

Vorlage für den Bau- Verkehrs- und Umweltausschuss am  
Vorlage für den Stadtrat am

12.02.2019  
25.03.2019



## **ABWÄGUNG**

---

### **DER ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „HAUS ERNICH“**

**AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT  
NACH § 3 (1) BAUGESETZBUCH UND  
DER BEHÖRDEN SOWIE SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE  
NACH § 4 (1) BAUGESETZBUCH**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Erfordernis der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Abwägung</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1.1 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 29.11.2018</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1.2 Kreisverwaltung Ahrweiler, Schreiben vom 09.01.2019</b> .....	<b>10</b>
<b>3.1.3 Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Schreiben vom 20.12.2018</b> .....	<b>18</b>
<b>3.1.4 Forstamt Ahrweiler, Schreiben vom 20.12.2018</b> .....	<b>21</b>
<b>3.1.5 Energienetze Mittelrhein GmbH &amp; Co. KG, Schreiben vom 20.12.2018</b> .....	<b>24</b>
<b>3.1.6 Energienetze Mittelrhein GmbH &amp; Co. KG Netzservice Gas, Wasser, Fernwärme, Schreiben vom 28.12.2018</b> .....	<b>27</b>
<b>3.1.7 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Schreiben vom</b> .....	<b>29</b>
<b>3.1.8 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landespflege, Schreiben vom 08.11.2018</b> .....	<b>34</b>
<b>3.2 Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB</b> .....	<b>36</b>
<b>3.2.1 Kreisverwaltung Neuwied, Schreiben vom 03.01.2018</b> .....	<b>36</b>

## 1 Erfordernis der Planung

Der Eigentümer der unter Denkmalschutz stehenden Anlage „Schloss Ernich“ hat bei der Stadt Remagen den Antrag auf Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Hotels und Restaurants gestellt. Hierzu soll das städtebauliche Instrument des Bebauungsplans zum Einsatz kommen.

Das Schloss einschließlich der dazugehörigen Gebäude wie Haupthaus, die ehemalige Remise, das Gärtnerhaus, Torhaus, Pumpenhaus sowie 2 massive Pavillons (ehem. Kegelbahn) und sonstige Außenanlagen (Schlosspark) stehen als Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Lt. den vorliegenden Plänen des Antragstellers, die im Übrigen Grundlage des Antrags und den Beratungen in den städtischen Gremien waren, soll die denkmalgeschützte Anlage um einen Hotelneubau mit Zimmern und Suiten für die Übernachtung, Seminar- und Konferenzräumen, Spa sowie ein Hotelrestaurant nur für Hotelgäste sowie ein Restaurant auch für hotelfremde Gäste ergänzt werden.

Die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude wie Schloss, Remise, Gärtnerhaus, Torhaus, Pumpenhaus und ehemalige Kegelbahn werden in die planerischen Überlegungen einbezogen. Sie bleiben jedoch in ihrer Bausubstanz unverändert und sind Bestandteil des Nutzungskonzeptes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene Schaffung des Baurechts für eine gastronomische Einrichtung soll die denkmalgeschützte Anlage mit entsprechender Lagegunst auf der Rheinhöhe und einem daraus resultierendem Blick in das Mittelrheintal auch für die Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden. Insbesondere für den Tourismus in der Region soll ein qualitativ hochwertiges Angebot geschaffen und bereitgestellt werden. Auf diese Weise kann eine nachhaltige Erhaltung und Entwicklung der denkmalgeschützten Anlage ermöglicht werden.

Das Rückgrat des geplanten Hotelstandortes sind Einrichtungen für die Übernachtung (Gästezimmer und -suiten), Schank- und Speisewirtschaften mit unterschiedlichem Angebot (für Hotelgäste und hotelfremde Gäste, Spezialitätenrestaurant), Räumlichkeiten für Tagungen/Seminare und Veranstaltungen sowie ein Wellnessbereich mit Einrichtungen auch im Freien. Darüber hinaus soll ein ausreichend bemessenes Angebot an Stellplatzflächen für die Unterbringung des Gästeverkehrs bereitgestellt werden.

Für einen Teil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen besteht eine Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB (siehe Kennzeichnung in der Planurkunde). Für die seitens des Antragstellers angedachte Veränderung stößt dieses städtebauliche Instrumentarium jedoch an seine Grenzen. Eine dem städtebaulichen Ordnungsgedanken entsprechende Steuerung und Leitung i.S. des § 1 (3) BauGB kann durch die Satzung nicht gewährleistet werden.

In diesem Zusammenhang ist allerdings auch zu erwähnen, dass selbst für das Instrument des Bebauungsplans durch die Unterschützstellung der Anlage nach Denkmalschutzgesetz nur eine begrenzte Steuerung möglich ist.

Neben den städtebaulichen Aspekten können mit dem Bebauungsplan auch umweltrelevante Belange wie etwa die Anforderungen an die bereits vorhandene wirkungsvolle Einbindung in das Landschaftsbild, die Eingriffsregelung sowie der Waldbestand eingebunden und einer verträglichen Lösung zugeführt werden. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass sich der wesentliche Eingriff in bisher baulich noch nicht genutzte Bereiche auf Flächen bezieht, die einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form einer Mähwiese bzw. Weidennut-

zung unterliegen. Diese im südwestlichen Teil des Areals gelegenen Flächen (SO 1) stehen zu diesem Zweck einem Landwirt zur Verfügung.

Neben der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nach § 1 (6) Nr. 5 BauGB ist zur Rechtfertigung der vorliegenden Planung insbesondere auch der in § 1 (6) 8a BauGB verankerte Belang der Wirtschaft anzuführen.

Im vorliegenden Fall ist es für die Stadt von Bedeutung, mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen einen Beitrag für eine „aktive“ Wirtschaftsförderung mit dem Ziel der Erhaltung und Ausbau von Wirtschaftskraft vor Ort zu leisten. Hier ist die Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort besonders zu nennen.

Weiterhin strebt die Stadt die Berücksichtigung des Belanges von Freizeit und Erholung nach § 1 (6) Nr. 3 BauGB an. Den geänderten Ansprüchen der Bevölkerung an ihre Freizeitgestaltung sowie dem Trend des „Wellness-Tourismus“ wird auf diese Weise Rechnung getragen.

Auch entspricht die städtische Planungsabsicht der raumordnerischen Vorgabe nach Lage in einem Erholungsraum. So soll in Gemeinden, die traditionell bereits Tourismusgebiet sind, durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung beeinflusst werden.

## 2 Verfahren

Der Stadtrat von Remagen hat in der Sitzung am 18.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 22.11.2018 bis einschließlich 04.01.2019 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Mit Schreiben vom 29.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB am Verfahren beteiligt. Seitens der Nachbargemeinden wurden eine Stellungnahme vorgetragen (Landkreis Neuwied). Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme **mit** abwägungsrelevantem Handlungsbedarf abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Kreisverwaltung Ahrweiler,
3. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz,
4. Forstamt Ahrweiler,
5. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG,
6. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG Netzservice Gas, Wasser, Fernwärme,
7. Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz und
8. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landespflege.

Eine Stellungnahme **ohne** abwägungsrelevanten Handlungsbedarf haben abgegeben:

1. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie,
2. IHK Koblenz,
3. Rhein-Sieg-Kreis,
4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

### 3 Abwägung

#### 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

##### 3.1.1 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 29.11.2018





tun?“, erschienen Februar 2013, einsehbar unter  
<http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/>.

Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.

## 2. Schmutzwasserbeseitigung

Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Remagen anzuschließen.

## 3. Allgemeine Wasserwirtschaft

Der nordöstliche Planbereich liegt teilweise innerhalb des durch Rechtsverordnung vom 01.01.1996 festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins.

Nach § 78 WHG sind Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten nur zulässig, sofern u. a. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind und der Hochwasserabfluss nicht gestört wird.

Zusätzlich bedürfen alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes einer vorherigen Ausnahmegenehmigung durch die Obere Wasserbehörde. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist. In allen Fällen ist der Retentionsraumverlust auszugleichen.

