

Bebauungsplan

# "Jahnstraße" 1. Änderung

der Stadt Remagen



## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Stadt: Remagen  
Gemarkung: Remagen  
Flur: 9

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: September 2020

**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>9</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	1
1.2 Verfahrensübersicht.....	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass, Historie.....	3
1.4 Überörtliche Planungen und gemeindliche Planungen .....	5
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	5
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) .....	6
1.4.3 Flächennutzungsplan.....	11
1.4.4 Angrenzendes Planrecht .....	11
1.5 Einzelhandelssituation und Aussagen überörtlicher Planungen zum Einzelhandel.....	12
1.5.1 Aussagen des LEP IV zum Einzelhandel .....	12
1.5.2 Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans zum Einzelhandel.....	18
1.5.3 Fazit .....	19
1.6 Fachplanungen und Schutzgebiete .....	20
1.6.1 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz .....	20
1.6.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	20
1.6.3 Erschließung .....	20
1.6.4 Geologische Vorbelastungen.....	21
1.6.5 Denkmalschutz .....	21
1.7 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen.....	22
1.8 Alternativstandorte und alternative Nutzungen.....	24
1.8.1 Standort Stadt Remagen .....	24
1.8.2 Standort in Remagen .....	24
1.8.3 Alternativen für die Fläche .....	25
1.9 Darlegung der Planinhalte .....	27
1.9.1 Geplante Art der Nutzung mit horizontaler Gliederung und städtebauliches Konzept.....	27
1.9.2 Geplantes Maß der Nutzung und Gebäudehöhe.....	28
1.9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	30
1.9.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	31
1.9.5 Gestaltung.....	31
1.9.6 Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	31
1.9.7 Hinweise .....	31
1.10 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	32
1.10.1 Flächenbilanz.....	32
1.10.2 Maßnahmen zur Verwirklichung .....	32
1.10.3 Kostenschätzung .....	32

<b>2 Umweltbericht</b> .....	<b>33</b>
2.1 Einleitung .....	33
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan .....	34
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden.....	35
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung .....	36
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	38
2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	38
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	41
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	42
2.2.2 Schutzgut Boden.....	50
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	51
2.2.4 Schutzgut Klima/Luft .....	52
2.2.5 Schutzgut Landschaft, Siedlungsbild.....	53
2.2.6 Schutzgut Mensch .....	55
2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	56
2.2.8 Schutzgut Fläche .....	58
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	58
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	58
2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen .....	58
2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche.....	62
2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen .....	62
2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange .....	
nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG .....	63
2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen .....	63
2.6 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil) .....	63
2.7 Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen .....	63
2.8 Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	63
2.9 Zusätzliche Angaben .....	64
2.9.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten.....	64
2.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....	64
2.9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	64
2.9.4 Referenzliste der Quellen .....	64
<b>3 Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>65</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes .....	1
Abbildung 2:	Luftbild.....	2
Abbildung 3:	rechtsverbindlicher Bebauungsplan 10.47/00 „Jahnstraße“ aus 2004 .....	3
Abbildung 4:	Auszug aus dem LEP IV.....	5
Abbildung 5:	großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein Westerwald.....	6
Abbildung 6:	kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein Westerwald.....	6
Abbildung 7:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen .....	11
Abbildung 8:	Zentraler Versorgungsbereich mit Potenzialfläche aus EHK 2013.....	13
Abbildung 9:	neuer zentraler Versorgungsbereich aus EHK 2019.....	14
Abbildung 10:	Fotos des Plangebietes .....	22
Abbildung 11:	Umgebungsbebauung .....	23
Abbildung 12:	Panoramaaufnahme des Plangebiets, aufgenommen von der Ecke Von-Lassaulx-Straße/ `Am Sportplatz` (Blickrichtung Osten → Westen).....	41
Abbildung 13:	Blick auf das Plangebiet von der Ecke Von-Lassaulx-Straße/ Jahnstraße (Blickrichtung Norden → Süden).....	41
Abbildung 14:	viergeschossiges Hauptgebäude und gepflasterte Hofflächen.....	43
Abbildung 15:	eingeschossiges, leerstehendes Postgebäude .....	43
Abbildung 16:	Pflanzenbeet mit Kleingehölzen .....	44
Abbildung 17:	brachliegende Rasenbereiche mit randlichem Baumbestand.....	45
Abbildung 18:	Allee aus alten Linden entlang der Jahnstraße .....	45
Abbildung 19:	Baumreihe entlang der Straße „Am Sportplatz“ .....	46
Abbildung 20:	Pflanzbeet entlang der Einfassungsmauer in Höhe der Jahnstraße .....	46
Abbildung 21:	bepflanzte Baumscheiben der Linden an der Jahnstraße .....	47
Abbildung 22:	Ausdehnung des Grabungsschutzgebiets (ohne Maßstab).....	57

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht .....	2
Tabelle 2:	Kaufkraft und Umsatz in den Nahversorgungssortimenten.....	16
Tabelle 3:	festgesetzte Gebäudehöhen.....	30
Tabelle 4:	Flächenbilanz .....	32
Tabelle 5:	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	37
Tabelle 6:	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	38
Tabelle 7:	Bewertungsmatrix Biotop- und Artenschutz.....	49
Tabelle 8:	Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Bodens .....	51
Tabelle 9:	Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Wassers.....	52
Tabelle 10:	Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Klima / Luft.....	53
Tabelle 11:	Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Landschaft.....	54
Tabelle 12:	Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch.....	56
Tabelle 13:	Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter .....	57

## Anlagen:

- Landespflegerischer Bestandsplan, Stand August 2020

# 1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

## 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das ehemalige Postgelände und wird wie folgt umgrenzt:

Im Westen durch die „Jahnstraße“ mit ihrer stadtbildprägenden Baumallee und darüber hinaus Geschosswohnungsbau mit 3 bis 4 Vollgeschossen, im Nordosten durch die „Von-Lassaulx-Straße“ und darüber hinaus durch Wohnbebauung mit 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen, im Südosten durch die Straße „Am Sportplatz“ und darüber hinaus durch Wohnbebauung mit 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen und im Süden durch ein eingeschossiges technisches Zweckgebäude sowie das Gelände eines Vereins mit minder genutzter, eingeschossiger Bebauung. Eine detaillierte Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung findet sich in Kapitel 1.7.

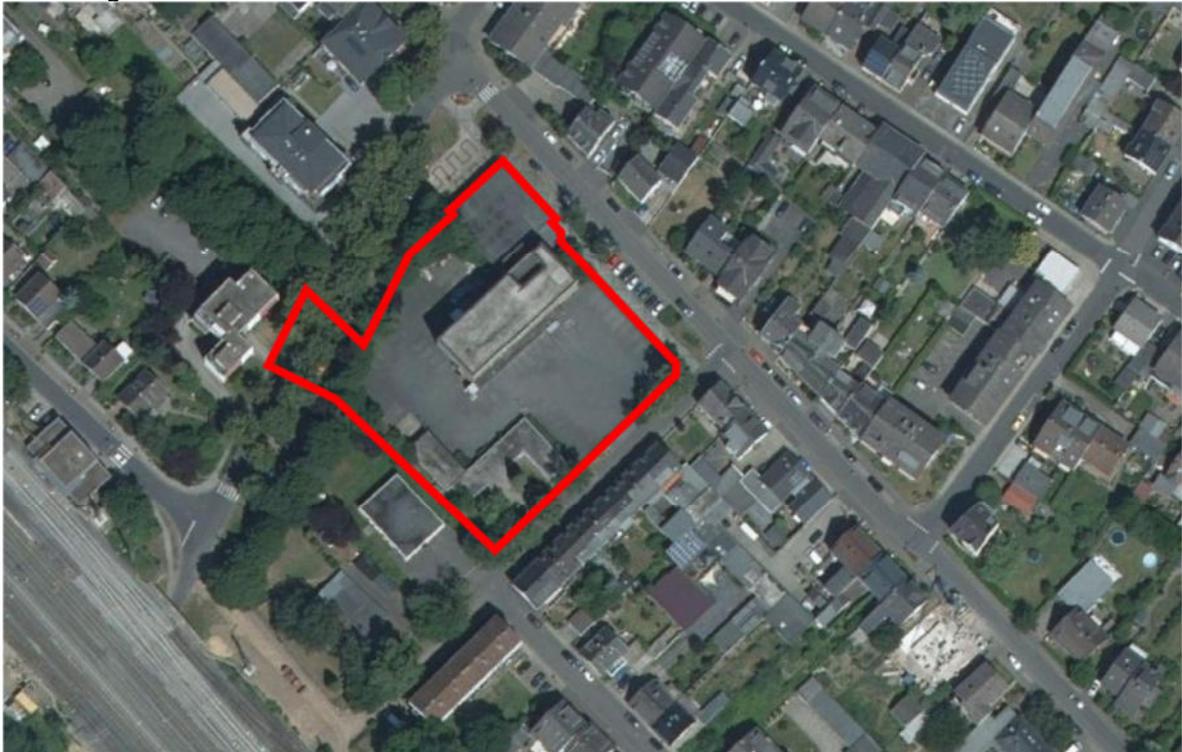
Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 0,52 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS, Maßstab ca. 1:10.000)

Abbildung 2: Luftbild



(Eigene Darstellung auf der Grundlage von LANIS, Befliegung 27.06.2019, Maßstab ca. 1:2.000)

## 1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	21.05.2019
Vorstellung der Planung im Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	02.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

\* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass, Historie

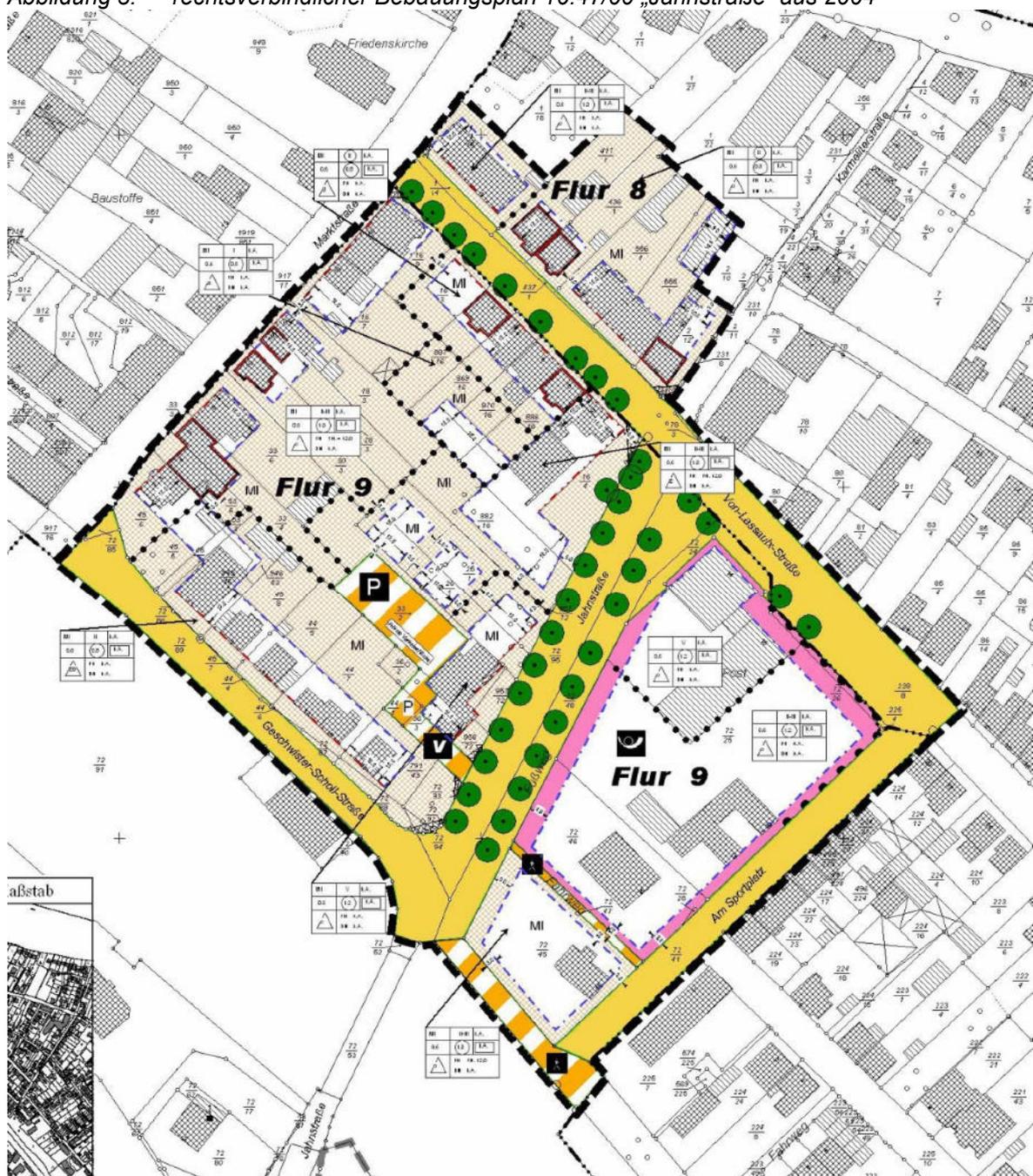
Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 21.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Jahnstraße“ zu ändern.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Reaktivierung des brachliegenden Areals für eine innenstadtnahe Nutzung.

Geplant ist Wohnen, mit den Vorzügen der guten Erreichbarkeit der Versorgungsstruktur der Innenstadt, der sozialen Infrastruktur und des öffentlichen Personennahverkehrs.

Der Bebauungsplan 10.47/00 „Jahnstraße“ wurde zwischen Juni 2002 und Februar 2004 aufgestellt.

Abbildung 3: rechtsverbindlicher Bebauungsplan 10.47/00 „Jahnstraße“ aus 2004



(Quelle: Stadt Remagen)

Abbildung 3 dient nur der Veranschaulichung der derzeit rechtsverbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan steht unter [https://www.remagen.de/Rathaus-Buergerservice/Bauen\\_-Umwelt\\_-Klimaschutz/Bauleitplanung/Bebauungsplaene/?&d=1](https://www.remagen.de/Rathaus-Buergerservice/Bauen_-Umwelt_-Klimaschutz/Bauleitplanung/Bebauungsplaene/?&d=1) als Download zur Verfügung.

Das Plangebiet ist, entsprechend der seinerzeitigen Nutzung, als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt. Auch wenn für Gemeinbedarfsflächen weitergehende Festsetzungen, wie z.B. das Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich sind, ist noch folgendes festgesetzt:

Grundflächenzahl:	0,6	
Geschossflächenzahl:	1,2	
Zahl der Vollgeschosse:	V	im Nordwesten der Gemeinbedarfsfläche
	II -III	in der restlichen Gemeinbedarfsfläche
Bauweise:	offen	

Weitere Festsetzungen, wie sie für das nordwestlich liegende Mischgebiet getroffen wurden (Dachform (Satteldach/Walmdach) sowie die maximale Firsthöhe), wurden für die Gemeinbedarfsfläche nicht getroffen.

Allein schon wegen der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“, ist für jegliche Nachnutzung des Areals, nach Verlagerung der Post, eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Eine Wiederaufnahme der festgesetzten Nutzung ist unrealistisch und spätestens mit Grundstücksverkauf auch nicht mehr umsetzbar. Umgekehrt formuliert: Es ist eine Nachnutzung ohne Bebauungsplanänderung blockiert.

Ein Planverfahren für die Änderung des Bebauungsplans wurde bislang nicht eingeleitet, da eine Bebauungsplanänderung auf die Bedürfnisse der Folgenutzung und die öffentlichen Belange sowie die privaten Belange der Umgebungsnutzung angepasst werden soll. Damit hielt die Stadt die Abstimmung zwischen Interessenten an dem Areal und den städtischen Vorstellungen in der Hand.

## 1.4 Überörtliche Planungen und gemeindliche Planungen

### 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet.

Die Stadt Remagen ist freiwillig kooperierendes Mittelzentrum innerhalb des Mittelebereiches Bad Neuenahr-Ahrweiler. Remagen liegt im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur.

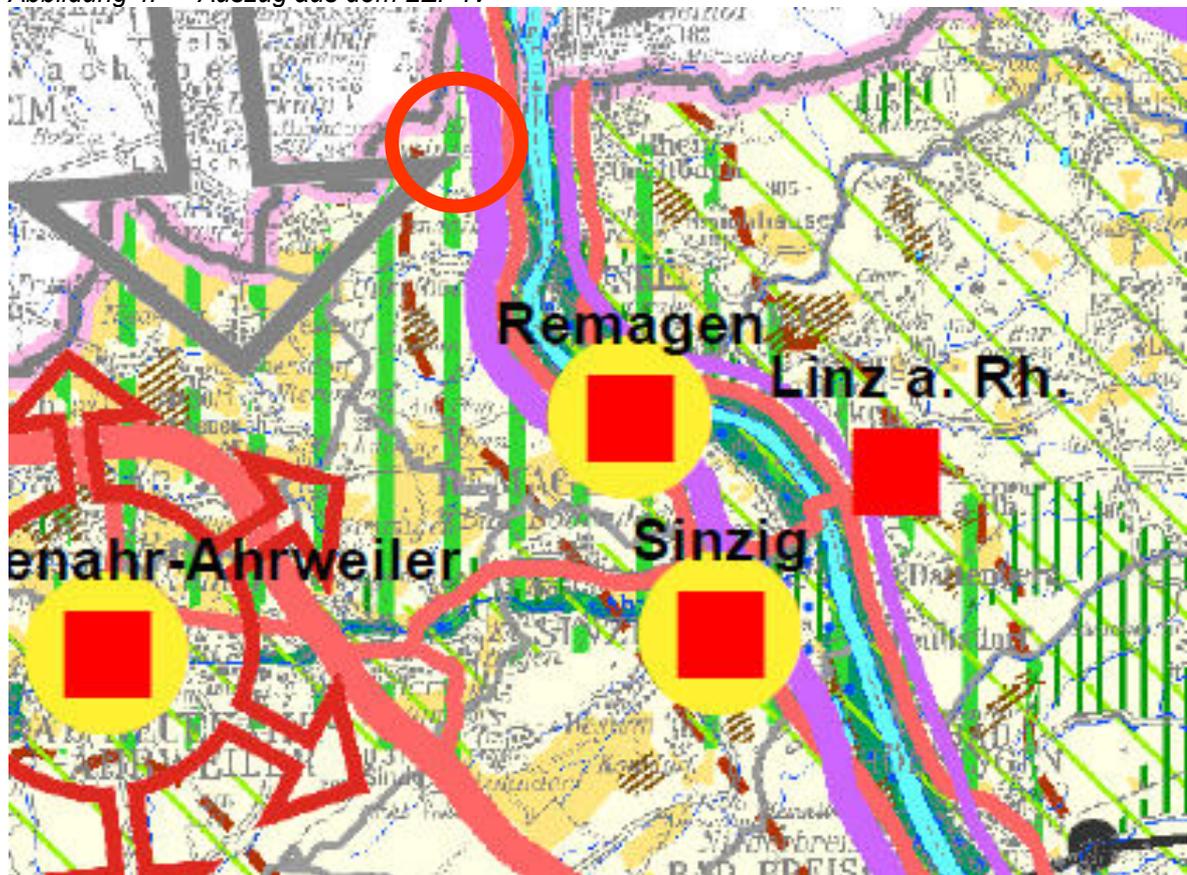
Das Plangebiet liegt innerhalb einer weinbaulich geprägten Tallandschaft der großen Flüsse des Mittelgebirges.

