

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung 10.63

## "Rheinpromenade 10 + 11"



der Stadt Remagen

### **Begründung**

|            |         |
|------------|---------|
| Stadt:     | Remagen |
| Gemarkung: | Remagen |
| Flur:      | 3       |

### **Satzungsausfertigung**

Stand: März 2018

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



|                   |                |              |          |
|-------------------|----------------|--------------|----------|
| <b>Stadt:</b>     | <b>Remagen</b> |              |          |
| <b>Gemarkung:</b> | <b>Remagen</b> | <b>Flur:</b> | <b>3</b> |

## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>               | <b>1</b>  |
| 1.1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung..... | 1         |
| 1.2 Bauleitplanerisches Verfahren.....   | 2         |
| 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....  | 4         |
| 1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung .....                      | 4         |
| <b>2 Darlegung der konkreten Planungsinhalte .....</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>3 Belange des Naturschutzes .....</b>   | <b>7</b>  |
| 3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....   | 7         |
| 3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....               | 8         |
| 3.3 Wasserhaushalt und Boden.....  | 8         |
| 3.4 Klima und Luft.....  | 8         |
| 3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter .....                               | 9         |
| 3.6 Fazit und Abwägung .....   | 9         |
| <b>4 Auswirkungen der Planung.....</b>   | <b>10</b> |
| 4.1 Flächenbilanz.....   | 10        |
| 4.2 Lage am Gewässer.....  | 10        |
| 4.3 Hochwasserschutz.....  | 10        |
| 4.4 Sonstige Auswirkungen der Planung .....  | 12        |
| 4.5 Kostenschätzung .....  | 13        |

## Abbildungsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:8.000).....                 | 1  |
| Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:8.000) .....                             | 2  |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Remagen .....   | 4  |
| Abbildung 4: Hochwasserbereich Rheinpromenade, Stadt Remagen (M 1:2.000)..... | 11 |

## Tabellenverzeichnis

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Verfahrensübersicht ..... | 3  |
| Tabelle 2: Flächenbilanz .....       | 10 |

## Anlagen

- Fachliche Stellungnahme zur Rheinpromenade 10, Remagen der WiWi Umweltgesellschaft mbH, Bendorf, Stand: 22.11.2016
- Vorhabenplanung, Sedos Architekten, Rheinbach, Stand: 18. Mai 2017

## 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 1.1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Rheinpromenade und den Rhein, im Osten und Westen durch die vorhandene Wohnbebauung Rheinpromenade 9 und 12, im Süden durch den Stadtpark, einem ehemaligen Friedhof.

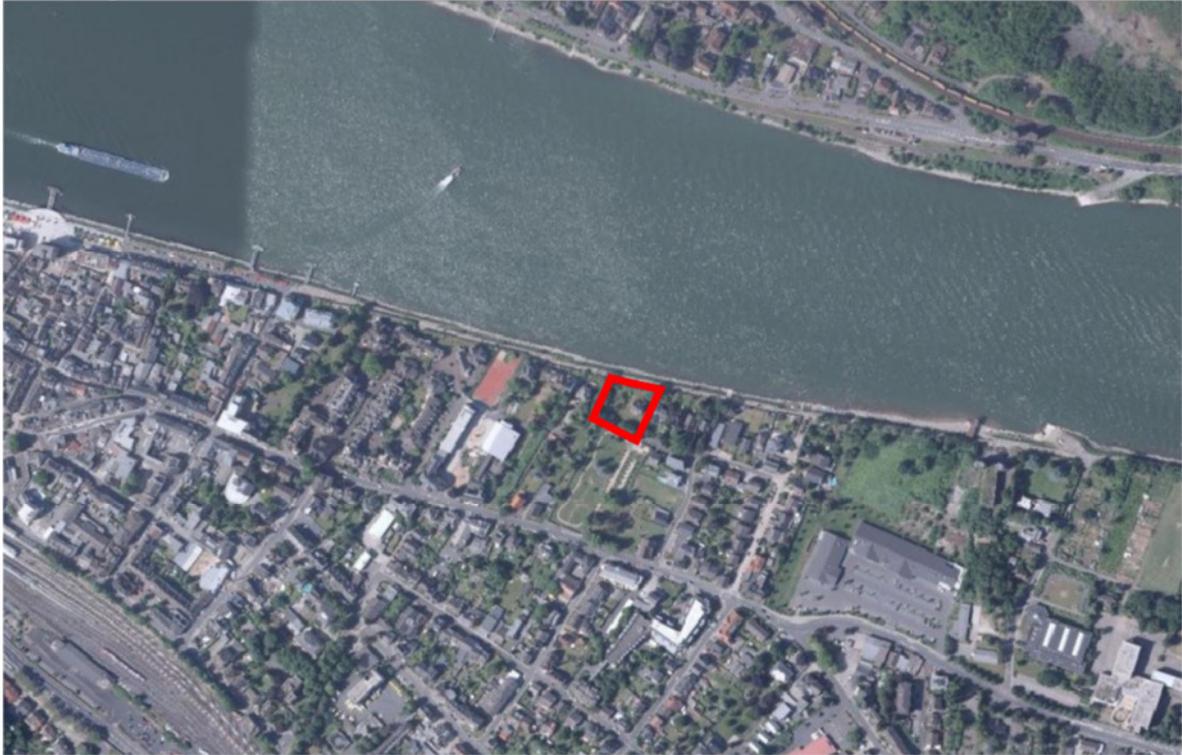
Die Fläche des Plangebietes umfasst 0,23 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:8.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:8.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder entnommen aus LANIS)