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

## 4. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält einen Abdruck dieses Schreibens zur Kenntnisnahme.

## Abwägungsvorgang

### 1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Im Zusammenhang mit der vorgerbachten Anregung zu Starkregenereignissen ist folgendes anzuführen:

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich grundsätzlich aus dem in § 1 (6) Nr. 1 BauGB verankerten Belang der Sicherheit der Wohnbevölkerung die Verpflichtung, diese Anregung zu berücksichtigen. Hieraus ist eine Verpflichtung zur Gewährleistung einer allgemeinen Gefahrenabwehr und –vorsorge für die planende Gemeinde bereits in der Ebene der Bauleitplanung abzuleiten. Diese Anforderungen bedeuten, dass bereits im Rahmen der Planung die Verpflichtung besteht, mögliche Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen.

Aus den bereits geltenden Gesetzen und Vorschriften ergeben sich Verpflichtungen u.a. für jede Einzelperson. Diese gesetzlichen bzw. eigenständigen Regelungen gelten unabhängig und losgelöst von möglichen Inhalten eines Bebauungsplans.

So ist in § 5 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „Allgemeine Sorgfaltspflichten“ angeführt, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Ebenso sieht die Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz entsprechende Verpflichtungen des jeweiligen Bauherrn bei der Umsetzung seines Vorhabens vor.

Nach § 3 Abs. 1 LBauO sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 1 (1) Satz 2 LBauO so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Ziel des § 3 Abs. 1 LBauO ist es, eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung bei der Anordnung, der Errichtung, der Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen abzuwehren. Die Anforderungen des § 3 Abs. 1 LBauO beziehen sich auf sämtliche bauliche Anlagen sowie – entsprechend dem Wortlaut des § 1 (1) Satz 2 LBauO – auch auf bebaute und bebaubare Grundstücke.

Ferner ist § 14 LBauO „Schutz gegen schädliche Einwirkungen“ anzuführen. Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 so angeordnet und beschaffen sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Der überwiegende Teil des Anwesens „Haus Ernich“ stellt sich als eine große zusammenhängende Waldfläche dar. Es handelt es sich um ein topographisch bewegtes Gelände, welches unterschiedliche Abflussrichtungen des möglicherweise anfallenden Außengebietswassers aufweist. Die stärkste Hangneigung besteht in Richtung Rhein.

Der Wald leistet grundsätzlich einen wichtigen Beitrag für den Hochwasserschutz, da der Oberflächenwasserabfluss i.d.R. geringer ist und langsamer erfolgt. Der Waldboden ist grundsätzlich in der Lage, einen wesentlichen Anteil der anfallenden Niederschlagswässer an Ort und Stelle zu speichern. Diese Waldflächen werden von der angedachten Errichtung eines Hotels nicht erfasst und werden unverändert erhalten.

Der Gebäudebestand einschließlich der für die Errichtung des Hotels vorgesehenen Flächen liegt auf einem Geländeplateau. Geländemodellierungen zur Einpassung der Gebäude und

Freiflächen wurden bereits im Rahmen der erstmaligen Bebauung vorgenommen. Die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung bei Starkregenereignissen ist in diesem Teilbereich als gering einzustufen. Hierzu tragen auch die „Befestigungen“ der nicht bebauten Flächen bei, die als überwiegend als Wiesenfläche ausgebildet sind.

Um der Anregung der Fachbehörde nach Gewährleistung eines größtmöglichen Schutzes für die an das Plangebiet angrenzenden Außenbereichsflächen Rechnung tragen zu können, soll in der Ebene des Bebauungsplans ein Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen.

Mit der Aufnahme dieses Hinweises in den Bebauungsplan erfolgt ein frühzeitiger Hinweis an die (künftigen) Eigentümer und Nutzer auf eine mögliche Gefährdung durch Starkregenüberflutungen zu achten und in der Planvollzugsebene Maßnahmen zur Vermeidung etwaiger Auswirkungen zu ergreifen.

Mit der Bekanntgabe des möglichen Gefährdungspotenzials wird den künftigen Bauherren die Möglichkeit gegeben, frühzeitig konkrete Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Schäden zu berücksichtigen wie etwa die Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Hangwassersituation bei der Freiflächen- und Gartengestaltung (Mulden, „Wall“, Anlage von Gräben zur Hangentwässerung in die öffentliche Kanalisation) und somit die Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Nachbargrundstücke.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan besteht kein planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

#### Allgemeine Wasserwirtschaft

In die Planurkunde wird für den betroffenen Teil das Überschwemmungsgebiet des Rheins nachrichtlich gekennzeichnet.

Des Weiteren wird in den Textfestsetzungen ein entsprechender Hinweis wie folgt aufgenommen:

„In der Planurkunde erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes des Rheins.“

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 78 WHG) und des Landeswassergesetzes sowie die Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Rheins vom 01.01.1996 uneingeschränkt gelten.

Geländeveränderungen und jegliche bauliche Anlagen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes bedürfen einer vorherigen Ausnahmegenehmigung durch die Obere Wasserbehörde. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist. In allen Fällen ist der Retentionsraumverlust auszugleichen.“

### **Beschluss-/Abwägungsvorschlag**

Die Anregungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung – Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung – Starkregenereignisse werden – wie in der abwägenden Stellungnahme dargelegt – in Form einer Ergänzung der Hinweise im Textteil berücksichtigt.

Die Anregungen zur Schmutzwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen.

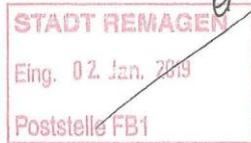
Die Anregungen zur Allgemeinen Wasserwirtschaft werden entsprechend den Ausführungen in der abwägenden Stellungnahme berücksichtigt.

### 3.1.2 Kreisverwaltung Ahrweiler, Schreiben vom 09.01.2019



Kreisverwaltung Ahrweiler · Wilhelmstraße 24-30 · 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Stadtverwaltung  
53424 Remagen



Abteilung: 1.4 - Strukturentwicklung  
Auskunft: Herr Kemme  
Telefon: 02641 975-472  
Telefax: 02641 975-7472  
Zimmer: E.82  
E-Mail: Bernd.Kemme@kreis-ahrweiler.de  
Datum: 21.12.2018  
Aktenzeichen: 1.4-221-2

**Bauleitplanung der Stadt Remagen;  
Bebauungsplan 10.59/01 „Haus Ernich“  
Ihr Schreiben vom 09.11.2018, Az.: FB 2/610-13/10.59/01/Gü**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von dem obengenannten Bebauungsplan werden aus unserer Sicht folgende Belange berührt:

#### 1) Landesplanung/Städtebau

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 3.1 der Begründung trifft der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remagen für die zur Überplanung anstehenden Flächen u. a. folgende Darstellung: „Sonderbaufläche im Bereich der baulichen Anlagen“. Dies ist falsch. Es wird ein Sondergebiet „Tourismus und Bildung“ dargestellt. Die Begründung ist zu korrigieren.

Im Übrigen wird gebeten, in eigener Zuständigkeit zu prüfen und in der Begründung auszuführen, ob in Bezug auf das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB das „und“ bei der Darstellung Tourismus und Bildung bedeutet, dass beide Nutzungen erfolgen sollen oder ob damit eine alternative Zulässigkeit erreicht werden sollte.

#### 2) Naturschutz

Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch nicht alle Planungsparameter geklärt. Insbesondere fehlen der Fachbeitrag Naturschutz mit einer Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit und einer Grünlandkartierung nach § 16 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Bei der naturschutzfachlichen Beurteilung sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb, durch die Anlage selbst sowie durch den Betrieb der Anlage zu berücksichtigen. Zur Beurteilung gehören auch alle Infrastrukturmaßnahmen.

#### 3) Wasserwirtschaft

Gegen Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Dienstgebäude: Wilhelmstraße 24 - 30 · Außenstelle Gesundheitsamt: Wilhelmstraße 59 · 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler · Telefon 02641 975-0 · Telefax 02641 975-456

Sprechstunden: Montag - Mittwoch und Freitag 07:30 Uhr - 12:00 Uhr · Donnerstag 07:30 Uhr - 18:00 Uhr

Konto der Kreiskasse: Kreissparkasse Ahrweiler · Konto 801076 (BLZ 577 513 10) · IBAN: DE97 5775 1310 0000 8010 76 · Swift-BIC: MALADE51AHR

Weitere Informationen finden Sie unter: · Dienstleistungen: [www.kreis-ahrweiler.de](http://www.kreis-ahrweiler.de) · Datenschutz: [www.kreis-ahrweiler.de/Datenschutz](http://www.kreis-ahrweiler.de/Datenschutz)

- 2 -

#### 4) Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht müssen für das o. g. Plangebiet die nachfolgend aufgeführten Anforderungen erfüllt sein bzw. bei vorgesehenen Änderungen erfüllt werden.

