



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
vom Bund, Ländern und  
Gemeinden



STADT  
REMAGEN  
RHEIN · BRÜCKE · ERLEBEN



# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN NACH § 141 BAUGB UND INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

## REMAGEN

INNENSTADT / HISTORISCHES DREIECK / RHEINPROMENADE



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN NACH § 141 BAUGB  
UND  
INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

## REMAGEN

### INNENSTADT / HISTORISCHES DREIECK / RHEINPROMENADE



**Auftraggeber:**

Stadt Remagen  
Bachstraße 2

53424 Remagen



**Auftragnehmer:**

Forschungs- und Informations- Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU)

Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern  
[www.firu-mbh.de](http://www.firu-mbh.de)

**Bearbeitung FIRU mbH**

Dipl.-Ing. Sabine Herz  
Julia Theis M.Sc.  
Dipl.-Ing. Anika Rothfuchs-Buhles

**Kaiserslautern  
Stand: Juni 2023**

### **Urheberrechtliche Hinweise**

Die in dieser Unterlage vorgelegten Ermittlungen, Berechnungen und die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage der angegebenen und während der Bearbeitung zugänglichen Quellen erarbeitet.

Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand ist ausgeschlossen.

Die Ausfertigungen dieser Unterlage bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der FIRU mbH.

Alle Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Nur der Auftraggeber ist berechtigt, die Unterlagen oder Auszüge hiervon (dies jedoch nur mit Quellenangaben) für die gemäß Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der FIRU mbH gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung der Unterlagen oder Teilen davon für Vermarktungsaktionen des Auftraggebers. In diesen Fällen ist ein deutlich sichtbarer Hinweis auf FIRU mbH als Urheber zu platzieren.

© FIRU mbH

## INHALT

|      |  |     |
|------|--|-----|
| 1    | EINFÜHRUNG .....   | 10  |
| 1.1  | Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – nachhaltige Stadt“ .....                        | 10  |
| 1.2  | Verfahren der Vorbereitenden Untersuchungen (VU).....  | 11  |
| 1.3  | Anlass und Zielsetzung .....   | 11  |
| 1.4  | Vorgehensweise .....   | 12  |
| 1.5  | Beteiligungskonzept .....  | 13  |
| 2    | BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE .....   | 16  |
| 2.1  | Gesamtstädtische Einordnung .....  | 16  |
| 2.2  | Historie .....   | 17  |
| 2.3  | Übergeordnete Planungen und Stadtentwicklung.....  | 20  |
| 2.4  | Soziodemografische Situation .....   | 24  |
| 2.5  | Tourismus.....   | 28  |
| 2.6  | Stadtbild und Gebäudezustand .....   | 31  |
| 2.7  | Nutzungen und Leerstände .....   | 37  |
| 2.8  | Wohnen und Wohnungsmarkt.....  | 42  |
| 2.9  | Wirtschaft und Versorgung .....  | 45  |
| 2.10 | Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen.....  | 47  |
| 2.11 | Mobilität und Verkehr .....  | 54  |
| 2.12 | Klimaschutz und Immissionen.....   | 57  |
| 2.13 | Kultur- und Freizeiteinrichtungen .....  | 59  |
| 2.14 | Soziale Infrastruktur .....  | 61  |
| 3    | ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG.....   | 66  |
| 4    | ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG – NACHWEIS DER STÄDTEBAULICHEN MISSSTÄNDE .....                             | 68  |
| 4.1  | SWOT-Analyse .....   | 68  |
| 4.2  | Nachweis städtebaulicher Missstände.....   | 72  |
| 5    | LEITBILD, HANDLUNGSFELDER UND ZIELE .....  | 76  |
| 5.1  | Leitbild.....  | 76  |
| 5.2  | Handlungsfelder und Ziele .....  | 77  |
| 6    | MAßNAHMEN .....  | 82  |
| 6.1  | Übergreifende Maßnahmen.....   | 84  |
| 6.2  | Maßnahmen im Handlungsfeld A   Tourismus und römisches Erbe .....                                      | 87  |
| 6.3  | Maßnahmen im Handlungsfeld B   Nachhaltigkeit und Mobilität .....                                      | 94  |
| 6.4  | Maßnahmen im Handlungsfeld C   Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen, Nachhaltigkeit ..             | 100 |
| 6.5  | Maßnahmen im Handlungsfeld D   Städtebau und Stadtgestalt .....  | 116 |
| 7    | EMPFEHLUNG ZUR FÖRMLICHEN FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES UND WAHL DES<br>SANIERUNGSVERFAHRENS ..... | 126 |
| 7.1  | Nachweis des öffentlichen Interesses .....   | 126 |
| 7.2  | Empfehlung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes.....                                       | 126 |
| 7.3  | Wahl des Sanierungsverfahrens.....   | 131 |

|     |   |     |
|-----|---|-----|
| 8   | ZEIT- UND FINANZIERUNGSPLANUNG .....                  | 136 |
| 9   | ORGANISATIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR .....         | 144 |
| 9.1 | Organisation der Prozessumsetzung und Begleitung..... | 144 |
| 9.2 | Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit .....           | 144 |
|     | ANHANG .....  | 147 |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|  |     |
|--|-----|
| Abb. 1: Lage Remagen im Landkreis Ahrweiler .....  | 16  |
| Abb. 2: Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets .....   | 17  |
| Abb. 3: Schematischer Grundrissplan des Kastells Remagen .....   | 17  |
| Abb. 4: Verlauf des Niedergermanischen Limes .....   | 19  |
| Abb. 5: Flächennutzungsplan der Stadt Remagen im Bereich des Untersuchungsgebietes .....   | 22  |
| Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt .....  | 24  |
| Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen .....   | 25  |
| Abb. 8: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen der Stadt Remagen 2001-2021....  | 26  |
| Abb. 9: Altersstruktur im Stadtteil Remagen 2012 und 2021 sowie im Vergleich mit<br>Durchschnittswerten verbandsfreier Gemeinden gleicher Größenklasse 2021 .....          | 27  |
| Abb. 10: Ausländeranteil in der Stadt und den Stadtteilen in Remagen 2012 und 2021 .....   | 28  |
| Abb. 11: Kultur-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen im Untersuchungsgebiet .....  | 30  |
| Abb. 12: Katholische Pfarrkirche St. Peter und Paul .....  | 31  |
| Abb. 13: Späthistorische Villa Kirchstraße 30 .....  | 31  |
| Abb. 14: Rathaus Remagen .....   | 32  |
| Abb. 15: Stadtbildprägende Gebäude an der Rheinpromenade.....  | 32  |
| Abb. 16: Bahnhof Remagen .....   | 33  |
| Abb. 17: Gebäudeensemble Drususstraße 5-9 .....  | 33  |
| Abb. 18: Stadtbildprägende Fachwerkhäuser .....  | 34  |
| Abb. 19: Sichtbare Reste der Stadtmauer .....  | 34  |
| Abb. 20: Beispiele für Überformungen an Gebäuden .....   | 35  |
| Abb. 21: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet.....  | 37  |
| Abb. 22: Nutzungen in der Erdgeschosszone im Untersuchungsgebiet .....   | 38  |
| Abb. 23: Kulturdenkmäler im Untersuchungsgebiet.....   | 40  |
| Abb. 24: Fund- und Grabungsstellen Kastell RIGOMAGVS .....   | 41  |
| Abb. 25: Anzahl der Wohnungen in Remagen (Gesamtstadt) .....   | 42  |
| Abb. 26: Wohnungsanzahl je Gebäude in Remagen (Gesamtstadt) .....  | 43  |
| Abb. 27: Entwicklung des Immobilienpreisspiegels Remagens in €/m <sup>2</sup> für den<br>Kauf von Wohnungen (oben) und Häusern (unten) im Zeitraum von 2011 bis 2021 ..... | 44  |
| Abb. 28: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Remagen .....   | 47  |
| Abb. 29: Blick auf den Marktplatz (li) und Eingang zur Toilettenanlage (re) .....  | 48  |
| Abb. 30: Maisons-Laffitte-Platz (li) und Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Josefstraße (re).....   | 49  |
| Abb. 31: Drususplatz (li) mit rampen- und Treppenanlage (re) .....   | 49  |
| Abb. 32: Blick in die Fußgängerzone (li) und Detailaufnahme Pflanzkübel und Sitzmöglichkeit (re).....  | 50  |
| Abb. 33: Neu gestaltete Rheinpromenade mit Carraciolaplatz (li) .....  | 50  |
| Abb. 34: Postgasse Blick Richtung Rhein (li) und Treppenanlage am Ende der Obergasse (re) .....  | 51  |
| Abb. 35: Spielplatz am Deichweg .....  | 52  |
| Abb. 36: Stadtpark Remagen .....   | 52  |
| Abb. 37: Private Gartengrundstücke (li) und Bolzplatz (re) .....   | 53  |
| Abb. 38: Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet .....  | 53  |
| Abb. 39: Verkehrliche Situation im Untersuchungsgebiet .....   | 56  |
| Abb. 40: Parkplatzangebote Remagen-Innenstadt .....  | 57  |
| Abb. 41: Römisches Museum Remagen.....   | 60  |
| Abb. 42: Friedensmuseum Brücke von Remagen .....   | 60  |
| Abb. 43: Raumprogramm Hypokausten-Heizung .....  | 92  |
| Abb. 44: Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungs- und Fördergebietes.....   | 129 |

## TABELLENVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| Tab. 1: Betriebe, Betten, Gäste und Übernachtungen in Remagen im Vergleich ..... | 29 |
|--|----|

### Hinweis:

Aus Gründen der Lesegewohnheit und der sprachlichen Vereinfachung wird bei Personen die männliche Substantivform verwendet, wenn keine geschlechtsneutrale Formulierung möglich ist. Gemeint sind immer beide Geschlechter. Sollten bestimmte Gendergruppen direkt gemeint sein, werden diese explizit genannt.

# 1 EINFÜHRUNG

## 1 EINFÜHRUNG

### 1.1 Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – nachhaltige Stadt“

In dem neuen Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“ wurden die bisherigen Programme „Stadtumbau“, „Ländliche Zentren – Kleinere Städte und Gemeinden“ und „Stadtgrün“ in Rheinland-Pfalz gebündelt. Diese neue Strukturierung wurde ab dem Jahr 2020 durch Bund und Länder angestoßen, damit Städte und Kommunen besser auf die aktuellen Bedarfe und Herausforderungen der Städtebauförderung reagieren können.

#### Wer wird gefördert?

Das Programm richtet sich an Städte und Kommunen, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Die Städte und Gemeinden können einen Teil der Fördermittel auch an Private übertragen.

#### Was ist Ziel der Förderung?

Funktionsverluste in der Stadtplanung treten immer dann ein, wenn ein Überangebot an Gebäuden oder Flächen für eine bestimmte Nutzung besteht oder in Zukunft zu erwarten ist, aber aus verschiedenen Gründen keine Nachfrage besteht. Betroffen davon sind vor allem Wohnungen, Geschäfte aber auch Brachflächen. Um die Folgen des Verlustes der städtischen Funktionsfähigkeit zu kompensieren, haben Bund und Länder dieses Förderprogramm entwickelt, um die betroffenen Kommunen zu unterstützen.

Kommunen sollen in der Lage sein, auf diese neuen Herausforderungen durch den demographischen und wirtschaftlichen Wandel zu reagieren. Daher unterstützt das Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“ die Kommunen durch verschiedene Maßnahmen dabei, das städtebauliche Gesamtgefüge dieser Gebiete nachhaltig anzupassen.

In Zeiten des Klimawandels gewinnt auch eine nachhaltige grüne Infrastruktur in Städten und Regionen immer mehr an Bedeutung, um die Lebens- und Wohnqualität insgesamt zu steigern und das Klima zu verbessern. Unattraktive oder teilweise nicht vorhandene Freiräume zu gestalten, ist dabei eine der größten Herausforderungen. Neben der Anpassung an die veränderte Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur sind mehr Stadtgrün und Klimaschutzmaßnahmen wichtige Bestandteile dieses Städtebauförderungsprogramms.

#### Welche Maßnahmen werden gefördert?

Die Förderung umfasst vor allem Maßnahmen zur Entwicklung von Brachflächen, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus, und die Verbesserung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes und privater Freiflächen. Zudem spielt die Anpassung und Entwicklung der städtischen Infrastruktur und der Grundversorgung eine wichtige Rolle, welche durch die Aufwertung und Umbau von Gebäudebeständen unterstützt wird. Durch den fortschreitenden Klimawandel werden ebenfalls Anpassungen an Klimatrends und Extremwetterlagen immer wichtiger. Als weitere Maßnahme ist dabei der Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr genutzter Gebäude oder der dazugehörigen Infrastruktur zu nennen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Homepage des Ministerium des Innern und für Sport, aufgerufen unter: <https://mdi.rlp.de/de/unsere-themen/staedte-und-gemeinden/foerderung/staedtebauliche-erneuerung/wachstum-und-nachhaltige-entwicklung/>, Stand: 10.03.2022.

## 1.2 Verfahren der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Die Rechtsgrundlage bilden die §§ 136 ff. BauGB.

Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn:

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Städtebauliche Missstände werden durch die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen identifiziert sowie städtebaulich begründet. Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB ist es, die für die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten notwendigen Beurteilungsgrundlagen im Hinblick auf

- die Notwendigkeit der Sanierung,
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele sowie
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Die räumliche Festlegung erfolgt als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB. Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung als Satzung (Sanierungssatzung). Die Frist der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen soll 15 Jahre nicht überschreiten.

## 1.3 Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Remagen hat im Januar 2021 einen Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm gestellt und wurde in das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“ aufgenommen. Aus diesem Grunde veranlasste die Stadt die Erstellung eines ISEK's sowie die Durchführung vorbereitender Untersuchungen. Das vorgeschlagene Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 38,5 ha im Zentrum von Remagen. Der Aufnahmeantrag selbst enthält Angaben zum Gebiet selbst sowie erste Ziele und Handlungsbedarfe.

Als Teil des UNESCO-Welterbes „Niedergermanischer Limes“ steht Remagen vor besonderen Herausforderungen. Es gilt der besonderen historischen Vergangenheit Rechnung zu tragen und diese stärker „in Szene“ zu setzen bzw. erlebbar zu machen. Hinzu kommt die gute geographische Ausgangslage mit direkter Anbindung an die prosperierende Region Köln/ Bonn, die gerade auch beim Wohnungsmarkt zu einer erhöhten Nachfrage führt. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung ist künftig auch die Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen im Einzelhandel und der Naherholung anzupassen. Im Bereich des öffentlichen Raums sind Defizite bzw. Funktionsverluste zu verzeichnen. Insbesondere in der Fußgängerzone sind Maßnahmen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs zu entwickeln und die Verbindungen zum Rheinufer zu stärken. Die Aufenthaltsqualität ist durch eine Aufwertung des öffentlichen Raums zu verbessern. Gleichzeitig gilt es, Alleinstellungsmerkmale herauszustellen und weiterzuentwickeln, wie die Lage am Rhein als auch das umfangreiche historische Erbe. Nicht zuletzt gilt es

auch die klimatischen Gegebenheiten in der Innenstadt zu verbessern und zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beizutragen.

Durch das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“ in Rheinland-Pfalz werden baulich-investive Maßnahmen im Rahmen der genannten Handlungsbereiche unterstützt und begleitet, die Akteure einbezogen und privates Engagement gefördert.

## 1.4 Vorgehensweise

### Bestandsaufnahme und -analyse

Die Problemlagen und Potenziale des Untersuchungsgebietes wurden in einer dezidierten Bestandsaufnahme und -analyse gesammelt und aufbereitet. Neben einer Erhebung vor Ort umfasste dies auch die Auswertung von bereits vorliegenden Unterlagen und Daten der Stadt Remagen. Neben Problemlagen und Missständen wurden dabei auch Ressourcen und Potenziale aufgezeigt. Im Sinne einer integrierten Gesamtbetrachtung erfolgte eine breite Auseinandersetzung mit allen für das Gebiet relevanten Handlungsfeldern. Ergänzend zu Bestandsaufnahme vor Ort und der Auswertung von Materialien wurden Schlüsselgespräche mit Akteuren aus den Themenbereichen Mobilität, Nachhaltigkeit, Kultur, Tourismus, Stadtraum und Investitionen geführt sowie eine Beteiligung der Bürger vorgenommen, um deren Expertise einzubinden und die vor Ort gewonnenen Eindrücke zu verifizieren.

