

Sachverhalt:

1 Vorbemerkung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.12.2015 beschlossen, auf entsprechenden Antrag hin das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Dieser Beschluss wurde am 28.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Voraussetzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich im Parallelverfahren. Hierzu wurde mit Schreiben vom 29.06.2017 eine landesplanerische Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz bei der Unteren Landesplanungsbehörde beantragt. Die Landesplanerische Stellungnahme wurde am 24.04.2018 der Stadt bekanntgegeben. Nach Einarbeitung der Maßgaben zur landesplanerischen Entscheidung erfolgte in der Zeit vom 10.01. bis einschließlich 15.02.2019 die Unterrichtung (frühzeitige Beteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf des der 16. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 der Stadt Remagen.

Die Bekanntmachung hierüber wurde am 02.01.2019 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Remagen bekannt gemacht. Neben den Originalunterlagen wurden sowohl die Bekanntmachung wie auch die Verfahrensunterlagen während der frühzeitigen Beteiligung auf der Internetseite der Stadt Remagen eingestellt.

Mit Schreiben vom 07.01.2019 wurden die von der Planung berührten Abteilungen, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, einschließlich des Ortsbeirates Rolandswerth sowie der im Stadtrat Remagen vertretenen Parteien und Gruppierungen über die frühzeitige Beteiligung unterrichtet.

Das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wird nachstehend dokumentiert. Die Inhalte der Stellungnahmen der Behörden sind nachfolgend wörtlich wiedergegeben, die der Öffentlichkeit nur insoweit, als dass datenschutzrechtliche Gründe nicht ggf. eine Änderung oder Kürzung insbesondere um personenbezogene Angaben (z.B. um Namen privater Dritter, Anschriften) erfordern; geänderte oder gekürzte Passagen werden gekennzeichnet.

2 Behörden und Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden ohne Stellungnahmen

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt, haben sich aber nicht geäußert:

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Abfallwirtschaft Bodenschutz
- DRK-Kreisverband Ahrweiler
- Polizeiinspektion Remagen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)
- Bundeswehr Dienstleistungszentrum Mayen
- Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel
- Innogy
- bn:t Blatzheim Networks Telecom gmbH
- Gemeindeverwaltung Wachtberg
- Stadt Bad Honnef
- Verbandsgemeinde Unkel

- Ortsbeirat Rolandswerth
- die Stadtratsfraktionen der CDU, SPD, FBL sowie die im Stadtrat vertretenen Parteien FDP und Wählergruppe Remagen

3 Behörden und Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden ohne Anregungen

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt oder im Rahmen der Planungen bereits ausreichend berücksichtigt werden:

- Rhein-Sieg-Kreis, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg, Schreiben vom 14.02.2019
- Fraunhofer Institut für Hochfrequenzphysik und Radartechnik, Fraunhoferstraße 10, 53343 Wachtberg, Schreiben vom 07.02.2019
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, Mail vom 14.02.2019
- Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Mail vom 11.02.2019
- Stadt Bonn, Amt für Umwelt, Verbraucherschutz und Lokale Agenda, Untere Naturschutzbehörde (UNB) 56-3, Stadthaus, Berliner Platz 2, 533111 Bon, Mail vom 11.02.2019
- Abwasserzweckverband Untere Ahr, Grüner Weg 17, 53489 Sinzig, Schreiben vom 13.02.2019
- PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen, Schreiben vom 14.01.2019

4 Eingereichte Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Folgende Bürger und Einrichtungen haben im Rahmen frühzeitigen Beteiligung fristgerecht eine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen eingereicht:

- 1 Vorbemerkung
- 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden ohne Stellungnahmen
- 3 Behörden und Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden ohne Anregungen
- 4 Eingereichte Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
 - 4.1 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Peter-Klößner-Straße 3, 56073 Koblenz, schreiben vom 24.01.2019
 - 4.2 Forstamt Ahrweiler, Ehlinger Straße 72, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Schreiben vom 15.02.2019
 - 4.3 Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Fax vom 12.02.2019
 - 4.4 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 04.02.2019
 - 4.5 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, Fachbereich Praktische Denkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz, Schreiben vom 13.02.2019
 - 4.6 Kreisverwaltung Ahrweiler, Wilhelmstraße 24-30, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Schreiben vom 15.02.2019
 - 4.7 Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Sinziger Straße 4, 53424 Remagen, Schreiben vom 15.02.2019

4.1 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Peter-Klöckner-Straße 3, 56073 Koblenz, schreiben vom 24.01.2019

4.1.1 Inhalt der Stellungnahme

wir wurden von Ihnen an der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Remagen sowie an dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Humboldt-Turm“ beteiligt und um Abgabe einer fachlichen Stellungnahme gebeten.