## 1.2 Bauleitplanerisches Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 10.63 „Rheinpromenade 10 + 11“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine Nachverdichtung innerhalb der Wohnbebauung entlang der Rheinpromenade erzielt werden. Der Bereich soll durch Abbruch eines Bestandsgebäudes und Errichtung zweier zeitgemäßer Mehrfamilienhäuser überplant und über die Peter-Maeth-Straße erschlossen werden.

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Grundfläche umfasst weniger als 20.000 qm und die Aufstellung verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB). Das nächste FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von 460 m gen Nordosten (FFH-5510-302 Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied). In unmittelbarer Entfernung liegen keine Vogelschutzgebiete. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete vor (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen die den Anforderungen der 12. Verordnung zum

BlmSchG unterliegen, befinden sich in Norden von Bad Breisig und in St. Katharinen. Die Betriebe liegen sämtlich in ausreichender Entfernung, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt.

Demnach kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 + 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 04. Oktober 2016 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rheinpromenade 10 + 11“ gefasst. Mit diesem Beschluss kann das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gleichzeitig nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens gegeben.

Bei der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10.63 „Rheinpromenade 10 + 11“ zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

*Tabelle 1: Verfahrensübersicht*

| <b>Verfahrensschritt</b>  | <b>von</b>                   |
|---|------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss   | 04.10.2016                   |
| Billigung des Entwurfs<br>Offenlagebeschluss  | 04.01.2017                   |
| Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans   | 08.02.2017                   |
| Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB  | 16.02.2017<br>bis 17.03.2017 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB  | 16.02.2017<br>bis 17.03.2017 |
| Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Beschluss der erneuten Offenlage | 26.06.2017                   |
| Bekanntmachung der wiederholten Offenlage des Bebauungsplans  | 12.07.2017                   |
| Wiederholung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB   | 20.07.2017<br>bis 25.08.2017 |
| Wiederholung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB                       | 06.07.2017<br>bis 25.08.2017 |
| Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit                                   | 25.09.2017                   |
| 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB                                     | 20.12.2017<br>26.01.2018     |
| Bekanntmachung der erneuten Offenlage des Bebauungsplans  | 20.12.2017                   |
| 3. erneute verkürzte und eingeschränkte Offenlage der Satzung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB                    | 28.12.2017<br>bis 26.01.2018 |
| Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit                                   | 19.03.2018                   |
| Satzungsbeschluss   | 19.03.2018                   |

### 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 04. Oktober 2016 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Rheinpromenade 10 + 11“ aufzustellen.

