

Begründung

1 Einführung

Seit 1982 wurden im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Kernstadt Remagen“ fast 10 Mio. € vornehmlich in die Umgestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze investiert. Mit der Entlastung der Innenstadt vom Fahrverkehr durch Umgestaltung zu einer Fußgängerzone war nicht zuletzt die Absicht verbunden, die Aufenthaltsqualität im Zentrum und damit auch die Attraktivität der Ladengeschäfte zu verbessern. Diese öffentlichen Maßnahmen wurden in der Folgezeit durch unzählige private Investitionen unterstützt, indem alte Gebäudesubstanz modernisiert bzw. saniert wurde oder bei unrentablen Objekten eine Ersatzbebauung neue Impulse gesetzt hat.

In der jüngeren Vergangenheit tragen vermehrt auch private Initiativen und Veranstaltungen dazu bei, ergänzend zur baulichen Gestaltung das Leben in der Innenstadt noch bunter und attraktiver zu gestalten.

Die Absicht, den innerstädtischen Handel zu stärken wird auch bei gesamtstädtischen Planungen oder solchen außerhalb des Zentrums erkennbar. In diesem Zusammenhang ist das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das gemeinsame Mittelzentrum Remagen/Sinzig - welches im Juni 2013 vom Stadtrat in einer fortgeschriebenen Fassung verabschiedet wurde - ebenso zu benennen wie der städtebauliche Vertrag, mit dem das Spektrum der möglichen Sortimente auf den randlich zum Zentrum gelegenen großflächigen Einzelhandelsflächen an der Goethestraße im Hinblick auf den innerstädtischen Handel erheblich begrenzt wurde

Nicht immer förderlich wirkt sich hingegen aus, dass die Grundstücke im Kerngebiet der Stadt Remagen oftmals durch eine kleinteilige Parzellierung gekennzeichnet sind. Dies schränkt im Falle von Geschäftsaufgaben den Kreis potenzieller Nachfolger z.T. erheblich ein. Soweit eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschossflächen deswegen nicht mehr attraktiv erscheint, liegt oftmals der Wunsch einer wohnbaulichen Nutzung nahe. Nur selten gelingt es Eigentümern benachbarter Flächen, kleinere Einheiten baulich zusammenzulegen und gemeinsam nach einem Pächter zu suchen.

Das Zentrum einer Stadt lebt letztlich davon, dass dem Bürger und den Touristen ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Gastronomie und anderen Dienstleistungen angeboten wird. Die vereinzelt festzustellende Umnutzung bisheriger Büro- oder Geschäftsräume in Erdgeschosslage zu Wohnzwecken konterkariert auf Dauer die geschilderten Bestrebungen zur Belebung der Innenstadt. Hierdurch verliert eine (Innen-)Stadt auf Dauer ihre Attraktivität.

Natürlich gehört zu einem vitalen Zentrum in einem bestimmten Umfang auch eine Wohnnutzung, damit die Stadtmitte nach Geschäftsschluss nicht ‚ausstirbt‘. Die Möglichkeit einer Wohnnutzung auf der Erdgeschosebene sollte aber möglichst unterbunden werden, um die dort erwartete Hauptfunktion, nämlich das zentrale Angebot von Waren und Dienstleistungen, nicht in den Hintergrund treten zu lassen.

2 Ziel und Zweck der Planung

Die vorbeschriebene Situation hat dazu geführt, dass der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.10.2012 nach Vorberatung im Ortsbeirat Remagen sowie im Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet hat. Ausdrückliches Ziel ist es dabei, entlang der Haupteinkaufszone zwischen dem Marktplatz und der Fährgasse die bislang mögliche wohnbauliche Nutzung im Erdgeschoss auszuschließen.

Mit der gleichen Zielsetzung werden zeitnah zu diesem Verfahren entlang der Haupteinkaufszone neue Bebauungspläne aufgestellt bzw. bestehende Bebauungspläne inhaltlich angepasst, so dass eine durchgängige und einheitliche Regelung besteht.