### Stärken-Schwächen-Analyse

Auf Basis der Bestandsaufnahme wurde eine SWOT-Analyse (Stärken / Schwächen / Chancen / Risiken) für die unterschiedlichen Themenfelder durchgeführt, die die oben erhobenen Daten zusammenfassend bewertet. Die SWOT-Analyse erfolgte sowohl für die Stadt Remagen als Ganzes als auch im Einzelnen für das Untersuchungsgebiet. Die Stärken und Chancen sowie die Schwächen und Risiken wurden dabei tabellarisch gegenübergestellt.

### Leitbildentwicklung, Ziele und Strategien, Gebietszuschnitt

In einem nächsten Schritt wurden für das Fördergebiet übergeordnete Ziele und ein einheitliches Leitbild für die Entwicklung der Remagener Innenstadt entwickelt. Diese orientieren sich an den Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und sind passgenau auf die identifizierten Stärken und Schwächen zugeschnitten.

Ausgehend von den Analyseergebnissen erfolgte anhand städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge eine Überprüfung des geplanten Gebietszuschnittes sowie ggf. eine Anpassung desselben.

### Maßnahmen / Handlungsideen

Hierauf aufbauend wurden die **Einzelmaßnahmen** entwickelt, welche zur Umsetzung des Leitbildes und der Ziele beitragen sollen. Bestehende Planungen, laufende Entwicklungen sowie vorhandene Konzepte wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung der Einzelmaßnahmen erfolgt hierbei unter Zuhilfenahme eines „**Maßnahmensteckbriefs**“. Dieser umfasst die Eckdaten der Maßnahme, eine Projektbeschreibung sowie Angaben zu Kosten und Finanzierung/Fördermöglichkeiten, Umsetzungsschritten, zeitlicher Einordnung und Trägern/Schlüsselakteuren. Im Sinne der Mittelbündelung sind in diesem Zusammenhang alle Maßnahmen zu beschreiben, auch solche, die aus anderen Förderprogrammen oder durch private Mittel finanziert werden. Für die Maßnahmen erfolgte eine Priorisierung auf Basis zeitlicher Notwendigkeiten, dem Kosten-Nutzen-Verhältnis oder auch der Dringlichkeit. Besonders wichtige und stark öffentlichkeitswirksame Maßnahmen wurden als Schlüsselprojekte definiert und sind entsprechende priorisiert.

### **Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi)**

Entsprechend ihrer Priorisierung werden alle Projekte in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt. Planungshorizont ist eine Programmlaufzeit von 10 Jahren zzgl. dem Zeitraum für die kassenmäßige Abwicklung.

### **Umsetzungs-, Organisations- und Beteiligungsstrukturen**

Neben den fachinhaltlichen Teilen wurde ein Vorschlag für die Organisations- und Beteiligungsstruktur erarbeitet. Dies umfasst u.a. Vorschläge für die ressortübergreifende Zusammenarbeit der städtischen Ämter und Einrichtungen, aber auch die weitere Einbeziehung von Schlüsselakteuren. Ebenso gibt es ein Konzept für die Beteiligung der Öffentlichkeit für den Umsetzungsprozess und Empfehlungen zur Evaluierung.

## **1.5 Beteiligungskonzept**

Der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wird eine hohe Bedeutung beigemessen, wobei gerade die frühzeitige Beteiligung von Beginn des Prozesses an von hoher Relevanz für die Akzeptanz der geplanten Maßnahmen und Projekte ist. Dementsprechend wurde die Bürgerschaft bereits früh im Erarbeitungsprozess miteingebunden und innerhalb dreier unterschiedlicher Formate sowie einer Befragung aktiv in den Prozess einbezogen.



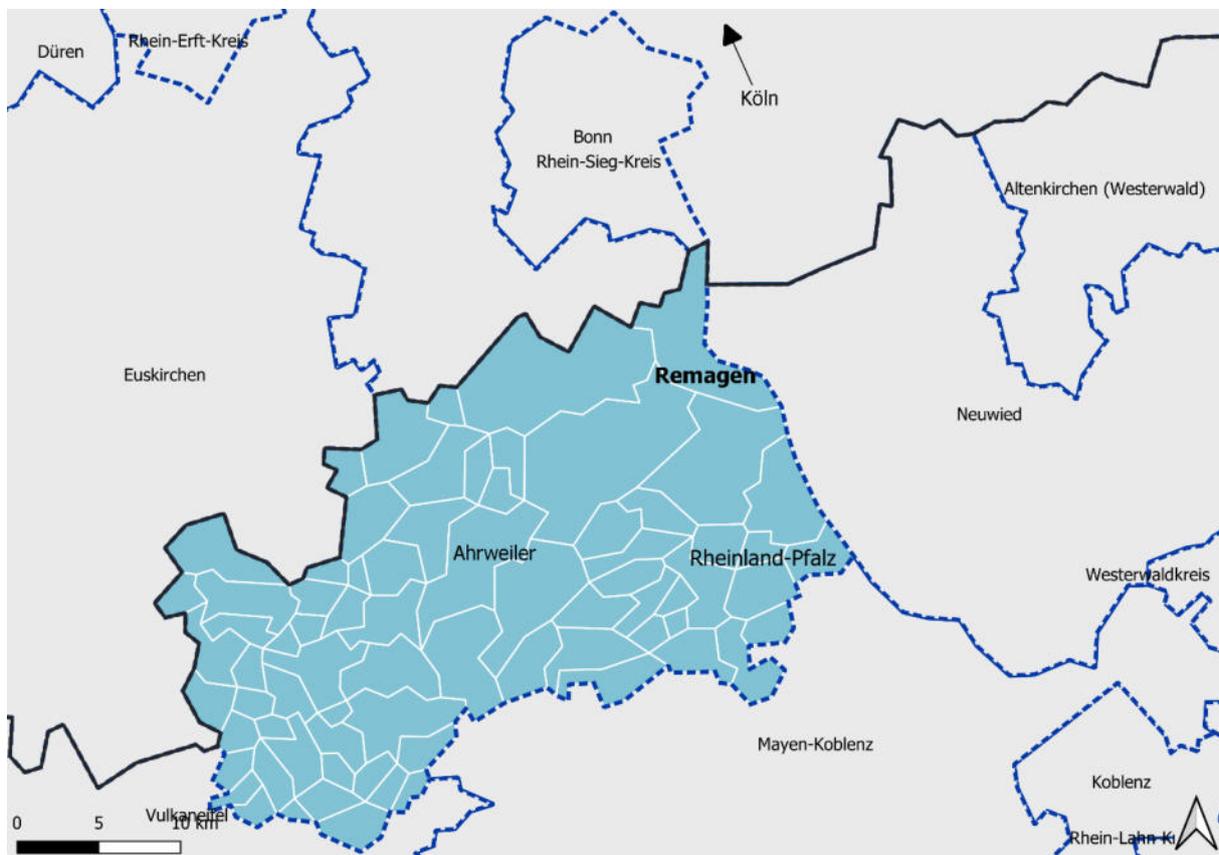
# 2 BESTANDSAUFNAHME UND - ANALYSE

## 2 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

### 2.1 Gesamtstädtische Einordnung

Die Stadt Remagen – Eingangstor zur Region Köln/Bonn und Ahrtal – liegt im Norden des Landkreises Ahrweiler im unteren Mittelrheintal. Östlich verläuft entlang des Siedlungsbereiches der Rhein. Mit 18.749 Einwohner (Stand 31.12.2022) ist Remagen nach der Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler die Stadt mit der höchsten Einwohnerzahl im Kreis.<sup>2</sup> Remagen grenzt im Süden an die Stadt Sinzig. Nördlich der Stadt Remagen befindet sich die Region Köln/Bonn. Die räumliche Nähe zu Bonn und Köln ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstädte. Somit stellt Remagen einen attraktiven Wohnstandort für Arbeitnehmer aus Köln und Bonn dar. Mit einer Gebietsfläche von 33,21 km<sup>2</sup> unterteilt sich Remagen in die Kernstadt selbst sowie die fünf Ortsbezirke Oberwinter, Kripp, Unkelbach, Oedingen und Rolandswerth. Entlang des Rheins und auf den angrenzenden Höhenzügen gibt es ausgezeichnete Wohnlagen in Remagen und seinen Stadtteilen, die zugleich zentral und grün sind.

Abb. 1: Lage Remagen im Landkreis Ahrweiler



Entwurf: Eigene Darstellung FIRU mbH 2022, auf Basis von: <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-geodaten/verwaltungsgebiete/verwaltungsgebiete-1-5-000-000-ebenen-stand-01-01-vq5000-ebenen-01-01.html>, aufgerufen am 28.02.2022.

In der Gesamtstadt Remagen leben derzeit 18.749 Einwohner, davon 8.121 in Remagen selbst, 3.917 in Oberwinter (mit Bandorf und Rolandseck), 3.873 in Kripp, 1.161 in Unkelbach, 1.072 in Oedingen

<sup>2</sup> Vgl.: Homepage der Stadt Remagen: Statistische Daten, aufgerufen unter: [https://www.remagen.de/Rathaus-Buergerservice/Statistik-\\_Wahlen/Statistische-Daten/?&d=1](https://www.remagen.de/Rathaus-Buergerservice/Statistik-_Wahlen/Statistische-Daten/?&d=1), Stand: 01.02.2023.

und 605 in Rolandswerth (Stand: 31.12.2022).<sup>3</sup> Die Kernstadt besitzt demzufolge den größten Bevölkerungsanteil Remagens. In diesem Teil der Stadt liegt das zu betrachtende Untersuchungsgebiet des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der Vorbereitenden Untersuchungen, welches das Zentrum der Stadt rund um das Rathaus, die Fußgängerzone bis zur Brücke von Remagen umfasst.

Abb. 2: Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

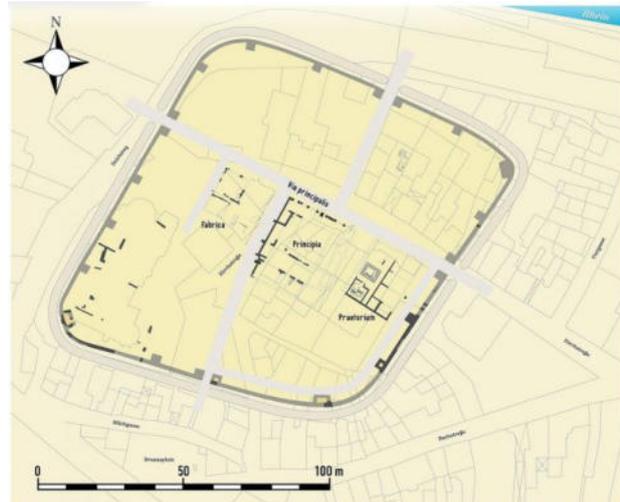


Eigene Darstellung FIRU mbH März 2022, auf Basis von Kataster der Stadt Remagen.

## 2.2 Historie

Remagen blickte im Jahr 2001 auf 2.000 Jahre Geschichte zurück. Viele Entwicklungen haben die Stadt im Laufe der Zeit geprägt, jedoch lassen sich nicht alle mit einer konkreten Jahreszahl fassen. Die Anfänge der Siedlung lassen sich aufgrund von Ausgrabungen auf die Zeit um 500 vor Chr. zurückdatieren. Funde, die auf diese Zeit hinweisen, wurden auf dem Gelände der heutigen Fachhochschule geborgen und deuten auf einen keltischen Bauernhof hin. Im Jahr 1900 wurden bei Ausschachtungsarbeiten Reste einer Palisade gefunden, welche Teil einer römischen Militäreinrichtung war und zwischen 6 vor Chr. und 6 nach Chr. errichtet wurde (Periode 1). Später (zw. 14 und 54 n. Chr.) wurde von römischen Soldaten ein Holz-Erde-Kastell mit umlaufendem Graben für 600 Soldaten mit dem Namen RIGOMAGVS errichtet. Im Bataver-Aufstand (69 n. Chr.) wurde das Kastell zerstört. Daraufhin erfolgte ein erweiterter Neubau (Periode 3) mit einer Umfassungsmauer aus Stein. Diese Mauer wurde nach 270/275 schließlich zu einer Festungsmauer

Abb. 3: Schematischer Grundrissplan des Kastells Remagen



Quelle: Homepage der Stadt Remagen, aufgerufen unter: <https://www.remagen.de/Kunst-Kultur/UNESCO-Welterbe-Niedergermanischer-Limes/?&d=1>, Stand: 14.02.2022.

<sup>3</sup> Vgl.: Ebenda, Stand: 01.02.2023.

verstärkt (Periode 4) und nicht nur in der Spätantike genutzt, sondern hatte Bestand bis zum Bau der mittelalterlichen Stadtmauer. Teile dieser Mauer sind um den Kirchhof bis heute erhalten.

Die Zivilbevölkerung war in der Zivilsiedlung (vicus) untergebracht, welche sich großflächig nach Südosten erstreckte und sich an der Straße orientierte, die von BONNA (Bonn) kommend um das Kastell herumgeführt wurde, um dann gradewegs in Richtung ANTUNNACVM (Andernach) zu verlaufen. Das größte Gräberfeld befindet sich links dieser Straße, weiter entfernt vom vicus. 2017 wurden beim Bau des Stadtpalais, ebenso wie im Bereich des Annaklosters, Gräber aus augustinerischer Zeit gefunden. Durch die Ausdehnung des vicus wurden diese früheren Gräber jedoch mit der Zeit überlagert.

Im Römischen Museum Remagen sind die Funde seit 1905 zu besichtigen, und seit 2011 liegt die Doktorarbeit über das Kastell Rigomagus von Sibylle Friedrich vor. Des Weiteren sollen im Rahmen einer Doktorarbeit, mit finanzieller Hilfe der Stadt Remagen, die Ausgrabungen im Vicus untersucht werden.

Im Jahr 755 kam es zur ersten Nennung Remagens im Zusammenhang mit der Schenkung eines Weingartens „in castro Rigomo“. 1198 wurde Remagen während der Streitigkeiten um das Königtum niedergebrannt. Erst 1248 konnte der Neubau von St. Peter und Paul geweiht werden. Das romanische Pfarrhochtorn mit seinen geheimnisvollen Skulpturen stammt noch aus dem 12. Jahrhundert. Remagen wurde 1248 von König Wilhelm von Holland vollständig an den Grafen Adolf von Berg verpfändet. Daraufhin wurde 1357 Remagen mit einer Mauer umgeben. In zahlreichen Kriegen wurde Remagen und auch umliegende Orte mehrfach zerstört oder in Mitleidenschaft gezogen. Die Pest von 1666 tötete fast die Hälfte der Einwohner. Der Einmarsch französischer Revolutionstruppen im Jahr 1794 führte zu einem weiteren gravierenden Einschnitt. Remagen wurde Französisch. Die Zuordnung der Orte Bodendorf, Oedingen und Rolandswerth zur „Mairie Remagen“ erfolgte und wurde bis nach 1815 beibehalten, als das Rheinland preußisch wurde.

Die mittelalterlichen Stadtmauern wurden durch die wirtschaftliche Entwicklung des 19. Jahrhunderts gesprengt. 1858/59 erreichte die rheinische Eisenbahn Remagen und eine Verbindung zwischen Bonn, Köln und Koblenz entstand. Die Ahrtalbahn folgte 1880. Außerdem wurde der Rhein vom Tourismus entdeckt. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten, unter anderem auch die Apollinariskirche, lockten Besucher nach Remagen. Hotels der gehobenen Klasse sowie reiche Unternehmen siedelten sich in Remagen in bevorzugter Lage am Rhein an. Der 1. Weltkrieg und die nachfolgende Besatzungszeit setzten dieser Entwicklung jedoch ein Ende. Auch der Weinbau, der zu diesem Zeitpunkt mehr als ein Jahrtausend die Wirtschaft bestimmte, wurde innerhalb weniger Jahre Opfer von Schädlingen und dem wirtschaftlichen Wandel.

Am Ende des 2. Weltkriegs wurde Remagen durch Bomben schwer getroffen. Die „Ludendorff-Brücke“, die aus militärischen Gründen gebaut wurde und im Frieden nutzlos war, machte Remagen weltberühmt, da der unerwartete Rheinübergang von US-Truppen am 7. März 1945 über die „Brücke von Remagen“ die Stadt vor noch schlimmeren Schäden bewahrte. 1949, nach der Gründung der Bundesrepublik Deutschland, brachte die Nähe zum Regierungssitz Bonn zunächst eher Nachteile für Remagen. Zahlreiche Hotels und Gebäude wurden für die Zwecke des französischen Hohen Kommissars André François-Poncet in Beschlag genommen. André François-Poncet hat jedoch im Gegenzug auch zum Wiederaufbau und zur Verschönerung der Stadt beigetragen. 1955 bis 1999 war das Haus Ernich Residenz der Botschafter der Französischen Republik.