Darüber hinaus befindet es sich innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes 15c „Unteres Mittelrheintal“, das ein schroffes, felsiges Durchbruchtal des Rheins ist und durch Trockenvegetation, Weinberge, Burgen und historische Ortsbilder geprägt ist.

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft 2.2. „Unteres Mittelrheintal, unteres Mittelrheingebiet“, die nach Z 92 LEP IV in ihrer Vielfaltigkeit unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit zu entwickeln ist.

Weitere Aussagen konkret zu der Stadt sind im LEP IV nicht enthalten.

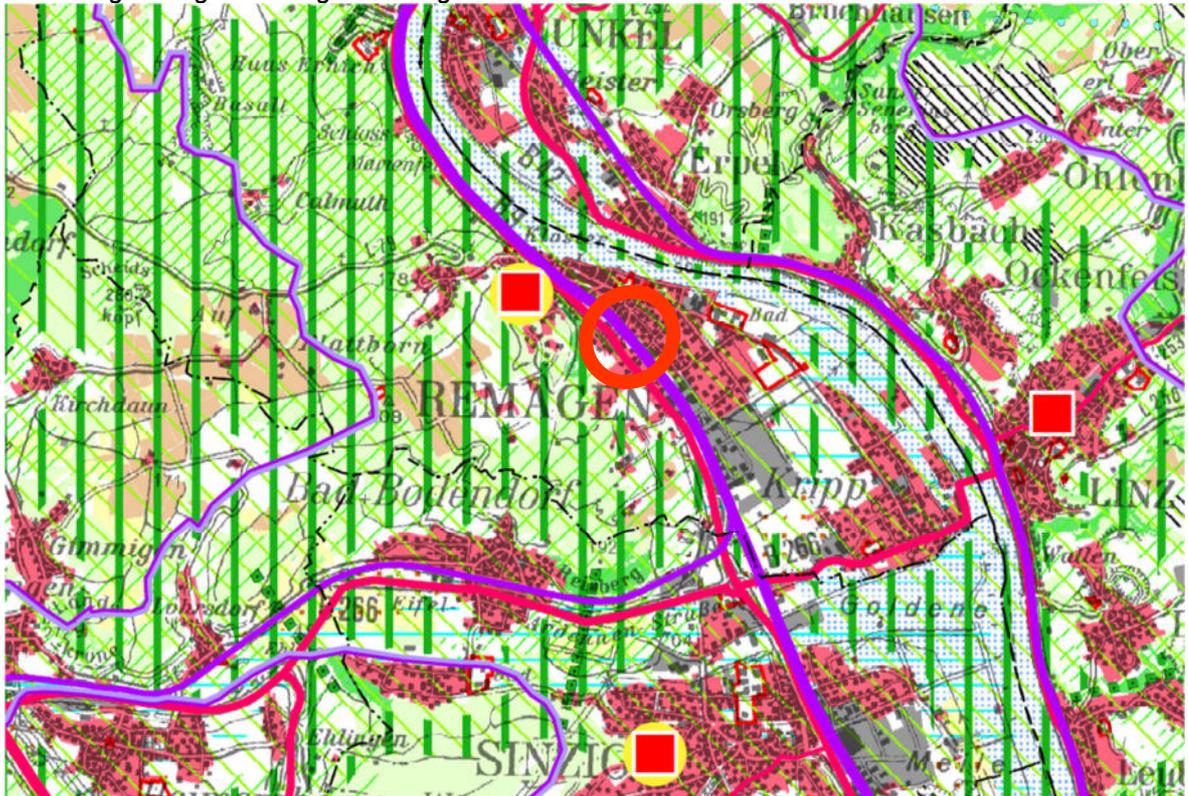
Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

### 1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Abbildung 5: großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Abbildung 6: kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein Westerwald



(Quelle: <http://extern.ris.rlp.de/>, letzter Aufruf 07.08.2020)

Für die Stadt bzw. das Plangebiet sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage im verdichteten Raum mit konzentrierter Siedlungsstruktur, innerhalb des Schwerpunktraums der Raumentwicklung und in dem besonders planungsbedürftigen Raum „Nördlicher Mittelrhein“
- Remagen ist die zentralörtliche Funktion eines freiwillig kooperierenden Mittelzentrums zugewiesen.
- Der Nahbereich besteht aus der Stadt mit ihren Stadtteilen.
- Die Gesamtstadt und somit das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besonderer Klimafunktion.
- Die Gesamtstadt und somit das Plangebiet liegen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus.
- Die Stadt und das Plangebiet liegen innerhalb der bedeutsamen historischen Kulturlandschaft der Stufe 2 mit sehr hoher Bedeutung 1.2. Es handelt sich um das „Untere Mittelreintal“, das durch folgende Nutzungen bzw. Merkmale geprägt ist: Weinbau, ehemalige Niederwaldnutzung, Auwaldreste, Streuobstwiesen, extensive Wiesen, Burgen und Schlösser, Stadtbilder mit historischen Befestigungsanlagen.
- Remagen liegt an einer überregionalen Straßenverbindung (Bundesstraße 9), einer großräumigen Schienenverbindung (Rheinstrecke Koblenz-Köln) und einem Radfernweg
- Dominierende, landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen mit der Appolinaris-Kirche (ca. 1,15 km nordwestlich) und dem Rolandsbogen (ca. 7,5 km nördlich) nicht in unmittelbarer Nähe.

Aufgrund der Lage innerhalb der Vorbehaltsgebiete besonderer Klimafunktion, Erholung und Tourismus sowie eines besonders planungsbedürftigen Raumes, sind die hierzu im Regionalen Raumordnungsplan enthaltenen Ziele und Grundsätze zu beachten bzw. in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Auflistung der Grundsätze als Zitat aus dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

#### **Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP**

**Grundsatz G 71** betrifft Wälder, **Grundsatz G 72** Offenlandbereiche, **Grundsatz G 73** Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen. Diese Grundsätze sind für die vorliegende Planung nicht von Relevanz.

#### **Grundsatz G 74**

*In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden, für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

Abwägung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um einen klimatischen Ausgleichsraum.

Es sind zurzeit 87 % der künftigen Sondergebietsfläche bereits überbaut oder versiegelt. Sofern bei dem neuen Vorhaben Fläche über 80 % innerhalb der Sondergebietsfläche überbaut oder versiegelt werden soll, ist dies durch Dachbegrünung auszugleichen, so dass diesbezüglich eine leichte Verbesserung eintritt. Andererseits entfallen Bäume, die ebenfalls zum Stadtklima positiv beitragen. Insgesamt wird die Planungssituation gegenüber dem Bestand, im Hinblick auf die Wirkung auf das Stadtklima, in etwa ausgeglichen sein und der Grundsatz ist beachtet.

**Grundsatz G 75**

*Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.*

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, für das eine erhöhte oder hohe Radonbelastung bekannt ist. Der Grundsatz ist beachtet.

**Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP****Grundsatz G 97**

*In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

Abwägung:

Der Erlebniswert der Landschaft bzw. der Schutz des Landschaftsbildes ist durch die innenstadtnahe Planung nicht betroffen.

**Grundsatz G 98**

*Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, (...) mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.*

Abwägung:

Die Nachnutzung des schon bebauten Geländes wirkt sich nicht auf den Erlebniswert des Mittelrheintals aus und Weinbaugebiete sind nicht berührt.

**Grundsatz G 99**

*Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.*

Abwägung:

Auf Remagen trifft die vergünstigte Lage zu. In der Stadt wurden in der jüngeren Vergangenheit Hotelkapazitäten geschaffen, eine weitere Bauleitplanung zur Schaffung von Baurecht für ein Hotel wurde kürzlich abgeschlossen. Daher ist es nicht notwendig, innerhalb des Plangebietes zusätzlich touristische Infrastrukturen zu schaffen, damit Remagen den Grundsatz 99 berücksichtigt.

**Grundsatz G 100** (ruhige Erholung in Natur und Landschaft) betrifft das Plangebiet nicht.

**Grundsatz G 101**

*In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.*

Abwägung:

Die Schaffung eines Naherholungsraumes auf diesem innenstadtnah gelegenen Gelände ist nicht realistisch (siehe Kapitel 1.8 Alternativenprüfung).

Die Grundsätze G 102 bis G 104 betreffen Orte mit Prädikat nach Kurortgesetz und sind somit für Remagen nicht von Relevanz. G 105 bezieht sich auf Großflächige Freizeitwohngelassenheiten und ist daher für die vorliegende Planung ebenfalls nicht anzuwenden.

**Lage im besonders planungsbedürftigen Raum Nördlicher Mittelrhein nach RROP****Grundsatz G 193**

*Der Bereich Nördlicher Mittelrhein soll sich nach dem Leitbild „Wohnen und Arbeiten in einer zukunftsorientierten Technologie-, Dienstleistungs- und Tourismusregion“ weiterentwickeln. Die besonderen Entwicklungschancen durch die Kooperation mit der Bundesstadt Bonn sollen genutzt werden.*

Abwägung:

In dem Konzept, das der Bauleitplanung zugrunde liegt, soll es eine Mischung aus Wohnen, bestehend aus studentischem Wohnen und Seniorenwohnen als zielgruppenorientiertem Wohnen und zielgruppenfreiem Wohnen, nicht störendem Gewerbe (Büronutzung, Dienstleistungen) sowie einem Lebensmitteldiscounter verwirklicht werden. Innerhalb des

neuen Quartiers kann somit auch Wohnen und Arbeiten miteinander kombiniert werden. Die Büronutzung ist selbstverständlich für zukunftsorientierte Branchen offen und bietet gerade diesen durch die Innenstadtnähe ein Umfeld, in dem sich diese Branchen gerne ansiedeln.

**Grundsatz G 194**

*Es soll ein Technologie- und Wissenschaftsverbund zwischen den Technologiezentren Rheinbreitbach und Sinzig, der Hochschule Koblenz, Standort Remagen und der Wissenschaftsregion Bonn geschaffen werden.*

Abwägung:

Dieser Grundsatz ist sehr abstrakt, so dass er sich nicht auf die konkrete Planung auswirkt.

**Grundsatz G 195**

*Zwischen den Tal- und Höhengemeinden soll eine ausgewogene Aufgabenverteilung erfolgen. Im kulturhistorisch und naturräumlich bedeutsamen Rhein- und Ahrtal soll der Entwicklungsschwerpunkt auf den Bereichen Wohnen, Technologie/Dienstleistungen und Tourismus liegen. Die Höhengemeinden sollen zukünftig die Weiterentwicklung im produzierenden Gewerbe übernehmen und die Tallagen damit entlasten.*

Abwägung:

Die Planung in der Talstadt Remagen beinhaltet Wohnen und auch Dienstleistungen. Es wird kein produzierendes Gewerbe zugelassen. Der Grundsatz ist erfüllt.

Grundsätze G 196 betrifft Gewerbeflächen und G 197 die überörtlichen Verkehrsverbindungen. Beide Grundsätze sind für das Plangebiet nicht von Belang.

**Ziel Z 198**

*An den beiden Schienenstrecken am Rhein sind Lärmsanierungsmaßnahmen weiterzuführen.*

Abwägung:

Die Umsetzung des Ziels käme dem Projekt entgegen. Unabhängig davon wird für das Bauleitplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse in die Planung einfließen. Es ist von passivem Schallschutz an den Gebäuden auszugehen.

Grundsatz G 199 bezieht sich auf Rohstoffabbau und ist daher für das Plangebiet nicht von Belang.

**Grundsatz G 200**

*Der Kulturtourismus soll weiter ausgebaut werden.*

Abwägung:

Die Planung steht dem Ausbau des Kulturtourismus nicht entgegen. Es wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

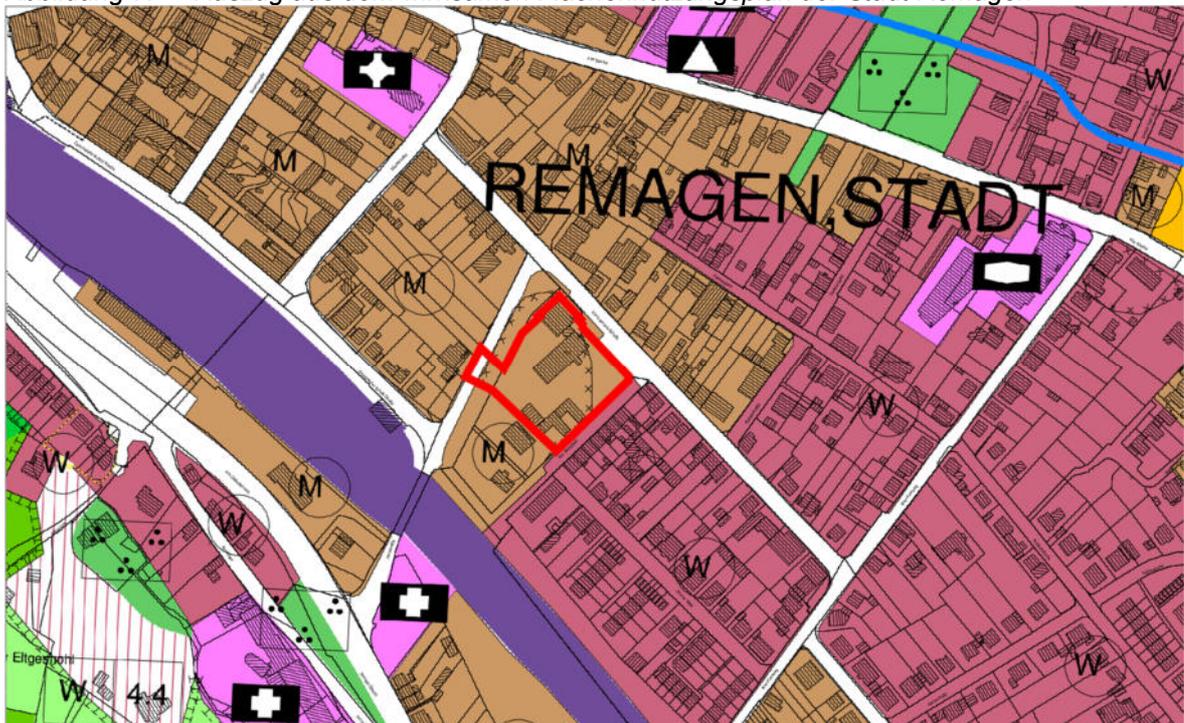
### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Remagen stellt die betroffene Fläche als gemischte Baufläche dar. Bei der angestrebten Nutzung verbleibt nur die Möglichkeit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (siehe Kapitel 1.9.1). Daher weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht als zukünftige geänderte Nutzung die Darstellung einer „Sonstigen Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Büros und großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ vor.

Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen



(Maßstab ca. 1:5.000)

### 1.4.4 Angrenzendes Planrecht

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ überplant nur einen Teil dieses Bebauungsplans. Der übrige Teil des Bebauungsplans, im Süden und Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans aus 2004, bleibt unverändert (siehe auch Kapitel 1.3). Hier ist Mischgebiet festgesetzt. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung liegen bei einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 0,8 bis 1,2 und Firsthöhen von 12,0 m. Die Firsthöhen sind nur in wenigen Teilen des Mischgebietes (Jahnstraße 3 und der Freibereich nordöstlich davon sowie Marktstraße 2a bis 14) festgesetzt. Die festgesetzte Geschossigkeit richtet sich nach dem Bestand und liegt zwischen II und V zulässigen Vollgeschossen. Lediglich in einem Teilbereich im Inneren des Blocks (hinter Von-Lassaulx-Straße 4 bis 10) sind niedrigere Maße der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die übrige an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist nicht verbindlich überplant und somit sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB als im unbeplanten Innenbereich zu beurteilen. Bauvorhaben müssen sich dort hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

## 1.5 Einzelhandelssituation und Aussagen überörtlicher Planungen zum Einzelhandel

### 1.5.1 Aussagen des LEP IV zum Einzelhandel

Im Landesentwicklungsprogramm IV aus 2008 befasst sich in Kapitel 3.2.3 ausführlich mit der Thematik des Einzelhandels. Es formuliert unterschiedliche **Grundsätze und Ziele**, die im Folgenden, sofern für die Planung von Relevanz, dargestellt werden. Weiterhin wird dargelegt, ob die vorliegende Planung den Zielen entspricht:

#### **Grundsatz G 56**

*Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.*

Der Mittelbereich, dem die Stadt Remagen angehört, wird aus der Verbandsgemeinde Adenau, Altenahr, Grafschaft und dem nördlichen Teil der Verbandsgemeinde Brohlthal sowie den Städten Bad Neuenahr-Ahrweiler, Sinzig und Remagen gebildet. Remagen ist von der Raumordnung und Landesplanung die Funktion eines freiwillig kooperierenden Mittelzentrums zugewiesen. Demnach obliegt die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen, neben den anderen zentralen Orten innerhalb des Mittelbereiches (kooperierende Mittelzentren Adenau, Bad-Neuenahr-Ahrweiler, Sinzig und Grundzentren Altenahr und Grafschaft), auch der Stadt Remagen.

**G 56 ist erfüllt.**

#### **Ziel Z 57 (Zentralitätsgebot)**

*Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.*

Remagen ist als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum ein Zentraler Ort, **folglich ist Z 57 erfüllt.**

#### **Z 58 (Städtebauliches Integrationsgebot)**

*Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städttebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.*

Der Standort für die geplante Ansiedlung liegt nach dem gültigen und mit der Regionalplanung abgestimmten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Remagen (Stand 18.03.2013) innerhalb einer „Potenzialfläche“.

