

# 17. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich

## "Jahnstraße"

der Stadt Remagen



### **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Stadt: Remagen  
Gemarkung: Remagen  
Flur: 9

**Planfassung für die Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme nach  
§ 20 LPlIG und 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 der Flächennutzungsplanänderung.....	1
1.2 Verfahrensübersicht.....	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	3
1.4 Überörtliche Planungen und gemeindliche Planungen .....	4
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	4
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) .....	5
1.5 Einzelhandelssituation und Aussagen überörtlicher Planungen zum Einzelhandel.....	10
1.5.1 Aussagen des LEP IV zum Einzelhandel .....	10
1.5.2 Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans zum Einzelhandel.....	16
1.5.3 Fazit .....	17
1.6 Fachplanungen und Schutzgebiete .....	18
1.6.1 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz .....	18
1.6.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	18
1.6.3 Erschließung .....	18
1.6.4 Geologische Vorbelastungen.....	19
1.6.5 Denkmalschutz .....	19
1.7 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen.....	20
1.8 Alternativstandorte und alternative Nutzungen.....	22
1.8.1 Standort Stadt Remagen .....	22
1.8.2 Standort in Remagen .....	22
1.8.3 Alternativen für die Fläche .....	23
1.9 Darlegung der Planinhalte .....	24
1.10 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	24
1.10.1 Flächenbilanz.....	24
1.10.2 Maßnahmen zur Verwirklichung .....	24
1.10.3 Kostenschätzung .....	24
<b>2 Umweltbericht</b> .....	<b>25</b>
<b>3 Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>26</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes .....	1
Abbildung 2:	Luftbild.....	2
Abbildung 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen .....	3
Abbildung 4:	Auszug aus dem LEP IV.....	4
Abbildung 5:	großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein Westerwald.....	5
Abbildung 6:	kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein Westerwald.....	5
Abbildung 7:	Zentraler Versorgungsbereich mit Potenzialfläche aus EHK 2013.....	11
Abbildung 8:	neuer zentraler Versorgungsbereich aus EHK 2019.....	12
Abbildung 9:	Fotos des Plangebietes .....	20
Abbildung 10:	Umgebungsbebauung .....	21

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2:	Kaufkraft und Umsatz in den Nahversorgungssortimenten .....	14
Tabelle 3:	Flächenbilanz.....	24

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

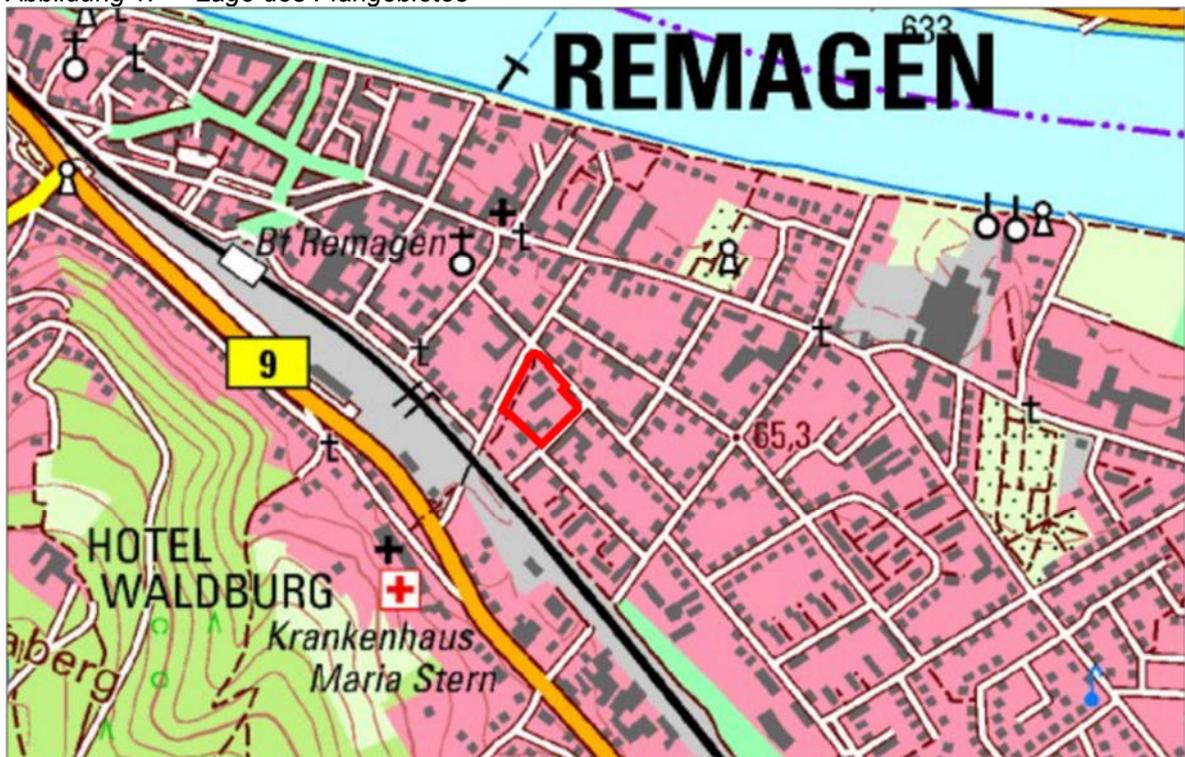
## 1.1 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst das ehemalige Postgelände mit den, aufgrund der Maßstäblichkeit eines Flächennutzungsplans, angrenzenden Flächen und wird wie folgt umgrenzt:

Im Westen durch die „Jahnstraße“ mit ihrer stadtbildprägenden Baumallee und darüber hinaus Wohnbebauung, im Nordosten durch die „Von-Lassaulx-Straße“ und darüber hinaus durch Wohnbebauung, im Südosten durch die Straße „Am Sportplatz“ und darüber hinaus durch Wohnbebauung und im Süden durch ein technisches Zweckgebäude sowie das Gelände eines Vereins mit mindergenutzter Bebauung. Eine detaillierte Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung findet sich in Kapitel 1.7.

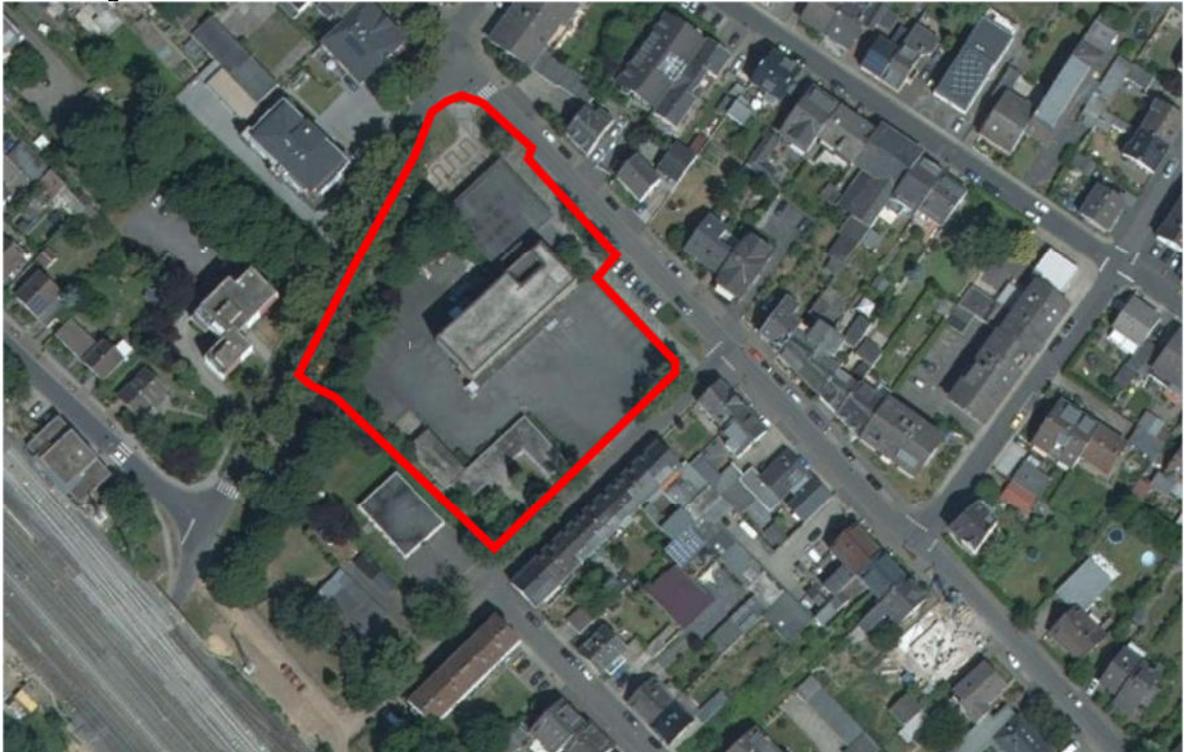
Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 0,63 ha.