Die Einwohnerzahl der Stadt stieg aufgrund der Aufnahme von mehr als 600 Flüchtlingen aus dem Osten rasch an. Ein weiterer Grund für den Einwohneranstieg ist die Nähe zur Stadt Bonn. Seit 1939 hat sie sich verdoppelt, seit 1815 verfünffacht. Der Bevölkerungsanstieg erforderte viele Infrastruktur-

maßnahmen, die das Stadtbild stark verändert haben. Die Errichtung des RheinAhrCampus der Hochschule Koblenz ist als Ausgleichsmaßnahme des Umzugs von Regierung und Parlament von Bonn nach Berlin anzusehen. Die Hochschule unterrichtet inzwischen ca. 3.000 Studierende. Seit 20 Jahren bestimmt sie die Entwicklung zwischen den Ortsteilen Remagen und Kripp und hat schon viele junge Menschen in die alte „Römerstadt“ gezogen. Als weitere Ausgleichsmaßnahme entstand der Neubau des Arp Museums Bahnhof Rolandseck, das mit seinen Ausstellungen seit 2007 jährlich bis zu 100.000 Kunstinteressierte anzieht.

Im Rahmen des Projektes „Frontiers of the Roman Empire / Grenzen des Römischen Reiches“ wurde das ehemalige römische Kastell RIGOMAVS in Remagen mit 43 weiteren Stätten entlang des Niedergermanischen Limes in die Liste des Welterbes der UNESCO aufgenommen (siehe auch Kap. 2.6).<sup>4</sup> Die Grenze des Römischen Reiches bildet das größte lineare Denkmal Europas, wovon allein der Niedergermanische Limes ca. 385 km ausmacht. Der Antrag auf Anerkennung wurde am 9. Januar 2020, nach jahrelanger Vorbereitung durch die Niederlande, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz, von den Niederlanden bei der UNESCO in Paris eingereicht. Im Juli 2021 hat das UNESCO Welterbe-Komitee dann den Niedergermanischen Limes zwischen der Nordsee und Remagen zum Welterbe erklärt. Unter Schutz gestellt wurden neben Legionslagern und Kastellen auch temporäre Lager und andere militärische Einrichtungen.<sup>5</sup>

Das Wort „Limes“ bedeutet Grenze. Der niedergermanische Limes, welcher auch als „nasser“ Limes bezeichnet wird, verläuft entlang des Rheins zwischen der Nordsee bei Katwijk und dem Beginn des Obergermanisch-Rätischen Limes bei Bad Breisig. In einer Zivilsiedlung (vicus) vor den Legionslagern und Kastellen wurde der zivile Anhang der Soldaten angesiedelt und untergebracht. Das Kastell RIGOMAGVS (vgl. oben) wurde an einer Engstelle der Limesstraße entlang des Rheins errichtet und befindet sich zentral in Remagen innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Abb. 4: Verlauf des Niedergermanischen Limes



Quelle: Homepage der Stadt Remagen, aufgerufen unter: [https://www.remagen.de/images/006\\_2019\\_Kunst\\_Kultur/Welterbe/Niedergermanischer\\_Limesxl2000.jpg](https://www.remagen.de/images/006_2019_Kunst_Kultur/Welterbe/Niedergermanischer_Limesxl2000.jpg), (Stand: 14.02.2022).

<sup>4</sup> Vgl. Homepage der Stadt Remagen, 2000 Jahre Remagen, aufgerufen unter: <https://www.remagen.de/Kunst-Kultur/Geschichte/2000-Jahre-Remagen/>, Stand: 14.02.2023.

<sup>5</sup> Vgl. Homepage der Stadt Remagen, Kunst Kultur, aufgerufen unter: <https://www.remagen.de/Kunst-Kultur/UNESCO-Welterbe-Niedergermanischer-Limes/?&d=1>, Stand: 14.02.2023.

## 2.3 Übergeordnete Planungen und Stadtentwicklung

### 2.3.1 Ziele der Landesplanung

#### Landesentwicklungsprogramm IV

Das rheinland-pfälzische Ministerium des Innern und für Sport erstellt als Oberste Landesplanungsbehörde den Landesentwicklungsplan (LEP). Dieser ist strategisches Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung des Landes und bildet gleichzeitig eine räumliche Vorgabe für die Regionalplanung. Der aktuelle LEP stammt aus dem Jahr 2008.<sup>6</sup>

Remagen ist im LEP IV RLP als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren wird die zentralörtliche Aufgabe zuteil, als Anlaufstelle für beispielsweise Nahversorgung, Dienstleistungen, Kultur, Bildung und Freizeit für umliegende Unterzentren zu fungieren. Leisten innerhalb eines Mittelbereichs mehrere zentrale Orte der mittel und oberzentralen Stufe (Mittel- und Oberzentren) einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung, so handelt es sich um einen sogenannten „mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren“. Remagen stellt mit Adenau, Bad Neuenahr-Ahrweiler und Sinzig einen solchen mittelzentralen Verbund dar.<sup>7</sup> Im Untersuchungsbereich befinden sich zentrale Einrichtungen der mittelzentralen Funktion, was die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die Gesamtstadt verdeutlicht.

Remagen liegt darüber hinaus in folgenden landesweit bedeutsamen Gebieten:

- Landesweit bedeutsamer Raum für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)
- Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft (Kulturlandschaft Unteres Mittelrheintal/ Unteres Mittelrheingebiet)
- Erholungs- und Erlebnisraum unteres Mittelrheintal
- Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
- Klimaökologischer Ausgleichsraum

Die Einordnung in die oben genannten Gebiete spiegelt Remagens Bedeutung innerhalb der rheinland-pfälzischen Kulturlandschaft wider. Mit der Einstufung als Teil des UNESCO Welterbe „Niedergermanischer Limes“ dürfte die Bedeutung Remagens noch gewachsen sein, so dass eine ähnliche Bedeutung wie bspw. dem „Oberen Mittelrheintal“ suggeriert werden kann. „Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sind in ihrer Vielfältigkeit 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 weiterzuentwickeln.“<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Vgl. Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <https://mdi.rlp.de/de/unsere-themen/landesplanung/landesentwicklungsprogramm/>, 12.04.2023.

<sup>7</sup> Vgl. Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: [https://mdi.rlp.de/fileadmin/isim/Unsere\\_Themen/Landesplanung\\_Abteilung\\_7/Landesplanung/LEP\\_IV\\_Teil\\_A\\_bis\\_B\\_Kap\\_III.pdf](https://mdi.rlp.de/fileadmin/isim/Unsere_Themen/Landesplanung_Abteilung_7/Landesplanung/LEP_IV_Teil_A_bis_B_Kap_III.pdf), S. 86f., 12.04.2023.

<sup>8</sup> Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: [https://mdi.rlp.de/fileadmin/isim/Unsere\\_Themen/Landesplanung\\_Abteilung\\_7/Landesplanung/LEP\\_IV\\_Teil\\_B\\_Kap\\_IV\\_bis\\_VI.pdf](https://mdi.rlp.de/fileadmin/isim/Unsere_Themen/Landesplanung_Abteilung_7/Landesplanung/LEP_IV_Teil_B_Kap_IV_bis_VI.pdf), S. 114., 12.04.2023.

## Regionalplan Mittelrhein-Westerwald

Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald erstellt als Körperschaft des öffentlichen Rechts nach dem Landesplanungsgesetz den regionalen Raumordnungsplan. Er ist strategisches Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung der Region und bildet gleichzeitig eine räumliche Vorgabe für die Flächennutzungsplanung. Der aktuelle Regionalplan stammt aus dem Jahr 2017.<sup>9</sup>

Innerhalb des regionalen Raumordnungsplans nimmt Remagen, wie im LEP IV RLP, die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrum in einem freiwillig kooperierenden Verbund ein. Die Mittelzentren und Verbünde wurden aus dem LEP als Ziele in den regionalen Raumordnungsplan übernommen und sind in ihren Anforderungen und Funktionen daher kongruent zu denen des LEP. Remagen liegt in einem regionalen Grünzug, wodurch Freiräume gesichert und die Siedlungsentwicklung entsprechend gesteuert werden soll. Die regionalen Grünzüge, Grün- und Siedlungsachsen sind multifunktionale Instrumente zur Freiraumsicherung. Sie sind insbesondere auch ein Instrument, um die Siedlungsentwicklung an Gesichtspunkten des Klimas zu orientieren. Sie konkretisieren die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz, laut LEP IV.<sup>10</sup> Des Weiteren liegt Remagen in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie in einer landesweit bedeutsamen Kulturlandschaft mit sehr hoher Bedeutung. In den bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sollen noch vorhandene, typische landschaftsprägende Strukturen wie Grünlandnutzung, Streuobstwiesen, Weinbau und gliedernde Vegetationselemente erhalten werden. Dabei sollen Störungen wie Zerschneidung oder Lärm- und Schadstoffemissionen vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll hingegen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden.<sup>11</sup> Für den Tourismus wurden in dem regionalen Raumordnungsplan weitere Grundsätze formuliert:

„G 95: Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.

G 96: Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.“<sup>12</sup>

Des Weiteren ist als Grundsatz (G47) im Allgemeinen festgehalten, dass denkmalwerte Gebäude, Gebäudegruppen und Anlagen (Ensembles) auf Grund ihrer wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Bedeutung als prägende Elemente der Kulturlandschaft im Zusammenwirken öffentlicher und privater Planungsträger soweit wie möglich erhalten, gepflegt und vor Beeinträchtigungen und Eingriffen geschützt werden sollen. Sie sollen mit Funktionen ausgestattet werden, die ihre Erhaltung begünstigen. Die Gemeinden sollen verstärkt Satzungen zur Gestaltung und Erhaltung des

<sup>9</sup> Vgl. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan 2017, aufgerufen unter: <https://mittelrhein-westerwald.de/index.php/veroeffentlichungen/raumordnungsplan>, 12.04.2023.

<sup>10</sup> Vgl. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan 2017, aufgerufen unter: [https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Text\\_Regionaler\\_Raumordnungsplan\\_web.pdf](https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Text_Regionaler_Raumordnungsplan_web.pdf), S. 29, 12.04.2023.

<sup>11</sup> Vgl. Ebenda, S. 32ff., 12.04.2023.

<sup>12</sup> Ebenda, S. 50, 27.06.2023.

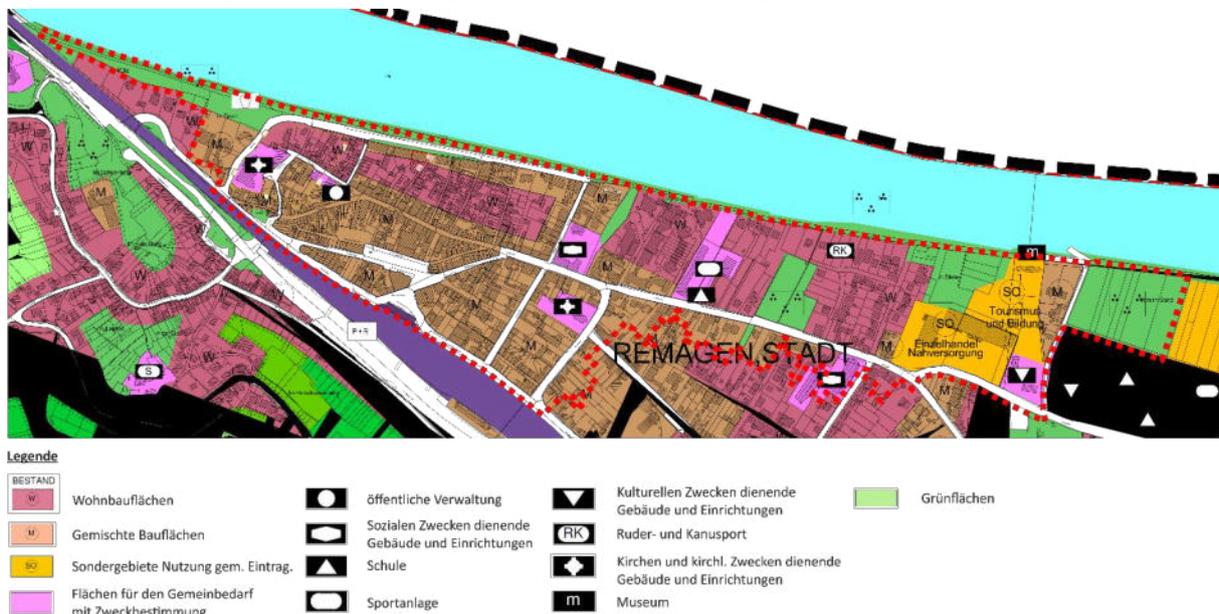
Ortsbildes erlassen.<sup>13</sup> Wie bereits erläutert finden sich im Untersuchungsgebiet zahlreiche Zeugnisse der bedeutenden historischen Vergangenheit Remagens, die es zu bewahren und entwickeln gilt.

### 2.3.2 Vorgaben der Bauleitplanung

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remagen stellt für das Untersuchungsgebiet verschiedene Nutzungen dar. Das Gebiet ist heterogen geprägt. Der nachfolgenden Karte kann die Verteilung der Bauflächen sowie deren Zweckbestimmungen entnommen werden. In dem Untersuchungsgebiet befinden sich keine Reserveflächen für geplante Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen. Überwiegend ist die Innenstadt Remagen als gemischte Baufläche dargestellt. Östlich und westlich grenzen an die Innenstadt Wohnbauflächen. Ebenfalls nördlich der zentralen Haupteinkaufsstraße (Fußgängerzone) befinden sich Wohnbauflächen. Vereinzelt sind Flächen für den Gemeinbedarf zu finden, die eine besondere Zweckbestimmung erfüllen. Am westlichen und östlichen Rand des Untersuchungsgebietes sowie entlang der Rheinpromenade sind Grünflächen dargestellt.

Abb. 5: Flächennutzungsplan der Stadt Remagen im Bereich des Untersuchungsgebietes



Entwurf: Eigene Darstellung FIRU mbH 2023, auf Basis von Flächennutzungsplan der Stadt Remagen, aufgerufen unter: [https://www.remagen.de/Rathaus-Buergerservice/Bauen\\_-Umwelt\\_-Klimaschutz/Bauleitplanung/Flaechennutzungsplan/](https://www.remagen.de/Rathaus-Buergerservice/Bauen_-Umwelt_-Klimaschutz/Bauleitplanung/Flaechennutzungsplan/), Stand: 02.05.2023.

#### Bebauungspläne

Der Flächennutzungsplan wird im Bereich des Untersuchungsgebiets durch verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne konkretisiert, die das Untersuchungsgebiet rund um die Fußgängerzone im westlichen Teil flächig nahezu vollständig abdecken. Der südliche und östliche Bereich des Untersuchungsgebiets unterliegen keiner verbindlichen Bauleitplanung

Im Folgenden werden die rechtskräftigen Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet kurz genannt.

- Bebauungsplan Nr. 10.04 „Markstraße“ vom 06.09.1983
- Bebauungsplan Nr. 10.61 „Markstraße 2“ vom 13.09.2013
- Bebauungsplan Nr. 10.07 „Postgasse“ vom 11.07.1988

<sup>13</sup> Vgl. Ebenda, S. 23, 27.06.2023.