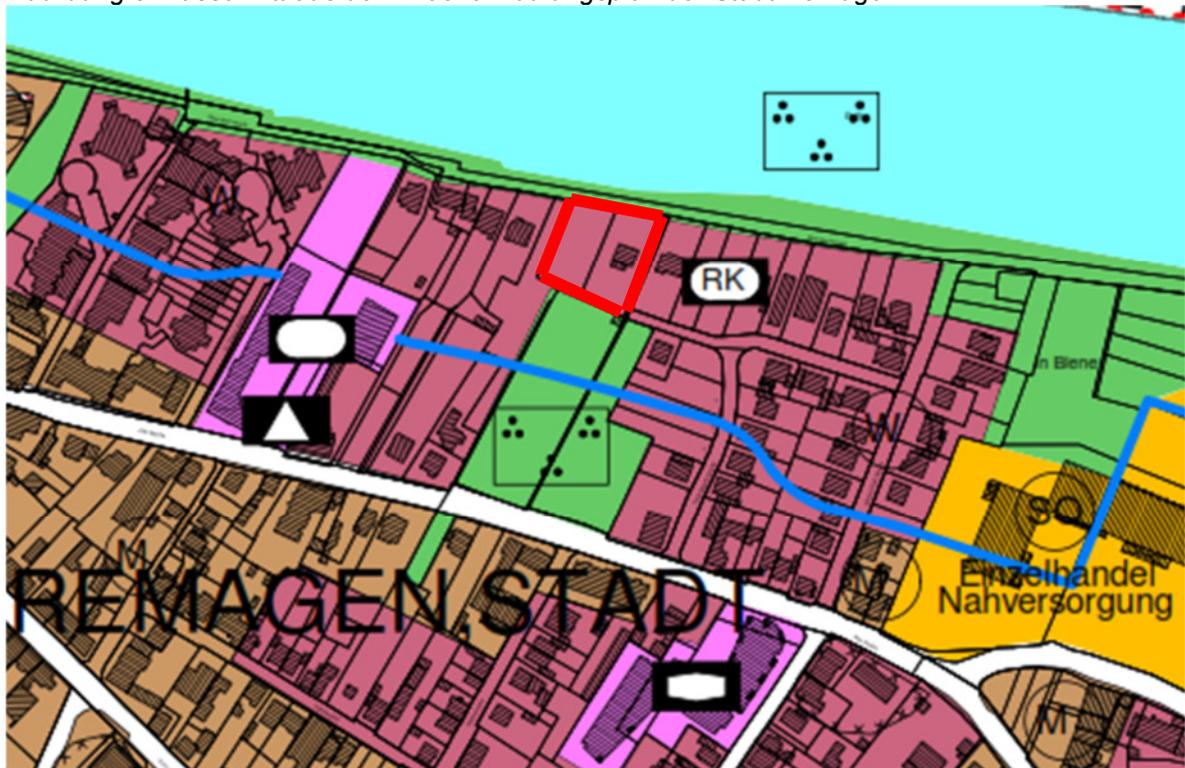
Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine Nachverdichtung innerhalb der Wohnbebauung entlang der Rheinpromenade erzielt werden. Der Bereich soll durch Abbruch eines Bestandsgebäudes und Errichtung zweier zeitgemäßer Mehrfamilienhäuser überplant und über die Peter-Maeth-Straße erschlossen werden. Es soll mit der Errichtung der Mehrfamilienhäuser positiv zum Gesamtbild der Rheinpromenade beigetragen werden. Der Neubau soll in zeitgemäßer Form mit Errichtung eines Staffelgeschosses entwickelt werden, um zum einen dem Bedarf an Wohnraum in Remagen nachzukommen. Zum anderen soll durch Schließung der Baulücke entlang der touristisch stark frequentierten Rheinpromenade eine städtebaulich prägende Nachverdichtung innerhalb des innenstadtnahen Wohngebietes erfolgen. Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

### 1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen ist das Plangebiet selbst als Wohnbaufläche dargestellt.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes ist eine „Grünfläche“ als Rheinpromenade zum Rheindargestellt. Östlich und westlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen. Im Süden ist ebenfalls eine „Grünfläche“ dargestellt. Östlich des Plangebietes sind Flächen für Ruder- und Kanusport dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Remagen



(ohne Maßstab)

Damit weichen die Festsetzungen der vorliegenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10.63 „Rheinpromenade 10 + 11“ nicht von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab; der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2 Darlegung der konkreten Planungsinhalte

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10.63 „Rheinpromenade 10 + 11“ soll ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind nur die Vorhaben, die nach vorliegender Vorhabenplanung sowie zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des Rheins sind in Geschossen mit einer Fußbodenhöhe (Bezugspunkt Rohbaumaß) unter 58,50 m über NN nur Garagen und Lagerräume zulässig. Zum dauernden Aufenthalt bestimmte Räume sind nur oberhalb dieser Höhe zulässig, da diese andernfalls bei Hochwasserereignissen überflutet und beschädigt werden können.