- 1.) Für das bezeichnete Plangebiet ist eine **Löschwassermenge von mindestens 192 m<sup>3</sup> als Grundschutz** bereitzustellen. Aufgrund der besonderen Lage ist eine Entnahme aus einem oder mehreren Löschwasserbehältern vorzusehen.

Bei der Lage des/der Behälter ist die DVGW-Info Wasser Nr. 99 (Nov. 2018) zu beachten.

Hinweis:

*Die Entnahmemenge aus dem in der Begründung genannten „Hotelpool“ kann nur auf die o. g. Mindestlöschwassermenge angerechnet werden, insofern sie ganzjährig gleichbleibend zur Verfügung steht. Andernfalls kann der Poolinhalt nur als eine zusätzliche Reserve angesehen werden.*

- 4.) Die Löschwasserentnahme für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen - insbesondere bei Objekten in denen übernachtet wird - muss in einer Entfernung von 75 m Laufflinie bis zum Zugang des Grundstücks bzw. zum Objekt von der Entnahmestelle aus sichergestellt sein.
- 5.) Zur Gewährleistung der Durchführung wirksamer Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen durch die Feuerwehr (gemäß § 15 LBauO) muss die Erreichbarkeit im Plangebiet vorgesehener Gebäude für die Feuerwehr jederzeit gesichert sein.  
Dabei ist Folgendes bei der weiteren Infrastrukturplanung zu beachten:
  - a) Für Objekte, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zu- bzw. Durchfahrten für die Feuerwehr (Ausführung gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Rheinland-Pfalz vom Juli 1998) hergestellt werden.
  - b) Auf Gebäude, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße, sondern im rückwärtig gelegenen Bereich (Zweite Reihe) liegen, ist vom öffentlichen Verkehrsraum aus gemäß der postalischen Adresse unmissverständlich mit Straße und Hausnummern hinzuweisen.
  - c) Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind an Zuwegungen oder in Zu- oder Durchfahrten nur zulässig, wenn sie von der Feuerwehr geöffnet werden können (Verschlusseinrichtungen gemäß DIN 14925, ansonsten Vorrichtungen - Bsp. Vorhängeschloss - nicht dicker als 5 mm).
  - d) Vorgesehener oder vorhandener Baumbewuchs ist so zu planen und zu unterhalten, dass die Rettung von Personen mit Rettungsgeräten der Feuerwehr aus den Gebäuden möglich ist.
- 6.) Die Oberkante der Brüstung eines notwendigen Fensters oder sonstige für die Erreichbarkeit durch Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr geeignete Stellen von Geschossen mit Aufenthaltsräumen dürfen nicht mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen. Liegen mögliche Aufenthaltsräume in Objekten des Plangebietes höher, so ist der zweite Rettungsweg mindestens bis zu einer für das Anleitern mit tragbaren Leitern geeigneten Stelle baulich sicherzustellen.

Das Hubrettungsfahrzeug (HRF) der örtlichen Feuerwehr kann nur als zweiter Rettungsweg angerechnet werden, insofern es die betreffenden Objekte innerhalb der Hilfsfrist erreicht und Aufstellflächen für das HRF gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Rheinland-Pfalz vom Juli 1998 vorhanden sind und dauerhaft gesichert werden.

- 3 -

#### 5) Verkehr

In straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht werden grundsätzlich keine Bedenken vorgetragen. Im Interesse der Belange der Straßenverkehrssicherheit ist eine straßentechnisch sichere Lösung des Vorhabens unbedingt erforderlich. Im Ein- und Ausfahrbereich in die K 40 ist für ausreichende Sichtverhältnisse zu sorgen.

#### 6) Denkmalpflege

Aus denkmalfachlicher Sicht wird aufgrund der bereits geführten Vorgespräche einer maßvollen Bebauung mit Hotel und Restaurantbau unter Wahrung ausreichenden Abstands zum Haupthaus Ernich zugestimmt. Details der Bebauung ergeben sich im späteren Bauantragsverfahren und werden dann im Rahmen eines sich anschließenden denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens abgeprochen und bewilligt.

In archäologischer Hinsicht wird auf die nachstehende Stellungnahme der GDKE, Direktion Archäologie, Koblenz vom 27.11.2018 verwiesen, die den betroffenen Bereich als archäologische Verdachtsfläche eingestuft hat:

*„Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigttausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).“*

#### 7. Abfallwirtschaft

Aus der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie die Müllentsorgung erfolgen soll. Für die innergebietliche Erschließung ist eine private Verkehrsfläche vorgesehen. Es wird hierzu zunächst auf die in § 6 Abs. 16 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Ahrweiler (Abfallwirtschaftssatzung- AbfWS) vom 27.10.2017 enthaltene Regelung hingewiesen:

*(16) **Befahrbare Straße** im Sinne dieser Satzung ist eine Straße, die so befestigt ist, dass sie mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t befahrbar ist und zudem in Übereinstimmung mit verkehrsrechtlichen Bestimmungen und mit Anforderungen der gesetzlichen Unfallversicherungsträger tatsächlich dauernd ohne unzumutbare Gefährdung von einem Entsorgungsfahrzeug befahren werden kann. Dies ist nicht der Fall, wenn die für das Entsorgungsfahrzeug zur Verfügung stehende lichte Durchfahrtsbreite weniger als 3 m beträgt oder die lichte Höhe von 4 m unterschreitet. Nicht durchgängige Straßen sind im Sinne dieser Satzung nur dann befahrbar, wenn ein für die Entsorgungsfahrzeuge ausreichender Wendepunkt für dreiaxelige Müllfahrzeuge vorhanden ist und einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen. Ist eine Straße nicht öffentlich gewidmet, ist diese nur befahrbar, wenn die o. g. Anforderungen erfüllt sind und zudem alle betreffenden Eigentümer die Überfahrtgenehmigung in das Privatgrundstück bzw. Privatstraße schriftlich erteilt haben.*

- 4 -

Ergänzend ist zudem auf die Vorgaben der DGUV Information 214-033 –vormals BGI 5104 - der BG Verkehr hinzuweisen. Demnach haben Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr, welche zum Zwecke der Abfallentsorgung durch Müllsammelfahrzeuge befahren werden sollen, eine Breite von mindestens 4,75 m vorzuweisen, Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr müssen eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. In Stichstraßen sind entsprechend ausreichend dimensionierte Wendeanlagen für bis zu dreiachsige Müllsammelfahrzeuge vorzuhalten, da ein Rückwärtsfahren mit Müllsammelfahrzeugen grundsätzlich in neu hergestellten Straßen unzulässig ist, insbesondere wenn vorgenannte Mindestbreiten nicht eingehalten werden können.

Altlasten sind nach den uns vorliegenden Unterlagen im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Parzellengenaue Auskünfte über Altlasten kann jedoch nur die SGD-Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, erteilen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Kemme

## **Abwägungsvorgang**

### **1. Landesplanung/ Städtebau**

Zunächst ist klarzustellen, dass die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Bildung“ im Flächennutzungsplan der Stadt so zu verstehen ist, dass die Ausrichtung eines Vorhabens alternativ dem Tourismus oder der Bildung dient. Eine Kombination beider Ausrichtungen ist nicht zwingend erforderlich. Folglich ist das Planungsziel des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Entsprechend der Anregung der Unteren Landesplanungsbehörde wird die Begründung in Kapitel A 3.1 dahingehend ergänzt, dass die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Bildung“ definiert ist.

Gemäß der definierten Zweckbestimmung und dem dazugehörigen Zulässigkeitskatalog in der Textfestsetzung A1 sind im Bebauungsplangebiet künftig sowohl Anlagen und Einrichtungen für die Erholung als auch für die Bildung zulässig.

So ist in der Zweckbestimmung angegeben, dass zur Hauptnutzung ebenfalls die Bereitstellung von Anlagen und Einrichtungen für den Konferenz-, Seminar- und Tagungsbetrieb zählt.