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	
Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlIG mit Schreiben vom	
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	
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	
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 der Flächennutzungsplanänderung	
Offenlage der Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Feststellungsbeschluss	

\* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

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

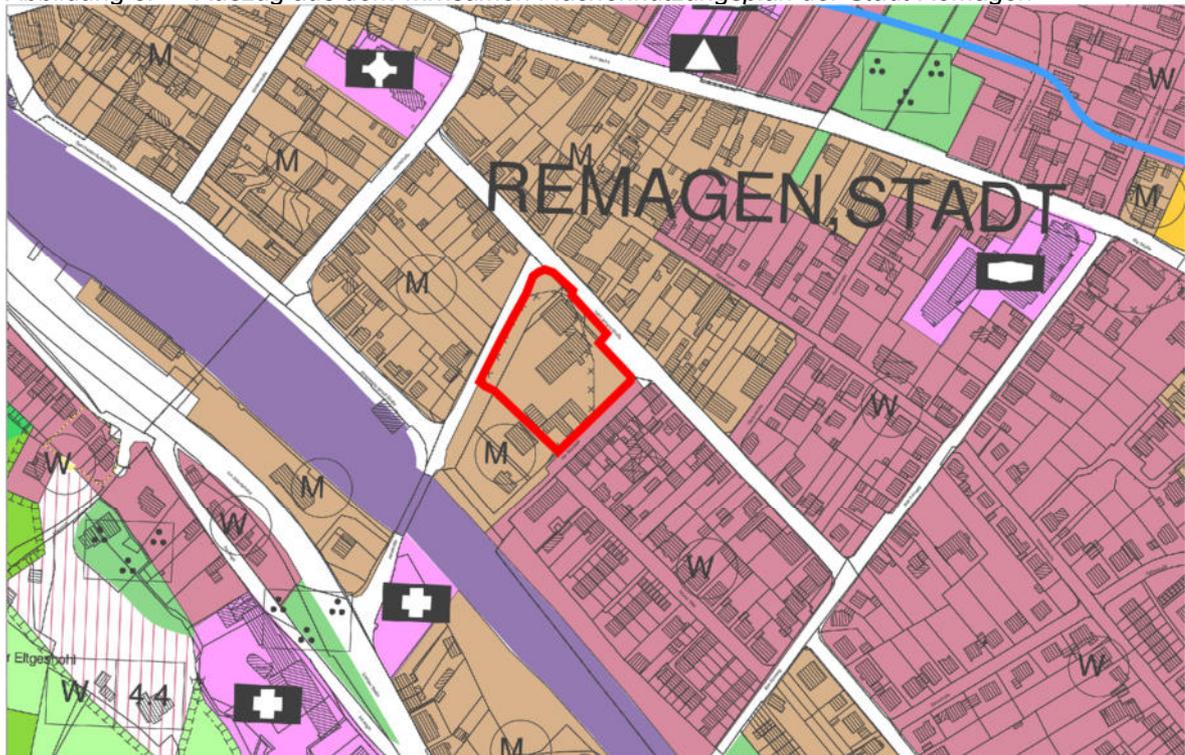
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Reaktivierung des brachliegenden Areals für eine innenstadtnahe Nutzung.

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

Der 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 im Bebauungsplan und somit einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan. Daher weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist aufgrund der Planung eines Vorhabens, das nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG der allgemeinen Vorprüfpflicht des Einzelfalls unterliegt, nicht anwendbar. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen



(Maßstab ca. 1:5.000)