Die Festsetzung nach Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und bildet somit die Möglichkeit einer modernen und zeitgemäßen Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern.

Für das Reine Wohngebiet werden im Einzelnen folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 1,2
- Maximal 3 Vollgeschosse, wovon das unterste Vollgeschoss als Garagengeschoss auszubilden ist
- die Zufahrt erfolgt über Südosten des Plangebietes.

Im Plangebiet sind in offener Bauweise max. 12 Wohneinheiten zulässig.

Es ist geplant, zwei Einzelhäuser zu errichten. Da diese jedoch durch eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden sind, werden die Einzelhäuser als eine Einheit gerechnet. Somit sind für die durch die Tiefgarage verbundenen Einzelhäuser eine addierte Anzahl der Wohneinheiten zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen entsprechen der angrenzenden Umgebungsbebauung und ermöglichen, dass das Bauvorhaben sich städtebaulich einfügt und keinen Kontrast zu Bestandsgebäuden darstellt.

Die Gebäudehöhe darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan -als Höchstgrenze festgesetzte Höhe in der Planzeichnung von 69,0 NN nicht überschreiten. Das entspricht in etwa einer max. Höhe von 13,0 m.

Gemessen wird bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern bis zum First und bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika des obersten Geschosses, auch wenn es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt.

Ein Staffelgeschoss ist umlaufend um min. 1,0 m zurückzusetzen, sodass nicht mehr als 10,5 m im aufgehenden Mauerwerk sichtbar sind, mit Ausnahme der Bereiche über Balkone/Loggien der darunter liegenden Geschosse.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss eine Höhenlage zwischen 58,50 NN und 59,50 NN aufweisen.

Es sind Gebäude mit flachgeneigten Dächern ( $< 25^\circ$ ), Flachdächern oder einseitigen Pultdächern zulässig.

Über diese maximalen Gebäudehöhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte und Schornsteine bis zu 3 qm Grundfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Höhe der baulichen Anlage gliedert sich in die Umgebungsbebauung ein und formt somit eine städtebaulich strukturierte Einheit entlang der Rheinpromenade.

Die Stellplatznachweise erfolgen in einem Untergeschoss, das aufgrund der Lage des Plangebietes im Überschwemmungsbereich des Rheins als offenes Untergeschoss errichtet sein wird. Die Zufahrt erfolgt von Süden. Das offene Untergeschoss ist laut Definition der Landesbauordnung ein Vollgeschoss, daher ist es erforderlich in dem Plangebiet 3 Vollgeschosse zuzulassen, allerdings mit der Einschränkung, dass das unterste Vollgeschoss das Garagengeschoss bildet. Mit dieser Einschränkung wird unabhängig davon, dass dies schon über die Vorhabenpläne und die Höhenbegrenzung sichergestellt ist, gewährleistet, dass das Garagengeschoss nicht als Nicht-Vollgeschoss errichtet werden kann und somit ein weiteres Wohn-Vollgeschoss gewonnen werden könnte.

Im Reinen Wohngebiet sind die Stellplätze per Satzung der Stadt Remagen über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 07.07.2004 wie folgt nachzuweisen:

- bis 60 m<sup>2</sup>                      1,0 Stellplatz
- bis 120 m<sup>2</sup>                      1,5 Stellplätze
- über 120 m<sup>2</sup>                      2,0 Stellplätze.

Durch die Satzung wird gewährleistet, dass ausreichend Stellplätze für die entstehenden Neubauvorhaben innerhalb der Stadt Remagen errichtet werden. In diesem Zusammenhang sind Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Abgrenzung zulässig.

Des Weiteren sollen Mülltonnenstellplätze so angelegt und gestaltet werden, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht wahrnehmbar sind. Dies wird z.B. durch Einhausung und/oder Anpflanzung geschehen. Die Lage der Mülltonnenstellplätze erfolgt im rückwärtigen Bereich entlang der Zufahrt zur Garage bzw. den Hauseingängen in geschützter Form.