Dies wird durch den Zulässigkeitskatalog wie folgt ergänzt:

Für das Sondergebiet SO 1 sind Räume für den Konferenz-, Seminar- und Tagungsbetrieb, die im funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen, zulässig

Darüber hinaus sind im Sondergebiet SO 3 selbständige Anlagen und Räume für Einrichtungen der Fort- und Weiterbildung zulässig.

Vor diesem Hintergrund wird das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB berücksichtigt.

### **2. Naturschutz**

Im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist die Untere Naturschutzbehörde bereits einbezogen worden.

Neben einem Behördentermin im Haus der Kreisverwaltung hat zwischenzeitlich eine Ortsbesichtigung stattgefunden.

Die notwendigen naturfachplanerischen Planungen werden nunmehr erbracht und mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Einleitung des nächsten Beteiligungsschrittes abgestimmt. Anschließend werden die relevanten naturfachplanerischen Vorgaben in den Bebauungsplan integriert.

### **3. Wasserwirtschaft**

Es besteht kein Abwägungsbedarf, da keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht werden.

### **4. Brandschutz**

In Kapitel A7.1 der Begründung ist ausgeführt, dass für die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge entsprechende Einrichtungen vorzusehen sind (Löschwassereinrichtungen wie z.B. Hotelpool, Zisternen u.a.), da der Versorgungsdruck aus dem öffentlichen Netz sowie der privaten Wasserversorgung über das Pumpenhaus nicht ausreicht.

Weitergehende Einzelheiten sind mit der für den Brandschutz zuständigen Behörde sowie dem Versorgungsträger im anstehenden Verfahren zu klären.

Unter Berücksichtigung des in § 1 (6) BauGB verankertem Belangs nach Gewährleistung einer ausreichenden Sicherheit der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB ist zu erwähnen, dass in der Ebene des Bebauungsplans auch ohne eine entsprechende Festsetzung einer Fläche für die Löschwasserversorgung solche Anlagen und Einrichtungen zulässig sind.

So sind Anlagen der Löschwasserversorgung als dienende Einrichtungen des jeweiligen Grundstücks einzustufen und auf der Grundlage § 14 (1) BauNVO zulässig. Es obliegt somit im Zuständigkeit des jeweiligen Betroffenen entsprechende Einrichtungen auf seinem Grundstück bereitzuhalten, sofern eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt werden kann. Hieraus ist die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung als eine private Aufgabe des Eigentümers abzuleiten.

Gemäß den getroffenen Festsetzungen sind die Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO im Bebauungsplangebiet uneingeschränkt zulässig.

In Ergänzung hierzu tritt die „Generalklausel“ des § 14 (2) BauNVO. Demnach sind die in § 14 (2) BauNVO aufgeführten Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen erneuerbarer Energien.

Die angeführten planungsrechtlichen Voraussetzungen gewährleisten auch ohne verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan die Bereitstellung von Anlagen und Einrichtungen für eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Eine wesentliche Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 (1) BauGB liegt somit vor, die in der Planvollzugsebene unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen der weiteren Ausgestaltung bedürfen.

Die abschließende Klärung hat in der Planvollzugsebene zu erfolgen. Dabei ist von Bedeutung, dass – sofern eine ausreichende Löschwassermenge aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung gestellt werden kann, der Nachweis im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich des jeweiligen Eigentümers steht.

Für den vorliegenden Bebauungsplan besteht kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

## 5. Verkehr

In diesem Zusammenhang ist auf die Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität und Verkehr vom 20.12.2018 zu verweisen.

In dieser Stellungnahme des Straßenbaulastträgers wird die Anlage einer Linksabbiegespur auf der K 40 gefordert, um künftig einen reibungslosen und sicheren Verkehrsablauf gewährleisten zu können.

Hierzu wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein qualifiziertes Ingenieurbüro mit der Planung der geforderten Linksabbiegespur Typ 4 beauftragen.

Auf dieser Grundlage sind im vorliegenden Bebauungsplan die für die Herstellung der benötigten Flächenteile als Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festzusetzen. Auf diese Art erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der notwendigen Flächen.

Die weiteren Ausbaudetails werden in der Straßenplanung in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger geregelt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der o.a. Verkehrsfläche ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend zu erweitern und die zur Herstellung der Linksabbiegespur notwendigen Flächenteile der K 40 in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Die Integration der Verkehrsfläche in den Bebauungsplan hat vor der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB zu erfolgen.

Die Gewährleistung nach Aufrechterhaltung Sichtverhältnisse ist bereits in § 26 LStrG geregelt und gilt unabhängig vom Regelungsgehalt eines Bebauungsplans.

Um der Anregung Rechnung zu tragen, wird in die Planurkunde ein Sichtdreieck gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 eingetragen.

## 6. Denkmalpflege

In den Textfestsetzungen ist unter D 2 bereits ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht nach §§ 16 bis 21 DSchG enthalten.

Wie von der zuständigen Stelle ausgeführt, erfolgt die abschließende Beurteilung des Vorhabens in der Planvollzugsebene im Rahmen des denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Für die Ebene des vorliegenden Bebauungsplans besteht daher kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

## 7. Abfallwirtschaft

In der Planurkunde sind die vorhandenen privaten Verkehrsflächen mit einer Breite von 5 m eingetragen. Der für die Abfallbeseitigung anfallende Verkehr kann grundsätzlich über dieses private Straßennetz abgewickelt werden.

Wendemöglichkeiten bestehen an Ort und Stelle zur Verfügung. Alternativ besteht die Möglichkeit die Abfallbehälter am Tag der Müllabfuhr auf der zur K 40 gelegenen privaten Grundstücksfläche abzustellen und entsprechend zu entsorgen. Somit sind aus planungsrechtlicher Sicht die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung gegeben.

Für die Ebene des vorliegenden Bebauungsplans besteht daher kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

## **Beschluss-/Abwägungsvorschlag**

Die Anregungen zur Landesplanung/ Städtebau werden entsprechend den Ausführungen in der abwägenden Stellungnahme berücksichtigt.

Die Ausführungen zum Belang „Naturschutz“ werden zur Kenntnis genommen. Vor der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB sind die naturfachplanerischen Planungsleistungen zu erbringen und in den Bebauungsplan zu integrieren.

Zum Belang „Wasserwirtschaft“ besteht kein Abwägungsbedarf.

Die Anregungen zum Belang „Brandschutz“ werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen zum Belang „Verkehr“ werden entsprechend den Ausführungen in der abwägenden Stellungnahme berücksichtigt.

Die Anregungen zum Belang „Denkmalpflege“ werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen zum Belang „Abfallwirtschaft“ sind aus planungsrechtlicher Sicht berücksichtigt.

### 3.1.3 Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Schreiben vom 20.12.2018

**Günther Peter**

**Von:** Ternes, Marc (LBM Cochem) <Marc.Ternes@lbm-cochem.rlp.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 20. Dezember 2018 08:22  
**An:** Günther Peter  
**Betreff:** Bauleitplanung der Stadt Remagen, B-Plan 10.59 "Haus Ernich" im Ortsbezirk Remagen

Sehr geehrter Herr Günther,

ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 09.11.2018 (Az.:FB2/610-13/10.59/01/Gü).

Zu der v. g. Bauleitplanung erlauben wir uns aus straßenbaubehördlicher Sicht folgende Anmerkungen.