## 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.

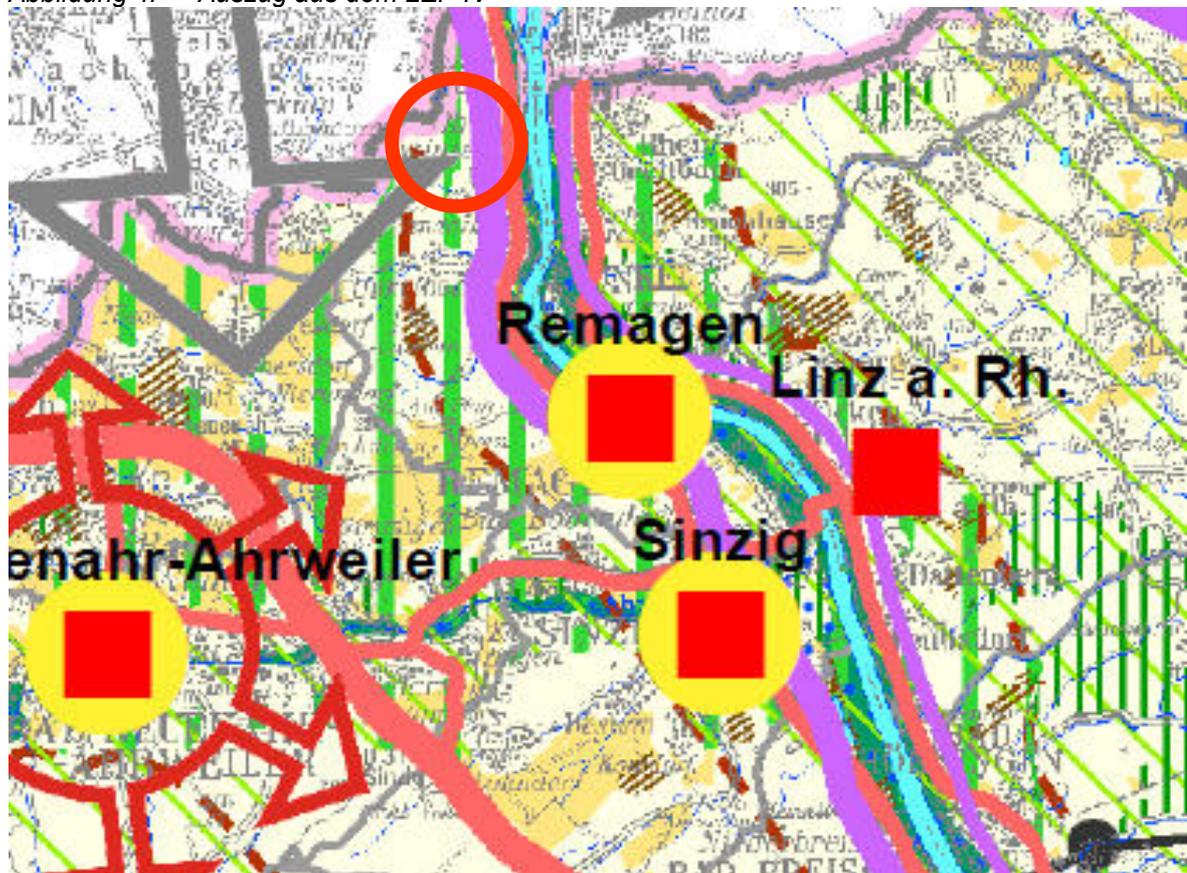
Das Plangebiet liegt innerhalb einer weinbaulich geprägten Tallandschaft der großen Flüsse des Mittelgebirges.

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.