### 3 Belange des Naturschutzes

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu wurden die untenstehenden Schutzgüter beurteilt:

#### 3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10.63 „Rheinpromenade 10 + 11“ umfasst eine Fläche von rund 2.378 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Rheinpromenade mit direktem Blick gen Norden auf den Rhein. Östlich und Westlich befinden sich angrenzende Wohngebäude, die eine einheitliche Linie parallel zur Rheinpromenade bilden. Im Süden schließt das Plangebiet an den Stadtpark, einem ehemaligen Friedhof an, der als Freifläche von Bürgern genutzt werden kann. Innerhalb des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs befinden sich derzeit einige Grünflächen, die sich um das Bestandsgebäude verteilen (Haus-Nr. 10), das im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen werden wird.

Ausgehend von einer fachlichen Stellungnahme der WiWi Umweltgesellschaft mbH, Bendorf vom 22.11.2016 zum Baum- und Strauchbestand des Geltungsbereiches gelten einige Bäume in Richtung Rheinufer als erhaltenswert. Dazu gehören:

- Spitzahorn (*acer platanoides*) BHG 63 cm Höhe 15 Meter Krone  $\varnothing$  14 Meter
- Hainbuchen-Hecke (*carpinus betulus*) 2,5 x 1,3 x 60 Meter im Grenzbereich zu Nachbar Hausnummer 8 (Fußweg).

Diese werden als Festsetzung innerhalb der Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzt und bedürfen besonderer Pflege und Schutz zum Erhalt der Bestände.

Durch Ausführung des Bauvorhabens müssen im Vorfeld diverse Bäume und Sträucher entnommen werden, die jedoch keine Brutstätten für Tiere beinhalten.

Zwei Bäume stehen z.B. zu dicht an einem Nachbargebäude, wodurch es bereits zu Schäden gekommen ist. Aufgrund der Lage im Geltungsbereich und der Bewertung des Baum- bzw. Sträucherbestandes müssen ebenfalls folgende Bäume im Vorfeld gefällt werden:

- Pflaume (*prunus*) BHD 35 cm Höhe 7 Meter
- Walnussbaum (*juglans regia*) BHD 48 cm Höhe 14 Meter
- Hainbuche (*carpinus betulus*) BHD 38 cm Höhe 15 Meter
- Birke (*betula*) BHD 35 cm Höhe 8 Meter (schrägstand)
- Birke (*betula*) BHD 30 cm Höhe 12 Meter (faul)
- Spitzahorn (*acer platanoides*) BHD 28 cm Höhe 12 Meter

Eine Erhaltung bezogen auf den Wurzelschutz ist durch die geplante Baumaßnahme (Wurzelabgrabungen, Überfüllungen) nicht möglich. Bei Neugestaltung ist eine Ersatzpflanzung mit einheimischen Frucht- und Beerengehölzen geplant.

Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt (Anlage 1).

Im Zuge der Bebauung müssen einige Bäume und Sträucher entnommen werden. Bei Neugestaltung ist eine Ersatzpflanzung mit einheimischen Gehölzen geplant.

Hinweise auf geschützte oder bedrohte Tiere oder Habitatstrukturen wurden keine festgestellt.

Da im Geltungsbereich bereits eine Bebauung bestand, sind negative Einflüsse aufgrund der geplanten Erweiterung gegenüber der bauplanungsrechtlichen Bestandssituation nicht zu erwarten.

### **3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“ mit der Kennnummer 07-LSG-71-4.

Das nächste FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von 460 m gen Nordosten (FFH-5510-302) Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied). In unmittelbarer Nähe liegen keine Vogelschutzgebiete. Artenschutzrechtliche Belange:

von räumlich - funktionalen Wechselbeziehungen ist nicht auszugehen. Es sind keine Auswirkungen auf das FFH- und VSG-Gebiet durch die vorliegende Planung zu erwarten.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatschG ist nicht zu erwarten:

Das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten ist weder bekannt noch potentiell anzunehmen, somit ergeben sich auch durch die Planung keine negativen Auswirkungen. Grundsätzlich ist in ortsnahen Gehölzbeständen mit siedlungstoleranten Vogelarten zu rechnen. Hierfür finden sich in der unmittelbaren Umgebung allerdings ausreichend Ausweichquartiere.

Tötungstatbestände können ausgeschlossen werden, sofern Beseitigung und Rückschnitt von Gehölzbestand ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres) erfolgt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

### **3.3 Wasserhaushalt und Boden**

Das Plangebiet liegt südlich des Rheins und befindet sich im direkten Überschwemmungsgebiet. Der Hochwasserschutz darf durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Hierauf nimmt der Gebäudeentwurf durch seine Lage und Grundrissgestaltung Rücksicht.