Abbildung 8: Zentraler Versorgungsbereich mit Potenzialfläche aus EHK 2013



(Quelle: Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Remagen, Stand 18.03.2013, Abbildung 28 auf Seite 34)

Die Potenzialfläche ist in dem Konzept wie folgt beschrieben:

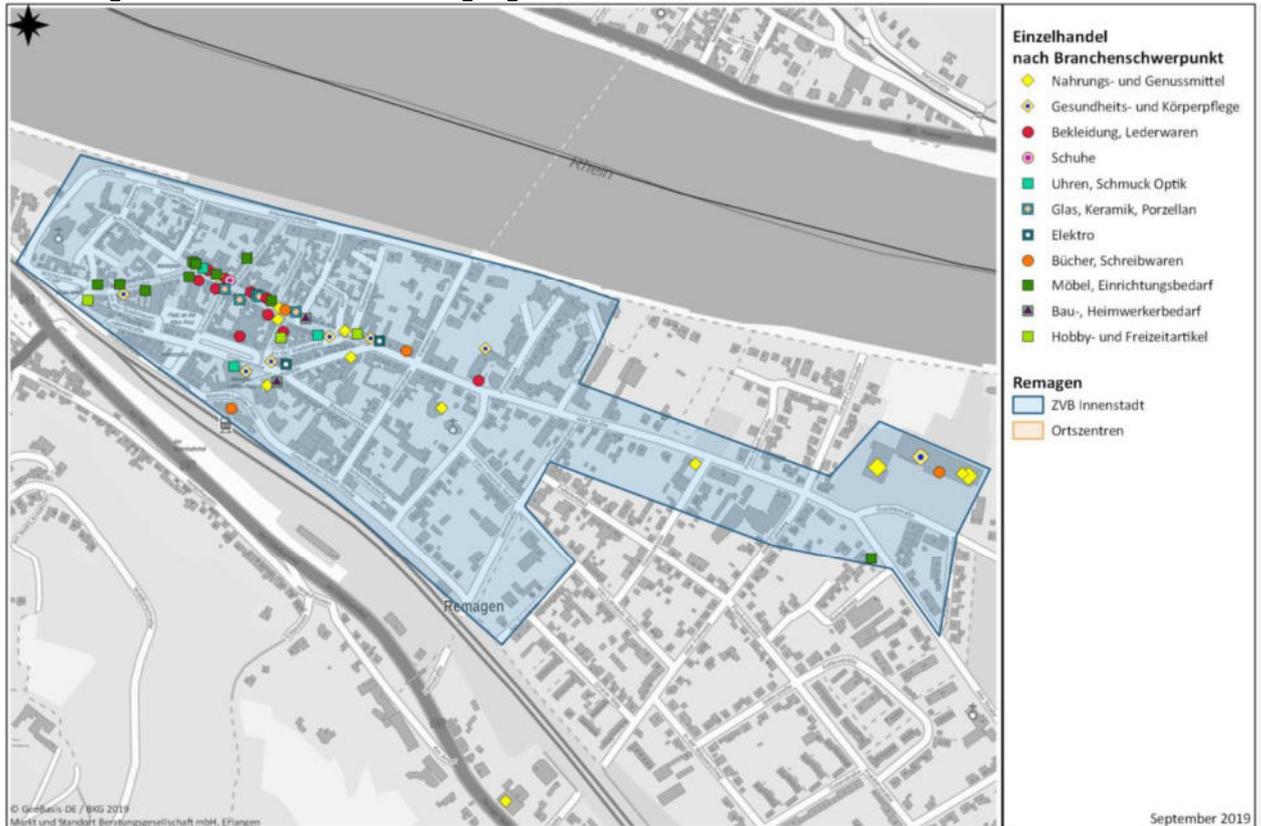
*„Das vormalige Postareal an der Von-Lassaulx-Straße liegt am unmittelbaren Rand der Remagener Innenstadt und bietet mittelfristig eine Potenzialfläche für größere, in der Innenstadt nicht integrierbare Einzelhandelsbetriebe. Durch die integrierte Lage eignet sich die Fläche auch für einen Standort für Nahversorger oder zentrenrelevante Fachmärkte.*

*Hier können Flächenangebote zur Verbesserung der Kaufkraftbilanz des gemeinsamen Mittelzentrums geschaffen werden.“<sup>1</sup>*

Das Einzelhandelskonzept befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Es wurde am 05.11.2019 im Wirtschaftsförderungs-, Tourismus- und Kulturausschuss und am 02.12.2019 im Stadtrat beschlossen. Hier ist das Plangebiet nicht mehr als Potenzialfläche dargestellt, sondern liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Remagen.

<sup>1</sup> Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Remagen, Stand 18.03.2013, Seite 39

Abbildung 9: neuer zentraler Versorgungsbereich aus EHK 2019



(Quelle: Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Remagen, Stand 31.10.2019, Abbildung 31 auf Seite 42)

Im Text ist das Plangebiet an zwei Stellen gesondert erwähnt:

„Innerhalb des ZVB Innenstadt sind Flächenpotenziale auf dem ehemaligen Postgelände (Von-Lassaulx-Straße) für größere (ebenerdige, zusammenhängende Verkaufsfläche > 300qm) Fachgeschäfte oder Fachmärkte verfügbar.“<sup>2</sup>

„Der perspektivische ZVB Kripp und das Postgelände an der Von-Lassaulx-Straße im ZVB Innenstadt sind für weitere großflächige Ansiedlungen vorgesehen und geeignet.“<sup>3</sup>

Mit dem am 02.12.2019 vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzept wurden noch keine Beteiligungsverfahren durchgeführt. Daher ist der neue zentrale Versorgungsbereich noch nicht mit der Regionalplanung abgestimmt und die benachbarten Gemeinden wurden noch nicht gehört. Allerdings lag das Plangebiet schon zuvor innerhalb einer Potenzialfläche in dem Konzept, das mit der Regionalplanung abgestimmt war. Der Begriff „Potenzialfläche“ ist im Sinne der Raumordnung und Landesplanung nicht vorbelegt. Allerdings war durch das Konzept aus 2013 schon der Weg für eine großflächige Ansiedlung vorbereitet, zumal in der direkten Innenstadt von Remagen keine Flächen für großflächige Lebensmittelversorger zur Verfügung stehen.

Die städtebauliche Integration des Standortes im Sinne von umgebender Bebauung ist unstrittig.

<sup>2</sup> Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remagen, Stand 31.10.2019, Seite 41

<sup>3</sup> Ebenda Seite 48

Ziel 58 dient dazu, die Funktion der Innenstädte und Stadtteile bzw. zentralen Orten zu stärken. Der von der Ansiedlung betroffene zentrale Ort Remagen befürwortet die Ansiedlung, wie mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans belegt wird. In dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt wird aus gutachterlicher Sicht das Gelände bereits 2013 als geeignet für die Ansiedlung eines Nahversorgers angesehen.

Eine Schwächung der multiplen Funktionen des zentralörtlichen Versorgungsbereiches des Mittelzentrums Remagen wird aufgrund der Aussage in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013, dass *„Das vormalige Postareal (...) eine Potenzialfläche für größere, in der Innenstadt nicht integrierbare Einzelhandelsbetriebe“* bietet, in Verbindung mit der Aussage: *„Hier können Flächenangebote zur Verbesserung der Kaufkraftbilanz des gemeinsamen Mittelzentrums geschaffen werden.“* nicht eintreten. Somit ist auch die Intention des Z 58, wie sie treffend in der Begründung des Ziels 58 erläutert wird, nicht gefährdet.

Neben der Stärkung der Innenstädte bzw. der zentralen Versorgungsbereiche zentraler Orte, ist ein weiterer Aspekt für das städtebauliche Integrationsgebot die Erreichbarkeit und architektonische Einpassung in die Ortsstruktur.

Eine fußläufige Erreichbarkeit ist durch die Lage, unmittelbar angrenzend an die Innenstadt sowie umgeben von Wohnbebauung und künftiger Wohnbebauung im Plangebiet selbst, vollumfänglich gegeben. Aufgrund der Tallage des Areals in der Stadt ist auch die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad optimal.

Eine Einpassung aus architektonischer Sicht wird durch die Integration des Einzelhandelsbaukörpers in die mehrgeschossige Bebauung ebenfalls gegeben sein. Dieses architektonische Einfügen ist in Rheinland-Pfalz derzeit noch nicht weit verbreitet, insbesondere bei Discountern und sollte befürwortet werden.

Die Planung steht daher im Einklang mit dem gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Remagen.

Betrachtet man nun das Ziel 58 unter dem Gedanken, was es bewirken bzw. verhindern soll (die Stärkung der Innenstädte), so kann Ziel 58 auch vor der Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches in Abstimmung mit der Regionalplanung als erfüllt betrachtet werden.

Auch die Alternativenprüfung in Kapitel 1.8 kommt zu dem Ergebnis, dass es keine echten Alternativen gibt.

### **Z 59 (Ergänzungsstandorte)**

*Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.*

Vorliegend ist kein Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten geplant. Z 59 ist für die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters nicht von Relevanz.

**Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot)**

*Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.*

Das Vorhaben sieht eine Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters vor. Die Verkaufsfläche soll ca. 1.100 m<sup>2</sup> betragen. Laut dem neuen Einzelhandelskonzept 2019 verfügte die Stadt Remagen in dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ zum Zeitpunkt der Erfassung für das gültige Konzept (d.h. in 2012) noch über eine Zentralität von 81,6 %. Diese sank in 2019 auf nur noch 59,6 %, was für ein Mittelzentrum deutlich zu gering ist.

In dem Sortiment „Gesundheits- und Körperpflege“ ist die Zentralität von 53,0 % auf 59,2 % gestiegen<sup>4</sup>. Trotz dieser Steigerung ist auch hier die Zentralität für ein Mittelzentrum zu niedrig. Auf Seite 31 des fortgeschriebenen Konzeptes wird in den beiden Sortimenten „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Gesundheits- und Körperpflege“ *„dringender Handlungsbedarf mit der Priorität 1“* gesehen. *„Hier ist die Schaffung zusätzlicher Angebote des täglichen Bedarfs dringend anzuraten. Dies trifft sowohl für Lebensmittel als auch für Drogeriewaren zu.“* Diese beiden Nahversorgungssortimente gehören zu dem Kernsortiment der Lebensmitteldiscounter, so dass eine Ansiedlung auf dem ehemaligen Postgelände hier zu einer besseren Nahversorgungssituation führen wird.

Der Flächenumsatz des für die Ansiedlung in Betracht kommenden Lebensmitteldiscounters lag 2018 bei 10.410 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>5</sup>. Bei einer Verkaufsfläche bis zu 1.100 m<sup>2</sup> wären dies 11,451 Mio. Euro Umsatz. Das Kaufkraftpotenzial in Remagen wird in dem neuen Einzelhandelskonzept 2019 für Nahrungs- und Genussmittel mit 48,5 Mio. Euro und für Gesundheits- und Körperpflege mit 10,5 Mio. Euro berechnet<sup>6</sup>. Umgesetzt werden in Remagen allerdings in dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ nur 28,9 Mio. Euro und in dem Sortiment „Gesundheits- und Körperpflege“ nur 6,2 Mio. Euro.

In untenstehender Tabelle wird dies zur besseren Veranschaulichung zusammengefasst:

**Tabelle 2: Kaufkraft und Umsatz in den Nahversorgungssortimenten**

Sortiment	Kaufkraft in Tausend €	Einzelhandelsumsatz in Tausend €	verbleibendes Kaufkraft- potenzial in Tausend €
Nahrungs- und Genussmittel	48.500	28.900	19.600
Gesundheits- und Körperpflege	10.500	6.200	4.300
Nahversorgungs- sortimente	59.000	35.100	<b>23.900</b>

<sup>4</sup> Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remagen, Stand 31.10.2019, Abbildung 25 auf Seite 29

<sup>5</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/294986/umfrage/flaechenproduktivitaet-der-fuehrenden-discounter-in-deutschland/>, letzter Aufruf 08.08.2020

<sup>6</sup> Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remagen, Stand 31.10.2019, Abbildung 13 auf Seite 22

Damit ist vereinfacht nachgewiesen, dass die geplante Ansiedlung weniger als die Hälfte des abfließenden Kaufkraftpotenzials der Stadt Remagen ausschöpfen wird. Eine detaillierte Berechnung würde noch weit weniger als die Hälfte ergeben, da ein nicht geringer Teil des Umsatzes in dem anvisierten Lebensmitteldiscountmarktes mit (teilweise nicht nahversorgungsrelevanter) Aktionsware generiert wird.

**Z 60 ist erfüllt.**

### **Z 61 (Agglomerationsverbot)**

*Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.*

Hinsichtlich Z 61 wurde das LEP IV teilsfortgeschrieben. Die neue Fassung, die am 22. August 2015 in Kraft trat, fügt vor Satz 1 folgende Formulierung ein:

*Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.*

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters. Es handelt sich nicht um die Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Eine weitere Ansiedlung zusätzlicher kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe ist aufgrund der Verkaufsflächenbegrenzung, die durch den Lebensmitteldiscounter alleine beansprucht wird, weder geplant noch flächenmäßig möglich.

**Z 61 findet keine Anwendung bzw. wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten.**

### **G 62 (ÖPNV)**

*Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.*

Es handelt sich vorliegend nicht um einen Ergänzungsstandort und es ist kein Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten geplant. Daher findet G 62 keine Anwendung. Davon unabhängig befindet sich der Standort in der Nähe des Bahnhofes Remagen und ist somit an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden.

### 1.5.2 Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans zum Einzelhandel

Die Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans aus 2017 ergänzen die Formulierungen des LEP IV.

Als Aussage zum Einzelhandel allgemein kann **Grundsatz G 37** des RROP betrachtet werden: „Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.“

Der für die Ansiedlung vorgesehene Standort liegt unmittelbar in der Ortslage. Zudem befindet sich Wohnbebauung unmittelbar angrenzend und ist zusätzlich im Plangebiet selbst geplant. Im Umkreis von unter 300 m um den Standort befindet sich kein weiterer Einzelhandel der Nahversorgung. **Daher entspricht die vorliegende Planung dem Grundsatz 37 der Regionalplanung.**

**Grundsatz G 38** des RROP besagt: „In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.“

Die Stadt Remagen verfügt laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept über einen zentralen Versorgungsbereich. Der Standort des ehemaligen Postgeländes ist in dem gültigen und dem neuen Konzept jeweils in unterschiedlicher Darstellung mit aufgenommen worden.

Die Sicherstellung der Einzelhandelsentwicklung sollte durch die Potenzialfläche und nunmehr Aufnahme in den zentralen Versorgungsbereich in dem Einzelhandelskonzept der Stadt Remagen erfolgen. Dies war die Intention des Konzepterstellers und der Stadt. Der Standort sollte damit vorbereitet werden. Die Großflächigkeit wird angestrebt, da sich die Stadt bei der Aufstellung des Konzeptes 2013 bereits bewusst war, dass aufgrund verändertem Käuferverhalten eine kleinflächige Ansiedlung auf Dauer auch in Zukunft nur schwierig marktfähig sein wird. Das veränderte Käuferverhalten zeigt sich auch in dem seit mehreren Jahren anhaltenden Trend, das Einkaufen von einer Pflichterledigung zu einem Erlebnis umzugestalten. Um die Voraussetzungen für ein angenehmes Einkaufen bei den Kunden erfüllen zu können, reagieren die Marktbetreiber mit breiteren Gängen (um nicht stets anderen Kunden mit dem Einkaufswagen ausweichen zu müssen, was den Wohlfühleffekt beim Einkaufen beeinträchtigt) und überblickbaren, niedrigeren Regalen. Sobald ein Markt diesem gestiegenen Käuferanspruch an Einkaufsvorgänge nicht mehr genügt, ist er nicht mehr wettbewerbsfähig, wird von der mobilen Bevölkerung nicht mehr aufgesucht und muss mittelfristig schließen. Die Berücksichtigung des sich verändernden Käuferverhaltens macht daher die Vorbereitung einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung erforderlich.

Die Einzelhandelsentwicklung innerhalb des in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 noch eng abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches der Stadt wird durch die Unterstützung der Einzelhändler, z.B. mit Beratung oder den Instrumenten der Wirtschaftsförderung, gestärkt. Wesentlicher Faktor der Standortsicherung ist, dass bestehende zentrale Versorgungsbereiche durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes außerhalb des ZVB nicht wesentlich beeinträchtigt werden und auch bei Verwirklichung des Vorhabens genügend Kaufkraft verbleibt. Beides ist mit den Ausführungen zu Z 60 des LEP IV nachgewiesen, so dass davon auszugehen ist, dass der bestehende Einzelhandel nicht geschwächt wird. **Daher entspricht die vorliegende Planung dem Grundsatz 38 der Regionalplanung.**

**Grundsatz G 39** des RROP befasst sich mit regionalen Einzelhandelskonzepten. Da ein solches nicht vorliegt, ist dieser Grundsatz hier nicht von Relevanz.

**Grundsatz G 40** des RROP enthält folgende Aussage: *„Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).“*

Das Plangebiet bzw. der Nahversorgungsstandort liegt innerhalb eines Mittelzentrums. **Daher ist Grundsatz 40 Rechnung getragen.**

**Grundsatz G 41** des RROP lautet: *„Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.“*

Der Versorgungsbereich der Stadt Remagen umfasst das Stadtgebiet. Aufgrund der Größenordnung des Betriebes ist nicht davon auszugehen, dass der Einzugsbereich über die Stadtgrenze hinausgeht. Laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Remagen wird zusätzliche Verkaufsfläche für die (teilweise) Rückgewinnung von Kaufkraftabfluss beitragen, aber nicht zu einer Gewinnung von Kaufkraft aus der Bevölkerung benachbarter Gemeinden. Damit ist **Grundsatz 41 eingehalten.**

Über die Ziele des LEP IV hinaus enthält der RROP 2017 noch den **Grundsatz G 42**: *„In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.“*

Diese Prüfung ist unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung.

### **1.5.3 Fazit**

Die vorliegende Planung ist sowohl mit den überörtlichen Zielen und Grundsätzen des LEP IV und des regionalen Raumordnungsplans als auch den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Remagen vereinbar.

## 1.6 Fachplanungen und Schutzgebiete

### 1.6.1 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Gewässer sind nicht betroffen. Das Überschwemmungsgebiet des Rheins liegt in einer Entfernung von ca. 250 m und die hochwassergefährdeten Gebiete in einer Entfernung von ca. 160 m.<sup>7</sup>

### 1.6.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Ahrmündung“ (VSG-5409-401) liegt in einer Entfernung von ca. 2,7 km zwischen Kripp und Sinzig. Gleiches gilt für das FFH-Gebiet „Mündungsgebiet der Ahr“ (FFH-5409-301). In ca. 800 m, allerdings auf der anderen Rheinseite, befindet sich das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ (FFH-5510-302). Aufgrund der Entfernungen sind keine Beeinträchtigungen anzunehmen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“ (07-LSG-71-4). Die Rechtsverordnung vom 23.05.1980 enthält in § 1 Abs. 2 die übliche Öffnungsklausel, dass Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes sind. Das Plangebiet liegt sowohl schon jetzt innerhalb eines bestehenden als auch eines künftig zu erlassenden Bebauungsplans, so dass die Rechtsverordnung für den Bebauungsplan nicht anzuwenden ist.

