

Zentralverwaltung
Sachbearbeiter/-in: Peter Günther

Nr. 0138/2025/1

VORLAGE

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	TOP
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	11.03.2025	öffentlich	7
Stadtrat	31.03.2025	öffentlich	9

Betreff:

Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
Bebauungsplan 10.65 "An der alten Rheinbrücke", Remagen
- Einleitung eines Aufstellungsverfahrens
- Beschluss über eine Veränderungssperre

Sachverhalt:

Entlang der Straße An der alten Rheinbrücke bestehen Überlegungen privater Dritter, die dortige Wohnbebauung im Zuge von anstehenden Eigentumswechseln durch neue Gebäude zu ersetzen. Konkret steht derzeit eine Versteigerung des Grundstückes An der alten Rheinbrücke Nr. 3 an.

Ein Bebauungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung besteht für die Grundstücke zu beiden Seiten der Straße bislang nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB bzw. für die Grünflächen nördlich der Rheinhalle sogar nach den Vorschriften des Außenbereichs (§ 35 BauGB).

Die Stadt konnte einer Bauvoranfrage auf dem Grundstück An der alten Rheinbrücke 7 und 9 noch zustimmen, durch deren Umsetzung sich die überbaute Fläche unter Berücksichtigung des Hochwasser- wie auch des Denkmalschutzes verdoppelt wurde. Nunmehr wurden Überlegungen bekannt, die auch auf dem wesentlich kleineren Grundstück Haus Nr. 3 (ca. 800 m² gegen ca. 3.900 m²) eine Bebauung in zweiter Reihe vorsehen.

Damit würden verschiedene Nutzungskonflikte entstehen. Einerseits würde - je nach Ausprägung – eine örtlich bisher nicht vorhandene Bebauungsdichte entstehen. Auf dem kleinen Grundstück würden zusätzliche Gebäude in zweiter Reihe in Verbindung mit dem Bestand erdrückend und beengend wirken, anders als auf dem größer geschnittenen Grundstück 7/9.

Eine Bebauung in zweiter Reihe würde dort sehr nah an das Grundstück des Friedensmuseums heranreichen. Dieses liegt topografisch höher und soll nach den bisherigen Planungen die Zuwegung zum Hotel bzw. der künftigen Radfahrer- und Fußgängerbrücke aufnehmen. Mit der heranrückenden Bebauung entstünden Konfliktpunkte in Bezug auf die Standsicherheit (Hangsicherung) als auch möglicher Lärmbelästigungen.

Mit dem neuen Bebauungsplan soll planerisch auf die sich abzeichnenden Probleme reagiert werden. Das Plangebiet beinhaltet die westlich der Straße gelegenen Grundstücke und bezieht, um ggf. auf die Rheinhalle nebst Parkplatz und Rosengarten ein. Der Geltungsbereich wird aus der beiliegenden Karte ersichtlich.

Entsprechend der bestehenden Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Bebauung beschränkt sich auf eine einzelne Bauzeile, die im Bereich der Bestandsbebauung der Häuser 1, 3 und 5 zu orientieren ist. Bestehende Genehmigungen oder Bauvorbescheide, insbesondere für das Grundstück 7/9, sind zu beachten.

Das Verfahren wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung vollzogen.

Zur Sicherung der Planungsziele wird über die Wohnbauflächen eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen; eine Einbeziehung der Verkehrsflächen oder der im öffentlichen Eigentum stehenden Rheinhalle in die Satzung ist nicht erforderlich. Der Entwurf der Satzung über die Veränderungssperre ist der Anlage beigelegt.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hatte sich in seiner Sitzung am 11.03.2025 mit der Thematik befasst und dem Stadtrat empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen und die Veränderungssperre zu erlassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für das Verfahren entstehen neben den üblichen Verwaltungskosten ggf. Aufwendungen für Gutachten (z. B. Schallschutz, Statik). Diese werden insgesamt auf etwa 15.000 bis 20.000 EUR geschätzt, Haushaltsmittel stehen in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt,

- a) für das in der Anlage abgegrenzte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.
- b) zur Sicherung der Planungsziele die als Anlage beigelegte Veränderungssperre zu erlassen.

Anlage/n:

Abgrenzung Bebauungsplan

Veränderungssperre - Satzungstext mit Karte

Remagen, den 26.03.2025



B. Ingendahl
Bürgermeister



M. Göttlicher
Büroleiter



G. Bachem
Fachbereichsleiter