- Bebauungsplan Nr. 10.41 „Pützgang“ vom 11.01.2001
- Bebauungsplan Nr. 10.46 „Kirchstraße“ vom 10.07.2009
- Bebauungsplan Nr. 10.52 „Rheinpromenade Remagen“ vom 08.12.2004
- Bebauungsplan Nr. 10.60 „Bismarckstraße / Bahnhofstraße“ vom 29.12.2016
- Bebauungsplan Nr. 10.62 „Pintgasse“ vom 04.10.2013

### **Weitere städtische Planungen, Konzepte und Projekte**

Relevante städtische Planungen, die im Rahmen des ISEK beachtet werden, sind u.a.:

- Klimaschutzkonzept Stadt Remagen
- Einzelhandelskonzept Stadt Remagen
- Perspektiven für den Tourismus in Remagen

### **2.3.3 Ortsrecht**

Im Untersuchungsgebiet gibt es örtliche Bauvorschriften in Form einer Gestaltungssatzung. Die Satzung gilt für den Bereich zwischen Fährgasse, Seelenstraße, Drususstraße, Deichweg und der Rheinpromenade. Demnach ist überwiegend der dicht bebaute Stadtkern von der Satzung betroffen, da dieser aufgrund der Funktion und seiner städtebaulichen Eigenart von besonderer Bedeutung ist. Die Satzung bezieht sich auf alle Maßnahmen mit einer gestalterischen Außenwirkung und gilt für alle baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Warenautomaten sowie Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen. Die getroffenen Festsetzungen werden in die Bereiche:

- Allgemeine Grundsätze
- Fassadengestaltung
- Dachgestaltung
- Sende- und Empfangsanlagen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen
- Werbeanlagen und Warenautomaten
- Freiflächen und Einfriedungen
- Ausnahmen

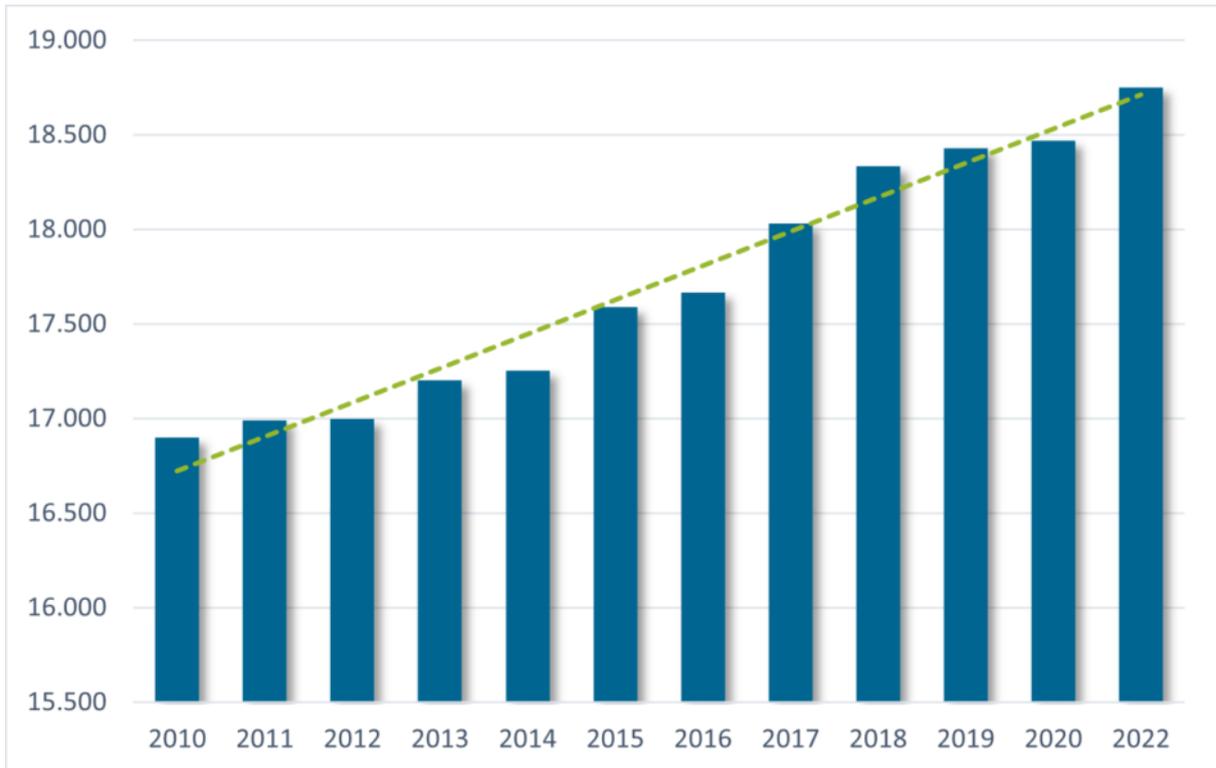
gegliedert.

## 2.4 Soziodemografische Situation

### 2.4.1 Bevölkerungsentwicklung<sup>14</sup>

Die Stadt Remagen zählte am 31.12.2022 18.749 Einwohner und ist somit die zweitgrößte Stadt im Landkreis Ahrweiler hinter Bad Neuenahr-Ahrweiler. Seit 2010 ist die Stadt mit geringfügigen Schwankungen stetig gewachsen. Im Zeitraum von 2010 bis 2022 konnte Remagen ein Bevölkerungswachstum von 10,93 % verzeichnen. In absoluten Zahlen bedeutet dies eine Zunahme von 1.848 Einwohnern.

Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt

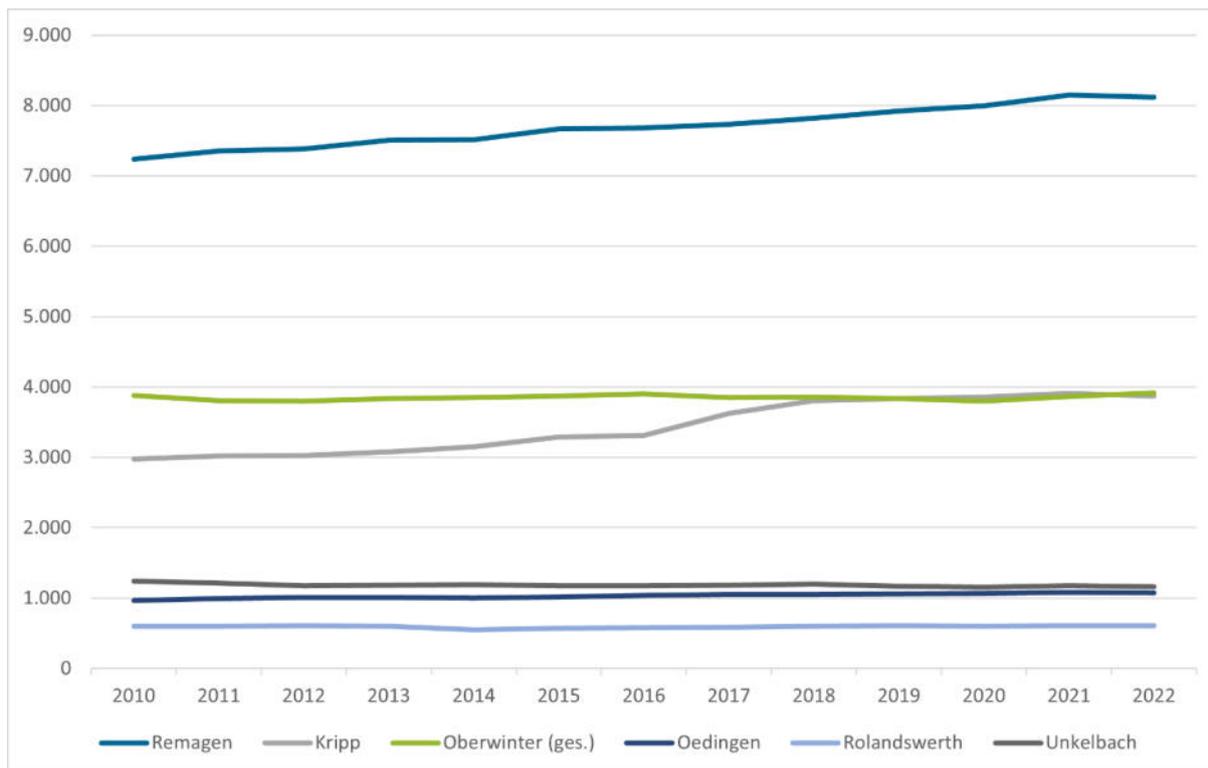


Eigene Darstellung FIRU mbH 2023, auf Basis von: Statistische Daten Stadt Remagen, Stand jeweils zum 31.12.

Der Stadtteil Remagen ist mit 8.121 Einwohnern der größte Stadtteil in der Gesamtstadt und beherbergt 43,3 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Remagen. Bei der Betrachtung des Stadtteils Remagen und dem darin liegenden Untersuchungsgebiet erkennt man im Zeitraum von 2010 bis 2020 denselben positiven Entwicklungstrend, den auch die Gesamtstadt verzeichnet. Mit einer Wachstumsrate von fast 12 % liegt der Innenstadtbereich sogar leicht über der gesamtstädtischen Entwicklung (s.o.). Dies verdeutlicht die Bedeutung des Stadtteils Remagen als Wohnort. Im Vergleich mit den anderen Stadtteilen zeigt sich, dass lediglich der Stadtteil Kripp eine ähnlich gleichbleibende, wachsende Bevölkerungsentwicklung aufweisen kann.

<sup>14</sup> Für das Untersuchungsgebiet selbst stehen keine kleinräumig aggregierten Daten zur Bevölkerungsentwicklung zur Verfügung, weshalb an dieser Stelle auf die nächsthöhere statistische Ebene – Stadtteil Remagen - zurückgegriffen wird.

Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen

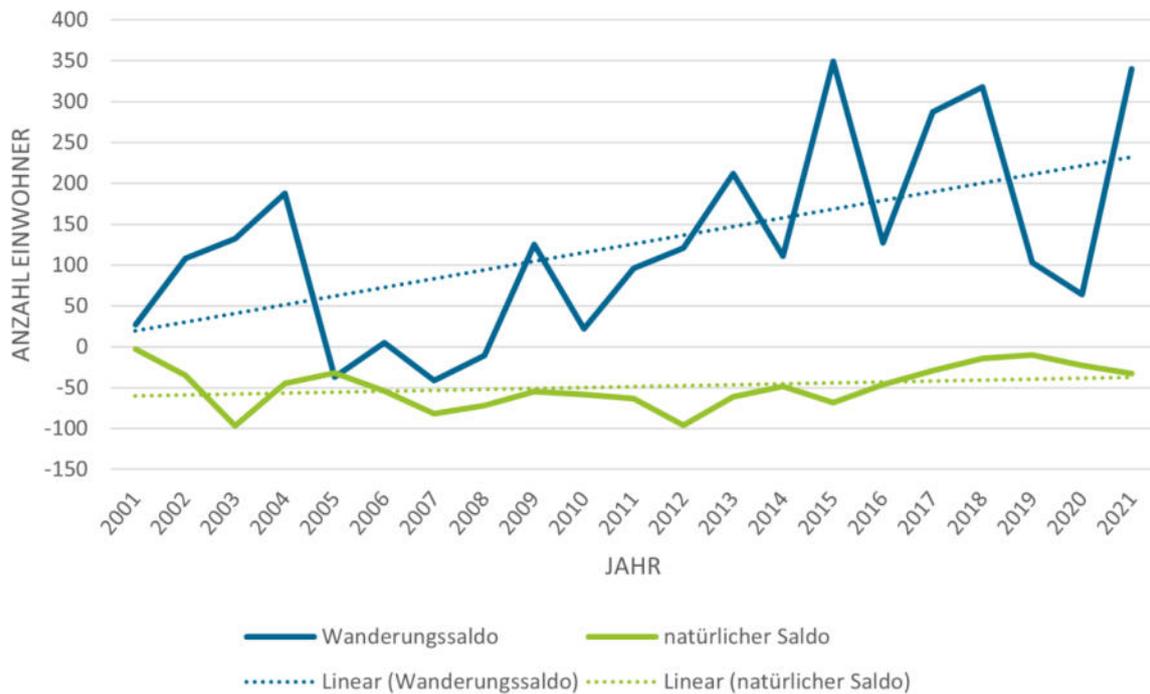


Eigene Darstellung FIRU mbH 2022, auf Basis von: Statistische Daten Stadt Remagen, Stand jeweils zum 31.12.

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Die gestiegenen Bevölkerungszahlen sind hierbei auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Wenngleich der Wanderungssaldo in den vergangenen Jahren sehr schwankend war und in den Jahren 2005 bis 2008 auch negative Wanderungssalden zu verzeichnen waren, verdeutlicht die Trendlinie die stetige Zunahme der Wanderungszahlen. Seit 2015 muss hierbei aber auch von einer erhöhten Migration von Personen mit Fluchthintergrund ausgegangen werden. Der natürliche Saldo (Geburten minus Sterbefälle) ist in Remagen insgesamt stabil, in den letzten fünf Jahren zeigt sich jedoch eine positivere Entwicklung auf.

Abb. 8: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen der Stadt Remagen 2001-2021



Eigene Darstellung FIRU mbH 2022, auf Basis von: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Bevölkerungsbewegung 1975 - 2020.; Verbandsfreie Gemeinde Remagen; Bevölkerung, aufgerufen unter: <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/tscontent.aspx?id=103&l=3&q=0713100070&tp=2&ts=tsPop03>, 08.03.2023.

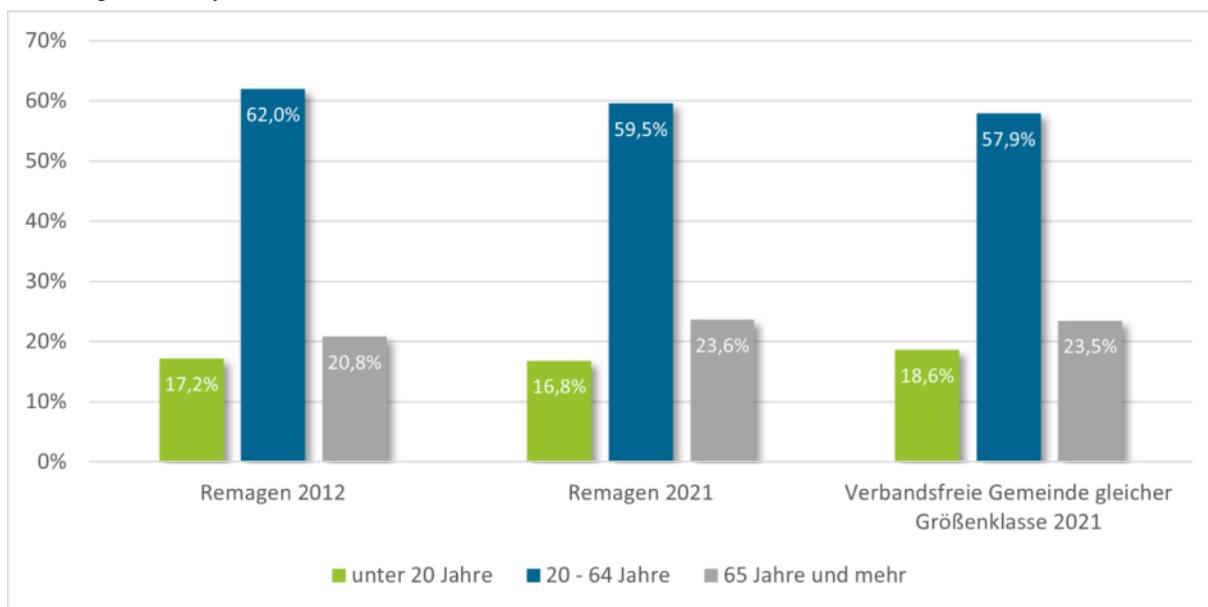
## 2.4.2 Bevölkerungsstruktur

### Altersstruktur

Die Mehrheit der Bevölkerung im Stadtteil Remagen befindet sich im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 65 Jahren. Die Gruppe der 65 Jahre und Älteren beträgt ca. 23,6 % und liegt über dem Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahren (ca. 16,8 %) im Stadtteil. Der Anteil der 65 Jahre und Älteren entspricht hierbei dem Wert anderer verbandsfreier Gemeinden gleicher Größenklasse, während der Anteil, der unter 20-jährigen etwas unter dem Vergleichswert liegt (vgl. Abb. unten). Im Vergleich mit der Altersstruktur im Jahr 2012 ist eine klare Verschiebung der Altersklassen hin zu einer älteren Bevölkerung ersichtlich. Das Durchschnittsalter im Stadtteil Remagen lag zum Stichtag 31.12.2021 bei 44,8 Jahren, was fast exakt dem bundesweiten Durchschnitt im Jahr 2021 entspricht (44,7 Jahre).<sup>15</sup> Im Jahr 2012 lag der Altersdurchschnitt noch bei 46 Jahren und ist somit in den letzten 10 Jahren etwas gesunken.

<sup>15</sup> Vgl. Homepage des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung, aufgerufen unter: <https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/B19-Durchschnittsalter-Bevoelkerung-ab-1871.html>, Stand: 08.07.2022.

