

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	16.04.2019	öffentlich
Stadtrat	21.05.2019	öffentlich

Betreff:

Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 10.47 "Jahnstraße", Remagen
- Festlegung der Planinhalte

Sachverhalt:

Das vormalige Post-Grundstück an der Jahnstraße / Von-Lassaulx-Straße / Am Sportplatz ist Bestandteil des Bebauungsplanes 10.47 „Jahnstraße“. Bereits mit dem Satzungsbeschluss wurde auf Grund der Privatisierung der Bundespost beschlossen, die auf dem Gelände getroffene Festsetzung als „Gemeinbedarfsfläche Post/Telekom“ in einem Änderungsverfahren anzupassen.

Bereits die erste Fassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für das seinerzeitige „gemeinsame Mittelzentrum Remagen-Sinzig“ wies 2007 das Areal als Potenzialfläche für die Ansiedlung für größere, in die Innenstadt nicht integrierbare Einzelhandelsbetriebe aus. In der Fortschreibung 2013 übernahm das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Remagen diese Darstellung.

Der Stadt ist es nunmehr gelungen, die Eigentümer des vorm. Post-Geländes mit Vertretern der Filialentwicklung der Unternehmensgruppe ALDI-SÜD zusammenzubringen. Ziel war es dabei, mit der Ansiedlung eines zusätzlichen Marktes das bestehende Defizit bei der Versorgung der Remagener Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs zu minimieren.

Entstanden ist ein Konzept zur Neubebauung des Areals mit einer Mischung aus Verkaufs- und Wohnflächen. Neben etwa 970 m² Verkaufsfläche entstehen über der Marktfläche 9 Einfamilienhäuser, in einem zweiten aufgeständerten und gegliedertem Gebäude zudem insgesamt 6 herkömmliche Wohnungen, 30 Altenwohnungen sowie 15 Studierenden-WG's für jeweils 3 Personen.

Die notwendigen Parkflächen für den Markt werden ebenerdig, die Stellplätze für die

Wohnungen hiervon getrennt in einer Tiefgarage nachgewiesen.

In der Höhenentwicklung orientieren sich die Baukörper an der Umgebungsbebauung. So entsteht zur Straße Am Sportplatz ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, zur Von-Lassaulx-Straße hin ein dreigeschossiger Bau mit Staffelgeschoss, der im Verlauf zur Jahnstraße ein weiteres Vollgeschoss erhält.

Das Plankonzept ist als Anlage beigefügt, ein weitergehender Sachvortrag erfolgt in der Sitzung.

Voraussetzung für die Planung ist, dass parallel hierzu das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben wird. Hierin ist, wie zuvor erwähnt, das Plangebiet zwar als Potenzialfläche für großflächigen Einzelhandel kartiert, die Rechtslage setzt jedoch zwingend eine Festsetzung als „zentraler Versorgungsbereich“ voraus.

Dem Änderungsverfahren vorzuschalten ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG). Diese Verpflichtung ergibt sich aus der Größe des Marktes, der mit rund 1.650 m² Geschossfläche über dem Prüfwert von 1.200 m² liegt. Sofern hierbei keine nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt werden, wird die Satzung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Fall würde der Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ darstellt, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens lediglich berichtigt.

Sollte die UVP-Vorprüfung zu einem anderen Ergebnis kommen, so muss die Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren durchgeführt werden. Dann wäre parallel dazu auch der Flächennutzungsplan in einem eigenen Verfahren förmlich zu ändern.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dem Konzept zur Neubebauung des vormaligen Post-Geländes zuzustimmen und die Verwaltung mit der Durchführung des Änderungsverfahrens zu beauftragen. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss der Bebauungsplanänderung zu berichtigen oder, soweit erforderlich, in einem eigenen parallel geführten Verfahren zu ändern. Sämtliche notwendigen Unterlagen sind der Stadt vom Vorhabenträger ohne Ersatz- oder Erstattungsanspruch zur Verfügung zu stellen.

Anlage/n:

- 1 - Antrag
- 2a - Lageplan EG
- 2b - Lageplan OG
- 3 - Lageplan, gesamt