Kartierte Biotope sind nicht im Plangebiet oder dessen Nähe.

Sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.<sup>8</sup> Auch bei der Baumallee handelt es sich nicht um Naturdenkmäler. Allerdings gilt im Stadtgebiet von Remagen eine Bauschutzsatzung vom 10.10.1995, nach der nicht wirtschaftlich genutzte Bäume „mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (...) und mehrstämmige Bäume (...)“ geschützt sind. Hierunter fallen nach derzeitigem Sachstand 13 Bäume innerhalb des Plangebietes, davon 2 aus der Baumallee entlang der „Jahnstraße“. Inwiefern mehr Bäume tangiert sein könnten, da auch Abgrabungen und Ausschachtungen im Wurzel- oder Kronenbereich, die zur Schädigung oder zum Absterben der Bäume führen können, verboten sind, muss im weiteren Planverfahren ermittelt werden. Ein entsprechender Antrag über eine Ausnahme muss zu gegebener Zeit bei der Stadt schriftlich gestellt werden.

### 1.6.3 Erschließung

Für das Umfeld sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt.

Das Gebiet ist bereits über die umliegenden Straßen erschlossen. Die Zufahrt ist derzeit über Tore zur „Von-Lassaulx-Straße“ und der Straße „Am Sportplatz“ möglich. Die äußere Anbindung des Plangebietes an den überörtlichen Verkehr wird größtenteils über die Bahnunterführung auf die Bundesstraße 9 erfolgen. Um die Auswirkungen auf dieses Engstelle prognostizieren zu

<sup>7</sup> <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, letzter Aufruf 08.08.2020

<sup>8</sup> [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), letzter Aufruf 08.08.2020).

können, wird zurzeit eine verkehrsplanerische Begleituntersuchung erstellt. Die Verkehrszählungen fanden Mitte September statt.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann voraussichtlich über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände sichergestellt werden. Das Plangebiet ist durch die Gebäude und die befestigten Parkplätze und Rangierflächen schon zum Großteil versiegelt. Anfallendes Niederschlagswasser kann voraussichtlich ebenso über die bestehenden Einrichtungen entsorgt werden. Innerhalb des Plangebietes werden diverse Hausanschlussleitungen verlaufen. Die Versorgungsträger werden im Bauleitplanverfahren beteiligt.

#### **1.6.4 Geologische Vorbelastungen**

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen, hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält keine Einträge. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1.<sup>9</sup>

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen, bedingt durch die Vornutzung, vor.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Remagen ist im Plangebiet eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die zuständige Fachbehörde wird im Planverfahren um nähere Informationen hierzu gebeten.

#### **1.6.5 Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Rechtsverordnung vom 18./19.06.2020 festgesetzten Grabungsschutzgebietes Römischer Limes Remagen in der Gemarkung Remagen, Flure 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 15, Parzellen wie unter § 2 aufgeführt, Landkreis Ahrweiler. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

Kulturdenkmäler befinden sich in der „Von-Lassaulx-Straße“ mit den Hausnummern 4 (Mansardwalmdachbau, neugotische Motive, um 1900) und 10 (neubarocker Mansardwalmdachbau, um 1900)<sup>10</sup>. Die beiden denkmalgeschützten Gebäude liegen, ebenso wie das Plangebiet, auf der südwestlichen Seite der „Von-Lassaulx-Straße“. Daher sind keine Blickbeziehungen zwischen den Kulturdenkmälern und dem Plangebiet möglich.

---

<sup>9</sup> <http://mapclient.lgb-rlp.de/>, letzter Aufruf: 08.08.2020

<sup>10</sup> Generaldirektion Kulturelles Erbe: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Ahrweiler, Stand: 12.05.2020

## 1.7 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen

Das vormals gewerblich genutzte Plangebiet ist umgeben von weiteren Emissionsquellen. Südwestlich des Plangebietes verläuft eine Bahnlinie (Rheinstrecke) und die Bundesstraße 9. Zudem grenzt südlich ein Vereinsheim an das Plangebiet an. Weitere Emissionsquellen, z.B. durch in die vorhandene Bebauung eingestreute gewerbliche Nutzungen, sind nach örtlicher Inaugenscheinnahme nicht in der näheren Umgebung vorhanden. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind von Relevanz, weil innerhalb des Geltungsbereiches schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen) geplant sind. Aus diesem Grund wird eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

Das Gelände ist fast vollständig eben, die Geländehöhe liegt bei 63,0 NHN.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit oder Belastungen liegen derzeit noch keine näheren Informationen vor.

Das Plangebiet ist derzeit mit den Gebäuden der ehemaligen Post bebaut.

*Abbildung 10: Fotos des Plangebietes  
Blick von Einmündung der Straße „Am Sportplatz“ auf die „Von-Lassaulx-Straße“*



*Blick aus dem Kreuzungsbereich „Jahnstraße / Von-Lassaulx-Straße“*



*Blick aus der Straße „Am Sportplatz“*



*Blick aus der „Jahnstraße“*



Die Bestandshöhe des vorhandenen viergeschossigen ehemaligen Postgebäudes beträgt 78,24 NHN und somit ca. 15,2 m über Gelände.

Im Mai 1970 wurde der Neubau des Postdienstgebäudes durch die damalige Bezirksregierung genehmigt. Das südlich des Plangebietes liegende Zweckgebäude wurde als Fernmeldedienstgebäude im Oktober 1973 genehmigt und ca. 1980 fertiggestellt.

Erweiterungen des Postdienstgebäudes erfolgten durch einen Anbau zum Anfahren von Lkws. In der Genehmigung aus Mai 2005 war als Beschreibung ein LKW-Betrieb zwischen 06:00 und 18:00 Uhr mit einem Lastzug zwischen 06:00 und 07:00 Uhr sowie zwei Solo LKWs zwischen 07:00 und 20:00 Uhr angegeben.

Bereits im November 2005, d.h. vor rund 15 Jahren wurde eine Nutzungsänderung für die Schalterhalle (siehe Foto oben rechts) in eine Verkaufsstätte für Postdienstleistungen und Computerbedarf geändert. Zwischenzeitlich wurde die Schalterhalle auch durch eine Freikirche genutzt.

Im März 2019 wurde die Nutzung als Paketverteilstelle eingestellt.

Die oberen Geschosse wurden zeitweise als Unterkunft für Geflüchtete genutzt.

Die unmittelbare Umgebung (in Sichtweite des Plangebietes) ist zur „Jahnstraße“ von mehrgeschossigen Gebäuden und zur „Von-Lassaulx-Straße“ und zur Straße „Am Sportplatz“ von meist zweigeschossigen Gebäuden mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss geprägt.

*Abbildung 11: Umgebungsbebauung  
Bebauung nordwestlich der „Jahnstraße“*



*Bebauung in der „Von-Lassaulx-Straße“*

*Bebauung in der Straße „Am Sportplatz“*



Die Bestandsfirshöhen der Bebauung in der „Jahnstraße“ liegen bei ca. 15 m bzw. 13,2 m über angrenzender Straße, in der „Von-Lassaulx-Straße“ zwischen ca. 10,8 und 11,5 m über Straße und in der Straße „Am Sportplatz“ bei ca. 12,9 m.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Projektentwicklers.

## 1.8 Alternativstandorte und alternative Nutzungen

Der Bebauungsplan wird geändert, um für die Nachnutzung des ehemaligen Postgeländes und das konkrete Vorhaben, der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes und der Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen, Baurecht zu schaffen. Unabhängig davon muss auch geprüft werden, ob Alternativen zu der Planung bestehen und ob diese aus raumordnerischer oder städtebaulicher Sicht zu bevorzugen sind. Die Alternativenprüfung stellt dabei wegen der raumordnerischen Auswirkungen die Ansiedlung des großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes in den Mittelpunkt.

### 1.8.1 Standort Stadt Remagen

Aus vorherigen Kapiteln geht hervor, dass Remagen von der Regionalplanung die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums zugewiesen bekommen hat. In der Stadt Remagen ist in dem mit der Regionalplanung abgestimmten Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2013 ein zentraler Versorgungsbereich Innenstadt mit ergänzendem Entwicklungsbereich und Potenzialfläche, ein zentraler Versorgungsbereich Oberwinter, das Zentrum Ortskern Kripp und ein dezentraler Standort an der „Joseph-Rovan-Allee/Zeppelinstraße“ abgegrenzt. Weiterhin beinhaltet das Konzept 2013 einen Ergänzungsstandort für Möbel- und Einrichtungsbedarf und einen potenziellen Ergänzungsstandort auf dem Werftgelände Oberwinter.

Damit erfüllt Remagen eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Die Stadt wird aber ihrer Funktion als Mittelzentrum zumindest hinsichtlich der Nahversorgung, trotz oben aufgeführter Flächen, nicht vollständig gerecht. Die Kaufkraft in den Nahversorgungssortimenten (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege) wandert zu über 40% in umliegende Städte und Gemeinden ab.

Aufgrund der zentralen Funktion Remagens besteht zu einem Standort innerhalb des Stadtgebietes an sich keine Alternative. Für die komplette und nachhaltige Sicherstellung der Nahversorgung im Nahbereich ist der potenzielle Standort an der „Von-Lassaulx-Straße“ sehr bedeutsam.

### 1.8.2 Standort in Remagen

Der Standort liegt, wie oben beschrieben (noch) nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Remagen. In den neuen zentralen Versorgungsbereich wurden auch die Potenzialfläche und der ergänzende Entwicklungsbereich Innenstadt aufgenommen. Innerhalb des im Konzept 2013 eng abgegrenzten Versorgungsbereichs Innenstadt und auch in denen der Stadtteile sind keine Flächen für eine großflächige Nahversorgung vorhanden. Hinzu kommt, dass die verkehrliche Abwicklung, die mit der Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes (unabhängig davon, ob Vollsortimenter oder Discounter) stets einhergeht, sowohl in der Innenstadt als auch den Stadtteilen äußerst problematisch wäre.

Ansiedlungen am Ortrand sind weder gewollt noch zulässig.

Daher drängt sich auch kein alternativer Standort innerhalb der Stadt für eine Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes oder Lebensmitteldiscounters auf.

Zudem wird mit der Ansiedlung ein städtebaulicher Missstand beseitigt und eine brachliegende Fläche reaktiviert.

### 1.8.3 Alternativen für die Fläche

Die Fläche ist derzeit noch im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt. Eine **Wiederinnutzungnahme durch die Post** ist aufgrund der bundesweiten Umstrukturierung der Post ausgeschlossen. Zudem trägt der Umzug der Post in die Innenstadt zu einer Erweiterung des Dienstleistungsangebotes und zur Attraktivierung der Innenstadt bei. Daher stellt die Wiederinnutzungnahme keine Option dar.

Denkbar wäre auch eine **gewerbliche Nutzung** der Fläche. Die Vornutzung der Fläche war seit der Aufgabe der Schalterhalle vor ca. 15 Jahren schon eher als gewerblich zu betrachten und weniger als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post, da an Nutzung zum Großteil nur die Verteilung (Logistik) der Post verblieben ist (siehe Bestandsbeschreibung der bisherigen Nutzungen in Kapitel 1.7).

Eine spezielle Variante wäre z.B. die **Umnutzung der Bestandsgebäude für Büronutzung**. Aufgrund des lang andauernden Leerstandes trat ein nicht unerheblicher Modernisierungsrückstau ein. Die Vernachlässigung der Gebäudesubstanz kam auch durch die Veräußerung der Fläche mitsamt Gebäuden und die Rückpachtung von Teilbereichen auf. Das Interesse an der Erhaltung bzw. eine Modernisierung der Bausubstanz war daher, seitens der Post nur noch als Pächter und nicht mehr als Eigentümer, nicht gegeben. Der lange Leerstand und der Modernisierungsrückstau sind Indizien dafür, dass diese Alternative nicht marktfähig ist. Die Gebäude entsprechen nicht dem Standard, der von Gewerbetreibenden mit Büronutzung nachgefragt wird.

Eine gewerbliche Nutzung in Form von **Logistik**, unter Nutzung der großen Stellflächen und Lagermöglichkeiten, ist aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber der angrenzenden Bebauung nicht möglich. Gleiches gilt für sonstige gewerbliche Nutzung, die über den Grad des „nicht wesentlich störend“ hinausgeht. Zudem ist es nicht Ziel der Stadtentwicklung für Betriebe, die konfliktfreier in Gewerbegebieten angesiedelt werden sollten, diese innenstadtnahe Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Eine weitere Alternative wäre eine Wohnnutzung ggfls. mit eingestreutem Kleingewerbe, Dienstleistungen und kleinflächigem Einzelhandel, z.B. in Form eines **Mischgebietes oder Urbanen Gebietes**. Die Variante entspräche der Darstellung im Flächennutzungsplan, würde aber nicht dauerhaft und nachhaltig zur Verbesserung der Nahversorgungstruktur beitragen. Wie in Kapitel 1.5.2 zu Grundsatz G 58 des RROP dargelegt, entspricht kleinflächiger Einzelhandel nicht mehr dem Käuferverhalten und wird voraussichtlich in den kommenden Jahren immer mehr zurückgehen. Diese Tendenz zeigt sich auch in der Vielzahl an Erweiterungsabsichten von kleinflächigem Einzelhandel in die Großflächigkeit bzw. von großflächigem Einzelhandel knapp oberhalb 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu Verkaufsfläche um 1.200 m<sup>2</sup>. Viele Standardfilialtypen der führenden Lebensmitteldiscounter sind auf Großflächigkeit ausgelegt. Diese Erweiterungen und damit kostenverursachenden baulichen Maßnahmen und teilweise langwierigen Planverfahren, würden von den Betreibern/Eigentümern der Einzelhandelsmärkte nicht vorgenommen, wenn nicht der Druck des Käuferverhaltens diese Maßnahmen zur Sicherung der Standorte erfordern würde. Zudem ist der Kaufkraftabfluss in den Nahversorgungssortimenten in Remagen so groß (siehe Ausführungen in Kapitel 1.5.1 zu Ziel Z 60 des LEP IV), dass ein großflächiger Nahversorgungsmarkt bzw. Lebensmitteldiscounter besser zu dem Ziel aus dem Einzelhandelskonzept 2019, der Verbesserung der Nahversorgungssituation, beiträgt, als ein kleinflächiger Markt.

Eine andere Alternative wäre die Nutzung des Areals **nur** durch **Einzelhandel**. Die Flächengröße entspricht in etwa den Flächen, die meist von Nahversorgungsmärkten zur Neuansiedlung mindestens benötigt werden. Dann werden die Stellplätze oberirdisch untergebracht und die Gebäude entsprechen den eingeschossigen Standarttypen. Diese Variante

würde eine Mindernutzung der innenstadtnahen Fläche bedeuten und sie wäre aufgrund der Kosten für Abriss und Baureifmachung wirtschaftlich nicht tragbar. Ausschlaggebend ist allerdings, dass eine derartige Mindernutzung mit hohem Flächenverbrauch nicht stadtplanerisches Ziel für diese von Bebauung umgebene innenstadtnahe Fläche sein kann. Eine Nutzung durch mehrere Einzelhandelsbetriebe, z.B. in Form einer Mall, kommt nicht in Betracht, weil dadurch die engere Innenstadt zu stark geschwächt werden könnte.

Die Kombination von großflächigem Einzelhandel, der architektonisch in Wohnbebauung und Büronutzung eingebunden wird, ist daher die optimale Variante zur Wiedernutzung dieser Fläche und der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes. Die (fußläufige) Nahversorgung wird verbessert und Wohnraum geschaffen.

## 1.9 Darlegung der Planinhalte

### 1.9.1 Geplante Art der Nutzung mit horizontaler Gliederung und städtebauliches Konzept

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll entsprechend der konkret geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Büro und großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt werden.

Der Schwerpunkt der geplanten Nutzung liegt dabei auf der Nutzung als Wohngebäude für unterschiedliche Zielgruppen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze soll ein Baukörper mit Mikro-Appartements errichtet werden. Hier wird ein Großteil der künftigen Nutzer Studenten sein. Ein Teil des Gebäudes, das parallel zur „Jahnstraße“ ausgerichtet ist, wird für betreutes Wohnen oder Service-Wohnen konzipiert. Im Erdgeschoss dieses Gebäudeteils soll ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt werden. In dem Gebäude zur „Von-Lassaulx-Straße“ und der Straße „Am Sportplatz“ sollen Wohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen.

Innerhalb der gesamten Baulichkeiten sind Büronutzungen möglich und erwünscht.

Mit diesen drei Hauptnutzungssäulen „Wohnen, Büro und Nahversorgung“ steht das Projekt auf einer breiten wirtschaftlichen Grundlage und wird der innenstadtnahen Lage gerecht.

Die allgemein und in allen Geschossen zulässigen Nutzungen entsprechen dabei einzelnen Nutzungen, die zum Großteil in einem Mischgebiet zulässig wären, allerdings mit der Einschränkung, dass nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Damit wird vermieden, dass ein „Kippen“ der Nutzerstruktur, von Wohnnutzung zu überwiegend gewerblicher Nutzung, eintreten könnte.

Damit wird die Nutzung in eine Richtung gesteuert, dass innerhalb des Plangebietes, bis auf den Einzelhandelsmarkt, nur wohnnutzungstypische Emissionen entstehen. Das Plangebiet ist durch die Emissionen, vorrangig aus Verkehr der Umgebung, vorbelastet. Deshalb soll der Lärm durch innere Nutzungen, bis auf den planerisch gewollten Einzelhandelsmarkt, so gering wie möglich gehalten werden sollen.

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet resultiert dabei aus dem Erfordernis, dass großflächiger Einzelhandel nur in dafür vorgesehenen Sonstigen Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig ist.

Die Festsetzung eines Kerngebietes ist dabei nicht stadtplanerisches Ziel. Für Kerngebiete existiert keine Rechtsgrundlage zur Steuerung der Verkaufsfläche. In einem Kerngebiet könnte sich Einzelhandel aller Art ansiedeln, also auch solcher, der in die engere Innenstadt gelenkt werden soll. Die Ablehnung von Einzelhandelsvorhaben, z.B. mit dem Hauptsortiment Textilien, sei es bei Ersterrichtung oder durch Umnutzung, wäre bei der Festsetzung als Kerngebiet nicht möglich. Eine Beschränkung auf Sortimente der Nahversorgung und der Ausschluss sonstiger innenstadtrelevanter Sortimente widerspricht dem Kerngebiet, das eben genau diesen Zweck erfüllen soll.