Abb. 9: Altersstruktur im Stadtteil Remagen 2012 und 2021 sowie im Vergleich mit Durchschnittswerten verbandsfreier Gemeinden gleicher Größenklasse 2021



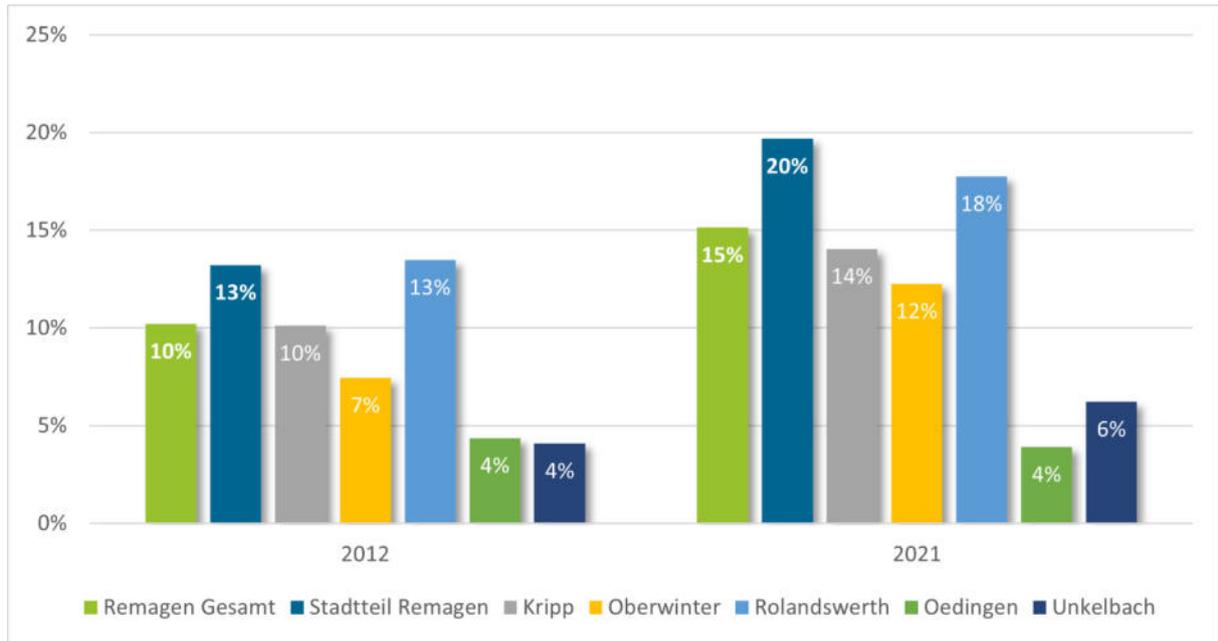
Eigene Darstellung FIRU mbH 2022, auf Basis von: Einwohnerstatistik Stadt Remagen, Stand jew. 31.12. (Einwohner mit Hauptwohnung) und Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&q=0713100070&tp=2>, Bevölkerungsstand am 31.12.2021, Stand: 05.07.2022.

### Ausländeranteil

Der Ausländeranteil in der Stadt Remagen betrug zum Ende des Jahres 2021 ca. 15,1 % und lag damit etwas höher als in anderen verbandsfreien Städten gleicher Größenklasse (13,2 %).<sup>16</sup> Der Ausländeranteil im Stadtteil Remagen ist demgegenüber mit ca. 19,7 % deutlich höher. Der Vergleich mit den Bevölkerungsdaten aus dem Jahr 2012 verdeutlicht, dass der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung deutlich gewachsen ist. Während in einzelnen Stadtteilen der Ausländeranteil nur moderat zugenommen hat, ist dieser vor allem in den Stadtteilen Remagen und Kripp deutlich angestiegen. Der Stadtteil Remagen ist 2021 derjenige mit dem höchsten Ausländeranteil in Remagen. Der Ausländeranteil erfasst zudem nur einen Teil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund (Merkmal Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit). Dementsprechend ist davon auszugehen, dass ein Integrationsbedarf vorhanden ist, der im vergangenen Jahr noch gestiegen sein dürfte.

<sup>16</sup> Homepage des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&q=0713100070&tp=2>, Stand: 09.03.2023.

Abb. 10: Ausländeranteil in der Stadt und den Stadtteilen in Remagen 2012 und 2021



Eigene Darstellung FIRU mbH 2022, auf Basis von: Einwohnerstatistik Stadt Remagen, Stand jeweils 31.12. (Einwohner mit Hauptwohnung).

## 2.5 Tourismus

Remagen ist aufgrund seiner attraktiven Lage am unteren Mittelrheintal ein beliebtes Ausflugsziel sowie Ausgangspunkt für Touren und Besichtigungen in der gesamten Region. Neben zahlreichen Sehenswürdigkeiten bietet Remagen ein umfangreiches Übernachtungs- sowie Gastronomieangebot. Insgesamt gibt es in der Stadt neun Hotels, 23 Anbieter von Ferienwohnungen, sechs Anbieter von Privatzimmern, zwei Campingplätze, einen Wohnmobilstellplatz und 29 Restaurants sowie sieben (Eis-) Cafés und ca. zehn weitere gastronomische Betriebe mit touristischer Relevanz.<sup>17</sup> Im Rahmen der Tourismusberatung 2021 wird festgehalten: „Die Qualität des Übernachtungsangebots ist sehr unterschiedlich. Einem überwiegend marktfähigen Angebot stehen einzelne Angebote gegenüber, die die aktuellen Erfordernisse des Marktes nicht ausreichend bedienen können. Es fällt auf, dass wenig Hotels, Ferienwohnungen und Privatzimmer sterneklassifiziert sind oder sonstige Qualitätsauszeichnungen führen.“<sup>18</sup> Die Anzahl der angebotenen Betten ist in den vergangenen Jahren stetig gestiegen.<sup>19</sup>

Das touristische Angebot wird grundsätzlich in den Tages- und Übernachtungstourismus unterteilt. Für den Übernachtungstourismus der Stadt und der gesamten Region Rheintal stellt der deutsche Inlandsmarkt den wichtigsten Markt dar. In Bezug auf Besucherzahlen aus dem Ausland lassen sich durch statistische Zahlen und Befragungen nur Touristen aus Großbritannien und den Benelux Staaten verzeichnen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde von einer hohen Anzahl niederländischer Besucher

<sup>17</sup> Vgl. Tourismusberatung Stefan Herzog: Perspektiven für den Tourismus in Remagen, 16.11.2021, S. 10.

<sup>18</sup> Ebenda, S. 14.

<sup>19</sup> Vgl. Homepage des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0713100070&tp=33793> (Stand: 02.02.2023).

berichtet. Die touristische Bedeutung Remagens wird auch bei Betrachtung der Gäste- und Übernachtungszahlen im Vergleich mit verbandsfreien Gemeinden gleicher Größenklasse deutlich (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tab. 1: Betriebe, Betten, Gäste und Übernachtungen in Remagen im Jahr 2021 im Vergleich

| Merkmal                                 | Stadt Remagen | Verbandsfreie Gemeinde gleicher Größenklasse |
|---|---------------|--|
| Angebotene Betten                       | 1.402         | 45   |
| Gäste                                   | 27.084        | 1.183  |
| Übernachtungen                          | 72.314        | 3.491  |
| Durchschnittliche Verweildauer in Tagen | 2,7           | 3,0  |
| Durchschnittliche Bettenauslastung in % | 14,1          | 21,1   |

Entwurf: Eigene Darstellung FIRU mbH, 2023, auf Basis von Daten des Statistisches Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&q=0713100070&tp=33793> (Stand: 02.02.2023).

Zwar ist die besondere Situation auf Grund der Corona-Pandemie zu berücksichtigen, dennoch lässt sich feststellen, dass sowohl die Verweildauer als auch die durchschnittliche Bettenauslastung niedriger ausfallen, was deutlich macht, dass im Bereich des Tourismus auch Handlungsbedarfe besteht. Seitens der Tourismusberatung wurde dementsprechend auch konstatiert, dass das touristische Angebot in Remagen (bislang) allein nicht ausreicht.<sup>20</sup>

Der Tagestourismus bezieht sich grundsätzlich auf Gäste die im Umkreis von 150 km oder 1:30 Fahrstunden wohnhaft sind oder im Umkreis Urlaub machen und einen Tagesausflug planen. Als Quellgebiete in der Umgebung kommen hierbei besonders Koblenz, Bonn/Köln/Düsseldorf oder Frankfurt in Frage. Konkrete Zahlen zu Tagestouristen in Remagen liegen nicht vor, allerdings kann die wirtschaftliche Rolle des Tagestourismus gegenüber dem Übernachtungstourismus anhand vorliegender Landes- und Regionalerhebungen festgemacht werden. Der direkte Profit des Tourismus in Rheinland-Pfalz beträgt bei Tagestouristen mit über 700 Millionen Euro mehr als doppelt so viel wie bei den Übernachtungstouristen mit knapp über 300 Millionen Euro.<sup>21</sup> Die genauere Art der Übernachtungsgäste in Remagen ist breit gefächert, allerdings kann man nach einer schriftlichen Befragung der Übernachtungsbetriebe vermuten, dass Familien mit Kindern von geringerer Bedeutung sind. Für diese Zielgruppe fehlt ein breit gefächertes und attraktives Angebot.<sup>22</sup>

Bei der Differenzierung zwischen Urlaubs-/Wochenendreisenden und Geschäftsreisenden gibt es von den einzelnen Betrieben sehr unterschiedliche Angaben, entsprechend den unterschiedlichen Betriebsarten. Das Verhältnis von Urlaubs-/Wochenendreisenden zu Geschäftsreisenden wird von der Tourist-Information auf 80 % zu 20 % geschätzt. Der Geschäftstourismus ist offensichtlich weniger auf den lokalen Gewerbepark zurückzuführen, sondern auf die vorteilhafte Lage in der Ballungsregion Koblenz/Bonn/Köln. Durch eine sehr gute Bahnanbindung und vergleichsweise preisgünstige Unterkünfte profitiert Remagen demnach von dem terminbedingten Übernachtungsdruck, der von den großen Messen in Köln und Düsseldorf ausgelöst wird.<sup>23</sup>

<sup>20</sup> Vgl. Tourismusberatung Stefan Herzog: Perspektiven für den Tourismus in Remagen, 16.11.2021, S. 14.

<sup>21</sup> Vgl. Tourismusberatung Stefan Herzog: Perspektiven für den Tourismus in Remagen, 16.11.2021, S.5f.

<sup>22</sup> Vgl. Ebenda, S. 9.

<sup>23</sup> Vgl. Ebenda, S.9.

Als Reisegründe der Urlaubs- und Wochenendreisenden lassen sich nach einem eindeutigen Votum sechs Gründe feststellen:

- Wandern
- Radfahren
- Startpunkt für Ausflüge in die Region
- Günstige Lage am Rhein und Nähe zum Ahrtal und zum Siebengebirge
- Nähe zu den Großstädten Koblenz, Bonn und Köln
- gute Bahnanbindung

Weitere Reisegründe wie die Stadt Remagen selbst als Standort touristischer Attraktionen oder „Kultur“ werden weniger genannt. „Shopping“ spielt als Reisegrund faktisch keine Rolle.<sup>24</sup>

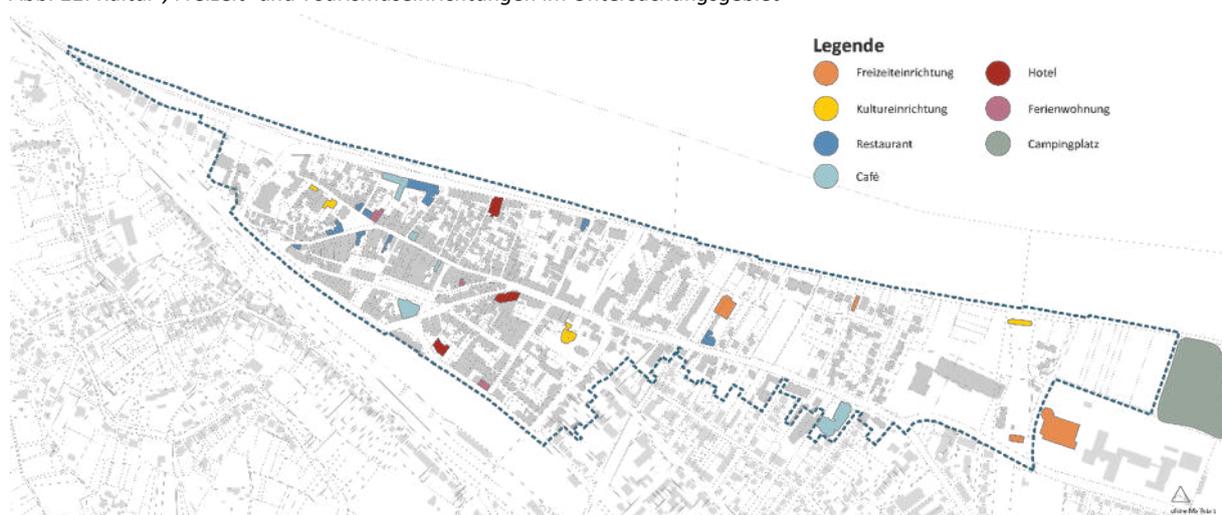
Die zielgerichtete Verknüpfung der Potenziale aus dem Bereich Kulturhistorie, niedergermanischer Limes, Naherholung, Wandern und Radfahren und die weitere touristische und kulturhistorische Inwertsetzung wird für die zukünftige Entwicklung eine große Rolle spielen. Im Gespräch mit den relevanten Akteuren wurde deutlich, dass die vorhandenen Potenziale noch nicht in vollem Maße ausgeschöpft werden und in gewisser Weise auch eine Profilbildung und Bewerbung der Alleinstellungsmerkmale der Stadt Remagen bislang fehlt.

Zu den touristischen Highlights der Stadt Remagen gehören das UNESCO-Welterbe niedergermanischer Limes, die Brücke von Remagen / Friedensmuseum, das Arp Museum Bahnhof Rolandseck mit Skulpturenufer, die Apollinariskirche, die Straußenfarm Gemarkenhof, der Rolandsbogen, der Wildpark Rolandseck und die Rheinpromenade mit Gastronomie und Ausblick auf das Siebengebirge.<sup>25</sup>

Des Weiteren befinden sich in Remagen zahlreiche Sehenswürdigkeiten sowie Wander- und Radwege wie beispielsweise der Rheinburgenweg/(Rheinsteig), die Apollinarisschleife, der Rheinradweg / Radweg der Deutschen Einheit und der Ahrradweg.

Das touristische Angebot innerhalb des Untersuchungsgebiets ist anhand der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

Abb. 11: Kultur-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen im Untersuchungsgebiet



Eigene Darstellung FIRU mbH März 2022, auf Basis von Kataster der Stadt Remagen.

<sup>24</sup> Vgl. Ebenda, S.9f.

<sup>25</sup> Vgl. Tourismusberatung Stefan Herzog: Perspektiven für den Tourismus in Remagen, S. 11

## 2.6 Stadtbild und Gebäudezustand

### 2.6.1 Stadtbild

Die Stadtgestalt wird maßgeblich durch sog. „stadtbildprägende Gebäude“ beeinflusst. Unter stadtbildprägenden Gebäuden werden hierbei solche verstanden, die das Stadtbild in einer besonderen Weise prägen und die Wirkung desselbigen maßgeblich beeinflussen. Die prägende Wirkung kann hierbei von der Gestaltung, Funktion oder auch der historischen Bedeutung herrühren und mehrere Gebäude im Sinne eines Ensembles umfassen. Die Prägung des Ortsbildes kann hierbei auch in negativer Weise erfolgen. Bei Betrachtung der ortsbildprägenden Gebäude in Remagen wird deutlich, dass diese sich zu einem großen Teil aus unter Denkmalschutz stehenden Einzelgebäuden oder Ensembles zusammensetzen.

Als eines der markantesten stadtbildprägenden Gebäude ist die **Katholische Pfarrkirche St. Peter und Paul** zu nennen. Dabei handelt es sich um eine neuromaische Basilika aus den Jahren 1900-1904, welche durch den Architekt Caspar Clemens Pickel unter Einbeziehung der spätromanischen Kirche des 11./13. Jahrhunderts entworfen wurde. Die ältesten Teile der heutigen Kirche stammen aus dem Jahr 1246. Im alten Teil, der heute als Taufkapelle dient, findet man Fresken und Figurenkapitelle aus dem 13. Jh. Das gotische Sakramentshäuschen sowie das Gewölbe aus der Zeit um 1500 sind bemerkenswerte Zeugnisse mittelalterlicher Baukunst. Dieses monumentale Gebäude am westlichen Ende der Kernstadt sticht vor allem durch seine großen Türme und die auffällige Fassadengestaltung heraus.

Ebenfalls im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets befindet sich eine **späthistorische Villa** aus der Epoche der Neurenaissance. Bei dem genannten Gebäude handelt es sich um eine Gesamtanlage mit Garten. Das Gebäude sticht vor allem durch seinen imposanten Eingangsbereich mit vergoldetem Tor hervor. Ebenfalls auffällig sind die feinen Verzierungen an der Außenfassade und der sehr gut erhaltene Zustand des Gebäudes.