Der vorliegende Planentwurf enthält neben seinem Geltungsbereich lediglich Festsetzungen über die Art der zulässigen Nutzung, differenziert nach Misch- und Kerngebieten, sowie die öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Zulässigkeitskatalog des § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) über die Kerngebiete wird ausgehend von den städtebaulichen Zielen durch textliche Festsetzungen näher bestimmt.

3 Verfahren

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes wird die Eigenart des Gebietes ebenso wie der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab – soweit überhaupt – nur unwesentlich geändert. Von daher sind die Voraussetzungen dafür gegeben, das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchzuführen.

Auf eine Umweltprüfung sowie auf die Unterrichtung bzw. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird verzichtet (§ 13 Abs. 3 BauGB).

4 Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen

Der Flächennutzungsplan vom 28.01.2004 (FNP 2004) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dar. Aus dieser Darstellung leiten sich die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen von Misch- und Kerngebietsflächen (MI, MK) im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB ab.

5 Planinhalte

Die Inhalte des Bebauungsplanes beschränken sich auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet - MI / Kerngebiet - MK) sowie die örtlichen Verkehrsflächen. Der Katalog der zulässigen Nutzungen innerhalb der Kerngebiete wird durch textliche Festsetzungen näher ausgestaltet.

Ein Erfordernis weitergehender Regelungen besteht nicht, zumal die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung anzuwenden sind.

Der Bauleitplan enthält folglich nicht die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlichen Mindestinhalte (so fehlt es an einer Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen). Er gilt damit als einfa-

cher Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 3 BauGB, weshalb sich die Zulässigkeit eines Vorhabens im Übrigen weiterhin nach Maßgabe des § 34 BauGB beurteilen wird.

Auf das Vorhandensein der Gestaltungssatzung mit den darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften i.S. des § 88 Landesbauordnung (LBauO) wird hingewiesen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Plan Misch- und Kerngebiete fest.

Die Lage der Kerngebiete orientiert sich am Verlauf des Haupteinkaufsbereichs. Dieser beginnt an der Kreuzung Marktstraße / Fährgasse / Seelenstraße und führt in westlicher Richtung über die Fußgängerzone in Richtung Marktplatz. Auch die hier von abzweigende Josefstraße, über welche der Bahnhof an die Marktstraße angebunden wird, zählt hierzu.

Die verbleibende Bauzeile entlang der Bahnhofstraße wird als Mischgebiet festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die jeweils auf die Einkaufszone ausgerichteten Eckgrundstücke (Marktstraße 53+55, Bahnhofstraße 15).

Die Unterscheidung in die beiden Gebietsarten wird erforderlich, weil sich die Häuser entlang der Bahnhofstraße im Bestand mit einem deutlich höheren Anteil an Wohnungen im Erdgeschoss gegenüber dem restlichen Plangebiet abgrenzen und damit auch nicht mehr den Charakter eines Kerngebietes aufweisen.

Die parzellenscharfe Abgrenzung der beiden Nutzungsarten ergibt sich aus der Festsetzung in der Planurkunde.

Der Zulässigkeitskatalog des § 7 BauNVO über die Kerngebiete wird in Anwendung des § 1 Absätze 5, 7 und 9 BauNVO näher ausgestaltet (Textteil, Nr. 1.1.2, Abs. 1 bis 5). Darin sind im Einzelnen folgende Regelungen enthalten:

- Absatz 1 schließt die allgemein zulässigen Wohnnutzungen (§ 7 Abs. 1 Nr. 6 und 7 BauNVO) im Erdgeschoss aus;
- Absatz 2 schließt die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Erdgeschoss aus;
- Absatz 3 ermöglicht die im Zuge der Vorberatungen gewünschte Ausnahme für eine bestehende Wohnnutzung. Diese soll dann im Fall eines Aus- oder Umbaus greifen, soweit die Nutzung bereits vor Rechtskraft der Satzung zulässigerweise ausgeübt wurde. Im Falle eines Neubaus ginge dieser Bestandsschutz jedoch verloren;
- Absatz 4 erklärt jegliche Form der Wohnnutzung (Betriebswohnung, sonstige Wohnung) außerhalb des Erdgeschosses für zulässig.