Mineral-, Trinkwasser- oder Heilquellen sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen. Eine Mehrversiegelung gegenüber einer Beurteilung des Plangebietes nach § 34 BauGB oder des bauplanungsrechtlichen Bestandes wird durch die Planung nicht ermöglicht. Meldepflichtige Belastungen des Bodens im Plangebiet sind nicht bekannt.

### **3.4 Klima und Luft**

In Klein-/lokalklimatischer Hinsicht ist das Plangebiet ohne besondere Bedeutung.

### **3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter**

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Linz-Hönninger Talweitung“ ( 292.11), einem Landschaftsraum, dessen Talraum in diesem Bereich von steileren Talflanken begrenzt ist, die durch kerbtalförmige Nebentäler gegliedert sind.

Der Geltungsbereich wird zukünftig mit einer Bebauung versehen, die eine städtebauliche Einheit mit der angrenzenden Bebauung bilden wird. Durch das Schließen der Baulücke soll mit der modernen Kubatur der entstehenden Gebäude eine Nachverdichtung entlang des Rheins entstehen, die sich aus städtebaulicher Sicht positiv auf den Gesamteindruck der Rheinpromenade auswirken soll. Die Durchmischung von Bestandsgebäuden und Neubauvorhaben, die in ihrer baulichen Umsetzung doch sehr verschieden sind, bilden einen Kontrast entlang der Bebauung an der Rheinpromenade. Diese Durchmischung stellt aus städtebaulicher Sicht jedoch einen Umbruch zwischen Bestand und Neubau dar, der aufgrund der sich allgemein wandelnden Baukultur keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut „Landschaftsbild und Kulturgüter“ darstellt.

### **3.6 Fazit und Abwägung**

Insgesamt betrachtet wirkt sich die Aufstellung des Bebauungsplans nicht negativ auf die einzelnen Umwelt-Schutzgüter aus, da durch den Abbruch der Bestandsgebäude und die Umsetzung des Neubauvorhabens eine geordnete städtebauliche Struktur entlang der Rheinpromenade entstehen wird. Das Gesamtbild entlang des Rheins wird durch das Schließen der Baulücke positiv bestärkt und wirkt sich somit auch auf die Umgebung des Geltungsbereichs aus.

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

| Flächenbezeichnung     | m <sup>2</sup>       |
|------------------------|----------------------|
| Geltungsbereich        | 2.378 m <sup>2</sup> |
| Allgemeines Wohngebiet | 2.378 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Lage am Gewässer

Die Baugrenze in dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegt ca. 6 m von der Katastergrenze des Rheins entfernt. Nach § 31 Abs. 1 LWG sind Anlagen im 40 m Bereich eines Gewässers 1. Ordnung genehmigungspflichtig. Nach Abs. 2 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Voraussetzungen nach § 36 Satz 1 WHG nicht erfüllt sind oder erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen zu erwarten sind, die durch Bedingungen oder Auflagen weder verhütet noch ausgeglichen werden können.

Die entstehenden Gebäude werden auf einer bislang auch schon baulich genutzten Fläche errichtet, folglich sind keine erheblichen Nachteile für andere Grundstücke nach § 31 Abs. 2 LWG 2. Alternative anzunehmen.

Die Voraussetzungen des § 36 Satz 1 WHG besagen folgendes:

*„Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.“*

Schädliche Gewässerveränderungen gegenüber der Ist-Situation sind aufgrund des vorhandenen Bestandes nicht zu erwarten. Die Lage des Plangebietes erschwert die Gewässerunterhaltung nicht.

