

- VORLÄUFIGE ÜBERSICHT -**1. Befreiungsantrag**

Bebauungsplan 10.65 „An der alten Rheinbrücke“
Ausnahme von der Veränderungssperre

Kurzerläuterung: Für das Grundstück an der alten Rheinbrücke 7 +9 wurde im Mai 2021 eine Bauvoranfrage positiv beschieden. Der Antragsteller hat fristgerecht vor Ablauf der Gültigkeit des Bescheides (4 Jahre) dessen Verlängerung beantragt. Sinngemäß bezieht sich die Entscheidung auf

- a) das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der GRZ und der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen,
- b) die Ausführung des Untergeschosses aus Gründen des Hochwasserschutzes als zusätzliches Vollgeschoss,
- c) die Zulässigkeit eines Flachdaches sowie
- d) die Nutzung als Wohngebäude.

Die Entscheidung ist unter zustimmender Beteiligung insbesondere der Denkmalschutz- als auch der Wasserbehörden ergangen. Die Lage der möglichen Baukörper wie auch deren Höhenentwicklung im Vergleich zu den Brückentürmen können den nachstehenden Auszügen aus dem Bauvorbescheid entnommen werden.

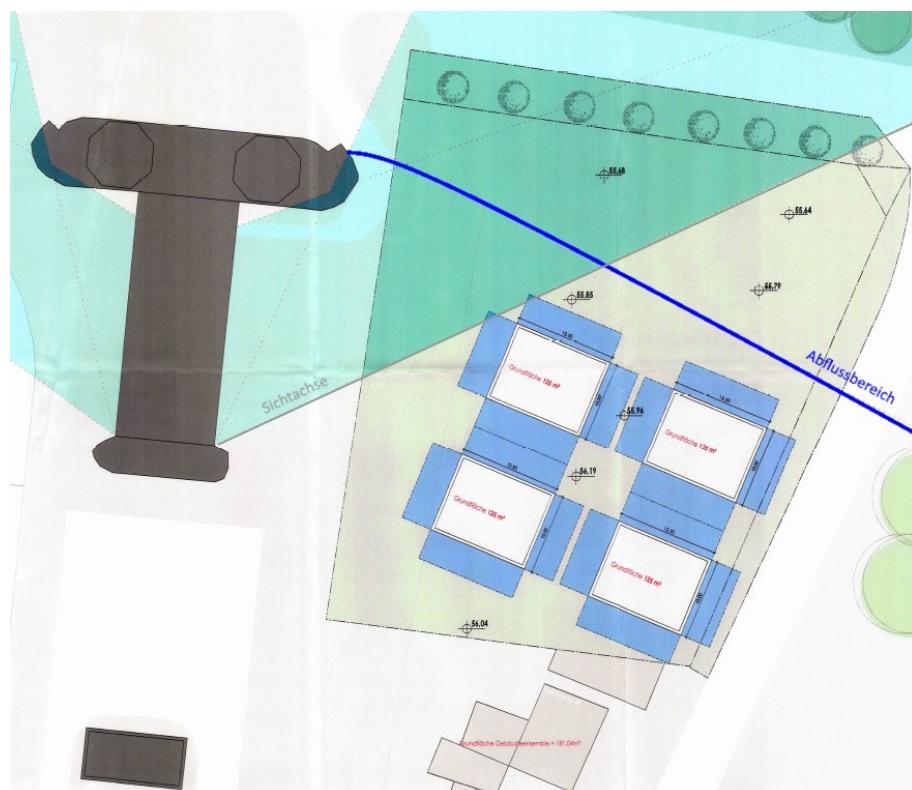


Abbildung 1: Lage der Baukörper mit ihren Abstandsflächen (blaue Fläche) außerhalb der Sichtachsen (graue Linie) auf die Brückentürme sowie des Abflussbereiches (blaue Linie)
(Nachbearbeitung: Stadtverwaltung Remagen)