In den anderen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung, seien es Mischgebiete oder Urbane Gebiete, ist nur kleinflächiger Einzelhandel zulässig. Zudem fehlt es auch hier an der Steuerungsmöglichkeit der Verkaufsflächenbeschränkung für mehrere Betriebe zusammen.

Die Festsetzung zur Einzelhandelsnutzung wird dabei nicht auf einen bestimmten Betriebstyp eingeeengt, wie z.B. Hybrid-Discounter, Lebensmitteldiscounter oder Vollsortimenter, damit die dauerhafte Schließung der Nahversorgungslücke auch bei einem Betreiberwechsel möglich bleibt.

Das zulässige Sortiment wird auf die in Nahversorgungsmärkten und Discountern üblichen Dauersortimente und Aktionswaren zugeschnitten. Damit wird eine spätere Umnutzung in Einzelhandel, der nicht und nur sehr gering zur Nahversorgung beiträgt, ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet ist nur die dort explizit genannte Nutzung zulässig. Damit sind auch die Nutzungen wie Vergnügungsstätten oder Bordelle, die nicht erwünscht sind, nicht zulässig.

Dieser konsequente Weg in der Planung bewirkt, dass das Plangebiet in eine Richtung entwickelt wird, wie es stadtplanerisch gewollt ist, verträglich mit der Umgebungsbebauung und trotzdem wirtschaftlich tragbar.

Die Stadt, als Träger der Planungshoheit für dieses Gebiet, kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplans dem Erfordernis der vorrausschauenden planerischen Konfliktlösung nach.

Weiterhin wird in der Festsetzung die maximale Verkaufsfläche geregelt. In diesem Bebauungsplan ist eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung möglich, da innerhalb des Plangebietes zusätzlich eine Nutzungsabgrenzung vorgenommen wird, in der Einzelhandel zulässig ist. Dieser abgegrenzte Bereich und die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf das Erdgeschoss führen zu einer Größe, die nur die Ansiedlung eines einzigen Einzelhandelsmarktes zulässt. Damit ist unabhängig von der derzeitigen Eigentümerstruktur, die bei einem Angebotsbebauungsplans nicht von Relevanz ist, sichergestellt, dass nur die Ansiedlung eines Marktes aus Platzgründen möglich ist. Die Möglichkeit der Ansiedlung nur eines Betriebes wird daher nicht durch eine unzulässige Nutzungskontingentierung mit der Festsetzung der Anzahl der Betriebe ohne Rechtsgrundlage festgesetzt, sondern ergibt sich aus der Größe des abgegrenzten Bereichs, in Verbindung mit der Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Zulässigkeit nur im Erdgeschoss. Eine Teilung, die dazu führen könnte, dass sich mehr als ein Betrieb ansiedelt, ist faktisch nicht möglich. Die Lage und Abgrenzung der überbaubaren Fläche lässt im Planvollzug nur einen Betrieb zu. Demnach ist auch ein sogenanntes „Windhundrennen“ ausgeschlossen und die Festsetzung einer baugebietsbezogenen maximalen Verkaufsfläche in vorliegendem engem Sonderfall zulässig.

## 1.9.2 Geplantes Maß der Nutzung und Gebäudehöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet eine **Grundflächenzahl** von 0,8 festgesetzt. Zudem wird eine Überschreitung bis zu 1,0 zugelassen. Die hohe Ausnutzungsmöglichkeit und die Überschreitung über 0,8 hinaus sind erforderlich, da neben dem Gebäude ein Großteil der Fläche für eine Platzgestaltung und eine Tiefgarage benötigt

wird. Die Überschreitung der GRZ ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich.

Die Überschreitung der GRZ ist durch besondere städtebauliche Gründe (keine weitere Ausdehnung des Plangebietes zur Vergrößerung der Berechnungsbasis für die GRZ möglich, Verdichtung des innerstädtischen Raumes, Auslastung des Grundstücks) gerechtfertigt.

Es handelt sich bei dem Plangebiet hinsichtlich der Nutzungsdichte, vor allem aufgrund der Planung umgeben von Bestand und nicht „auf der grünen Wiese“, um eine atypische Situation, so dass die Obergrenze der GRZ laut § 17 Abs. 1 BauNVO innerhalb des Plangebietes nicht ausreicht.

Für alle Baugebiete, in denen eine Überschreitung der Obergrenzen der GRZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO und sogar der Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Hierfür müssen unter anderem auch die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten Berücksichtigung finden. Diese sind durch das Einhalten der Abstandsflächen nach § 8 Landesbauordnung und die festgesetzte überbaubare Fläche gewährleistet.

Die Voraussetzung nach § 17 Abs. 2 Satz 2 Alternative 2 BauNVO, dass die Überschreitung der Obergrenzen bzw. der Kappungsgrenze durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, ist ebenfalls erfüllt. Einerseits ist eine gewisse Überschreitung (87 % Überbauung und Versiegelung) bereits aktuell vorhanden und genehmigt, so dass zumindest dieser Teil der Überschreitung als ausgeglichen gilt und weiterhin ist für eine Überschreitung der GRZ über 0,8 hinaus eine Dachbegrünung in gleichem Maße erforderlich.

Das Einräumen der Überschreitungsmöglichkeit sorgt zudem für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die konform mit den Planungszielen des Projektentwicklers ist. Eine „schleichende Nachversiegelung“ über das in Bauantragsunterlagen angegebene Maß hinaus, wird dadurch schon im Vorfeld ausgeräumt.

Die festgesetzte **Geschossflächenzahl** ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse.

Die festgesetzte **Zahl der Vollgeschosse** und die **Höhe der baulichen Anlagen** berücksichtigt die bauliche Struktur im Plangebiet und der Umgebung. Zur „Jahnstraße“ ist eine Bebauung bis zu einer Höhe von 83,0 m NHN und mit bis zu fünf Vollgeschossen und ggfls. einem zusätzlichen Geschoss, das kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ist, zulässig, da sich gegenüberliegend schon mehrgeschossige Gebäude befinden und die „Jahnstraße“ mit ihrer Baumallee und Stellplätzen sehr breit ist und damit eine erdrückende Wirkung verhindert. Zudem wird die Gebäudehöhe durch die vorhandene Baumallee kaschiert. Zur südwestlichen Grenze des Baugebietes ist ebenfalls eine Bebauung bis zu fünf Vollgeschossen und bis zu 83,0 m über NHN zulässig. Dieser Baukörper beeinträchtigt keine angrenzende Bebauung und kann zudem als Schallschutz für die nordöstliche Bebauung dienen. Zur „Von-Lassaulx-Straße“ sind fünf Vollgeschosse bis zu einer Höhe von 80,0 m über NHN bzw. drei Vollgeschosse bis zu einer Höhe von 77,0 m über NHN zulässig. Damit wird die Bebauung in Richtung „Von-Lassaulx-Straße“ abgetreppert. Ein Teil des Gebäudes zur Straße „Am Sportplatz“ ist mit bis zu

vier Vollgeschossen und einer Höhe von 80,0 m NHN zulässig. Die Gebäude gegenüber verfügen zwar nur über zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss, durch das Steildach wird aber eine Höhe erreicht, die nur wenig unter der zulässigen Höhe der Neubauten liegt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe korrespondiert mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Je nachdem wie viel Spielraum die Gebäudehöhe lässt, ist bei deren Ausnutzung über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse eventuell noch ein weiteres Geschoss, das kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ist, möglich.

Zur besseren Veranschaulichung werden in folgender Tabelle die über NHN festgesetzten Gebäudehöhen in eine ca. Höhe über Gelände umgerechnet.

Tabelle 3: festgesetzte Gebäudehöhen

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Gebäudehöhe	ca. Gebäudehöhe über vorhandenem Gelände
I	68,0 NHN	ca. 5,0 m
III und IV	77,0 NHN	ca. 14,0 m
IV und V	80,0 NHN	ca. 17,0 m
V	83,0 NHN	ca. 20,0 m

Die Maße über Gelände werden dabei nicht in die Festsetzung aufgenommen und nur hier in der Begründung zur Veranschaulichung ergänzt, damit klar und bestimmt ist, dass nur die über NHN festgesetzte Gebäudehöhe verbindlich ist.

Um modernen Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu genügen, kann es zusätzlich erforderlich werden, für die Verlängerung des Treppenhauses, zur besseren Erreichbarkeit des Flachdaches für Unterhaltungsarbeiten und zur Unterbringung von Technik, die Gebäudehöhe in untergeordneten Bereichen zu erhöhen.

Deshalb wird eine im Bebauungsplan definierte Ausnahme für Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenhausanlagen etc. bis zu 3 m über der festgesetzten Gebäudehöhe sowie für technische Aufbauten, wie Lüftungsrohre, Klimaanlage etc. bis zu 1,5 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen. Bedingt durch die große Grundfläche der Gebäude wird hier ein Anteil in Prozent und keine absolute Zahl angegeben.

### 1.9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO

In dem Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Es handelt sich nicht um eine geschlossene Bauweise, da keine innere Parzellierung vorgesehen ist. Die offene Bauweise, die seitliche Grenzabstände vorzieht, kann hier nicht festgesetzt werden, da die Gebäude länger als 50 m werden sollen. Die Platzierung der Gebäude und deren Abmessungen in der Länge richtet sich daher ausschließlich nach der überbaubaren Fläche und den nach § 8 Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen.

Weiterhin wird eine Regelung zu Balkonen aufgenommen, diese dürfen ab dem 1. Obergeschoss bis zu 2,0 m auskragen, allerdings nur auf maximal 1/3 der jeweiligen Frontlänge des Gebäudes. Die Alternative, die überbaubare Fläche mit über die Balkone zu erstrecken, könnte zu einer Vergrößerung der Baukörper führen, was städtebaulich nicht gewollt ist. Daher wird eine textliche Formulierung gewählt.

Für Terrassen wird eine gesonderte Regelung aufgenommen. Damit kann z.B. eine Außengastonomie den Innenhof nutzen oder in Bereichen von gemeinschaftlichem Wohnen sind Außenaufenthaltsbereiche zulässig. Da diese Terrassen zu den baulichen Anlagen der Hauptnutzung zählen und keine Nebenanlagen darstellen, ist auch hierfür eine gesonderte Erwähnung erforderlich.

#### **1.9.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO*

Stellplätze und Sammelstellen für Einkaufswagen sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um auf der relativ geringen Fläche eine möglichst große Flexibilität zu erhalten.

#### **1.9.5 Gestaltung**

*§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO*

Gestalterische Festsetzungen werden nur im geringen Umfang getroffen. Aufgrund der spezifischen Anforderungen, die mit der geplanten Kombination von Einzelhandel und Wohnen, in Verbindung mit den noch zu erarbeitenden Maßgaben zum Schallschutz, einhergeht, wird auf gestalterische Vorgaben, bis auf solche zur Dachform und Einfriedungen, verzichtet.

Bei der Festsetzung zur Zulässigkeit eines Staffelgeschosses handelt es sich um eine gestalterische Festsetzung und keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.

#### **1.9.6 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

*§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB*

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sowie die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft bauen auf den Vorschlägen des Umweltberichtes auf. Einzelne landespflegerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer Textlichen Festsetzung als zu einschneidend in die privaten Belange angesehen wird. Für die Umsetzung anderer landespflegerischer Ziele fehlt die Rechtsgrundlage bzw. der Flächenbezug.

#### **1.9.7 Hinweise**

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung, weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

## 1.10 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### 1.10.1 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	5.232 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Büros und großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“	4.851 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, davon	381 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	255 m <sup>2</sup>
Gehweg	126 m <sup>2</sup>

### 1.10.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da die Grundstücke im Eigentum des Projektentwicklers stehen.

### 1.10.3 Kostenschätzung

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

Alle anfallenden Kosten werden von dem Projektentwickler übernommen. Die Einzelheiten der Kostentragung werden zwischen der Stadt und dem Projektentwickler in einem Vertrag geregelt.

## 2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

### 2.1 Einleitung

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umwelt bestehen, abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 1a Abs. 3 BauGB). Im vorliegenden Fall gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB teilweise als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt, da gewisse Vorhaben innerhalb des Plangebietes derzeit nach § 35 BauGB beurteilt werden können bzw. bereits auf anderer Rechtsgrundlage genehmigt sind. Das Planerfordernis ergibt sich aus der Besonderheit potentieller Konflikte zwischen aneinander angrenzende Nutzungen durch die Bauleitplanung planerisch zu lösen und nur zum Teil um Eingriffe in Natur und Landschaft erstmalig vorzubereiten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit auch nur teilweise ausgleichspflichtig. Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

**Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).**

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des

Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 Bau GB).

Die Gemeinden überwachen nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Inhalt, Ziele sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

### 2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebenen Inhalten, in zwei Teilbereiche

(1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

#### 1. Phase UB:

- Städtebauliche Planung:  
Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Planung wird beschrieben. Insbesondere Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden werden dargestellt.
- Planungsgrundlagen, Umweltschutzziele:  
Eine allgemeine Bestandsaufnahme enthält die Ermittlung der Planungsgrundlagen in Form von übergeordneten und bindenden Planungen aus Fachplanungen und Fachgesetzen
- Planungsalternativen:  
Es wird untersucht, inwieweit andere Planungen umweltverträglicher möglich sind. Falls vorhanden wird auf das Ergebnis übergeordneter Planungen zurückgegriffen.
- Bestandsaufnahme und Bewertung:  
In einer detaillierten Bestandsaufnahme wird der Zustand von Natur und Landschaft (biotischen und abiotischen Faktoren) im Bereich der Planung aufgenommen und in einem Bestandsplan dargestellt.  
Die Bewertung des zuvor beschriebenen Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt schutzgutbezogen. In die Bewertung fließen die Vorbelastungen mit ein, woraufhin die einzelnen Schutzgüter bezüglich ihrer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit gegenüber möglichen Einwirkungen bzw. ihre Eignung für bestimmte Nutzungen oder Funktionen beurteilt werden können.
- Prognose:  
Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung wird prognostiziert.

**2. Phase UB:**

- **Prognose:**  
Die Entwicklung bei Durchführung der Planung wird prognostiziert.
- **Bewertung der städtebaulichen Planung:**  
Die städtebauliche Planung wird bezüglich ihrer Auswirkungen bewertet.
- **Landschaftsplanerische Vorgaben für das städtebauliche Vorhaben**  
Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung werden Zielvorstellungen entwickelt. Dabei wird eine möglichst umweltverträgliche Realisierung der städtebaulichen Planung angestrebt.
- **Maßnahmen:**  
Aufbauend auf der Bewertung der städtebaulichen Planung und der Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft werden Maßnahmen entwickelt, welche zu einer Vermeidung, Verringerung oder einem Ausgleich des Eingriffes beitragen.
- **Beschreibung der verwandten Verfahren:**  
Die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Analysemethoden und -modelle, Fachgutachten und Schwierigkeiten bei der Erhebung werden beschrieben.
- **Monitoring:**  
Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden dargestellt.
- **Zusammenfassung:**  
Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Umweltberichtes werden in einer Zusammenfassung allgemeinverständlich wiedergegeben.

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

**2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden**

Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 21.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Jahnstraße“ zu ändern.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Reaktivierung eines derzeit brachliegenden Areals für eine innenstadtnahe Nutzung.

Geplant ist Wohnen, mit den Vorzügen der guten Erreichbarkeit der Versorgungsstruktur der Innenstadt, der sozialen Infrastruktur und des öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll entsprechend der konkret geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Büro und großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt werden.

Der Schwerpunkt der geplanten Nutzung liegt dabei auf der Nutzung als Wohngebäude für unterschiedliche Zielgruppen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze soll ein Baukörper mit Mikro-Appartements errichtet werden. Hier wird ein Großteil der künftigen Nutzer Studenten sein. Ein Teil des Gebäudes, das

parallel zur „Jahnstraße“ ausgerichtet ist, wird für betreutes Wohnen oder Service-Wohnen konzipiert. Im Erdgeschoss dieses Gebäudeteils soll ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt werden. In dem Gebäude zur „Von-Lassaulx-Straße“ und der Straße „Am Sportplatz“ sollen Wohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen.

Innerhalb der gesamten Baulichkeiten sind Büronutzungen möglich und erwünscht.

Die Flächengröße des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs der Änderung beträgt rund 0,52 ha.