Ein weiteres stadtbildprägendes Gebäude in diesem Teilbereich des Untersuchungsgebietes ist das **römische Museum**. Bei dem Gebäude handelt es sich ursprünglich um eine gotische Kapelle aus dem 15. Jahrhundert welche zu einem Museum umgebaut wurde und sich deutlich von den Gebäuden in der Umgebung abhebt.

Abb. 12: Katholische Pfarrkirche St. Peter und Paul



Eigene Aufnahme FIRU mbH, 2022.

Abb. 13: Späthistorische Villa Kirchstraße 30



Eigene Aufnahme FIRU mbH, 2022.

Des Weiteren ist das **Rathaus** von Remagen als stadtbildprägendes Gebäude zu nennen. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen siebenachsigen klassizistischen Putzbau, welcher 1835 als Schul- und Stadthaus erbaut und 1839 bezogen wurde. Der zweigeschossige Langbau aus Sandstein bildet in seiner auffälligen Farbgebung den Kopf des Marktplatzes.

Abb. 14: Rathaus Remagen



Eigene Aufnahmen FIRU mbH, 2022.

Gerade auch die Gebäude an der Rheinpromenade nehmen – oftmals vor allem auch wegen ihrer Größe – ein immenses Gewicht im Stadtbild ein und prägen dieses auf besondere Weise. Hervorzuheben sind hierbei die prägenden Gebäude im Bereich der Rheinpromenade / Kreuzung Postgasse und der Rheinpromenade / Kreuzung Obergasse.

Abb. 15: Stadtbildprägende Gebäude an der Rheinpromenade



Eigene Aufnahmen FIRU mbH, 2022.

Schließlich ist der Bahnhof von Remagen zu nennen. Er wurde erstmalig 1858 angefahren, jedoch erst 1860 wurde das heutige klassizistische Bahnhofsgebäude errichtet. Er erfuhr in den letzten Jahren umfangreiche Sanierungsarbeiten, die jüngsten wurden 2023 abgeschlossen. Der Bahnhof bildet den südlichen Abschluss der Kernstadt. Durch seine auffällig gelb/orangene Fassade entfaltet sich eine stimmige Außenwirkung.

Abb. 16: Bahnhof Remagen



Eigene Aufnahmen FIRU mbH, 2022.

### Zusammenhängende Gebäudeensembles

Als zusammenhängendes Gebäudeensemble wird eine Gruppe von Gebäuden bezeichnet, die im Zusammenhang eine besondere städtebauliche, kulturelle oder ästhetische Qualität haben. Diese Merkmale bringt vor allem die Drususstraße in Remagen mit sich. Diese Straße liegt direkt am Bahnhof entlang der Bahnschienen. Die Häuser entlang dieser Straße beeindruckt mit einer Vielzahl von Jugendstil-Fassaden aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts. Jedes dieser Gebäude ist farblich unterschiedlich gestaltet und in einem sehr guten Erhaltungszustand.

Abb. 17: Gebäudeensemble Drususstraße 5-9



Eigene Aufnahmen FIRU mbH, 2022.

Als weiterer Bereich, in denen stadtbildprägende Gebäude gehäuft zu finden sind, ist der Bereich von Milchgasse, Deichweg und Kirchstraße zu nennen. Dort sind sehr schöne und gut erhaltene Fachwerkhäuser und die Reste der Stadtmauer aus dem 14. Jahrhundert zu sehen. Diese sind farblich teilweise sehr unterschiedlich gestaltet, jedoch haben alle das klassische Fachwerk sichtbar an der Außenfassade erhalten.

Abb. 18: Stadtbildprägende Fachwerkhäuser



Eigene Aufnahmen FIRU mbH, 2022.

### Relikte der Stadtmauer

Die Stadtmauer in Remagen wurde in der Zeit ab 1357 erbaut und ist auch heute noch an einigen Stellen gut sichtbar. Dazu gehört eine 500 m lange Mauer an der Nordseite (Rheinpromenade/Deichweg), ein Mauerrest an der Nordwestecke (Milchgasse 12), ein 200 m langes Mauerstück mit Zinnenkranz an der Milchgasse; ein verbauter Mauerrest am Drususplatz 3; ein Mauerstück hinter der Bachstraße 23/25/Ecke Drususplatz; Mauerreste mit großen Basaltsteinen in der Obergasse sowie an der Rheinseiten Pforte (Rheinpromenade 48) und ein zur Pfarrkirche St. Peter und Paul ansteigendes Mauerstück.

Abb. 19: Sichtbare Reste der Stadtmauer



Eigene Aufnahmen, FIRU mbH, 2022.

### Überformung

Als eher negativ und das Umfeld bzw. das Stadtbild in ungünstiger Weise prägend sind Überformungen von Fassaden zu werten. Kritisch ist hierbei auch die (komplette) Überblendung der Fassaden mit Fliesen/ Kacheln sowie die Auflösung des Erdgeschossgliederung zu beurteilen. Als Gestaltungsdefizit werden darüber hinaus unpassende An- und Umbauten, Dachaufbauten als auch übergroße, unpassende Werbeanlagen mit schreienden Farben gewertet. Das Stadtbild störende Gestaltungsdefizite finden sich vor allem im Bereich der Fußgängerzone und des Bahnhofs aber auch in der Kirchstraße.

Abb. 20: Beispiele für Überformungen an Gebäuden

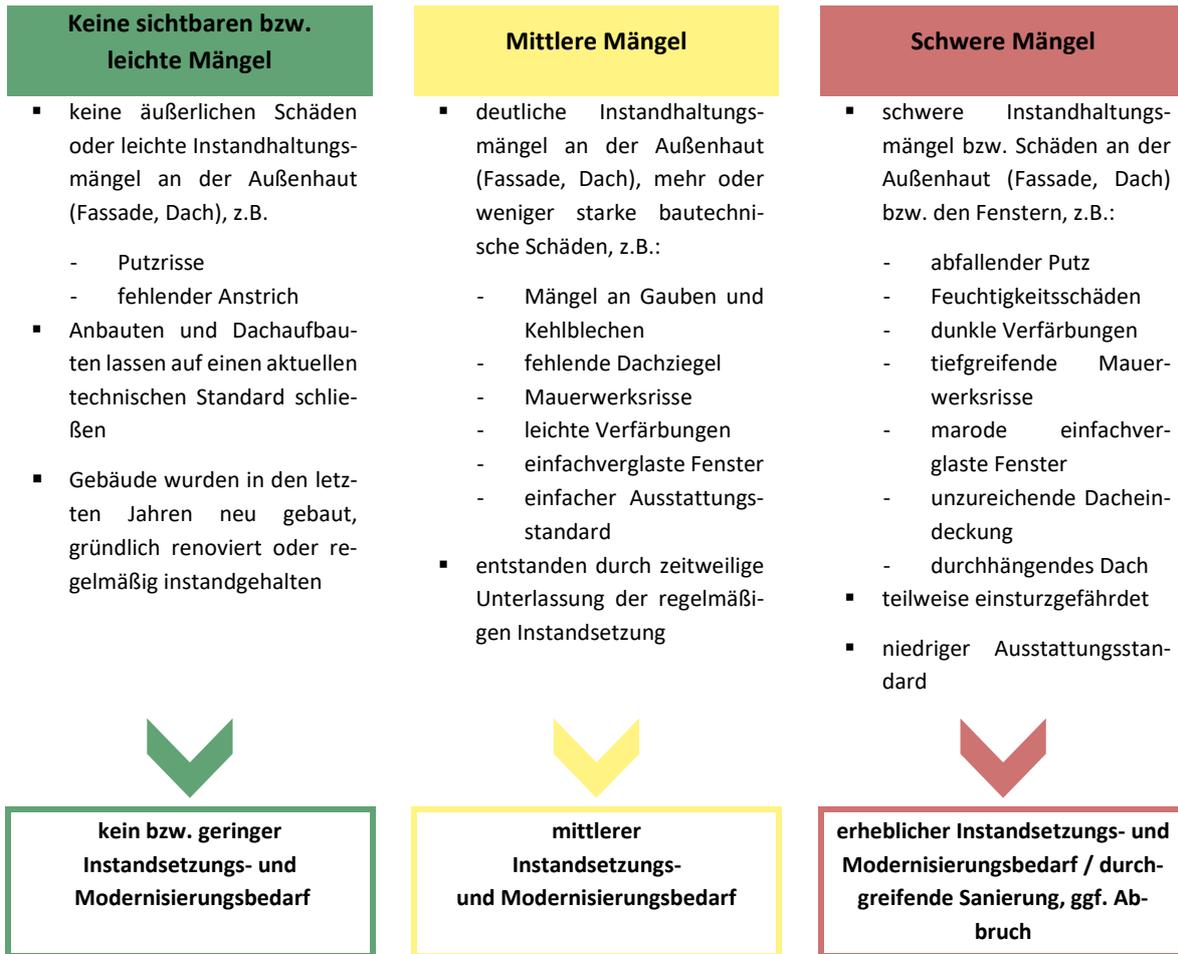


Eigene Aufnahmen FIRU mbH, 2022.

### 2.6.2 Bausubstanz / Gebäudezustand

Die Bestandsanalyse der Bausubstanz beschreibt den baulichen Zustand der einzelnen Gebäude im Untersuchungsbereich. Die Bewertung erfolgte im Rahmen der Ortsbegehung im April 2022 nach Augenschein und stellt eine Momentaufnahme des von außen sichtbaren Gebäudezustandes dar. Im Allgemeinen lassen sich daraus Rückschlüsse auf den Gesamtzustand des Gebäudes bzw. Teilbereiches ziehen, im Einzelfall kann dies jedoch abweichen. Mehrheitlich nicht bewertet wurden Nebengebäude, nicht zugängliche Gebäude sowie solche, die sich derzeit in Renovierung befinden.

Zentrale Merkmale bei der Bewertung des Gebäudezustandes stellen die Fassade, das Dach sowie die Fenster dar. Das Bewertungsschema ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Im Rahmen der in der Bestandsaufnahme der Bausubstanz erhobenen knapp 1.000 Gebäude im Untersuchungsbereich wurde der Großteil (ca. 80 %) mit keinen sichtbaren oder leichten Mängeln eingestuft. Diese Gebäude sind in der Regel nicht sanierungsbedürftig, lediglich eine regelmäßige Bauunterhaltung ist erforderlich. Im Rahmen der Schlüsselgespräche wurde jedoch darauf hingewiesen, dass es sich vielfach um oberflächliche Sanierungen, die von außen einen guten Eindruck vermitteln, handele. Im rückwärtigen Bereich und im Innenraum bestehe jedoch oft ein gewaltiger Sanierungsbedarf.

Für etwa 18 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet wird der Zustand bzw. der Sanierungs- und Renovierungsbedarf als mittel eingestuft. Daraus ist abzuleiten, dass für einen langfristigen Gebäudeerhalt und eine ökonomische Gebäudebewirtschaftung zukünftig die Notwendigkeit besteht, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Die Mängel können oft nur durch umfangreiche Maßnahmen beseitigt werden. Eine Beurteilung der Wohnungszuschnitte, der Zuschnitte der gewerblichen Nutzungen sowie der Ausstattung im Gebäudeinneren bleibt hierbei jedoch außer Betracht.

Nur etwa 2 % der Gebäude im Untersuchungsbereich wurden mit schweren Mängeln eingestuft. Dies bedeutet, es besteht erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, eine durchgreifende Sanierung ist erforderlich, ggf. im Einzelfall sogar der Abbruch der Gebäude. Als häufig vorliegende Mängel waren Mauerwerksrisse und Verfärbungen, ein schlechter Zustand des Dachs als auch einfachverglaste Fenster festzustellen.

Die Gebäude, die mit mittleren und schweren Mängeln eingestuft wurden, prägen auch ihre unmittelbare Umgebung und damit das städtebauliche Erscheinungsbild der Stadt Remagen entscheidend mit.

In Verbindung mit den in Kapitel 2.8 „Leerstände“ analysierten stadtbildprägenden Leerständen ergeben sich neben den baulichen und funktionalen Missständen auch zum Teil erhebliche gestalterische Missstände.

Auffällig dabei ist zudem, dass fast alle Gebäude mit mittleren oder schweren Mängeln im nordwestlichen und westlichen Bereich des Plangebiets zu finden sind. Vor allem in der Bachstraße und Teilen der Marktstraße, aber auch den schmalen Gassen in Richtung Rhein kann eine Häufung an Gebäuden mit mittleren Mängeln festgestellt werden. Gerade in diesem Teilbereich des Untersuchungsgebietes befinden sich jedoch auch viele denkmalgeschützte und sanierte Gebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Der negative Zustand einzelner benachbarter Gebäude kann hierbei das Erscheinungsbild der gut erhaltenen und sanierten Gebäude schmälern und den Gesamteindruck des Stadtbildes verschlechtern. Hierzu tragen zudem ästhetische Unzulänglichkeiten und gestalterische Mängel einzelner Gebäude bei.

Abb. 21: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet



Eigene Darstellung FIRU mbH März 2022, auf Basis von Kataster der Stadt Remagen.

## 2.7 Nutzungen und Leerstände

### 2.7.1 Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur wurde durch eine Bestandsaufnahme vor Ort im April 2022 begutachtet. Aufgenommen wurden die Kategorien „Wohnen“, „Mischnutzung“, „Dienstleistungen“, „Gastronomie“, „Öffentliche Nutzungen“, „Handel“ und „Sonstige Nutzungen“ (Hotel/Ferienwohnungen, Kunstgalerien). Soweit ersichtlich wurde zwischen Garagen und Nebengebäuden unterschieden. Im Rahmen der Nutzungskartierung wurden zudem Leerstände aufgenommen. Die Erhebung erfolgte nach Augenschein, d.h. danach, ob ein Gebäude, eine Wohnung oder ein Geschäft von außen her den Eindruck vermittelte, nicht genutzt zu werden. Die Nutzungs- und Leerstandstruktur stellt damit eine Momentaufnahme der Situation von April 2022 dar.

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Untersuchungsgebiets ist als sehr heterogen zu bezeichnen. Aufgrund der innerstädtischen Lage wechseln sich vor allem im westlichen Bereich des Untersuchungsgebiets Wohnen, Dienstleistungen und Handel ab. Zudem sind an der Rheinpromenade zahlreiche Gastronomiebetriebe zu finden. Im östlichen Teil des Gebiets wird die Nutzungsstruktur etwas homogener.

Dort ist hauptsächlich Wohnnutzung vorzufinden mit vereinzelt öffentlichen Nutzungen. In der Fußgängerzone befinden sich viele Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen in den Erdgeschosszonen. Im Bereich des Bahnhofs von Remagen sind vermehrt Mischnutzungen und Dienstleistungen angesiedelt. Die generelle Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet lässt sich also als sehr gemischt beschreiben. Es gibt kaum größere Flächen mit einer einheitlichen Nutzung. So können vor allem in unmittelbarer Umgebung der Fußgängerzone Nutzungskonflikte auftreten, wenn eine Wohnnutzung z.B. an eine gastronomische Nutzung angrenzt. Direkt in der Fußgängerzone befinden sich zudem diverse sonstige Nutzungen in Form von Kunstgalerien. Im Süden des Gebiets findet man darüber hinaus Hotels und Ferienwohnungen.

Abb. 22: Nutzungen in der Erdgeschosszone im Untersuchungsgebiet



Eigene Darstellung FIRU mbH März 2022, auf Basis von Kataster der Stadt Remagen.

Im Bereich des Bahnhofes befindet sich eine Spielhalle. In Kombination mit dem schlechten Zustand des Gebäudes sowie den angrenzenden Leerständen im Erdgeschoss in den Nachbargebäuden, entfaltet diese eine negative Wirkung auf das Gebiet. Vor dem Hintergrund, dass der Bahnhof einen wichtigen Eingangsbereich in die Stadt bildet, ist dies von besonderer Bedeutung.

In geführten Schlüsselgesprächen wurde deutlich, dass die Frequenz in der Innenstadt für Remagen nicht ausreichend ist. Es gibt zwar eine gute Ausstattung mit inhabergeführten Läden, jedoch kaum Filialisten. Zudem wurde im Gastronomiebereich der Bedarf an Cafés oder Gastronomie für größere Gruppen gesehen.