Das Plangebiet befindet sich im Zuge der freien Strecke der K 40 bzw. B 9. Die demnach gültigen Bauverbotszonen von 15 m zur K 40 gemäß § 22 LStrG bzw. 20 m zur B 9 gemäß § 9 FStrG sind zu berücksichtigen. Die Erschließung soll über die vorhandene Zufahrt zur K 40 erfolgen. Da sich die Anbindung an der freien Strecke der K 40 befindet, ist aufgrund der gepl. Nutzungsänderung, der Netzfunktion und der Verkehrsbelastung nach den geltenden Richtlinien die Anlage eine Linksabbiegespur (Typ 4) erforderlich. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind in beide Richtungen dauerhaft von sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Die Nutzung der Zufahrt infolge der Nutzungsänderung in einen Hotelbetrieb/Restaurant etc. gilt gem. §§ 41, 43 LStrG als Sondernutzung und bedarf der Erlaubnis der Straßenbaubehörde. Die sondernutzungsrechtliche Zustimmung bzw. Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis wird dem Betreiber in Aussicht gestellt. Die Sondernutzungserlaubnis ist durch den Betreiber beim LBM Cochem-Koblenz zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Marc Ternes

Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz (LBM COC-KO)  
Fachgruppe IV -IV/45-  
Ravenstraße 50  
56812 Cochem

Tel.: (02671) 983-6445  
Fax.: (02671) 983- 6900  
PC-Fax.: (0261) 29141-3416  
E-Mail: [Marc.Ternes@lbm-cochem.rlp.de](mailto:Marc.Ternes@lbm-cochem.rlp.de)  
Web: [lhm.rlp.de](http://lhm.rlp.de)

Marc Ternes

Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz (LBM COC-KO)  
Fachgruppe IV -IV/45-  
Ravenstraße 50  
56812 Cochem

Tel.: (02671) 983-6445  
Fax.: (02671) 983- 6900  
PC-Fax.: (0261) 29141-3416  
E-Mail: [Marc.Ternes@lhm-cochem.rlp.de](mailto:Marc.Ternes@lhm-cochem.rlp.de)  
Web: [lhm.rlp.de](http://lhm.rlp.de)

## **Abwägungsvorgang**

### Bauverbotszone

Innerhalb der Bauverbotszone liegt im Eingangsbereich zum Anwesen ein legal errichtetes Gebäude. Somit besteht für dieses Gebäude Bestandsschutz.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist für dieses Gebäude eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden. Diese liegt mehr oder weniger unmittelbar an den bestehenden Gebäudekanten.

Trotz der landesrechtlichen Vorgabe zur Bauverbotszone nach § 22 LStrG wird die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen beibehalten.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist die wie folgt zu begründen:

Die Herausnahme der innerhalb der Bauverbotszone gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche hätte zur Folge, dass eine Bebauung in diesem Bereich aus planungsrechtlicher Sicht nicht mehr zulässig wäre.

Selbst wenn der LBM Cochem-Koblenz unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landesstraßengesetzes im Rahmen einer rechtlich möglichen Einzelfallprüfung einer Bebauung zustimmen könnte, so würden in diesem Fall (= Wegfall der überbaubaren Fläche) die Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

Die Berücksichtigung der fachbehördlichen Anregung hätte zur Folge, dass der betroffene Flächenteil aus planungsrechtlicher als nicht überbaubare Grundstücksfläche eingestuft würde. Auch könnte ein geplantes Vorhaben dann nicht mehr im Rahmen einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB legalisiert werden, da die Tatbestände der Befreiung hinsichtlich des Umfangs der Bebauung und die daraus resultierende Überschreitung der Baugrenze möglicherweise überschritten bzw. nicht mehr vorliegen würden.

Aus den genannten planungsrechtlichen Gründen wird die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche beibehalten.

In diesem Zusammenhang ist aber klarzustellen, dass mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in der Bauverbotszone die straßenrechtlich relevanten Vorgaben nicht aufgehoben werden. Diese gelten unverändert und sind im Rahmen Planvollzugsebene als öffentlich-rechtliche Vorschrift zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan sind eine Kennzeichnung im Plan, ein Hinweis in den Textfestsetzungen sowie Erläuterungen in der Begründung aufzunehmen.

### Linksabbiegespur

Der Vorhabenträger wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein qualifiziertes Ingenieurbüro mit der Planung der geforderten Linksabbiegespur Typ 4 beauftragen.

Auf dieser Grundlage sind im vorliegenden Bebauungsplan die für die Herstellung der benötigten Flächenteile als Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festzusetzen. Auf diese Art erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der notwendigen Flächen.

Die weiteren Ausbaudetails werden der Straßenplanung in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger geregelt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass – wie vorstehend mehrfach ausgeführt (z.B. 3.1.2 Nr. 6) – auch der Zufahrtbereich zu dem denkmalrechtlich als Gesamtanlage geschützten Kulturgut gehört und sich hieraus besondere fachgesetzliche Anforderungen für einen Umbau ergeben

können. Neben dem Straßenrecht werden auch denkmalrechtliche Belange bei der geforderten Neugestaltung der Einfahrt zu beachten sein. Eine Klärung erfolgt im Zusammenhang mit dem ingenieurtechnischen Entwurf einer Linksabbiegespur, da damit erst der genaue Flächenbedarf feststeht.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der o.a. Verkehrsfläche ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend zu erweitern und die zur Herstellung der Linksabbiegespur notwendigen Flächenteile der K 40 in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Die Integration der Verkehrsfläche in den Bebauungsplan hat vor der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB zu erfolgen.

### Sondernutzung

Diese Anregungen tangieren den Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Bauleitplanung nicht und sind in der Planvollzugsebene abschließend zu klären.

Für die Ebene des vorliegenden Bebauungsplans besteht daher kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

### **Beschluss-/Abwägungsvorschlag**

Die Anregungen zur

- Bauverbotszone und
- Linksabbiegespur

werden entsprechend den Ausführungen in der abwägenden Stellungnahme berücksichtigt.

Die Anregungen zur Sondernutzungsgebühr werden zur Kenntnis genommen und lösen für die Ebene des Bebauungsplans keinen planerischen bzw. abwägungsrelevanten Handlungsbedarf aus.

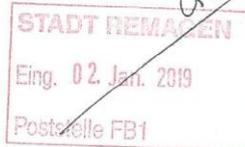
### 3.1.4 Forstamt Ahrweiler, Schreiben vom 20.12.2018



Forstamt Ahrweiler, Ehlinger Str. 72, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

An die  
Stadtverwaltung Remagen  
-Fachbereich 2  
Bachstr. 2

53424 Remagen



Forstamt Ahrweiler  
Ehlinger Str. 72  
53474 Bad Neuenahr-  
Ahrweiler  
Telefon 02641 91279-0  
Telefax 02641 91279-18  
forstamt.ahrweiler@wald-  
rlp.de  
www.wald-rlp.de

Datum: 20.12.2018

Mein Aktenzeichen  
63310

Ihr Schreiben vo  
09.11.2018/FB2/610-  
13/10.59/01/GÜ

Ansprechpartner/-in / E-Mail  
Bolko Haase  
Bolko.haase@wald-rlp.de

Telefon / Fax  
02641 91279-0  
02641 91279-18

#### Bauleitplanung der Stadt Remagen

#### Entwurf des Bebauungsplans 10.59 „Haus Ernich“

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Forstamt wurde mit o.g. Schreiben zu einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

Gegen das Vorhaben ist forstrechtlich nichts einzuwenden, da bei der Planung kein Wald nach Definition des Landeswaldgesetzes Rheinland-Pfalz, 30. November 2000, betroffen ist.

Da aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht ersichtlich ist, wo genau die neu zu errichtenden Gebäude auf dem Gelände entstehen sollen, weist das Forstamt vorsorglich darauf hin, dass die Bebauungslinie der entstehenden Gebäude einen Mindestabstand zu dem das Gelände umschließenden Waldrand von 30m einhalten muss.

#### Begründung:

#### Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 09. 06.1993 (8A 10876/92.OVG)

*1. Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und das Übergreifen von Bränden ist dem zu nahen Heranrücken einer Bebauung- insbesondere Wohnbebauung- an bereits vorhandenen Wald Bauordnungsrechtlich entgegenzutreten. Rechtsgrundlage hierzu bildet § 3 Abs.1 LBauO :Bauliche anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 LBauO sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern*

1/2



*und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden.*

*2. Nach sachverständigen Erfahrungen ist ein Mindestabstand von 25-35m anzunehmen. Besondere Umstände des Einzelfalles können eine Verringerung zulassen oder auch eine Vergrößerung des Mindestabstandes gebieten. Dabei ist nicht auf die derzeit vorhandene Baumhöhe abzustellen, sondern auf die Höhe, die der Bewuchs bei ordnungsgemäßer forstwirtschaftlicher Bewirtschaftung voraussichtlich erreichen wird.*

*3. Die Tatsache, dass bauliche Anlagen bereits vorhanden sind, die aus welchen Gründen auch immer den erforderlichen Abstand nicht einhalten, rechtfertigt es nicht, weitere Vorhaben unter Nichtbeachtung von §3 Abs. 1 LBauO zuzulassen.*

Mit freundlichen Grüßen

  
Bolko Haase  
Forstamtsleiter

## **Abwägungsvorgang**

### **1. Planungsinhalt:**

Die im Geltungsbereich enthaltenen Waldflächen stehen im Eigentum des Antragstellers.

