

Bauliche Infrastruktur  
Sachbearbeiter/-in: Peter Günther

Nr. 0587/2022

## VORLAGE

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	TOP
Ortsbeirat Remagen	16.03.2022	öffentlich	3

### Betreff:

Bau- und Planungsangelegenheiten  
Bauleitplanung der Stadt Remagen  
Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplans mit städtebaulichem Vertrag für das Grundstück An der Alten Rheinbrücke 7+9  
Stellungnahme des Ortsbeirates

### Sachverhalt:

Die neuen Eigentümer des Vorhabengrundstücks an der Ecke An der Alten Rheinbrücke / Rheinpromenade planen, die bestehenden baulichen Anlagen abzureißen und das Grundstück neu zu bebauen.

Im Vorfeld wurde hierzu über eine Bauvoranfrage die grundsätzliche Möglichkeit geprüft, nach bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten das Grundstück intensiver zu bebauen. Diese sah vor, die vorhandene Substanz in etwa zu verdoppeln. Konkret wurde in der Fragestellung nach der Zulässigkeit zur

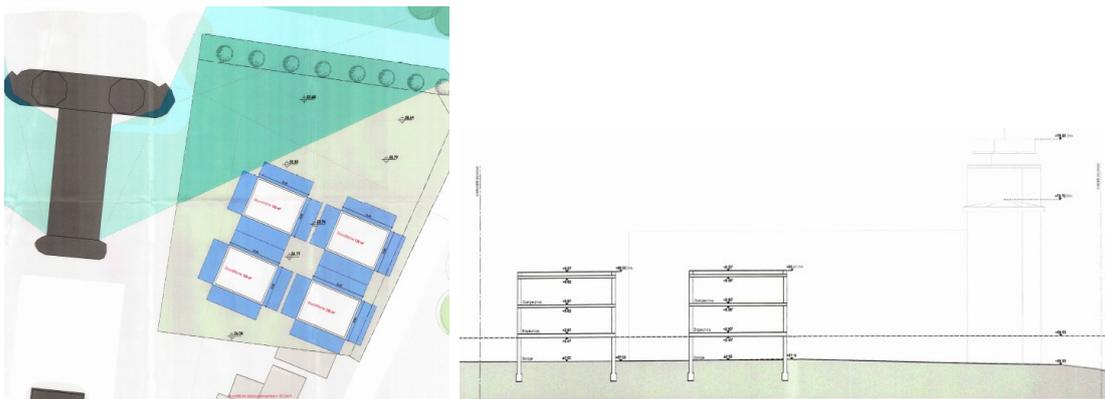
- Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern mit je 2 Vollgeschossen über dem hundertjährigen Hochwasser,
- Bebauung über nicht mehr als 20 % der Grundstücksfläche (GRZ = 0,2)
- Verwendung von Flachdächern sowie
- Errichtung von Gebäuden mit einer Wohnnutzung

gefragt.



**Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes**

Da für das Vorhabengrundstück kein Bebauungsplan besteht, beurteilte sich das Vorhaben nach den Grundsätzen des Einfügungsgebotes (§ 34 Baugesetzbuch – BauGB). Unter Berücksichtigung des Bestandes und der Umgebungsbebauung wurde der Bauvoranfrage daraufhin im Juni 2021 zugestimmt.



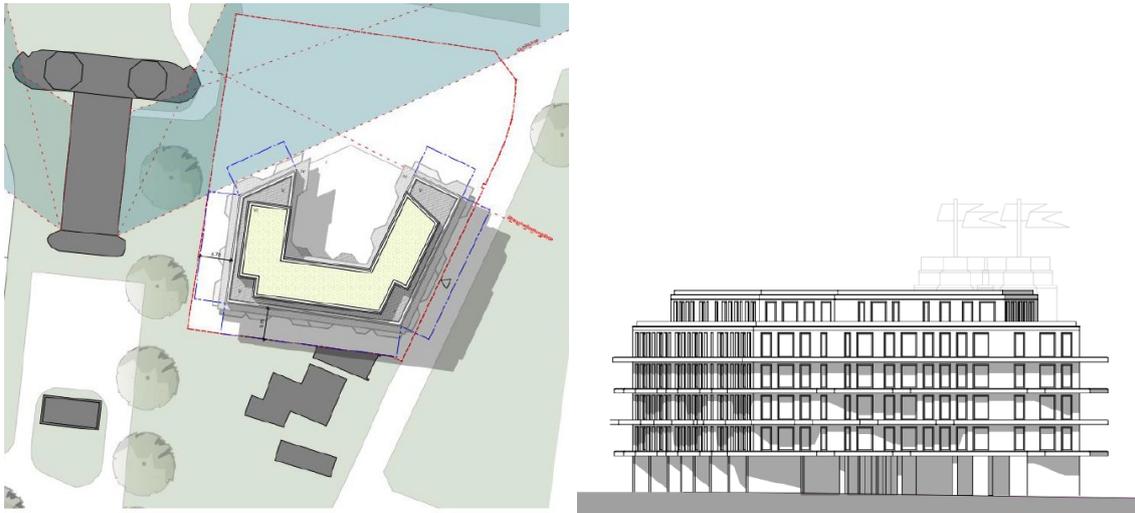
**Abbildung 2: Auszug aus der Bauvoranfrage (Lageplan und Systemschnitt)**

Die Eigentümer ließen recht früh erkennen, dass letztlich eine Bebauung beabsichtigt sei, die über den Rahmen der Bauvoranfrage hinausgehen sollte. Stadt- wie auch Kreisverwaltung erklärten deutlich, dass dies ohne die Schaffung von Baurecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht genehmigt werden könne.

Der Stadt liegt nunmehr ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanes mit städtebaulichem Vertrag vor. Dem Antrag beigefügt ist eine Planungs idee, die den Bau eines mehrgeschossigen Gebäudes mit 28 Eigentumswohnungen vorsieht. Über einem im Hochwasser stehenden Erdgeschoss (Parken, Nebennutzungen) erstrecken sich vier Vollgeschosse sowie ein gegenüber einzelnen Außenseiten zurückversetztes Dachgeschoss.

Über den städtebaulichen Vertrag sind Aspekte zu klären, die insbesondere die Bereitstellung der Verfahrensunterlagen aber auch Fragen der Erschließung (incl. Wasserver- und Abwasserentsorgung) betreffen.

Vertreter des Antragstellers werden das Projekt im Rahmen eines Sachvortrages vorstellen.



**Abbildung 3: Auszug aus dem Antrag zur Einleitung eines Aufstellungsverfahrens**

Finanzielle Auswirkungen:

- keine –

Beschlussvorschlag:

- offen –

Anlage/n:

Antrag Bebauungsplan mit städt. Vertrag  
Rhein-Residenz Remagen, Kurzvorstellung

Remagen, den 08.02.2022

W. Humpert  
Ortsvorsteher

G. Bachem  
Fachbereichsleiter