben sich aus der nahezu vollständigen Beseitigung der vorhandenen Vegetation, den Eingriffen in die Bodenstruktur auf den bebauten Flächen (Abgrabungen, Verdichtung, Versiegelung, Aufschüttung) und der Bedeutung der Freiflächen für den Hochwasserschutz aufgrund der Lage von einem Teil der Fläche im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Auswirkungen auf andere Schutzgüter sind, auch vor dem Hintergrund der Vorbelastung, unerheblich.

Für die erheblichen Auswirkungen sind Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Durch die geplante Bepflanzung der Grünflächen werden zumindest teilweise neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Da die geplanten Bepflanzungen eine ökologische Aufwertung im Vergleich zur bestehenden Vegetation bedeuten, sind die Eingriffe diesbezüglich ausgleichbar. Mindernd für die Auswirkungen der Planung auf den Boden wirken Beschränkungen der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Schaffung zusätzlicher Freifläche und die bodenverbessernde Wirkung der Bepflanzungen wirken hier auch als Ausgleichsmaßnahmen. Für den Verlust an Retentionsvolumen wird im Zuge des Rückbaus der bestehenden Gewerbeanlagen ein Ausgleichsvolumen geschaffen.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungskonzeptes und der genannten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verursacht die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen bzw. sind die verursachten erheblichen Umweltauswirkungen kompensierbar.