### 2.7.2 Leerstände

In der Vergangenheit hat die Stadt Remagen bereits Initiativen zur Leerstandsbekämpfung umgesetzt, die auch zu einer deutlichen Verbesserung der Situation beigetragen haben. Lag die Leerstandsquote in den Jahren 2006 bis 2009 bei ca. 15 % der Verkaufsflächen, konnte die Zahl auf konstant niedrige Werte um 5 % reduziert werden.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets finden sich zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Erhebung wenige Leerstände gesamter Gebäude. Diese sind zum einen in der „Bachstraße“ und „An der Stadtmauer“ zu finden. Weitere Leerstände sind in der „Bahnhofstraße“ und der „Alten Straße“ im südlichen Bereich des Gebiets angesiedelt.

Teilleerstände in der Erdgeschosszone verteilen sich im ganzen Gebiet. Beispiele dafür befinden sich beispielsweise in der „Ackermannsgasse“ oder auch in der „Bahnhofstraße“. An der „Drususstraße“/

„Maisons-Laffitte-Platz“ befinden sich zwei größere Teilleerstände in räumlichem Zusammenhang. Es handelt sich dabei größtenteils um gewerbliche Leerstände oder Wohnungsleerstände. Ein zusammenhängender Problembereich mit Hinweis auf strukturelle Probleme kann in den Bereichen allerdings nicht festgestellt werden. Jedoch sind, wie bereits unter „Nutzungsstruktur“ erläutert, die Leerstände im Bereich des Bahnhofs als problematisch zu sehen.

### 2.7.3 **Denkmalschutz und archäologische Funde**

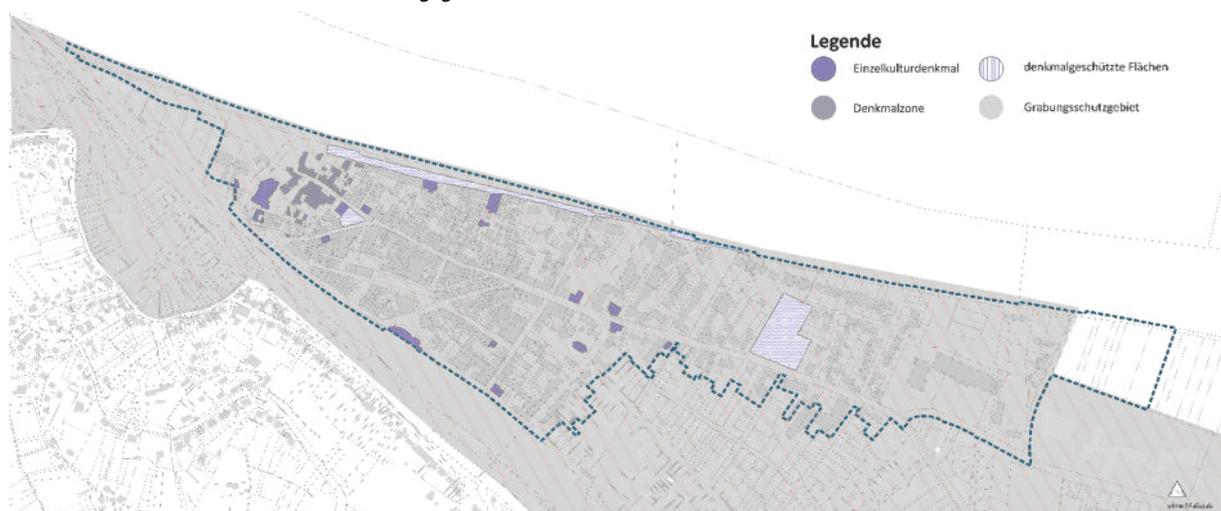
Neben den verschiedenen stadtbildprägenden Gebäuden, die weiter oben beschrieben wurden, zeichnet sich das Untersuchungsgebiet auch durch zahlreiche Kulturdenkmäler aus. Eine Auflistung der Einzeldenkmäler und Bauwerke sowie der Denkmalzonen für die Kernstadt Remagen stellt sich wie folgt dar:

- **Ev. Friedenskirche Marktstraße 21**, neugotischer Backsteinsaalbau, bez. 1871
- **Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul Kirchstraße 34**, neuromaische Basilika, 1900-04, Architekt Caspar Clemens Pickel, Düsseldorf, unter Einbeziehung der spätromanischen Kirche des 11./13. Jh., Westturm von 1660, mit Architekturteilen der 1. Hälfte des 13. Jh.; Pfarrhof mit romanischem Pfarrhoftor, um 1200; 15 Kreuze, die meisten 18. Jh., Grabplatten, mittelalterlich und 18. Jh., drei kleine Grabplatten, neugotisches Gusseisenkreuz, 19. Jh., Brunnen, 1718; Gesamtanlage mit Pfarrhaus und Brunnen
- **Römerkastell Deichweg 9, Kirchstraße 3-21 (ungerade Nrn.), Kirchstraße 14-34 (gerade Nrn.) Neipengasse 2, 5, 6, 12, 14, 16 (Denkmalzonen)**, Überreste des römischen Kastells einschl. der im Boden liegenden Teile (bauliche Gesamtanlage), 1.-5. Jh.; Anlage mit vier Hauptausbauphasen; anschaulich erhalten v.a. Bauteile des Kommandantenwohnhauses (Kirchstraße 5) und des Verwaltungsgebäudes (Kirchstraße 9) sowie zwei Abschnitte der Wehrmauer hinter Kirchstraße 3 bzw. der kath. Pfarrkirche
- **Stadtbefestigung**, von der ab 1357 begonnenen Stadtmauer erhalten: 500m lange Mauer an der Nordseite (Rheinpromenade/Deichweg); Mauerrest an der Nordwestecke (Milchgasse 12), 200 m langes Mauerstück mit Zinnenkranz an der Milchgasse; verbauter Mauerrest in Drususplatz 3; Mauerstück hinter Bachstraße 23/25/ Ecke Drususplatz; Mauerrest mit großen Basaltsteinen in der Obergasse; an der Rheinseite Pforte (Rheinpromenade 48), zur Kirche ansteigendes Mauerstück
- **Alte Straße 8**, Putzbau, Jugendstil, um 1910
- **Alte Straße/ Ecke Schillerstraße Jüdischer Friedhof (Denkmalzonen)**, 23 Grabsteine sowie eine Grabplatte
- **Alter Friedhof**, Friedhofskreuz, Nischentyp, bez. 1834
- **Bachstraße 2**, Rathaus; siebenachsiger klassizistischer Putzbau, bez. 1839 (Rest.)
- **Bachstraße 13**, zweieinhalbgeschossiger Putzbau, Ende 19. Jh.
- **Bismarckstraße 20**, Putzbau, bez. 1895
- **Deichweg**, Wegekreuz, Nischentyp
- **Deichweg 4**, Apollinariskeller, bez. 1866-79, erneuert 1965
- **Deichweg 9**, späthistoristische Villa, Neurenaissance; Gesamtanlage mit Garten
- **Drususplatz 3**, Fachwerkhaus, Mansarddach, 18. Jh.; steht auf Rest der Stadtmauer
- **Geschwister-Scholl-Straße 9**, Schule, lisenengegliederter Walmdachbau, um 1910
- **Kirchstraße 4**, klassizistischer Putzbau, 1. Hälfte 19. Jh.
- **Kirchstraße 5**, eingeschossiger Walmdachbau, tlw. Fachwerk bzw. verschiefert, um 1900/10
- **Kirchstraße 7**, Fachwerkhaus, tlw. massiv, 19. Jh.; Wegekreuz, Nischentyp, bez. 1686

- **Kirchstraße 9**, ehem. Kapelle der ehem. Abtei Knechtsteden, 2. Hälfte 15. Jh., 1904/05 Umbau zu Heimatmuseum
- **Kirchstraße 13**, Fachwerkhaus, tlw. massiv, verputzt, Mansardwalmdach, im Kern spätmittelalterlich, Umbau spätes 18. Jh.
- **Kirchstraße 22**, Putzbau, Fachwerkaufstockung, bez. 1664; rückwärtig Fachwerkhaus, Ständerbau
- **Kirchstraße 30**, späthistoristische Villa, Neurenaissance; Gesamtanlage mit Garten
- **Kirchstraße 32**, ehem. Pfarrhaus, lisenengegliederter Walmdachbau, bez. 1794; Gesamtanlage mit Kirche
- **Maisons-Laffitte-Platz 2**, Bahnhof, villenartiger spätklassizistischer Putzbau, 1858/59, gusseiserne Bahnsteigüberdachungen, 19. Jh.
- **Marktplatz**, Marienbrunnen, Brunnenbecken mit Marienskulptur, bez. 1862
- **Marktstraße 26**, spätklassizistischer Putzbau, dreigeschossiger turmartiger Eckbau, Pyramidaldach, Mitte 19. Jh.
- **Marktstraße 28**, dreigeschossiger Backsteinbau, um 1900
- **Marktstraße/ Ecke Frongasse**, Kirche des ehem. Klosters St. Anna, erhalten nur Querhaus und Chor der neugotischen Backsteinkirche, 1904-06, Architekt Caspar Clemens Pickel, Düsseldorf
- **Milchgasse 8**, Fachwerkhaus, Mansarddach, 18./19. Jh.
- **Milchgasse 9**, Fachwerkhaus, Mansardwalmdach, frühes 18. Jh.
- **Postgasse 12**, Fachwerkhaus, verputzt, Mansarddach, um 1800; Gesamtanlage mit Hof
- **Rheinpromenade**, Ludendorffbrücke, Pylonen der ehem. Eisenbahnbrücke Remagen-Erpel, 1916-19
- **Rheinpromenade 40**, ehem. Hotel „Zum Anker“, Putzbau des späten 19. Jh. mit historischer Ausstattung
- **Rheinpromenade 43**, italienisierender dreigeschossiger Putzbau, neunachsige Attika, Treppenturm, Mitte 19. Jh.

Die Kulturdenkmäler im Untersuchungsgebiet sind zur besseren Übersicht zusätzlich in nachfolgender Abbildung verortet.

Abb. 23: Kulturdenkmäler im Untersuchungsgebiet



Eigene Darstellung FIRU mbH März 2022, auf Basis von Kulturdenkmalliste RLP & Kataster der Stadt Remagen.

Des Weiteren zeichnet sich die Stadt Remagen wie bereits mehrfach erläutert, durch ihre zahlreichen historischen Funde aus der Römerzeit aus. Das Kastell RIGOMAGVS mit der Zivilsiedlung ist ein bemerkenswerter Fund. Bei Bauarbeiten in der Stadt werden immer wieder Entdeckungen gemacht, die neue Erkenntnisse über das Kastell, die Zivilsiedlung und das Leben der Menschen damals liefern.

Die folgende Abbildung verdeutlicht die Fund- und Grabungsstellen des Kastells RIGOMAGVS in der Stadt Remagen.

Abb. 24: Fund- und Grabungsstellen Kastell RIGOMAGVS



Eigene Darstellung FIRU mbH März 2022, auf Basis von Kataster der Stadt Remagen.

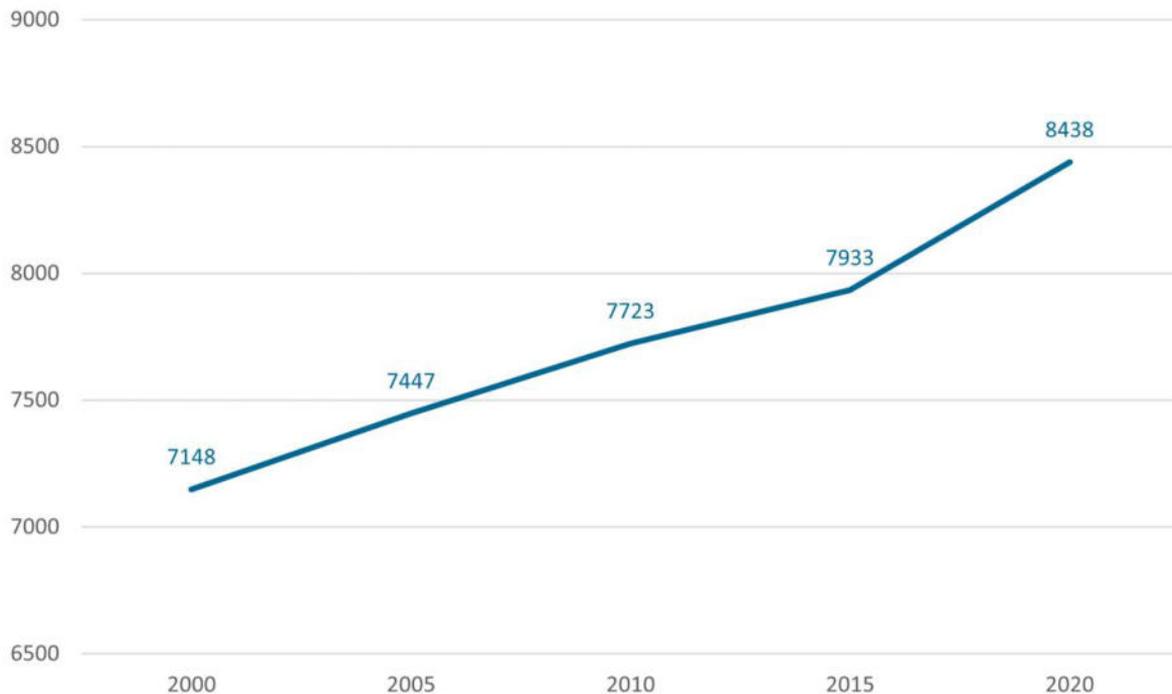
Neben den römischen Funden und dem niedergermanischen Limes gibt es in Remagen historische Elemente aus dem Mittelalter. Hierbei ist insbesondere das Pfarrhoftor mit seinen geheimnisvollen Skulpturen aus dem 12. Jahrhundert zu nennen. Das romanische Tor befindet sich heute an der Pfarrkirche St. Peter und Paul. Durch Witterung sind die Steine am Boden beschädigt worden und befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

## 2.8 Wohnen und Wohnungsmarkt

### 2.8.1 Wohnungsbestand und -entwicklung

In Remagen (Gesamtstadt) ist eine konstant steigende Zahl des Wohnungsbestandes zu verzeichnen. Insgesamt verfügte Remagen im Jahr 2020 über 4.908 Wohngebäude, auf welche sich wiederum 8.438 Wohnungen verteilen. Im Vergleich zum Jahr 2000 bedeutet der Anstieg des Wohnungsbestandes eine positive Veränderung von +18,05 %.

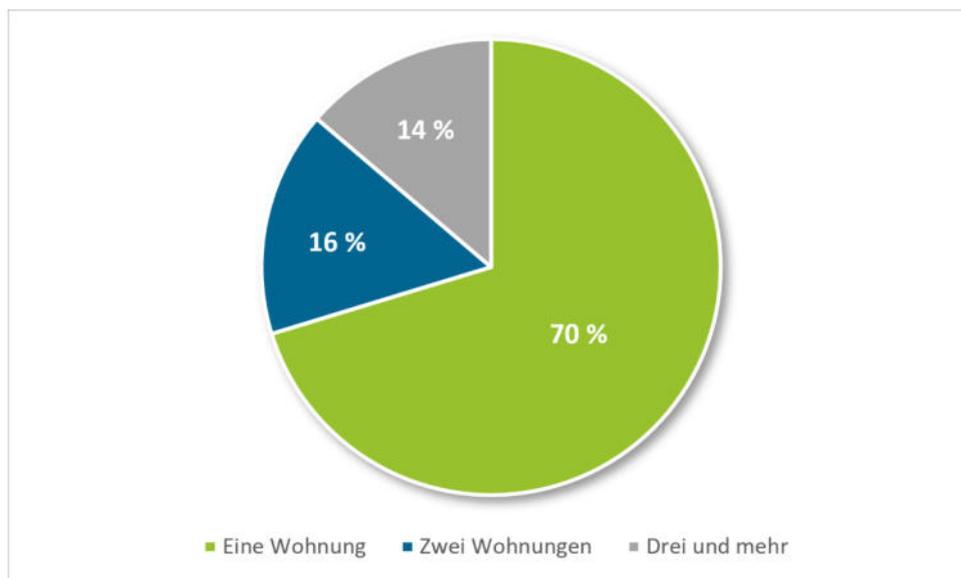
Abb. 25: Anzahl der Wohnungen in Remagen (Gesamtstadt)



Eigene Darstellung FIRU mbH 2022, auf Basis von: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Verbandsfreie Gemeinde Remagen; Gebäude und Wohnungen jeweils zum 31.12. aufgerufen unter: <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&q=0713100070&tp=34>, 08.03.2023.