Zu einer lebendigen Innenstadt gehört in einem bestimmten Umfang auch eine Wohnnutzung. Insoweit wird, wie bereits in anderen Bebauungsplänen im Stadtzentrum auch, in Anwendung des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ein Mindestanteil an Wohnfläche auf den jeweiligen Baugrundstücken definiert. Der in diesen Bauleitplänen definierte Anteil von 25% der Geschossfläche wird übernommen, um eine einheitliche Regelung zu erhalten;

- Absatz 5 schließlich regelt analog zu Absatz 3 einen Ausnahmetatbestand für die Grundstücke, die zulässigerweise im Bestand vollständig als Geschäftshaus genutzt werden und damit den nach Absatz 4 festgesetzten Mindestanteil an Wohnfläche unterschreiten (z.B. Marktstraße 42).

5.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden entsprechend ihres Bestandes und ihrer Bedeutung in die Festsetzungen übernommen. Die Bahnhofstraße wie auch ein Teil der Marktstraße werden auf Grund ihrer Funktion für den Fahrverkehr als Verkehrsfläche bestimmt, während die zumeist als Fußgängerzone ausgebauten Abschnitte der Marktstraße, Obergasse, Kreuzgasse, Postgasse sowie An der Stadtmauer als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) definiert werden.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen

Nachrichtlich wird der Verlauf des Sanierungsgebietes Kernstadt Remagen wiedergegeben.

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen und des Gebäudebestandes entspricht dem Stand, wie er nach quartalsweiser Aktualisierung der Stadt Remagen durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen zur Verfügung gestellt wurde (letzte Aktualisierung: 08.07.2013). Eventuelle Abweichungen vom tatsächlichen Gebäudebestand sind durch die jeweiligen Eigentümer zu verantworten; die Verpflichtung zur Gebäudeeinmessung ergibt sich aus dem Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen (LGVerm).

6 Eingriff in Natur und Landschaft, Artenschutz

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit ausschließlich nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Dies wird durch die Inhalte des einfachen Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert. Die Satzung schafft keine neuen Baurechte, sondern modifiziert lediglich bestehende. Ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. der §§ 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) findet somit durch den Bebauungsplan gem. § 18 BNatSchG nicht statt.

Auch im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes verbleibt die Verantwortung unverändert bei den Bauherren. Diese haben bereits heute zu prüfen, ob durch eine von ihnen geplante Baumaßnahme Auswirkungen im Sinne des § 44 BNatSchG auf streng oder besonders geschützte Arten entstehen. Der Bebauungsplan muss damit mögliche artenschutzrechtliche Fragen nicht selber abschließend klären, sondern kann dies auf die nachgeordnete Ebene der Bauantragstellung verlagern.

7 Städtebauliche Kennziffern

Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 1,16 ha mit folgenden Flächenanteilen:

- 0,12 ha Mischgebiet
- 0,72 ha Kerngebiet
- 0,32 ha Verkehrsflächen

8 Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplänen oder städtebaulichen Satzungen

Eine Aufhebung oder Ersetzung bestehender Bebauungspläne erfolgt nicht, denn es wird erstmalig ein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt.

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Diese wird durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt sondern findet nach Rechtskraft desselben uneingeschränkt Anwendung. Hierauf wird in Abschnitt 2 des Textteils hingewiesen.

Der Bebauungsplan liegt teilweise im Bereich des Sanierungsgebietes "Kernstadt Remagen". Er ist insoweit aus dieser abgeleitet und setzt deren Ziele um. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird in der Planzeichnung nachrichtlich wiedergegeben.

Weiterhin finden folgende Satzungen mit städtebaulichen Zielen unverändert Anwendung:

- Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze,
- Baumschutzsatzung.

Entsprechende Hinweise sind im Textteil, Abschnitt 2, enthalten.

Remagen, 03.09.2013

(Siegel)

Herbert Georgi
Bürgermeister