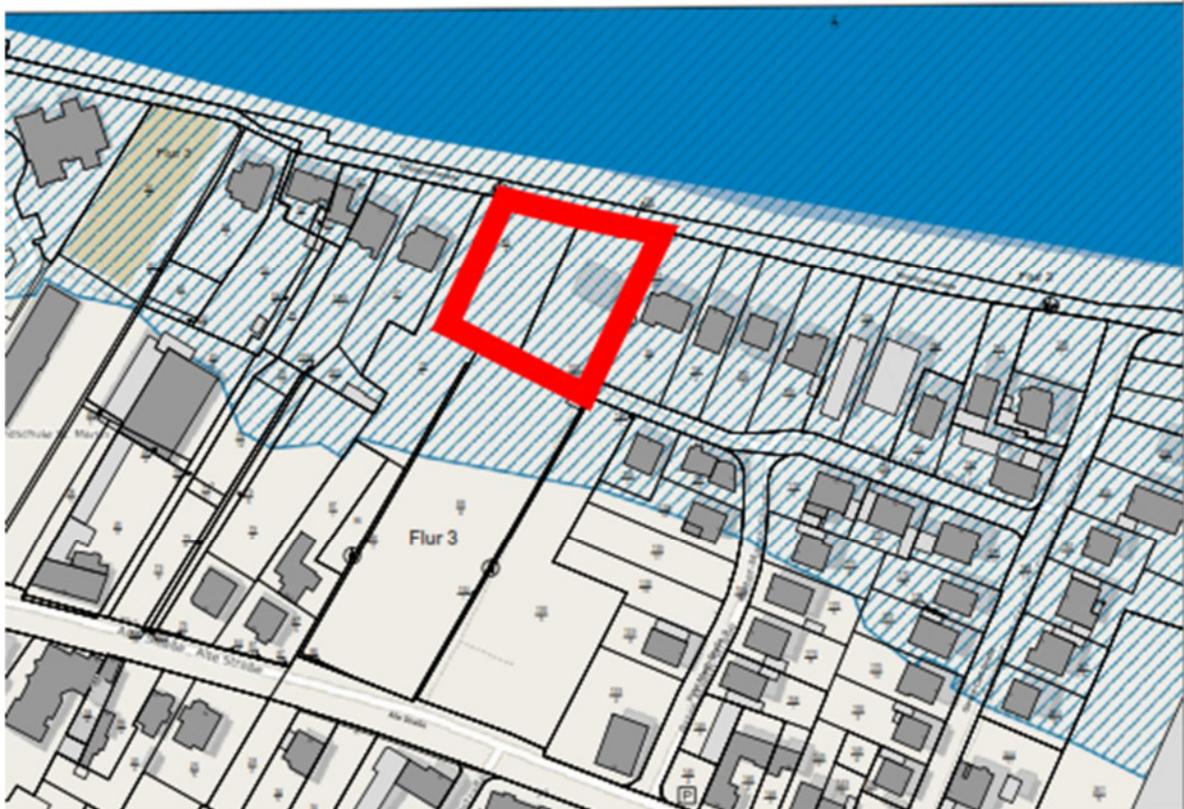
Demnach sind die Voraussetzungen des § 36 Satz 1 WHG erfüllt.

Unabhängig davon sind die baulichen Anlagen genehmigungspflichtig. Über die Genehmigung wird im Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsicht im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde entschieden.

### 4.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins und komplett im Bereich des HQ 200. Die Errichtung der baulichen Anlagen ist innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes vorgesehen.

Abbildung 4: Hochwasserbereich Rheinpromenade, Stadt Remagen (M 1:2.000)



(Eigene Darstellung auf Grundlage <http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588&forcePreventCache=14143139175>, letzter Aufruf: 17.05.2017)

Der Bebauungsplanvorentwurf weist kein neues Baugebiet innerhalb des Überschwemmungsgebietes nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG bzw. nach § 4 Abs. 3 der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes am Rhein. Unabhängig davon handelt es sich in jedem Fall in dem, auf den Bebauungsplan folgenden, Baugenehmigungsverfahren um die Errichtung einer baulichen Anlage nach § 30 BauGB. Auch dies ist nach § 78 Abs. 4 WHG untersagt bzw. nach § 4 Abs. 1 der RVO verboten. Hier wäre im Baugenehmigungsverfahren eine entsprechende Ausnahme zu beantragen.

Ein Bebauungsplan darf nicht aufgestellt werden, wenn er nicht vollziehbar ist, d.h. wenn die Zielsetzung des Bebauungsplans (hier: Errichtung von zwei Mehrfamiliengebäude im Überschwemmungsgebiet) am Vollzug, d.h. im Baugenehmigungsverfahren, scheitert.

Deshalb muss mit der Aufstellung des Bebauungsplans bereits dessen Umsetzbarkeit vorgeprüft werden.