Die Betrachtung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude verdeutlicht, dass in Remagen (Gesamtstadt) überwiegend Einfamilienhäuser zu finden sind. Gebäude mit zwei Wohnungen sind zu 16 % vorhanden, drei und mehr Wohnungen machen lediglich einen Anteil von 14 % aus. Demgegenüber ist das Untersuchungsgebiet vorrangig durch Gebäude mit zwei bzw. drei Wohnungen und mehr geprägt. Während im westlichen Teil gewachsene geschlossene Baustrukturen aus Wohn- und Geschäftshäusern vorherrschen, finden sich im nord-östlichen Teil des Untersuchungsgebietes auch größere Mehrfamilienhauskomplexe.

Abb. 26: Wohnungsanzahl je Gebäude in Remagen (Gesamtstadt)



Eigene Darstellung FIRU mbH 2022, auf Basis von: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Verbandsfreie Gemeinde Remagen; Gebäude und Wohnungen jeweils zum 31.12. aufgerufen unter: <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&q=0713100070&tp=34>, 08.03.2023.

Neben den Entwicklungen des Wohnungsbestandes spielt auch die Leerstandsquote eine wichtige Rolle und lässt Rückschlüsse darauf zu, ob das Wohnraumangebot insgesamt knapp ist oder sich lediglich auf bestimmte Angebote bezieht, die nicht mehr den aktuellen Ansprüchen an Wohnraum genügen. Für Remagen bzw. das Untersuchungsgebiet liegen keine aktuellen Zahlen zu Wohnungsleerständen vor. Zum Zensus 2011 standen in Remagen (Gesamtstadt) ca. 4,3 % Wohnungen leer.<sup>26</sup> Der Wohnungsmarktbericht Rheinland-Pfalz 2020 zeigt für den Kreis Ahrweiler einen marktaktiven Leerstand von Geschosswohnungen für das Jahr 2018 von 2,5 bis unter 3,5 % auf.<sup>27</sup> Hierbei ist festzustellen, dass Werte, die unter 3 % liegen, auf einen angespannten Wohnungsmarkt sowie eine unzureichende Versorgung mit Wohnraum hindeuten.<sup>28</sup> Eine Leerstandsquote über 3 % bis etwa 5 % gilt hingegen als angemessene, beziehungsweise als natürliche Leerstandsreserve. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Leerstandsquote für das Untersuchungsgebiet in diesem Bereich liegt oder sich sogar darunter bewegt, so dass das Wohnraumangebot als knapp beurteilt werden kann.

## 2.8.2 Wohnungsmarkt

Laut dem Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen Rheinland-Pfalz besitzt Remagen im Schnitt einen Bodenrichtwert zwischen 200 und 300 €/m<sup>2</sup>. Es gibt aber ortsbedingte Unterschiede, demnach haben die Rheinpromenade oder der Stadtteil Oberwinter einen Bodenrichtwert von bis zu 380 €/m<sup>2</sup>. Der Stadtteil Remagen und der Bereich um die Fußgängerzone, welcher als Mischgebiet ausgewiesen ist, bewegt sich zwischen einem Bodenrichtwert von 250 bis 300 €/m<sup>2</sup>. Unterschiede in

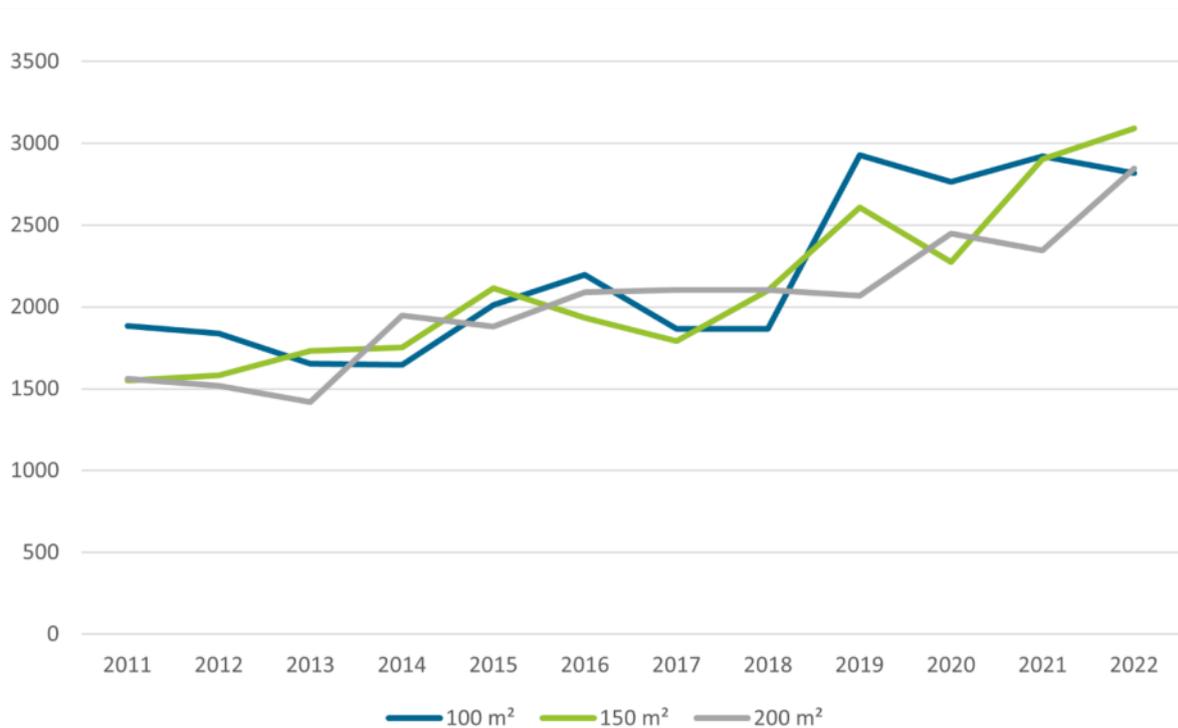
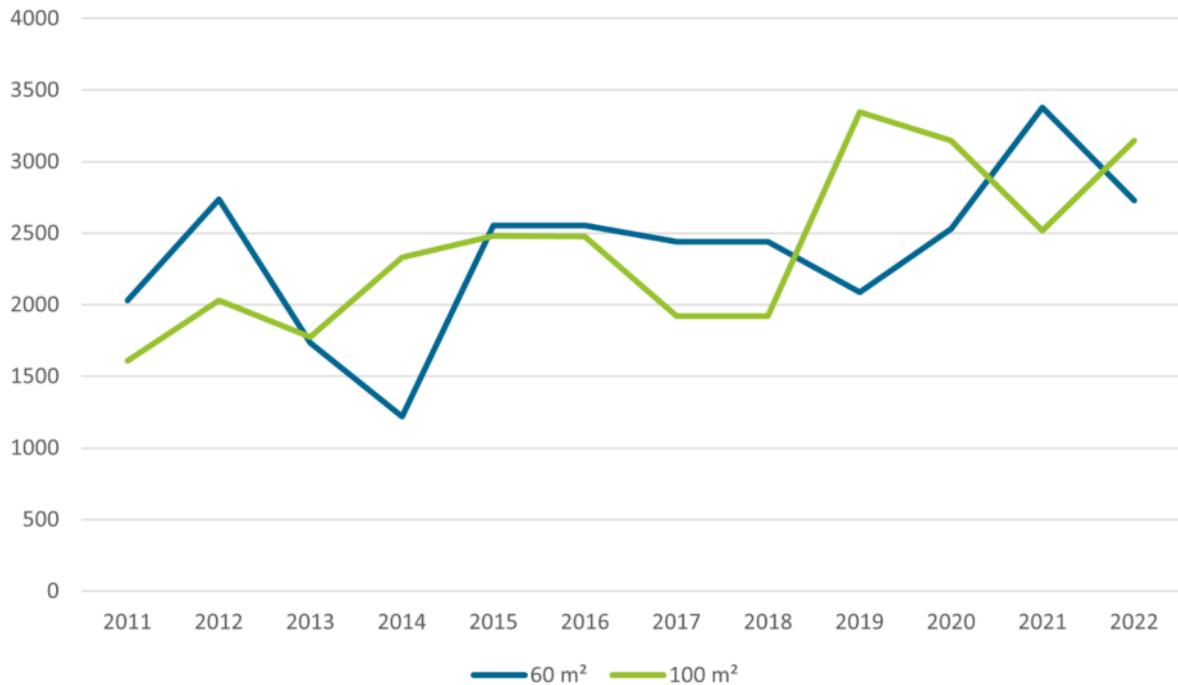
<sup>26</sup> Homepage Zensus 2011, Download-Tabelle „Gebäude und Wohnungen“, aufgerufen unter: <https://www.zensus2011.de/DE/Home/Aktuelles/DemografischeGrunddaten.html?nn=559100>, Eigene Berechnung, Stand: 14.03.2023.

<sup>27</sup> Vgl. Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Wohnungsmarktbericht 2020, Mainz, 2021, S. 78, aufgerufen unter: [https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen\\_und\\_Wohnen/21\\_11\\_17\\_Wohnungsmarktbericht\\_2020\\_final.pdf](https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen_und_Wohnen/21_11_17_Wohnungsmarktbericht_2020_final.pdf), Stand: 14.03.2023.

<sup>28</sup> Vgl.: Diez Beatrice et al (2016): Wohnungsleerstand in Deutschland, Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung, S.6.

den Bodenrichtwerten lassen sich durch die Nähe zum Rhein auf der einen oder die nahegelegene Bahntrasse auf der anderen Seite erklären.

Abb. 27: Entwicklung des Immobilienpreisspiegels Remagens in €/m<sup>2</sup> für den Kauf von Wohnungen (oben) und Häusern (unten) im Zeitraum von 2011 bis 2021



Eigene Darstellung FIRU mbH, 2023, auf Basis von: PWIB Wohnungs-Infobörse GmbH, Entwicklung des Immobilienmarktes und aktuelle Wohnungspreise in Remagen, aufgerufen unter <https://www.wohnungsboerse.net/immobilienpreise-Remagen/5603>, 24.05.2023.

Bezüglich der Immobilienpreise ist in Remagen seit 2011 – trotz zwischenzeitlicher Schwankungen – ein signifikanter Preisanstieg beim Wohnungs- sowie beim Hauskauf zu beobachten (vgl. Abb. oben). 2022 beträgt der m<sup>2</sup> Preis für Eigentumswohnungen mit 60 m<sup>2</sup> ca. 2.730 € und für 100 m<sup>2</sup> ca. 3.150 €. Bei Häusern liegt der m<sup>2</sup> Preis in Remagen 2022 für 100 m<sup>2</sup> bei ca. 2.820 €, für 150 m<sup>2</sup> bei ca. 3.090 € und für 200 m<sup>2</sup> bei ca. 2.840 €. Die beschriebene Entwicklung deckt sich mit dem Wohnungsmarktbericht der Landesregierung, in dem für Remagen im Zeitraum 2012 bis 2020 eine Zunahme des Kaufpreises (Median) je m<sup>2</sup> um 75 bis unter 100 % dargestellt wird.<sup>29</sup> Neben den Kaufpreisen sind auch die Mieten stark angestiegen. Für Remagen (Gesamtstadt) wird im Wohnungsmarktbericht eine Zunahme der mittleren Neuvertragsmieten für Geschosswohnungen 2012 bis 2020 in Höhe von 40 % und mehr festgestellt.<sup>30</sup>

### 2.8.3 Wohnungsbedarf

Zukünftig ist von einer weiter wachsenden Einwohnerzahl der Gesamtstadt Remagens auszugehen. In Kombination mit der vermuteten, geringen Leerstandsreserve ist davon auszugehen, dass ein Bedarf an weiterem Wohnraum in Remagen besteht. Hierbei ist ein differenziertes Wohnangebot zur Versorgung unterschiedlicher Nachfragegruppen in Bezug auf Preise und Wohnformen notwendig, genaue Bedarfszahlen liegen jedoch nicht vor. Im Rahmen der Schlüsselgespräche als auch der Bürgerbeteiligung wurde eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, v.a. durch die Nachfragegruppen Familien, Alleinstehende und kinderlose Paare bestätigt. Aus der Stadt selbst werden insbesondere altersgerechte Wohnungen gesucht, die barrierefrei und nicht zu groß sein sollen. Insgesamt ist eine hohe Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen zu verzeichnen. In der Kernstadt sind kaum Gebäude mit Aufzügen vorhanden.

Da das Untersuchungsgebiet im zentralen Teil der Kernstadt lokalisiert ist, gestaltet sich eine flächendeckende Erweiterung des Wohnangebotes in diesem Bereich schwierig. Nachverdichtungspotenziale im klassischen Sinne sind nicht vorhanden. Zum Teil können jedoch aus dem Bestand heraus Potenziale generiert werden, wenn alte Gebäude, die nicht mehr wirtschaftlich saniert werden können, durch Neubauten mit mehr Wohneinheiten oder barrierefreien Angeboten ersetzt werden.

## 2.9 Wirtschaft und Versorgung

Die Wirtschaftsstruktur Remagens ist stark mittelständisch geprägt. Aktuell bieten ca. 1.650 Gewerbebetriebe Arbeitsplätze für ca. 4.700 Beschäftigte. Entsprechend der gesamtdeutschen Entwicklung besitzt der Dienstleistungssektor mit ca. 80 % aller Beschäftigten die größte Bedeutung. Remagen verzeichnet einen negativen Pendlersaldo von ca. 1.761. Zum 30.06.2022 standen 5.369 Auspendlern 3.608 Einpendlern gegenüber.<sup>31</sup> Pendlerverflechtungen bestehen in erster Linie mit der Bundesstadt Bonn, reichen aber aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung mitunter auch weiter nördlich in Richtung Köln/ Düsseldorf. Die Arbeitslosenquote in Remagen liegt aktuell bei ca. 3 %.<sup>32</sup>

<sup>29</sup> Vgl. Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Wohnungsmarktbericht 2020, Mainz, 2021, S. 82, aufgerufen unter: [https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen\\_und\\_Wohnen/21\\_11\\_17\\_Wohnungsmarktbericht\\_2020\\_final.pdf](https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen_und_Wohnen/21_11_17_Wohnungsmarktbericht_2020_final.pdf), Stand: 14.03.2023.

<sup>30</sup> Ebenda, S. 107.

<sup>31</sup> Vgl. Homepage des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0713100070&tp=1074>, Stand: 15.03.2013.

<sup>32</sup> Homepage der Stadt Remagen, aufgerufen unter: [https://www.remagen.de/Wirtschaft-Stadtmarketing/Standort\\_-\\_Information\\_-\\_Kontakt/](https://www.remagen.de/Wirtschaft-Stadtmarketing/Standort_-_Information_-_Kontakt/), Stand: 15.03.2023.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Remagen ist mit einem Kaufkraftindex von 102,1 (Stand 2019) im regionalen Vergleich überdurchschnittlich.<sup>33</sup> Allerdings liegt die Zentralitätskennziffer lediglich bei 66,3 und damit sowohl weit unter dem Bundesdurchschnitt als auch auf einem für ein Mittelzentrum viel zu niedrigen Niveau. Remagen verliert sehr viel seiner Kaufkraft an Nachbarstädte und -regionen. Das Einzelhandelskonzept sieht aufgrund der niedrigen Zentralität einen Handlungsbedarf gegeben. So ergibt sich ein dringender Handlungsbedarf im Bereich der Nahversorgungssortimente, und es wird die Schaffung zusätzlicher Angebote des täglichen Bedarfes angeraten (sowohl für Lebensmittel als auch für Drogeriewaren).<sup>34</sup>

Der im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Remagen definierte zentrale Versorgungsbereich deckt nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet ab. Innerhalb des Haupteinkaufsbereichs finden sich Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. Im Bereich der Fußgängerzone sind viele kleine inhabergeführte Geschäfte vorzufinden. Größere Ketten bzw. Filialisten sind kaum vorhanden. Im östlichen Teil des Plangebietes findet sich zudem ein Fachmarktzentrum bestehend aus Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt. Dieser ist als wichtiger Bestandteil der Nahversorgung in der Innenstadt zu sehen.

Das Einzelhandelskonzept enthält folgende konzeptionellen Überlegungen für den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt:

- Weitere Ansiedlung von Fachgeschäften und filialisierten Fachmärkten zur Schließung von Marktnischen
- Aufwertung durch Stadtbegrünung und Stadtmöblierung
- Ausbau von gemeinsamen Marketingaktivitäten (z.B. Kernöffnungszeiten, Lieferservice in die Region)
- Strukturelle Aufwertung des Areals.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Vgl. Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remagen, 01.03.2023, S. 17.

<sup>34</sup> Vgl. Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remagen, 01.03.2023, S. 31.

<sup>35</sup> Vgl. Ebenda, S. 39.