### **2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung**

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen, Fachpläne sowie Verordnungen und Satzungen ausgewertet:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de))
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))
- Generaldirektion Kulturelles Erbe: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Ahrweiler (Stand: 12.05.2020)
- Rechtsverordnung über die Festsetzung des Grabungsschutzgebiets „Römischer Limes Remagen“ in der Gemarkung Remagen
- Satzung über den Schutz von Bäumen der Stadt Remagen (Stand: Ok. 1995)
- Bebauungsplan 10.47/00 „Jahnstraße“ der Stadt Remagen

Im Rahmen des Vorverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB können von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

Tabelle 5: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Erstellung einer artenschutzrechtlichen Bewertung auf Grundlage faunistischer Erhebungen
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Erstellung eines Schallschutzgutachtens. Im Übrigen wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	nein	-
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	nein	-
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

### 2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage und des überschaubaren Flächenumfangs des Plangebiets sowie der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung, beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Vorhabengebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

### 2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

Tabelle 6: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften</li> <li>• naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</li> <li>• artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG</li> </ul>	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europäischen Vogelarten bzw. streng geschützten Arten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Bewertung auf Grundlage örtlicher Erhebungen</li> <li>• Berücksichtigung von Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände</li> <li>• Festlegung einer extensiven Dachbegrünung</li> <li>• Vorgaben über Standort und Sortierung von Pflanzungen</li> </ul>
	Satzung über den Schutz von Bäumen der Stadt Remagen	Erhalt, Pflege und Entwicklung von Bäumen im Stadtgebiet <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,</li> <li>• zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,</li> <li>• zur Abwehr schädlicher Einwirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfordernis von Ersatzpflanzungen aufgrund der nicht vermeidbaren Beseitigung von Bäumen, welche unter den Schutz der Satzung fallen</li> </ul>
	Biotoppauschalschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung</li> </ul>	Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG werden nicht tangiert.
	FFH-/ Vogelschutzrichtlinie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen,</li> <li>• Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.</li> </ul>

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	Fachplanerische Grundlagen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Flächennutzungsplanung Stadt Remagen</li> <li>Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Ahrweiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet</li> <li>Darstellung „gemischte Bauflächen“</li> <li>Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds</li> <li>Bestands-/Zielekarte: keine Darstellungen innerhalb des Plangebiets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren</li> <li>/</li> </ul>
Fläche	Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</li> <li>Nutzung der Möglichkeiten einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung</li> <li>Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß</li> <li>Inanspruchnahme von landwirtschaftlich, als Wald oder zu Wohnzwecken genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung durch Wiedernutzbarmachung eines derzeit ungenutzten, weitgehend bereits versiegelten bzw. überbauten, innerstädtischen Geländes</li> <li>Verzicht auf Inanspruchnahme von landwirtschaftlich, als Wald oder zu Wohnzwecken genutzten Flächen</li> </ul>
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG)  Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können</li> <li>Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens</li> <li>Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul>	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung durch Wiedernutzbarmachung eines weitgehend bereits versiegelten bzw. überbauten, innerstädtischen Geländes</li> <li>Festlegung einer extensiven Dachbegrünung</li> </ul>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG)  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewässer sind als Bestandteile des Naturhalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.</li> <li>Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser</li> <li>Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.</li> </ul>	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushaltes und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorgaben zur extensiven Dachbegrünung</li> <li>Hinweis zur Rückhaltung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser</li> <li>Hinweis zur Ausführung von Stellplätzen, Wegen, Hofflächen usw. wasserdurchlässiger Bauweise</li> </ul>
Klima, Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas</li> <li>Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorgaben zur extensiven Dachbegrünung</li> <li>Erfordernis von Ersatzpflanzungen aufgrund der nicht vermeidbaren</li> </ul>

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<p>Luftaustauschbahnen sind zu erhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV))</li> </ul>	<p>Beseitigung von Bäumen, welche unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung eines Schallschutzgutachtens im Lauf des Verfahrens</li> </ul>
Landschafts-/Siedlungsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch</li> </ul>	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst verträglichen Einbindung der Sondergebietsflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgaben zur Dachbegrünung</li> <li>• Festlegung von gestalterischen Vorgaben</li> <li>• Begrenzung der Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung</li> <li>• Erfordernis von Ersatzpflanzungen aufgrund der nicht vermeidbaren Beseitigung von Bäumen, welche unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen</li> </ul>
Mensch und Gesundheit	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen</li> <li>• Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst verträglichen Einbindung der Sondergebietsflächen, siehe Pkt. „Landschafts-/Siedlungsbild“</li> <li>• Erstellung eines Schallschutzgutachtens im Lauf des Verfahrens</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<p>Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG)</p> <p>Rechtsverordnung über die Festsetzung des Grabungsschutzgebiets „Römischer Limes Remagen“ in der Gemarkung Remagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Pflege von Kulturdenkmälern, außerdem deren wissenschaftliche Erforschung und das Einbeziehen der Ergebnisse dieser Forschung in die öffentliche Bildung und Erziehung</li> <li>• Gewährleistung des Erhalts der archäologischen Befunde in Remagen</li> <li>• Gewährleistung einer Durchführung der bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen unumgänglichen Grabungen und Untersuchungen nach optimalen denkmalpflegerischen und wissenschaftlichen Gesichtspunkten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben der Rechtsverordnung zum Grabungsschutzgebiet „Römischer Limes Remagen“</li> </ul>

## 2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

In den folgenden Kapiteln wird der Zustand von Natur und Landschaft nach seiner Eignung und Funktion im Naturhaushalt, seiner Bedeutung für die an Natur und Landschaft gebundene Erholung sowie deren Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen bewertet.

Der vorgesehene Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von rund 5.230 m<sup>2</sup> und befindet sich im Stadtgebiet von Remagen.

Es handelt sich weitestgehend um ein derzeit ungenutztes Gelände zwischen der Jahnstraße, der Von-Lassaulx-Straße und der Straße „Am Sportplatz“. In den dort vorhandenen Gebäuden war in den unteren Geschossen bis März 2019 das Paketzentrum der Deutschen Post angesiedelt. Zudem soll ein Abschnitt der Jahnstraße in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

### Topografie, Relief

Das Plangebiet liegt im Bereich der Rheinaue, welche nur sehr schwach nach Nordosten in Richtung des Rheins geneigt ist.

Die Geländehöhe liegt bei etwa 63 m ü. NN.

Naturräumlich gesehen liegt das Gebiet innerhalb der „Linz-Hönninger Talweitung“.

Abbildung 12: Panoramaaufnahme des Plangebiets, aufgenommen von der Ecke Von-Lassaulx-Straße/ „Am Sportplatz“ (Blickrichtung Osten → Westen)



Abbildung 13: Blick auf das Plangebiet von der Ecke Von-Lassaulx-Straße/ Jahnstraße (Blickrichtung Norden → Süden)



### **Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 10.47/00 „Jahnstraße“, welcher zwischen Juni 2002 und Februar 2004 aufgestellt wurde.

Dieser setzt im Bereich des Plangebiets eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

Im übrigen Teil des Bebauungsplans sind ein Mischgebiet sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Die Alleebäume entlang der Jahnstraße sowie die Bäume an der Von-Lassaulx-Straße sind als „zu erhalten“ festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ ist für jegliche Nachnutzung des Areals, nach Verlagerung des Paketentrums, eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

## **2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume**

### **Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)**

Der vorgesehene Geltungsbereich befindet sich innenstadtnah im Stadtgebiet von Remagen. Es handelt sich weitestgehend um ein derzeit ungenutztes, eingefriedetes Gelände zwischen der Jahnstraße, der Von-Lassaulx-Straße und der Straße `Am Sportplatz`. In den dort vorhandenen Gebäuden war bis März 2020 das Paketzentrum der Deutschen Post angesiedelt.

Die planungsrelevante Fläche ist mit einem vierstöckigen Gebäude sowie drei eingeschossigen Gebäuden bebaut. Bei den übrigen Bereichen des Postgeländes handelt es sich weitgehend um versiegelte Hofflächen. Grünflächen sind - relativ kleinflächig - linear in den Randbereichen des Geländes vorhanden.

Es sind rund 87 % der künftigen Sondergebietsfläche bereits überbaut oder versiegelt.

Außerdem soll ein Abschnitt der Jahnstraße in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Diese wird von einer Allee aus Linden im hohen Bestandsalter begleitet.

Auch entlang der Straße „Am Sportplatz“ und der Von-Lassaulx-Straße befinden sich eine Baumreihe bzw. Einzelbäume.

Der Baumbestand und die Pflanzbeete an den das Plangebiet flankierenden Straßen befinden sich jedoch weitestgehend außerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs.

Die unmittelbare Umgebung (in Sichtweite des Plangebietes) ist zur „Jahnstraße“ von mehrgeschossigen Gebäuden und zur „Von-Lassaulx-Straße“ und zur Straße „Am Sportplatz“ von meist zweigeschossigen Gebäuden mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Südlich des Plangebiets befinden sich ein eingeschossiges technisches Zweckgebäude sowie das Gelände eines Vereins mit mindergenutzter eingeschossiger Bebauung.

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld differenziert werden (Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz.):

- Brachfläche des Innenstadtbereichs (HW1)

Die planungsrelevante Fläche ist mit einem vierstöckigen Gebäude sowie drei eingeschossigen Gebäuden bebaut.

Einen erheblichen Flächenanteil nehmen zudem versiegelte Hofflächen ein.

Vegetationsflächen sind - relativ kleinflächig - linear in den Randbereichen des Geländes in Form von Pflanzbeeten ausgebildet. Diese sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Ziersträuchern sowie Laub- und Nadelbäumen bepflanzt.

Das derzeit ungenutzte Gelände weist folgende Einzelstrukturen auf:

- Gebäude (HN1):  
Die Gebäude (Bauepoche: 1970er Jahre) in Stahlbetonbauweise weisen glatte Fassaden, Flachdächer und große Fensterfronten auf. Dachüberstände fehlen.
  - viergeschossiges, leerstehendes Hauptgebäude mit Flachdach

Abbildung 14: viergeschossiges Hauptgebäude und gepflasterte Hofflächen



- eingeschossiges, leerstehendes Postgebäude mit Flachdach, über einen Verbindungsgang mit dem Hauptgebäude verbunden. Das Gebäude weist große Glasfronten im Übergang zur Von-Lassaulx-Straße auf.

Abbildung 15: eingeschossiges, leerstehendes Postgebäude



- eingeschossiger, leerstehender Bungalow mit Flachdach
- eingeschossige, leerstehende Halle mit Flachdach

- Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1):  
Ein wesentlicher Teil des Postgeländes wird von gepflasterten Hofflächen eingenommen. Die Befestigung erfolgte mit Beton-Vollsteinpflaster, im Umfeld des Bungalows wurden Bereiche mit Waschbetonplatten befestigt.  
Lokal treten lückenhaft Trittpflanzen in Pflasterfugen sowie Moosbewuchs auf.
- Verfügte Mauer, Betonmauer (HN4):  
Das ehemalige Postgelände wird weitestgehend von Betonmauern (Höhe: bis ca. 1,5 m) eingefasst. Diese weisen in kleinen Teilbereichen einen Bewuchs aus Efeu auf.
- Einzelbäume (BF3):  
In den randlichen Pflanzstreifen des Postgeländes stocken verschiedene Laub- und Nadelbäume.  
Die Bäume weisen Brusthöhendurchmesser zwischen rund 0,1 m und 0,4 m auf.  
Typische Arten sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Kirsche (*Prunus avium*), Lebensbaum (*Thuja occidentalis*), Kiefer (*Pinus sylvestris*), Eibe (*Taxus baccata*), Linde (*Tilia cordata*).
- Pflanzbeete (HM5)/ Siedlungsgehölze (BJ0):  
In den Randbereichen des Postgeländes wurden schmale Pflanzenbeete angelegt, welche mit (Zier-)Sträuchern und bodendeckenden Kleingehölzen bepflanzt sind. Zudem sind Laub- und Nadelbäume (siehe BF3) eingestreut.  
Typische Arten sind Efeu (*Hedera helix*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), Kriechmispel (*Cotoneaster dammeri*), Hängemispel (*Cotoneaster salicifolius*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Böschungsmyrthe (*Lonicera pileata*), Forsythie (*Forsythia spec.*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Purpurbeere (*Symphoricarpos chenaultii*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Runzelblättriger Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Abbildung 16: Pflanzenbeet mit Kleingehölzen



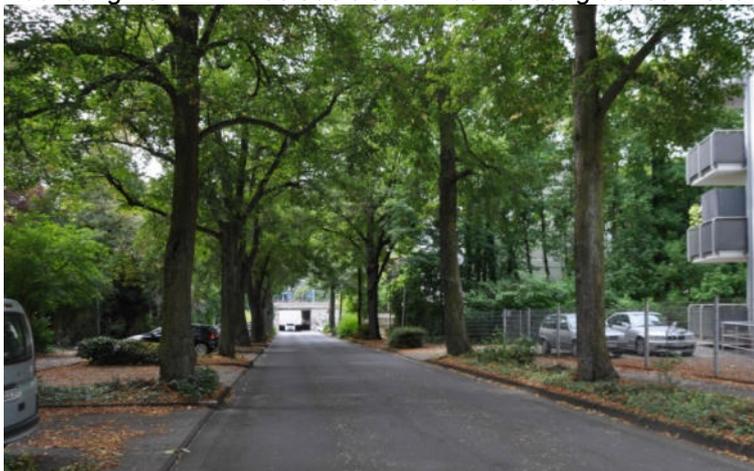
- Rasen, brach (HM4 stl):  
Nahe dem eingeschossigen Bungalow befindet sich eine kleine brachgefallene Rasenfläche.

Abbildung 17: *brachliegende Rasenbereiche mit randlichem Baumbestand*



- Allee (BH0):  
Entlang der Jahnstraße befindet sich eine stadtbildprägende Allee aus hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen (Linden) im hohen Bestandsalter. Die Stammdurchmesser liegen bei 0,5 m bis 0,6 m (Entwicklungsstand: starkes Baumholz), die Kronendurchmesser betragen rund 12 m. Vereinzelt sind kleine Astlöcher an den Bäumen vorhanden. Die Baumstandorte befinden sich in kleinen Pflanzbeeten, welche mit bodendeckenden Kleingehölzen bepflanzt sind.

Abbildung 18: *Allee aus alten Linden entlang der Jahnstraße*



- Baumreihe (BF1)/ Einzelbäume (BF3):  
Entlang der Straße „Am Sportplatz“ verläuft eine Reihe aus acht hochstämmigen Laubbäumen (Birken, Linden). Die Brusthöhendurchmesser der Bäume liegen zwischen ca. 0,2 m bis 0,5 m. Die Baumstandorte befinden sich in einem unbefestigten, vegetationslosen Geländestreifen.

Abbildung 19: Baumreihe entlang der Straße „Am Sportplatz“



Entlang der Von-Lassaulx-Straße befinden sich drei einzeln stehende Birken (*Betula pendula*) mit Stammdurchmessern von rund 0,4 m.

In dem Pflanzenbeet zwischen dem Gehweg an der Jahnstraße und der Beton-Einfassungsmauer des Postgeländes stocken Nadel- und Laubbäume mit Stammdurchmessern zwischen rund 0,2 m und 0,3 m. Typische Arten sind Lebensbaum (*Thuja occidentalis*) und Zierpflaume (*Prunus cerasifera*).

- Pflanzenbeete (HM5)/ Siedlungsgehölze (BJ0):

Die Bäume an der Jahnstraße und der von Lassaulx-Straße befinden sich in Pflanzbeeten, welche mit bodendeckenden Kleingehölzen bepflanzt sind.

Zwischen dem Gehweg an der Jahnstraße und der Beton-Einfassungsmauer des Postgeländes befindet sich ein Grünstreifen, welcher mit Kleingehölzen und einzelnen Laub- und Nadelbäumen (siehe BF3) bepflanzt ist.

Typische Arten sind Efeu (*Hedera helix*), Kriechmispel (*Cotoneaster dammeri*), Forsythia spec., *Prunus laurocerasus*, *Symphoricarpos chenaultii*, *Sambucus nigra*, *Ribes spec.*, *Viburnum rhytidophyllum*.

Abbildung 20: Pflanzbeet entlang der Einfassungsmauer in Höhe der Jahnstraße



Abbildung 21: bepflanzte Baumscheiben der Linden an der Jahnstraße



An der Von-Lassaulx-Straße befinden sich kleine Pflanzbeete, welche mit Sommerflur bepflanzt wurden.

- Rasen (HM4):  
An dem Gehweg entlang der Von-Lassaulx-Straße befinden sich kleine Rasenbereiche. Dort befinden sich auch die Standorte von Einzelbäumen (Birken).  
Eine weitere Rasenfläche befindet sich innerhalb des Grundstücks südlich des Plangebiets.
- Ruderaler trockener Saum bzw. Hochstaudenflur, linienförmig (KB1):  
In einem wasserdurchlässig befestigten Geländestreifen (stark grusig bis schotterig) zwischen der Beton-Einfassungsmauer bzw. dem Postgebäude und dem Gehweg entlang der Von-Lassaulx-Straße ist lückenhaft Ruderalvegetation ausgebildet.  
Es handelt sich um Arten der einjährigen Conyzo-Lactucetum serriola-Gesellschaft mit *Lactuca serriola*, *Conyza canadensis*, *Chenopodium album*, *Polygonum aviculare*.  
Dort befindet sich auch ein einzelstehender Holunderstrauch (*Sambucus nigra*).
- Parkplatz (HV3):  
An der Jahnstraße und der Von-Lassaulx-Straße befinden sich gepflasterte Kfz-Parkplätze.
- Fußwege (VB6):  
Entlang der Gemeindestraßen im Anschluss an das Plangebiet verlaufen versiegelte Gehwege (Betonpflaster, Waschbetonplatten).
- Gemeindestraßen (VA3):  
Gemeindestraßen (Jahnstraße, Von-Lassaulx-Straße, Am Sportplatz)

### **Heutige potentielle natürliche Vegetation**

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) im Gebiet ist der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald.

### Tierwelt

Im Lauf des weiteren Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Beurteilung einschließlich einer faunistischen Untersuchung des Geländes durch einen Biologen durchgeführt.

### Satzung über den Schutz von Bäumen der Stadt Remagen

In der Stadt Remagen besteht seit 1995 eine Baumschutzsatzung („Satzung über den Schutz von Bäumen der Stadt Remagen“).

Zweck der Satzung ist es, Bäume im Stadtgebiet

- zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,
- zur Abwehr schädlicher Einwirkungen

zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Die Satzung gilt für wirtschaftlich nicht genutzte Bäume außerhalb des Waldes im gesamten Stadtgebiet von Remagen einschließlich der Ortsteile, und zwar für

- a) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden; liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend,
- b) mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm und mehr beträgt und mindestens 1 Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist,
- c) Ersatzpflanzungen nach § 5 dieser Satzung

Gemäß § 3 der Satzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Verboten sind auch Maßnahmen und Handlungen im Wurzel- oder Kronenbereich geschützter Bäume, die zur Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können.

Die Stadt Remagen kann gemäß § 4 der Satzung Ausnahmen von den Verboten des § 3 in den Fällen zulassen, in denen die Verbote zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würden und die Ausnahme mit öffentlichen Interessen vereinbar ist.

Wer geschützte Bäume entfernt, zerstört, beschädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert, hat die Schäden oder Veränderungen zu beseitigen oder zu mildern oder, wenn Schadenbeseitigungs- oder Schadensminderungsmaßnahmen nicht möglich sind oder die Erhaltung der geschützten Bäume nicht vollständig sicherstellen würden, durch eine Ersatzpflanzung auszugleichen.

Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück, auf dem die entfernten oder zerstörten Bäume standen, vorzunehmen. Ist dies nicht möglich, so kann auf Antrag die Anpflanzung im Geltungsbereich der Satzung vorgenommen werden. Als Ersatz für einen Baum ist ein Baum derselben Art oder einer im Sinne des Schutzzwecks zumindest gleichwertiger Art mit einem Mindestumfang von 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Wächst die Ersatzpflanzung nicht an, so ist sie zu wiederholen.

### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzwürdige Biotope

Remagen liegt innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“** mit der Kennnummer 07-LSG-71-4), wobei die Flächen innerhalb eines räumlichen Geltungsbereichs eines

bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplans mit baulicher Nutzung sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne des § 34 BauGB von der Rechtsverordnung ausgenommen sind.

Schutzzweck des etwa 93.000 Hektar großen Landschaftsschutzgebiets ist

1. die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts;
2. die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal;
3. die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes;
4. die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus.