Der auf der südlich angrenzenden Parzelle Nr. 58/1 gelegene Waldbestand steht im „Fremdeigentum“. Von dieser Waldfläche hält die nächstgelegene Baugrenze des SO 1 zurzeit einen Abstand von 18 m ein.

Um der Anregung der Forstbehörde entsprechen zu können, wird im betroffenen Bereich die überbaubare Grundstücksfläche auf einen Mindestabstand von 25 m zur angrenzenden, im Fremdeigentum stehenden Waldparzelle reduziert. Somit wird dem Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Bauleitplanung entsprechend dem Belang in dieser Planungsebene hinreichend Rechnung getragen.

Die abschließende Klärung der Frage des Sicherheitsabstandes ist in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der dann konkret vorliegenden Objektplanung zu klären.

Hierbei sind auch mögliche Auflagen und Vorgaben zur Bauausführung (z.B. zur Dachkonstruktion, Grundbucheintrag und vertragliche Vereinbarungen zum Haftungsausschluss, Verzicht von Schadensersatzansprüchen gegenüber dem Forstamt und dem jeweiligen Eigentümer u.ä.) in der Baugenehmigung verbindlich festzuschreiben, sofern dies im konkreten Bedarfsfall notwendig sein sollte.

Für die Ebene des Bebauungsplans besteht kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf, da dies nicht in dessen Zuständigkeits- und Aufgabenbereich fällt.

## **Beschluss-/Abwägungsvorschlag**

Die Anregung wird entsprechend den Ausführungen in der abwägenden Stellungnahme berücksichtigt. Die überbaubare Grundstücksfläche hat zu der Parzelle Gemarkung Remagen, Flur 24, Nr. 58/1 einen Mindestabstand von 25 m einzuhalten.

### 3.1.5 Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schreiben vom 20.12.2018

**Günther Peter**

**Von:** Wans, Carsten <Carsten.Wans@enm.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 20. Dezember 2018 14:48  
**An:** Günther Peter  
**Betreff:** Aufstellung des Bebauungsplanes "Haus Ernich" im Ortsbezirk Remagen  
**Anlagen:** 2018-12-17\_Bestplan Wasser.pdf; 2018-12-17\_Bestplan Gas.pdf; 2018-12-17\_Bestplan Abwasser.pdf

Ihr Schreiben vom: 09.11.2018  
Ihr Zeichen: FB2 / 610-13 / 10.59 / 01 / Gü

Sehr geehrter Herr Günther,

vielen Dank für Ihre Information über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Haus Ernich" im Ortsbezirk Remagen nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die nachfolgende Stellungnahme ergeht sowohl für die Stadtwerke Remagen, Betriebszweige Wasser und Abwasser, für die wir die Betriebsführung übernehmen, als auch für unsere Netzanlagen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Erdgas- und Wasserverteilnetz-anlagen, sowie Entwässerungseinrichtungen. Die Lage der Netzanlagen können Sie den beigefügten Auszügen aus unserer Netzdokumentation entnehmen.

Allgemein gilt, dass bei den Bauarbeiten die Netzanlagen nicht beschädigt und in ihrer Lage nicht verändert werden dürfen.

Zur Sicherung unserer Betriebsmittel ist bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen – Bagger usw. – diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden. Die mit den Bauarbeiten beauftragten Unternehmen müssen sich rechtzeitig vor Baubeginn zur Festlegung notwendiger Schutzmaßnahmen sowie eventueller Änderungen an Bestandsanlagen mit uns in Verbindung setzen.

Weitere Anregungen sind derzeit nicht vorzubringen.

Wir bitten Sie uns an der weiteren Planung zu beteiligen.

Für Beantwortung evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Im Auftrag



**Carsten Wans**  
Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG  
Schützenstraße 80-82  
56068 Koblenz

Telefon: +49 261 2999-71224

1

E-Mail: [Carsten.Wans@enm.de](mailto:Carsten.Wans@enm.de)  
Internet: [www.energienetze-mittelrhein.de](http://www.energienetze-mittelrhein.de)

---

Sitz der Gesellschaft: Koblenz  
Amtsgericht: Koblenz HRA 21594  
USt-IdNr.: DE255003344

Persönlich haftende Gesellschafterin:  
Energienetze Mittelrhein Verwaltungs-GmbH

Geschäftsführung:  
Dr. Andreas Hofknecht  
Udo Scholl

Sitz der Gesellschaft: Koblenz  
Amtsgericht: Koblenz HRB 24722

---

Diese E-Mail ist nur für den Empfänger bestimmt, an den sie gerichtet ist und kann vertrauliches bzw. unter das Berufsgeheimnis fallendes Material enthalten. Jegliche darin enthaltene Ansicht oder Meinungsäußerung ist die des Autors und stellt nicht notwendigerweise die Ansicht oder Meinung der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG dar.  
Sind Sie nicht der Empfänger, so haben Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten und jegliche Verwendung, Veröffentlichung, Weiterleitung, Abschrift oder jeglicher Druck dieser E-Mail ist strengstens untersagt. Weder die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG noch der Absender (Carsten Wans) übernimmt die Haftung für Viren; es obliegt Ihrer Verantwortung, die E-Mail und deren Anhänge auf Viren zu prüfen.

### **Abwägungsvorgang**

Die Lagepläne zeigen, dass innerhalb des Plangebietes keine öffentlichen Leitungen liegen, dieses aber an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen werden kann.

Die Bemessung der zur Ver- und Entsorgung des Vorhabens notwendigen privaten Leitungen und Anlagen wird im weiteren Verfahren zwischen Vorhaben- und Versorgungsträger geklärt. Sofern neue Leitungen nur innerhalb der bestehenden Zufahrt verlegt werden, kann diese Klärung sogar noch im Rahmen der Bauantragstellung erfolgen.

Im Übrigen wird auf die nachfolgenden Ausführungen zu 3.1.6 verwiesen.

Für die Ebene des vorliegenden Bebauungsplans besteht daher kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

### **Beschluss-/Abwägungsvorschlag**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und sind in der Planvollzugsebene zu berücksichtigen.

### 3.1.6 Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG Netzservice Gas, Wasser, Fernwärme, Schreiben vom 28.12.2018

**Günther Peter**

**Von:** Bohne, Klaus <Klaus.Bohne@enm.de>  
**Gesendet:** Freitag, 28. Dezember 2018 10:53  
**An:** Günther Peter  
**Betreff:** Entwässerungstechnische Stellungnahme "Haus Ernich"

Hallo Herr Günther,  
gerade ist mir eine Mail durchgeschlüpft, die Sie bitte ignorieren möchten.

Hier nun meine Info an Sie:

das Grundstück „Haus Ernich“ wurde 2008 mit einem an der Unkelbacher Brücke aufgehängenen Kanalhausanschluss erschlossen.  
Dieser Anschluss dient einzig der Schmutzwasserbeseitigung.

Entwässerungstechnisch ist das Grundstück demnach teilerschlossen.  
Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu belassen und kann ggf. für Feuerlöschzwecke zurückgehalten werden.

Der vorhandene Kanalanschluss kann für das geplante Hotelvorhaben genutzt werden.  
Für die bauliche Erweiterung fallen einmalige Entwässerungsbeiträge an.

Mit freundlichen Grüßen und einen guten Rutsch ins neue Jahr  
Im Auftrag  
Klaus Bohne



Ein Unternehmen der evm-gruppe

**Klaus Bohne**  
Baubeauftragter  
Netzservice Gas/Wasser/Fernwärme  
Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG  
Ringener Straße 25  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: +49 261 2999-64226  
Fax: +49 261 2999-64399  
E-Mail: [Klaus.Bohne@enm.de](mailto:Klaus.Bohne@enm.de)  
Internet: [www.energienetze-mittelrhein.de](http://www.energienetze-mittelrhein.de)

Sitz der Gesellschaft: Koblenz  
Amtsgericht: Koblenz HRA 21594  
USt-IdNr.: DE255003344

Persönlich haftende Gesellschafterin:  
Energienetze Mittelrhein Verwaltungs-GmbH

Geschäftsführung:  
Dr. Andreas Hoffknecht  
Udo Schott

Sitz der Gesellschaft: Koblenz  
Amtsgericht: Koblenz HRB 24722

1

### **Abwägungsvorgang**

Das Schmutzwasser soll wie bisher der örtlichen Kanalisation zugeführt werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt vor Ort in die angrenzenden privaten Waldflächen.