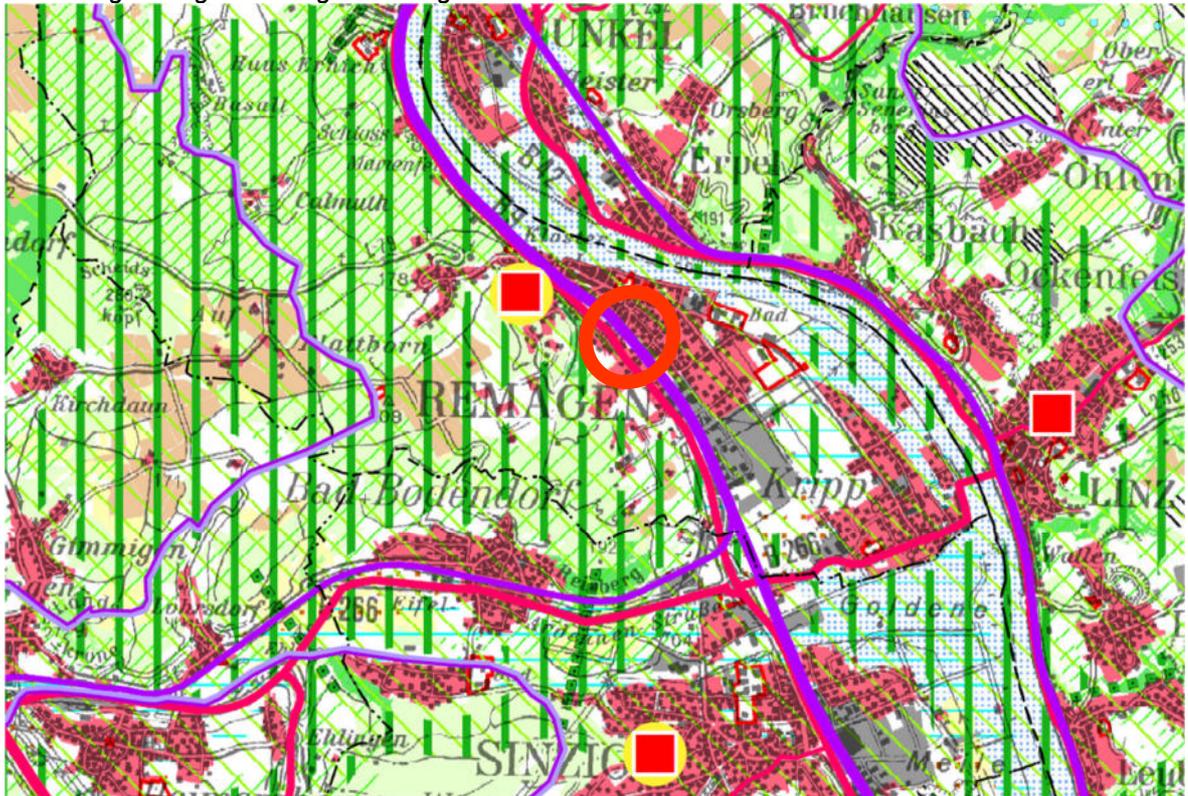
Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

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

Abbildung 5: großräumiger Auszug aus dem RRÖP Mittelrhein Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Abbildung 6: kleinräumiger Auszug aus dem RRÖP 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 des Bebauungsplans bereits überbaut oder versiegelt. Dies gilt analog für die 17. Flächennutzungsplanänderung, auch wenn hier aufgrund der Maßstäblichkeit eines Flächennutzungsplans noch angrenzende Verkehrsflächen teilweise mit in dem Geltungsbereich enthalten sind. 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.

## 1.5 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 7: 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 8: 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 Biotop 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.

### 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 können, wird für das verbindliche Bauleitplanverfahren 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 Versorgungssträger werden im Bauleitplanverfahren beteiligt.

<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).

#### **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 für das verbindliche Bauleitplanverfahren eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

Das Gelände ist fast vollständig eben, die Geländehöhe liegen 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 9: 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“*



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 Wohnbebauung geprägt.

*Abbildung 10: Umgebungsbebauung  
Bebauung nordwestlich der „Jahnstraße“*



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



*Bebauung in der Straße „Am Sportplatz“*



Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Projektentwicklers.

## 1.8 Alternativstandorte und alternative Nutzungen

Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan werden geändert, um für die Nachnutzung des ehemaligen Postgeländes und das konkrete Vorhaben, der Ansiedlung eines Lebensmittel-discountmarktes 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 Lebensmittel-discountmarktes 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 Lebensmittel-discounters 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 und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. 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 im Bebauungsplan und somit der Beibehaltung der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan**. Die Variante entspräche zwar der Darstellung im Flächennutzungsplan, würde aber nicht dauerhaft und nachhaltig zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur beitragen. Wie in Kapitel 1.5.2 zu Grundsatz G 58 des RRÖP 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

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

Weitere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung incl. zulässiger Verkaufsfläche und Gliederung des Plangebietes werden im Bebauungsplan getroffen,

## 1.10 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### 1.10.1 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	ha
Geltungsbereich	0,63 ha
Sonstige Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Büros und großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“	0,63 ha

### 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*

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) 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 kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping). Dieser Verfahrensschritt wird hiermit durchgeführt.

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). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

**Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung und die Änderung des Bebauungsplans erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans. Daher wird im vorliegenden Fall auf den Umweltbericht der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.**

### **3 Zusammenfassende Erklärung**

Nach § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan 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 Feststellungsbeschluss erstellt.

Remagen, den

(Björn Ingendahl)  
Bürgermeister