Inhaltlich sind § 78 Abs. 4 Satz 1 und Abs. 5 WHG sowie § 4 Abs. 1 der RVO im Wesentlichen gleichlautend:

*„In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches verboten. ....*

*Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn*

1. *das Vorhaben*
  - a) *die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
  - b) *den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
  - c) *den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
  - d) *hochwasserangepasst ausgeführt wird oder*
2. *die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.*

*Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.“*

Unabhängig von der grundsätzlichen Vollziehbarkeit der Planung und der Tatsache, dass kein neues Baugebiet ausgewiesen wird ist § 78 Abs. 3 WHG zu beachten:

*„In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:*

1. *die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,*
2. *die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und*
3. *die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.*

*...“*

Da das Projekt auf die vorstehend unter 1.- 3. dargelegten Belange abgestimmt ist, steht das Überschwemmungsgebiet einer Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegen. Das Vorhaben ist dessen ungeachtet nach den Bestimmungen des Wasserrechts unabhängig von der Bebauungsplanaufstellung separat zur Genehmigung des Bauantrages von der entsprechenden Fachbehörde zu prüfen.

#### **4.4 Sonstige Auswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung der des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde nicht nur geprüft welche Gegebenheiten, wie z.B. Hochwasser, auf das Vorhaben einwirken können, sondern auch, welche Auswirkungen von dem Vorhaben ausgehen können. Hier wurde ein besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass das Gebäude innerhalb der Umgebungsbebauung nicht störend wirkt oder Nachbarbebauung negativ beeinträchtigt. Die städtebaulichen Strukturen der näheren Umgebung wurden aufgegriffen und maßvoll beachtet.

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes wirkt sich das Vorhaben nicht negativ auf Ober- oder Unterlieger aus, da aufgrund der Flutbarkeit des Garagengeschosses kein Retentionsraum verloren geht.

Stadtgestalterisch wird das Gebäude einen zeitgemäßen und modernen Akzent an der Rheinpromenade setzen. Das Vorhaben wird optisch deutlich anders gestaltet, als die unmittelbare Umgebungsbebauung. Es handelt sich um einen zeitgemäßen, modernen Baustil, was dem Planungswillen der Stadt entspricht, moderne Baukultur zuzulassen.

Die Höhe des Gebäudes wird unter den Firsten der näheren Umgebung liegen. Die Gebäudekubatur hebt sich von der bisherigen Bebauung ab, die Wirkung der Gebäude ist durch die Planung eines Gebäudes mit Flachdach und Staffelgeschoss durchaus massiver, als bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach bzw. Mansarddach. Diese Feststellung kann dazu führen, dass das Maß der baulichen Nutzung bei dem Bestimmungsfaktor der Gebäudehöhe nicht eingehalten wird. Die Festlegung bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass das geplante Vorhaben unverträglich ist und eine erdrückende Wirkung ausübt. Die Ansicht der Rheinpromenade wird zwar verändert und Bestandsgebäude verlieren ggfls. an Wirkung, das Vorhaben beeinträchtigt jedoch die Nachbarbebauung nicht wesentlich.

Unabhängig von der ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung wirkt die Kubatur des Gebäudes dominanter als die Bestandsbebauung. Allerdings wirkt Gebäude, auch aufgrund des verbindenden Garagengeschosses, vornehmlich durch seine Gebäudelänge vor allem in Richtung Rhein und der rückwärtigen Grünanlage. In Richtung der seitlichen Grundstücksgrenzen sind die überbaubaren Grundstücksflächen auf 25 m begrenzt, also einem verträglichen, üblichen und nicht beeinträchtigenden Tiefenmaß. Daher werden Auswirkungen in Form einer erdrückenden Wirkung nicht gesehen.

Es ist Planungswille der Stadt die Silhouette entlang des Rheins mit einem städtebaulich prägenden, aber nicht überragenden Gebäude zu schließen. Die Belange der Nachbarn sind durch die getroffenen Festsetzungen und vor allem den Vorhabenbezug angemessen berücksichtigt, werden aber nicht so hoch gewichtet, die Bebauungsplanung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zu reduzieren. Das Maß der baulichen Nutzung wird als vertretbar erachtet.

#### **4.5 Kostenschätzung**

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungs- oder Planungskosten entstehen.

Alle anfallenden Kosten werden von dem Eigentümer und Vorhabenträger übernommen. Die Einzelheiten der Kostentragung werden zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geregelt.

ausgefertigt:

Stadt Remagen, den

(Herbert Georgi)  
Bürgermeister