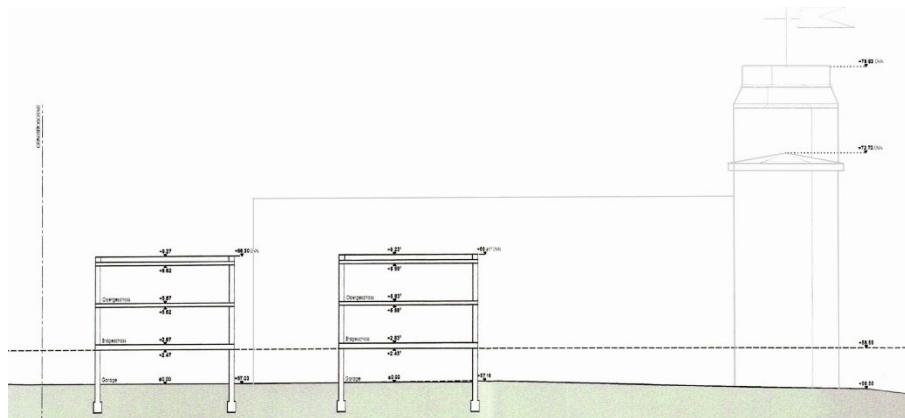


Abbildung 2: Schnittzeichnung und Höhenverhältnis zu den Brückentürmen
(Nachbearbeitung: Stadtverwaltung Remagen)

Hinsichtlich der Höhenentwicklung enthält der Bauvorbescheid in der Begründung folgende Passage:

„Eine Bebauung mit zwei Geschossen fügt sich in die nähere Umgebung ein, wobei in den vorgelegten Bauunterlagen drei Geschosse dargestellt sind. Bei der Ausführung von drei Geschossen sind die in den Bauunterlagen angegebenen relativen Höhen (= Maß von Oberkante natürlichem Geländeeverlauf bis Oberkante First- bzw. Traufe) von 9,24 m und 9,27 Firsthöhe über dem natürlichen Geländeeverlauf einzuhalten. [...]“

Der Bauvorbescheid verlangt mithin, dass sich die Neubebauung bezüglich der Höhenentwicklung an der Nachbarbebauung An der alten Rheinbrücke 5 orientieren muss, dessen First etwa 10 m über dessen Geländeoberflächen liegt.

Mit Beschluss vom 09.03.2025 hat der Stadtrat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ebenso beschlossen wie den Erlass einer Veränderungssperre. Diese Beschlüsse wurden zwar noch nicht bekanntgemacht, gleichwohl müsste die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über ein Vorhaben um bis zu zwölf Monate Jahr aussetzen (§ 15 Abs. 1 BauGB, s.u.).

Auf die Zurückstellung des Antrages kann jedoch verzichtet werden, soweit das geplante Vorhaben den Planungszielen nicht entgegensteht. Dies ist vorliegend gegeben. Aus der Beschlussvorlage 0138/2025/1 kann abgeleitet werden, dass am rheinseitigen Ende der Straße eine Bebauung in zweiter Reihe festgesetzt werden soll, da hier die Grundstücke zwischen dem vormaligen Bahngelände und der Straße über eine ausreichende Größe verfügen. Da sich das geplante Vorhaben hinsichtlich seiner Höhe an der Bestandsbebauung, hier An der alten Rheinbrücke 5, orientiert, ist das Vorhaben mit diesen Planungszielen vereinbar.

Die Verwaltung empfiehlt daher, einer Verlängerung des Bauvorbescheides zuzustimmen. Einer Ausnahme von der Veränderungssperre soll damit zugestimmt und auf eine Zurückstellung des Antrages verzichtet werden.

„§ 15 Abs. 1 BauGB

Wird eine Veränderungssperre nach § 14 nicht beschlossen, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Wird kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, wird auf Antrag der Gemeinde anstelle der Aussetzung der Entscheidung über die Zulässigkeit eine vorläufige Untersagung innerhalb einer durch Landesrecht festgesetzten Frist ausgesprochen. Die vorläufige Untersagung steht der Zurückstellung nach Satz 1 gleich.“