Im Übrigen werden keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht tangiert.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ (FFH-5510-302), befindet sich auf der anderen Rheinseite und ist mindestens etwa 820 m entfernt.

Das Vogelschutzgebiet „Ahrmündung“ (VSG-5409-401) liegt in einer Entfernung von ca. 2,7 km zwischen Kripp und Sinzig, gleiches gilt für das FFH-Gebiet „Mündungsgebiet der Ahr“ (FFH-5409-301).

Es befinden sich keine schutzwürdigen Biotope laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs oder in dessen näheren Umfeld.

### **Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS), Kreis Ahrweiler**

Bestands-/Zielekarte der VBS treffen keine Darstellungen innerhalb des Plangebiets sowie in dessen näheren Umfeld.

*Tabelle 7: Bewertungsmatrix Biotop- und Artenschutz*

Biotop-/ Nutzungstypen	Typ/ Nr.	Gefährdungsgrad, Seltenheit und Verbreitung (Rarität)	nat. Arten- und Strukturvielfalt	Hemerobie/ Maturität	Isolation/ Vernetzung	Repräsentanz, Verbreitung im Natur-/Kulturraum	Ersetzbarkeit	Entwicklungs-potential	Bemerkung/ Schutzkategorie/ Sicherungs-rang	Gesamtbewertung
Baumreihen / Einzelbäume	BF1/ BF3	6	5	5-6	5-6	5-7	5-7	6-7	tlw. Schutz über städtische Satzung	mittelhoch
Allee (Altbäume)	BH0	7	6	5-6	6	7	8	7	Schutz über städtische Satzung	hoch
Pflanzenbeete/ Siedlungsgehölze (Baumbestand siehe BF3)	HM5/ BJ0	5-6	5	6	5	4-6	5	6	-	mittel
Rasen, brach	HM4 stl	4	3	5	3-4	4	2-3	5-6	-	mäßig
Ruderaler trockener Saum bzw. Hochstaudenflur, linienförmig	KB1	4-5	3-4	5	3-4	4-5	3	5-6	-	mittel

**Erläuterungen der Bewertungskriterien:**

- Gefährdungsgrad, Seltenheit und Verbreitung (Rarität):
 

Parameter	Rote Liste der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten sowie der Lebensräume Vorkommen (regional) seltener, potentiell gefährdeter oder gefährdeter Arten
Wertstufe 1-9	pessimale bis optimale Lebensraumbedingungen
Wertstufe 1	vegetationsfreie Fläche, Innenstadt mit dichter Bebauung, Industriegebiete, durch Emission stark belastet.
Wertstufe 2	sehr intensive landwirtschaftliche Nutzflächen, durch Emission stark belastete Bereiche
Wertstufe 3	Intensiväcker, stark verarmtes Grünland, Sport-/Zierrasen
Wertstufe 4	Nutzfläche (eutrophe, nivellierte Einheitsstandorte), Ubiquisten der Siedlungen.
Wertstufe 5	Nutzfläche mit geringer Anzahl standortspezifischer Arten, hohe Benutzungsintensität, Äcker und Wiesen ohne spez. Flora und Fauna; Siedlungsgebiete mit intensiv gepflegter Anlage
Wertstufe 6	artenarme Wälder, Feldgehölze mit wenigen regional spez. Arten, Äcker und Wiesen mit standortspez. Arten, Sukzessionsfläche
Wertstufe 7	extensiv genutzte Flächen mit Rote-Liste Arten, oligotrophen Arten; Hecken, Bachsäume, Sukzessionsfläche mit Magerkeitsanzeigern, Wiesen und Äcker mit stark zurückgehenden Arten.
Wertstufe 8	extensive Kulturökosysteme, Komplex mit bedrohten Arten, mit größerem Aktionsraum
Wertstufe 9 =	Gebiete mit überregionaler, gesamtstaatlicher Bedeutung alt., oligotrophe Ökosysteme mit Spitzenarten, geringe Störungen, großflächig.
- Natürliche Arten- und Strukturvielfalt (Diversität):
- abhängig von der Schichtstruktur (Kraut-, Strauch- und Baumschicht) von der Habitat- und Strukturvielfalt (Totholz, Altholz, Steinhaufen, ...) und der natürlichen Artenvielfalt.  
geringster Wert (0): vegetationslose, teilversiegelte Flächen  
höchster Wert (9): vielfältig strukturierte, artenreiche Naturwälder
- Hemerobie, Maturität (Skala von 1-9):  
Grad der menschlichen Einflussnahme (metahemerobe Ökosysteme bis ahemerobe Systeme, ohne menschliche Einflussnahme) und Reifegrad (Zeitraum bis zur Entwicklung der Biozönose).
- Isolation, Vernetzung, Flächengröße (Skala von 1-9):  
räumlich/funktionaler Verbund von Lebensräumen
- Repräsentanz im Naturraum (Skala von 1-9):  
un-/typisches Ökosystem des Naturraums
- Ersetzbarkeit, Entwicklungsdauer, Regenerationsfähigkeit (Skala von 1-9):  
räumliche und zeitliche Dimension der Wiederherstellbarkeit von Ökosystemen.
- Entwicklungspotential (Skala von 1-9):  
Zusammenwirken der Standortfaktoren für die Bildung differenzierter Ökosystemtypen.
- Schutzkategorien:  
Diese Spalte enthält Angaben über bestehende Schutzkategorien:
 

§ 30/§15	- nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG besonders geschützte Biotope
BK	- Schutzwürdiges Biotop nach Biotopkataster Rheinland-Pfalz
FFH	- Lage in einem FFH-Gebiet
VSG	- Lage in einem Vogelschutzgebiet
P.v.B.	- nach Planung vernetzter Biotopsysteme zu erhalten und zu entwickeln

**2.2.2 Schutzgut Boden**

In der Rheinaue stehen als natürliche Böden Vegen aus carbonatischem Auenlehm und Auensand an.

Im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde der natürliche Bodenaufbau jedoch vollständig anthropogen überformt bzw. beseitigt: Das Gelände ist weitestgehend überbaut bzw. versiegelt (ca. 87 % Überbauung und Versiegelung). In den versiegelten und überbauten Bereichen wurden die ökologischen Bodenfunktionen beseitigt.

Lediglich in den relativ kleinflächig ausgeprägten Pflanzenbeeten und Rasenbereichen bzw. den Pflanzstandorte der Bäume stehen offene Böden an. Bei diesen handelt es sich um Aufschüttungsböden mit anthropogener Deckschicht aus überwiegend Feinboden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Remagen ist innerhalb des Plangebiets eine Fläche dargestellt, für welche der „Verdacht einer erheblichen Verunreinigung mit umweltgefährdenden Stoffen“ besteht. Die zuständige Fachbehörde wird im Planverfahren um nähere Informationen hierzu gebeten.

*Tabelle 8: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Bodens*

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
<b>Bodentyp: anthropogen überformte Böden (Aufschüttungsböden)</b>		
• Seltenheit /Verbreiterung des Bodentyps	/	/
• Lebensraumfunktion	gering	/
• Natürlichkeit des Bodens	gering	/
• Nutzbare Feldkapazität	gering bis sehr gering	/
• Nitratrückhaltevermögen	sehr gering	/
• natürliches Ertragspotential	sehr gering	/
• Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen für Nähr- und Schadstoffe	gering bis sehr gering	/
• Archivfunktion (naturnahe und kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden)	/	/
• Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion, Erodierbarkeit durch Wasser	gering bis sehr gering	/
• Empfindlichkeit gegenüber Bodenbefestigung/-versiegelung	gering	/
• Altlasten	nicht auszuschließen	hoch

### 2.2.3 Schutzgut Wasser

Das Gebiet liegt im Bereich der Grundwasserlandschaft der quartären und pliozänen Sedimente.

Der Rhein verläuft etwa 330 m nordöstlich des Plangebiets.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Rheins bzw. außerhalb des hochwassergefährdeten Gebiets.

Das Überschwemmungsgebiet des Rheins ist ca. 250 m entfernt, die hochwassergefährdeten Gebiete liegen in einer Entfernung von ca. 160 m.<sup>11</sup>

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

<sup>11</sup> Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de>

Tabelle 9: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Wassers

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Grundwasserneubildung	gering (50 mm/a)	mittel
• Grundwasserschutz	ungünstig	hoch
• Wasserschutzgebiete	nicht betroffen	-
• Oberflächengewässer	nicht betroffen	-
• Überschwemmungsgebiete/ hochwassergefährdete Gebiete	nicht betroffen	-

## 2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

### Makroklima:

Remagen liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

### Stadtklima/ Lokalklima/ Kleinklima:

Das Plangebiet ist dem Klimatop „urbaner Siedlungsraum mit Wohn-, Gewerbe-, Verkehrsflächen“ zuzuordnen, mit einem hohen Anteil an vegetationsarmen und vegetationslosen Bauflächen (randlich teils mit Gehölzstreifen) sowie Verkehrsflächen mit mittlerem bis hohem Laubgehölzanteil und kleinen Verkehrsgrünflächen.

Tagsüber ist ein Luftaustauschpotential auf der Fläche vorhanden. Nachts ist kaum ein Austausch bemerkbar. Es sind schwache Randwirkungen auf Nachbarflächen gegeben.

Günstige stadtklimatische Eigenschaften ergeben sich vor allem durch die vorhandenen, teils großkronigen Laubbäume.

Die temperaturabsenkende Wirkung der Stadtvegetationsstrukturtypen beträgt:

- bei Baumreihen und Baumgruppen sowie Grünanlagen mit jungem bis dichtem Baumbestand: deutliche Temperaturabsenkung
- bei gehölzarmen Grünanlagen mit krautiger Vegetation und Rasenflächen: geringe Temperaturabsenkung
- bei Bauflächen mit keinem bis sehr gering ausgeprägtem Baumbestand: sehr geringe Temperaturabsenkung

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 in einem großräumig abgegrenzten „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“. Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind im Raumordnungsplan die thermisch stark belasteten Räume sowie die klimatisch sensiblen Tallagen festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern

### Immissionen:

siehe Schutzgut „Mensch“ (Kap. 2.2.6)

Tabelle 10: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Klima / Luft

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• klimatische Ausgleichsfunktion (Ausgleichsraum)	mittel-hoch	hoch
• Einfluss auf siedlungsklimatische Bedingungen	mittel-hoch	hoch
• Immissionsbelastung	mittel-hoch	hoch

## 2.2.5 Schutzgut Landschaft, Siedlungsbild

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Linz-Hönninger Talweitung“.

Durch den Ausbau von Rhein und Ahr, die Ausdehnung der Siedlungsflächen und durch industriellen Rohstoffabbau ist der Landschaftsraum stark anthropogen geprägt.

Der vorgesehene Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in innenstadtnaher Lage im Stadtgebiet von Remagen. Es handelt sich weitestgehend um ein derzeit ungenutztes, eingefriedetes Gelände zwischen der Jahnstraße, der Von-Lassaulx-Straße und der Straße `Am Sportplatz`. In den dort vorhandenen Gebäuden war in den unteren Geschossen bis März 2019 das Paketzentrum der Deutschen Post angesiedelt.

Prägnant für die Wahrnehmung des Geländes ist ein vierstöckiges Gebäude mit Flachdach. Das Gelände ist weiterhin mit drei eingeschossigen Flachdachgebäuden bebaut.

Die Gebäude in Stahlbetonbauweise, mit Flachdächern, kubischer Form und großflächigen Fensterfronten weisen die baulichen Merkmale und Formensprache der 1970er Jahre auf; aus heutiger Sicht wirken die Zweckbauten in dem ansonsten durch Wohngebäude geprägten Quartier für viele Betrachter als wenig attraktiv oder gar störend im Stadtbild.

Einen erheblichen Flächenanteil im Planungsgebiet nehmen zudem versiegelte Hofflächen ein. Vegetationsflächen sind - relativ kleinflächig - linear in den Randbereichen des Postgeländes ausgebildet. Diese sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Ziersträuchern sowie Laub- und Nadelbäumen bepflanzt.

Durch eine randliche Einfassungsmauer sowie den Baumbestand in den randlichen Pflanzstreifen und an den flankierenden Straßen sind Teile des ehemaligen Postgeländes von außen nicht einsehbar.

Die umgebende Bebauung besteht aus meist zweigeschossigen Wohngebäuden mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss (entlang der Von-Lassaulx-Straße und der Straße „Am Sportplatz“) bzw. Geschosswohnungsbau mit 3 bis 4 Vollgeschossen (an der Jahnstraße).

Südlich des Plangebiets befinden sich ein eingeschossiges technisches Zweckgebäude sowie das Gelände eines Vereins mit mindergenutzter eingeschossiger Bebauung.

Die Baustrukturen innerhalb des Quartiers haben insgesamt einen heterogenen Charakter.

Historische Gebäude sind im Sichtbereich des Planungsgebiets nicht vorhanden. Die nächst-nächstgelegenen Kulturdenkmäler befinden sich in der „Von-Lassaulx-Straße“ mit den Hausnummern 4 und 10. Die beiden denkmalgeschützten Gebäude liegen, ebenso wie das

Plangebiet, auf der südwestlichen Seite der „Von-Lassaulx-Straße“. Daher sind keine Blickbeziehungen zwischen den Kulturdenkmälern und dem Plangebiet möglich.

Relevant für das Ortsbild ist der Baumbestand an den das Plangebiet flankierenden Straßen, dabei vor allem eine Allee aus alten, großkronigen Linden entlang der Jahnstraße.

Die Allee und die Baumreihen stellen räumlich verbindende Strukturen und Gliederungselemente im Stadtbild dar.

Laut Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 befindet sich Remagen in einer „bedeutsamen historischen Kulturlandschaft“ von sehr hoher Bedeutung. Es handelt sich um die Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal“; prägende Merkmale sind Weinbau, ehemalige Niederwaldnutzung, Auwaldreste, Streuobstwiesen, extensive Wiesen, Burgen und Schlösser, Stadtbilder mit historischen Befestigungsanlagen.

Sichtbeziehungen in die das Stadtgebiet umgebende Landschaft sind vom Planungsgebiet nicht möglich.

Dominierende landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen mit der Appolinaris-Kirche (ca. 1,15 km nordwestlich) und dem Rolandsbogen (ca. 7,5 km nördlich) nicht in unmittelbarer Nähe.

*Tabelle 11: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Landschaft*

Erlebniswirksame Strukturen 1. Einzelelemente und Strukturen	Eignungs-/Bewertungskriterien		
	Ausprägung	Einstufung	Schutzbedürftigkeit
• Gebüsche/ Gehölzränder, Wald, Waldränder	-	-	-
• markante Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	entlang der flankierenden Straßen bzw. in randlichen Pflanzbeeten	hoch	hoch
• Obstbaumbestände, Obstanlagen	-	-	-
• Offenlandflächen, Wiesen/ Weiden, Ackerland	-	-	-
• Siedlungen, (dörfliche) Siedlungsränder	-	-	-
• kulturhistorisch / baugeschichtlich bedeutende Struktur und Anlage	- (historische Gebäude im Umfeld, jedoch keine Sichtbeziehungen)	-	-
• geomorphologische Kleinstrukturen, Böschungen, Terrassen	-	-	-
• Stillgewässer, Weiher, Teiche	-	-	-
• Fließgewässer	- (keine Sichtbeziehungen zum Rhein)	-	-

2. Komplexe Strukturen und Eigenschaften	Eignungs-/Bewertungskriterien		
	Ausprägung	Einstufung	Schutzbedürftigkeit
• landschaftskulturelle Eigenart	gering	gering	gering
• landschaftliche Vielfalt	gering	gering	gering
• Naturnähe/-ferne	mäßig	mittel	mittel-hoch
• Ensemblewirkung von Gebäuden, baulichen Anlagen	-	-	-
• Sichtbeziehungen, Sichtachsen	gering	gering	gering
• räumlich verbindende Struktur, Gliederungselemente	durch Baumreihen und Allee	hoch	hoch
• Störung durch Geruch	geringe Störung	-	-
• Störung durch Lärm	mittlere-hohe Störung (Verkehrsflächen)	-	-
• Störung durch Zerschneidung	mittlere-hohe Störung (Verkehrsflächen)	-	-
• Störung durch Verfremdung (industr./ gewerbl. Großbauwerke, Abbauflächen u.ä.)	durch teils mehrgeschossige Zweckbauten	-	-

### 2.2.6 Schutzgut Mensch

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgüter verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

#### Immissionen

Geräusch- und Schadstoffemissionen ergeben sich insbesondere durch Kfz-Verkehr auf den anschließenden Gemeindestraßen sowie auf der etwa 160 m entfernt verlaufenden Bundesstraße 9, zudem durch Bahnverkehr auf der etwa 70 m entfernt verlaufenden Rheinstrecke.

Insbesondere die in die Bundesstraße 9 einmündende Jahnstraße stellt eine der Hauptzufahrtsstraßen des Innenstadtgebiets dar und ist entsprechend stark befahren.

Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind von Relevanz, weil innerhalb des Geltungsbereiches schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen) geplant sind. Aus diesem Grund wird im Lauf des weiteren Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

#### Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Remagen befindet sich laut Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 in einem großräumig abgegrenzten „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“.

Laut dem Regionalen Raumordnungsplan liegt Remagen zudem innerhalb einer „bedeutsamen historischen Kulturlandschaft“ von sehr hoher Bedeutung. Es handelt sich um die Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal“; prägende Merkmale sind Weinbau, ehemalige Niederwaldnutzung, Auwaldreste, Streuobstwiesen, extensive Wiesen, Burgen und Schlösser, Stadtbilder mit historischen Befestigungsanlagen.

Das planungsrelevante, eingefriedete und für die Öffentlichkeit unzugängliche Gelände weist derzeit keine Bedeutung für die Erholungs- bzw. Freizeitnutzung auf.

Auch im Bereich der umliegenden Straßen befinden sich keine Einrichtungen für die Erholungs-/Freizeitnutzung.

Vom Rheinradweg ist das planungsrelevante Gelände nicht einsehbar.

Das Quartier befindet sich außerhalb der touristischen Schwerpunktbereiche im Stadtgebiet.

#### Radonbelastung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, für das eine erhöhte oder hohe Radonbelastung bekannt ist.

#### Land- und Forstwirtschaft

Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht tangiert.

Table 12: *Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch*

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erholungsfunktion	-	-
• Wohnbereiche/ Siedlungen, besondere Funktionen der Siedlungen	Wohnbebauung umliegend	hoch
• Ungestörtheit von Immissionen	gering-mittel	hoch
• Forst- und Landwirtschaft, Rohstoffversorgung	-	-

### 2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grabungsschutzgebiets „Römischer Limes Remagen“, siehe Abbildung 22.