Die Anregung, wonach mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Entwässerungsbeiträge entstehen, werden zur Kenntnis genommen.

Für die Ebene des vorliegenden Bebauungsplans besteht daher kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

### **Beschluss-/Abwägungsvorschlag**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

### 3.1.7 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Schreiben vom

17. Jan. 2019 13:28

LGB Mainz +49 6131 9254 123

Nr. 4284 S. 1/3



**Rheinland-Pfalz**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE  
UND BERGBAU

## TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz  
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Remagen  
Bachstraße 2  
53424 Remagen

Emy-Roeder-Straße 5  
55129 Mainz  
Telefon 06131 9254-0  
Telefax 06131 9254-123  
Mail: office@lgb-rip.de  
www.lgb-rip.de

17.01.2019

Mein Aktenzeichen: 3240-1280-07/V2  
Ihr Schreiben vom: 09.11.2018  
Bitte immer angeben! FB2/610-  
kp/mls 13/10.59/01/G0

Telefon

### Bebauungsplan 10.59 "Haus Ernich" der Stadt Remagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

#### Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan 10.59 "Haus Ernich" im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder "Unkelbach" (Eisen) und "Goldgrube" (Kupfer, Eisen) liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass in einem historischen "Zusammenstellungsriss" aus dem Jahr 1848 mehrere Hinweise auf sogenannten Uraltbergbau, d.h. Abbau vor dem verpflichtenden Anlegen von Risswerken im Jahr 1865, für die Gemarkungen Oberwinter, Unkelbach und Remagen dokumentiert sind.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen  
BIC MARKDEF1545  
IBAN DE79 5450 0000 0064 5015 06  
Ust. Nr. 26/673/0138/6



17. Jan. 2019 13:29

LGB Mainz +49 6131 9254 123

Nr. 4284 S. 2/3



**Rheinland-Pfalz**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE  
UND BERGBAU

Zudem ist in der Topographischen Karte (1:25:000, Blatt 5309) ein Hinweis auf einen Stollen, ca. 45 m nordwestlich des Planungsgebietes, enthalten. Weitere Informationen hierzu liegen unserer Behörde nicht vor.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Das LGB weist darauf hin, dass im Falle des Abbaus von Roherzen, diese meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -schächte zu Konzentraten aufbereitet wurde. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor.

In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

#### **Boden und Baugrund** **– allgemein:**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

2/3

17. Jan. 2019 13:29

LGB Mainz +49 6131 9254 123

Nr. 4284 S. 3/3



**- mineralische Rohstoffe:**

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

**- Radonprognose:**

In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Wieber'.

( Prof. Dr. Georg Wieber )  
Direktor

G:\prin2\241280072.docx

### **Abwägungsvorgang**

In die Textfestsetzungen wird unter Ordnungsbuchstabe D folgender Hinweis aufgenommen:

„Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 17.01.2019, Az.: 3240-1280-07/V2 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich des bereits erloschenem Bergwerksfelder „Unkelbach“ (Eisen) und „Goldgrube (Kupfer und Eisen) liegt.

Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen nicht vor.

In dem in Rede stehenden Gebiet ist kein Altbergbau dokumentiert und findet aktuell kein Bergbau statt.

Sofern bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Indizien für Bergbau gestoßen wird, empfiehlt die Fachbehörde die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. eines Geotechnikers für einer objektbezogene Baugrunduntersuchung.“

Auf diese Weise wird für die Planvollzugsebene ein frühzeitiger Hinweis auf diesen Belang gegeben.

Der Stollen liegt im Bereich des Pumpenhauses und diente ursprünglich der Sammlung von Wasser und dessen Zuleitung in das Pumpenhaus. Für die auf dem „Plateau“ vorgesehene Neubebauung dürften keine Beeinträchtigungen zu erwarten sein, da ein ausreichend bemessener Abstand von ca. 150 m (Luftlinie) besteht.

Im Beteiligungsverfahren ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Abfallwirtschaft beteiligt worden. In der fachbehördlichen Stellungnahme vom 29.11.2018 wurden keine Anregungen bzw. Hinweise auf das Vorkommen möglicher (kartierter) Altablagerungsstellen vorgebracht. Auch ansonsten liegen der Stadt keine Informationen zu möglichen Altablagerungen vor.

Ein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf für die Ebene des Bebauungsplans besteht nicht, da von dieser Anregung die der Bauleitplanung nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren betroffen sind.

### Boden und Baugrund - allgemein

Der in den Textfestsetzungen unter D3 bereits enthaltene Hinweis wird wie folgt ergänzt (Ergänzungen in kursiver Schrift):

„Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020, *DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054*) durchführen zu lassen. *Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).*“

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans wird sich das Planvorhaben auf die Plateaulage im weniger topographisch bewegten Gelände konzentrieren.

Die Steilhänge – und hier insbesondere die in Richtung Rhein abfallenden Hänge und Hangkanten – bleiben von der Bebauung verschont, da im weiteren Verfahren die bisher im Bereich des Sondergebiets SO 2 festgesetzten überbaubaren Flächen zurückgenommen und an den Geltungsbereich der bisher geltenden Außenbereichssatzung angepasst werden.

Es besteht kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf zum Belang „objektbezogene Baugrunduntersuchung“.

### Boden und Baugrund – mineralische Rohstoffe

Bei der abschließenden Festlegung etwaig notwendiger externer Kompensationsmaßnahmen werden keine regionalplanerisch ausgewiesenen Vorrangflächen für die Rohstoffgewinnung beansprucht.

### Radonprognose

Die Anregung, wonach keine verwertbaren Daten für die Einschätzung des Radonvorkommens vorliegen, wird zur Kenntnis genommen.

Für die Ebene des vorliegenden Bebauungsplans besteht daher kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

### **Beschluss-/Abwägungsvorschlag**

Die Anregungen werden entsprechend den Ausführungen in der abwägenden Stellungnahme berücksichtigt.

**3.1.8 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landespflege,  
Schreiben vom 08.11.2018**

Sehr geehrter Herr Günther,

wir danken Ihnen für die uns gewährte, urlaubsbedingt benötigte Fristverlängerung und geben folgende denkmalfachliche Stellungnahme zu dem B-Plan-Entwurf 10.59 „Haus Ernich“ in Remagen ab.

Das Haus Ernich stellt mitsamt dem umgebenden Park und allen darin liegenden Gebäuden eine bauliche Gesamtanlage dar, die nach § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Kulturdenkmal geschützt ist. Weiterhin genießt das Kulturdenkmal gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG einen Umgebungsschutz, der sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann. Beim Haus Ernich betrifft dieser Umgebungsschutz insbesondere auch die Sichtachsen vom und zum Rhein bzw. die Fernansichten des Anwesens, die möglichst ungestört zu erhalten sind.

Insofern nehmen wir erfreut zur Kenntnis, dass die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen im Teilgebiet SO1 noch einmal etwas nach unten korrigiert und mit einer leichten Staffelung versehen wurde (Stand 17. Oktober 2018 im Vergleich zu Stand 11. September 2018) und hoffen, dass dies dazu beiträgt, die geplanten Neubauten hinter dem vorhandenen Baumbestand an der Hangkante weitgehend „verbergen“ zu können und so die historischen Fernansichten des Anwesens vom Rheintal zu erhalten bzw. eine optische Beeinträchtigung des Kulturdenkmals zu verhindern.

Grundsätzlich wird aus denkmalfachlicher Sicht aufgrund der bereits geführten Vorgespräche einer maßvollen Bebauung mit Hotel und Restaurantbau unter Wahrung eines ausreichenden Abstands zum Haupthaus Ernich zugestimmt. Details der Bebauung ergeben sich erst im späteren Bauantragsverfahren und werden dann im Rahmen eines sich anschließenden denkmalsrechtlichen Genehmigungsverfahrens abzustimmen und zu genehmigen sein.

Wir bitten darum, im weiteren Verfahrensablauf beteiligt zu werden.

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist bitte gesondert einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Constanze Hüther

### **Abwägungsvorgang**

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe steht das Schloss und die dazugehörige Parkanlage unter Denkmalschutz gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG). Hierzu ist in der Denkmalliste folgendes eingetragen:

- Das Schloss Ernich, zu dem das Haupthaus, die ehemalige Remise, das Gärtnerhaus, Torhaus, Pumpenhaus und 2 massive Pavillons (ehem. Kegelbahn) und sonstige Außenanlagen gehören, steht als Gesamtanlage einschließlich Park als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz (Quelle: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Ahrweiler, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinlandland-Pfalz).

In den Planunterlagen des Bebauungsplans erfolgte daher die nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB. Die fachgesetzlichen Vorgaben gemäß Denkmalschutzgesetz für dieses Kulturdenkmal gelten nach wie vor unverändert und erfahren durch die nachrichtliche Übernahme keine Einschränkung bzw. werden durch den Erlass des Bebauungsplans nicht aufgehoben. Das denkmalschutzrechtliche Beeinträchtigungsverbot bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Die (landes-)rechtliche Stellung des Denkmalschutzes hat zur Folge, dass die entsprechenden Belange des Denkmalschutzgesetzes als öffentlich-rechtliche Vorschriften (spätestens) in der Planvollzugsebene zu berücksichtigen sind. Dies bedeutet, dass ein Vorhaben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen darf und gleichzeitig die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen erfüllen muss.

Wirksamkeit erlangt der Denkmalschutz jedoch erst in der Planvollzugsebene.

Erst in dieser Ebene entscheidet sich nach einer denkmalschutzrechtlichen Abwägung, inwieweit die Eigentümerbelange mit dem denkmalschutzrelevanten Belangen vereinbar sind und eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt werden kann.

Im Hinblick auf die Vollzugsfähigkeit des vorliegenden Bebauungsplans i.S. des § 1 (3) BauGB (Erfordernis der Planung) ist es für die Satzungsebene von Bedeutung, dass das denkmalschutzrechtliche Beeinträchtigungsverbot die durch den Bebauungsplan herbeigeführten Bebauungsmöglichkeiten nicht ausschließt bzw. verhindert.

Diese Anforderungen sind vorliegend gegeben. Die Denkmalschutzbehörde hat in der Stellungnahme bei Erfüllung gewisser Tatbestände eine grundsätzliche Zustimmung signalisiert.

Somit kann zum jetzigen Stand der Planung von einer Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans und eine Vereinbarkeit mit den denkmalrelevanten Belangen ausgegangen werden.

Die abschließende Klärung erfolgt – wie von der Fachbehörde angeführt – im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Für die Ebene des vorliegenden Bebauungsplans besteht daher kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

### **Beschluss-/Abwägungsvorschlag**

Die Anregungen werden entsprechend den Ausführungen in der abwägenden Stellungnahme berücksichtigt.

## 3.2 Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

### 3.2.1 Kreisverwaltung Neuwied, Schreiben vom 03.01.2018

**Günther Peter**

**Von:** Hasbach, Bernd <Bernd.Hasbach@Kreis-Neuwied.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 3. Januar 2019 10:50  
**An:** Günther Peter  
**Cc:** VGV Unkel (Klewitz, Sonja)  
**Betreff:** BPlan\_10.59\_Haus\_Ernich

**Aufstellung des Bebauungsplans 10.59 „Haus Ernich“, Stadt Remagen,  
Ihr Schreiben vom 09.11.2018 / FB2 / 610-13 / 10.59 / 01 / Gü**

Sehr geehrter Herr Günther,  
vielen Dank für die Beteiligung zur o.a. Planung. Neben der Erhaltung des bestehenden Schlossensembles wird damit ein Hotelneubau auf der Rheinhöhe auf einem großen Baufeld vorbereitet. Dabei ist zum Schutz des Landschaftsbildes vorgesehen, die Firsthöhe zu begrenzen auf max. 155,00 m üNN, was nach unserer Kenntnis der natürlichen Geländehöhe Gebäude von ca. 15 m erlauben würde. Laut Begründung sollen die neu hinzukommenden Baukörper wegen Sichtverschattung (Hangkante und vorhandener Wald) vom Rheintal aus nicht zu sehen sein. Im Übrigen würde sich der Neubau gegenüber den Bestandsgebäuden wegen Denkmalrechts zurücknehmen.  
Wenn dem so ist (Sichtverschattung), haben wir keine Anregungen. Eine Sichtbarkeitsanalyse wäre aber wünschenswert, da zu vermuten ist, dass die zukünftigen Hotelgäste wegen der Lage gerade den Blick ins Rheintal erwarten. So ist auch anzunehmen, dass der Betreiber des Hotels mit diesem herausragenden Merkmal werben wird.

Wir bitten auch die Verbandsgemeinde Unkel am Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag  
Bernd Hasbach

Kreisverwaltung Neuwied  
Abt. 6/10 - 61  
- Untere Landesplanungsbehörde, Bauleitplanung, Kreisentwicklung -  
Wilhelm-Leuschner-Str. 9  
56564 Neuwied

Tel. +49 26 31 / 8 03 - 2 75  
Fax +49 26 31 / 8 03 - 93 - 2 75

[www.kreis-neuwied.de](http://www.kreis-neuwied.de)

Bushaltestelle „Moltkeplatz“ oder 5 Gehminuten vom Bahnhof Neuwied

### **Abwägungsvorgang**

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung im Planbereich grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielen zu können.

Aufgrund der denkmalrechtlich relevanten Situation besteht insbesondere für das Teilgebiet SO 1 ein Regelungserfordernis, da hier der Bereich der intensiven Neubebauung sein wird.

Die übrigen Sondergebiete erfassen „lediglich“ den denkmalgeschützten Gebäudebestand. Für diese ist eine verträgliche Höhenentwicklung durch die notwendige denkmalrechtliche Genehmigung gewährleistet.

Zwar unterliegt das Teilgebiet SO 1 auch dem denkmalrechtlich relevanten Ensembleschutz, so dass auch hier die denkmalrechtliche Genehmigung eine gewisse Sicherheit zur Vermeidung einer störenden Höhenentwicklung bietet.

Dennoch erfolgt die planungsrechtliche Steuerung, um auf diese Weise die höchstmögliche Sicherheit bzw. eindeutige Beurteilungsgrundlage schaffen zu können. Gemäß den vorliegenden Architekturplänen sind die geplanten baulichen Anlagen bis zu einer höchstzulässigen Firsthöhe von 155,0 m üNN geplant. Die künftig geltenden Höhen sind in der Planurkunde eingetragen.

Mit den festgelegten Höhen wird für das Hotelrestaurant ein nutzer- und funktionsgerechter Betriebsablauf ermöglicht und gleichzeitig eine Einbindung in den denkmalgeschützten Bereich gewährleistet.

Eine Einsehbarkeit des Plangebietes insbesondere vom Rheintal ergibt sich aufgrund des vorhandenen Waldbestandes und der Höhenkante nicht, so dass durch die neu hinzukommenden Baukörper keine Beeinträchtigung für das Landschaftsbild hervorgerufen wird.

Abschließend wird auf die Stellungnahme der Kreisverwaltung Ahrweiler, Referat Denkmalpflege vom 21.12.2108 verwiesen (siehe Ziffer 3.1.2 dieser Abwägungsvorlage).

Hier wird auf die in der Planvollzugsebene stattfindende denkmalrechtliche Genehmigung verwiesen, in der die Belange des „Sich-Einfügens“ des Planvorhabens in das Denkmalensemble abschließend geprüft werden.

Im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens haben bereits Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde stattgefunden. Dabei wurde seitens der Fachbehörde als eine wesentliche Voraussetzung für die denkmalrechtliche Genehmigung eine maßvolle Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Haupthauses definiert.

Insofern wird den Anregungen der Kreisverwaltung Neuwied hinreichend Rechnung getragen. Eine Landschaftsbildanalyse ist nicht notwendig.

### **Beschluss-/Abwägungsvorschlag**

Die Anregungen entsprechend den Ausführungen in der abwägenden Stellungnahme berücksichtigt.