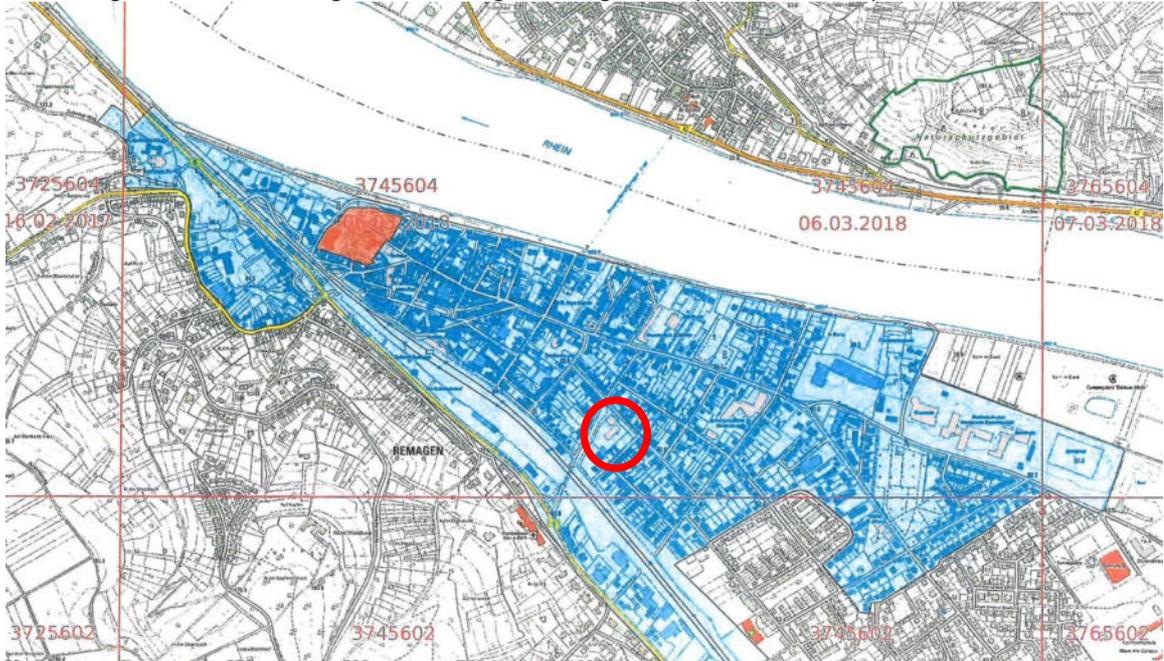
Bei dem Grabungsschutzgebiet handelt es sich um einen heutigen innerstädtischen Bereich von Remagen. In römischer Zeit befand sich dort die zum Auxiliarkastell Rigomagus gehörende Zivilsiedlung sowie die entsprechenden Gräberfelder.

Der Bereich des Auxiliarkastells ist bereits seit 2006 Grabungsschutzgebiet. Im Zuge der Nominierung des Rheinlimes als UNESCO-Welterbe wird Remagen ein „Component part“ dieses linearen Denkmals sein. In Remagen wird die Fläche des Auxiliarkastells als sog. Kernzone der Welterbestätte ausgewiesen. Die in der Rechtsverordnung genannten Flächen beschreiben die um die Kernzone liegende Pufferzone. Das Grabungsschutzgebiet schützt als Pufferzone die

Kernzone und dient dem Schutz von archäologischen Verdachtsflächen sowie dem Erhalt des wissenschaftlichen Wertes.

Vorhaben und Maßnahmen, welche die verborgenen Kulturdenkmäler gefährden oder beeinträchtigen könnten, bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Abbildung 22: Ausdehnung des Grabungsschutzgebiets (ohne Maßstab) <sup>12</sup>



In der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz aufgeführte Kulturdenkmäler befinden sich in der „Von-Lassaulx-Straße“ mit den Hausnummern 4 (Mansardwalmdachbau, neugotische Motive, um 1900) und 10 (neubarocker Mansardwalmdachbau, um 1900)<sup>13</sup>.

Die beiden denkmalgeschützten Gebäude liegen, ebenso wie das Plangebiet, auf der südwestlichen Seite der „Von-Lassaulx-Straße“. Somit sind keine Blickbeziehungen zwischen den Kulturdenkmälern und dem Plangebiet möglich.

Tabelle 13: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erfahrbarkeit, Erreichbarkeit, kulturgeschichtliche Lesbarkeit</li> </ul>	gering	hoch
<ul style="list-style-type: none"> <li>historischer Wert, Zeugniswert</li> </ul>	hoch	hoch

<sup>12</sup> Quelle: Rechtsverordnung über die Festsetzung des Grabungsschutzgebiets „Römischer Limes Remagen“ in der Gemarkung Remagen

<sup>13</sup> Quelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Ahrweiler, Stand: 12.05.2020

### **2.2.8 Schutzgut Fläche**

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich weist eine Flächengröße von rund 0,52 ha auf. Der überwiegende Flächenanteil des Plangebiets ist bereits überbaut bzw. versiegelt.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit relevanten Veränderungen des Umweltzustands zu rechnen.

Grundsätzlich ist innerhalb des weitgehend versiegelten bzw. überbauten Geländes nicht mit relevanten Veränderungen des Umweltzustands zu rechnen.

Die bioökologische Funktion der Baumbestände im Plangebiet wird mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen. Der Anteil an Kleinstrukturen wie Totholz, Höhlungen usw. wird sich erhöhen.

### **2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der Umweltbericht soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung beinhalten.

#### **2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Reaktivierung des derzeit brachliegenden Areals für eine innenstadtnahe Nutzung zu realisieren.

Der geänderte Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich ein „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel Nahversorgung und Wohnen“ sowie Verkehrsflächen festsetzen.

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Verwirklichung der Planung sämtliche Vegetationsstrukturen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs beseitigt werden.

Die vorhandenen Gebäude werden vollständig niedergelegt und neue, bis zu fünfgeschossige Gebäude errichtet.

Das örtliche Erscheinungsbild wird sich dadurch langfristig verändern.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) sind im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erkennen. Erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht zu erwarten.

Vorhaben im räumlichen Umfeld, welche zu Kumulationseffekten führen könnten, sind nicht bekannt.

#### **Pflanzen, Tiere, Lebensräume**

Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung sämtliche Vegetationsstrukturen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs beansprucht werden.

Vegetationsflächen sind - relativ kleinflächig - in den Randbereichen des Postgeländes in Form von Pflanzbeeten mit Sträuchern, Bodendeckern sowie Laub- und Nadelbäumen ausgebildet.

Darüber hinaus wird die Beseitigung von Grünstrukturen im Bereich der geplanten Zufahrt an der Jahnstraße erforderlich; dabei wird auch die Rodung von zwei alten, großkronigen Linden als Elemente der stadtbildprägenden Allee an der Jahnstraße unumgänglich sein.

Diese beiden Alleebäume an der Jahnstraße sind im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „als zu erhalten“ festgesetzt.

Eingriffsrelevant hinsichtlich der Vegetation sind insgesamt:

- 2 Stück großkronige Linden im hohen Bestandsalter (Stammdurchmesser: jeweils ca. 0,5 m) als Elemente einer straßenbegleitenden Allee
- 15 Stück Laubbäume (Stammdurchmesser: zwischen ca. 0,1 m bis ca. 0,4 m) in Pflanzbeeten
- 4 Stück Nadelbäume (Stammdurchmesser: ca. 0,3 m bzw. 0,4 m)
- 2 Stück Einzelsträucher (Holunder, Hasel)
- ~ 505 m<sup>2</sup> Pflanzbeete mit bodendeckenden Kleingehölzen und (Zier)Sträuchern
- ~ 88 m<sup>2</sup> Ruderalfluren, lückenhaft
- ~ 98 m<sup>2</sup> Rasenbrache

Nicht völlig auszuschließen sind Beeinträchtigungen der Vitalität von angrenzendem Baumbestand (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs) durch Verdichtungen im Wurzelbereich, Rückschnitt von überhängenden Ästen usw.

Potentiell betroffen wären ggf. Bäume an der Straße „Am Sportplatz“, da sich diese recht nah an der Plangebietsgrenze befinden und in das Plangebiet hineinragende Äste aufweisen.

Auch ist nicht auszuschließen, dass eine alte Linde an der Jahnstraße, deren Baumkrone in den Geltungsbereich hineinreicht, beeinträchtigt werden könnte.

Im Stadtgebiet von Remagen gilt eine Bauschutzsatzung, nach der nicht wirtschaftlich genutzte Bäume „mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (...) und mehrstämmige Bäume (...)“ geschützt sind. Hierunter fallen nach derzeitigem Sachstand 13 Bäume innerhalb des Plangebietes, davon 2 aus der Baumallee entlang der „Jahnstraße“. Inwiefern mehr Bäume tangiert sein könnten, da auch Abgrabungen und Ausschachtungen im Wurzel- oder Kronenbereich, die zur Schädigung oder zum Absterben der Bäume führen können, verboten sind, muss im weiteren Planverfahren ermittelt werden.

Ein entsprechender Antrag über eine Ausnahme von den Verboten der Satzung muss zu gegebener Zeit bei der Stadt gestellt werden, in diesem Zusammenhang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Mit der Beseitigung der o.a. Vegetationsbestände gehen die Habitatfunktionen der beanspruchten Vegetationsstrukturen für die das Gebiet frequentierenden Tierarten verloren.

Im Verlauf des weiteren Verfahrens werden faunistische Untersuchungen durch einen Biologen durchgeführt werden.

### **Boden**

Bei dem Projekt handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung eines weitestgehend bereits versiegelten bzw. überbauten Geländes. Somit entspricht die Planung dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Im bestehenden Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt; eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist bislang bis 0,8 zulässig. Eine gewisse Überschreitung (87 % Überbauung und Versiegelung) ist bereits aktuell vorhanden und genehmigt.

Da die Vorgaben des Bebauungsplans zukünftig eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf bis zu 1,0 zulassen, ist grundsätzlich eine vollständige Versiegelung bzw. Überbauung des Geländes gestattet. Die hohe Ausnutzungsmöglichkeit ist erforderlich, da neben dem Gebäude ein Großteil der Fläche für eine Platzgestaltung und eine Tiefgarage benötigt wird.

Nach derzeitigem Planungsstand wird die gesamte versiegelte Fläche 4.596 m<sup>2</sup> betragen und liegt damit 715 m<sup>2</sup> über dem bei einer GRZ von 0,8 zulässigen Versiegelungsanteil.

Bezogen auf den derzeitigen örtlichen Zustand werden von einer Neuversiegelung die bislang nicht versiegelten bzw. nicht überbauten Teilbereiche (Pflanzenbeete, Rasen) mit einem Gesamtumfang von rd. 690 m<sup>2</sup> betroffen sein.

Der natürliche Bodenaufbau in diesen bislang offenen Bereichen ist anthropogen überformt. Es handelt sich um Aufschüttungsböden mit anthropogener Deckschicht aus überwiegend Feinböden.

Hinsichtlich der im Flächennutzungsplan dargestellten möglichen Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen wird die zuständige Fachbehörde im Planverfahren um nähere Informationen gebeten.

### **Wasser**

Das planungsrelevante Gelände ist derzeit bereits weitestgehend bereits versiegelt bzw. überbaut, eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in den relativ kleinflächig vorhandenen Pflanzenbeeten und Rasenbereichen möglich.

Im Zusammenhang mit der möglichen zusätzlichen Versiegelung (siehe Schutzgut „Boden“) geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss im Gebiet erhöht sich entsprechend.

Oberflächengewässer und/oder Überschwemmungsgebiet sind nicht betroffen.

### **Klima/ Luft**

Durch die erforderliche Rodung der vorhandenen, teils großkronigen Laubbäume innerhalb des Geltungsbereichs gehen deren günstige stadtklimatische Eigenschaften verloren. Die temperaturabsenkende Wirkung des Gehölzbestands entfällt.

Zudem erhöht sich voraussichtlich der Anteil der versiegelten Flächen (geringfügig), so dass es zu erhöhter Wärmeabstrahlung kommen kann.

Diese nachteiligen Auswirkungen werden voraussichtlich im Plangebiet und dessen näheren Umfeld wirksam sein. Zum Ausgleich können eine Dachbegrünung und andere Maßnahmen durchgeführt werden.

### **Landschaft/ Siedlungsbild**

Nachteilig auf das örtliche Erscheinungsbild bzw. das Stadtbild wird sich vor allem die erforderliche Rodung der Baumbestände innerhalb des Geltungsbereichs auswirken, deren bisherige positive Wirkung (Struktur- und Gliederungselemente im Stadtbild, visuelle Abschirmung des Gebäudebestands usw.) verloren geht.

Hervorzuheben ist dabei die Beseitigung von zwei alten, großkronigen Linden als Elemente der stadtbildprägenden Allee entlang der Jahnstraße; aufgrund der Entnahme der beiden Bäume wird die Allee unterbrochen und in ihrer stadtgestalterischen Wirkung beeinträchtigt.

Durch den Neubau von bis zu fünfgeschossigen Gebäuden, welche ähnlich wie bei einer Blockrandbebauung weitgehend geschlossen zu den angrenzenden Straßen hin angeordnet werden sollen, wird sich das örtliche Erscheinungsbild verändern.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbilds ist jedoch gegenüber der derzeitigen Situation mit den vorhandenen einzeln stehenden, bis zu viergeschossigen Zweckbauten nicht zu befürchten.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen wird die bauliche Struktur im Plangebiet und der Umgebung berücksichtigen. Zur Jahnstraße ist eine Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss zulässig, da sich gegenüberliegend schon mehrgeschossige Gebäude befinden und die Jahnstraße mit ihrer Baumallee und Stellplätzen sehr breit ist und damit eine erdrückende Wirkung verhindert.

Zur südwestlichen Grenze des Baugebietes ist ebenfalls eine Bebauung bis zu fünf Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss zulässig. Dieser Baukörper beeinträchtigt keine angrenzende Bebauung.

Zur „Von-Lassaulx-Straße“ sind fünf Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss bzw. drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss zulässig. Damit wird die Bebauung in Richtung „Von-Lassaulx-Straße“ abgetreppt. Ein Teil des Gebäudes zur Straße „Am Sportplatz“ ist mit bis zu vier Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss zulässig. Die Gebäude gegenüber verfügen zwar nur über zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss, durch das Steildach wird aber eine Höhe erreicht, die nur wenig unter der zulässigen Höhe der Neubauten liegt.

Eine besondere Fernwirkung entfaltet das Gelände nicht. Auswirkungen auf den Charakter der Landschaft des Mittelrheintals außerhalb des Stadtgebiets werden sich nicht ergeben

### **Mensch und Gesundheit**

#### **Erholungsfunktion, Freizeitnutzung**

Das planungsrelevante, derzeit eingefriedete und für die Öffentlichkeit unzugängliche Gelände weist derzeit keine Bedeutung für die Erholungs- bzw. Freizeitnutzung auf. Auch im Bereich der umliegenden Straßen befinden sich keine Einrichtungen für die Erholungs-/Freizeitnutzung.

Vom Rheinradweg ist das planungsrelevante Gelände nicht einsehbar. Das Gelände befindet sich außerhalb der touristischen Schwerpunktbereiche im Stadtgebiet

Es sind keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der Erholungsfunktion zu erwarten.

Die Nachnutzung des schon bebauten Geländes im Stadtgebiet wird sich nicht auf den Erlebniswert des Mittelrheintals auswirken.

#### **Emissionen/ Immissionen**

Im Rahmen eines Schallschutzgutachtens, welches im Lauf des weiteren Verfahrens erstellt wird, werden etwaige Lärmkonflikte einer Bewertung unterzogen. Die Ergebnisse des

Gutachtens werden in die Planung einfließen. Es ist von dem Erfordernis eines passiven Schallschutzes an den Gebäuden auszugehen.

#### Anfall von Abfällen

Bau- und nutzungsbedingt werden Abfälle zur Verwertung sowie zur Beseitigung anfallen. Die anfallenden Abfälle werden vom kommunalen Servicebetrieb abgefahren; ein wesentlicher Teil der Abfälle kann verwertet werden.

Es sind diesbezüglich keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Mensch und Gesundheit“ bzw. Gefährdungen zu erwarten.

#### Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Verwirklichung der Planung werden keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht.

#### Kultur- und Sachgüter

Hinsichtlich des von der Planung tangierten Grabungsschutzgebiets „Römischer Limes Remagen“ könnten die vorgesehenen Baumaßnahmen etwaig im Untergrund verborgene Kulturdenkmäler grundsätzlich gefährden oder beeinträchtigen.

Vorhaben und Maßnahmen, welche die verborgenen Kulturdenkmäler gefährden oder beeinträchtigen könnten, bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

In der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz aufgeführte Kulturdenkmäler befinden sich in der „Von-Lassaulx-Straße“ mit den Hausnummern 4 und 10. Die beiden denkmalgeschützten Gebäude liegen, ebenso wie das Plangebiet, auf der südwestlichen Seite der „Von-Lassaulx-Straße“. Daher sind keine Blickbeziehungen zwischen den Kulturdenkmälern und dem Plangebiet möglich. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu befürchten.

### **2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche**

Der Flächenumfang des räumlichen Geltungsbereichs beträgt etwa 5.230 m<sup>2</sup>.

Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung eines derzeit ungenutzten, weitestgehend bereits versiegelten bzw. überbauten Geländes innerhalb des Stadtgebiets.

Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder zu Wohnzwecken genutzter Flächen erfolgt nicht.

Somit entspricht die Planung dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

### **2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen**

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ im etwa 8 km entfernten Bad Breisig, so dass von einem angemessenen Abstand auszugehen ist.

Im digitalen Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist im Bereich des Stadtgebiets von Remagen lediglich ein Erdbebenereignis der Stärke < 2 („Mikro-Beben“) eingetragen.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Rheins bzw. außerhalb des hochwassergefährdeten Gebiets.

Die geplante Nutzung selbst weist kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle auf.

Es ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.

#### **2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG**

Im Verlauf des weiteren Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch einen Biologen durchgeführt.

#### **2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen**

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

#### **2.6 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)**

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

#### **2.7 Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen**

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

#### **2.8 Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine ausführliche Erläuterung zu etwaigen Standortalternativen findet sich in Kapitel 1.8 im städtebaulichen Teil der Begründung.

## **2.9 Zusätzliche Angaben**

### **2.9.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten**

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

### **2.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

### **2.9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

### **2.9.4 Referenzliste der Quellen**

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

### **3 Zusammenfassende Erklärung**

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss erstellt.

Remagen, den

(Björn Ingendahl)

Bürgermeister