Aus Sicht unserer Dienststelle bestehen keinen grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung der Stadt Remagen.

Durch das Plangebiet verläuft ein bituminös befestigter landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg. Dieser Weg erschließt landwirtschaftliche Hofstellen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Daher bitten wir darauf zu achten, dass bei möglichen Einfriedungen oder Anpflanzungen entlang dieses Weges die entsprechenden Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz beachtet werden, um eine uneingeschränkte Befahrung dieses Weges mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen sicherzustellen.

Wir bitten um erneute Beteiligung im weiteren Bauleitplanverfahren.

4.1.2 Stellungnahme zur Anregung

Die Anregungen betreffen inhaltlich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Planvollzug, für die Flächennutzungsplanung sind sie nicht von Relevanz.

4.1.3 Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen ergeben sich hieraus nicht.

4.2 Forstamt Ahrweiler, Ehlinger Straße 72, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Schreiben vom 15.02.2019

4.2.1 Inhalt der Stellungnahme

aus forstrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die o. a. Entwürfe des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Remagen, sofern i. S. d. § 3 Landeswaldgesetzes keine Waldflächen betroffen sind.

Auszug § 3 LWaldG:

„(1) Wald im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Waldgehölzen bestockte zusammenhängende Grundfläche ab einer Größe von 0,2 Hektar und einer Mindestbreite von 10 Metern. (...)“

4.2.2 Stellungnahme zur Anregung

Die einzelnen Vorhaben innerhalb des Plangebietes sind zwar von Wald umgeben, liegen allerdings auf Freiflächen. Es handelt sich um ein Privatgrundstück, so dass keine Haftungsansprüche, z.B. durch Windbruch der eigenen Bäume auf die eigenen Gebäude entstehen kann. Rodungen sind nicht geplant. Die Festsetzung von Waldflächen wird vorgenommen, um diesen zu sichern.

4.2.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen ergeben sich hieraus nicht.

4.3 Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Fax vom 12.02.2019

4.3.1 Inhalt der Stellungnahme

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 im Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 "Humboldt-Turm" und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 50.07 "Humboldt-Turm" kein Altbergbau dokumentiert ist.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Nach unseren geologischen Informationen stehen im Bereich des Planungsgeländes voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Unterdevon an.

Diese setzen sich vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton- und Sandsteinen zusammen. Die Festgesteine können zur Geländeoberfläche hin verwittert oder durch quartäre Decksedimente überlagert sein. Insbesondere die Tonsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt.

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter 5.3 werden fachlich bestätigt.

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

- mineralische Rohstoffe:

Unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen externen landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen keine Überschneidungen mit Interessen der Rohstoffsicherung (vgl. derzeit gültiger Regionaler Raumordnungsplan) nach sich ziehen, besteht gegen das geplante Vorhaben kein Einwand.

- Radonprognose:

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

4.3.2 Stellungnahme zur Anregung

Die Informationen des Landeamtes für Bergbau, dass kein Bergbau/Altbergbau dokumentiert ist, zum Baugrund und Radonpotenzial bedürfen lediglich der Kenntnisnahme. Es sind keine Bauvorhaben in den Hangbereichen und keine externen Maßnahmen auf Flächen der Rohstoffsicherung geplant.

4.3.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen ergeben sich hieraus nicht.

4.4 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 04.02.2019

4.4.1 Inhalt der Stellungnahme

Betreff	Stellungnahme	siehe Erklärung
Erdarbeiten	Unsere Belange werden durch Abschnitt 5.2 der Textfestsetzungen nur teilweise berücksichtigt	D1, V

Erklärungen

D (Detailerläuterungen)

1 Bitte ergänzen Sie die Textfestsetzung um die Informationen aus unten eingefügtem Textbaustein „V“.

V (Archäologische Verdachtsfläche)

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 unbekannte 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 einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

4.4.2 Stellungnahme zur Anregung

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend der Stellungnahme angepasst und der Eigentümer sowie sein Architekt über die Stellungnahme informiert, damit die entsprechenden Vorgaben eingehalten werden.

4.4.3 Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird angepasst.

4.5 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, Fachbereich Praktische Denkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz, Schreiben vom 13.02.2019

4.5.1 Inhalt der Stellungnahme

vielen Dank für Ihr Schreiben zu den oben genannten Vorgängen.

Denkmalpflegerische Belange sind insofern betroffen, als das sich der Humboldt-Turm (Einzeldenkmal lt. § 3 Abs. 1 DSchG) direkt im Planungsgebiet befindet. Außerdem befindet sich der Rolandsbogen (Bauliche Gesamtanlage lt. § 5 Abs. 2 DSchG) in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet.

Einzeldenkmäler und Bauliche Gesamtanlagen sind Bestandteile der Denkmalliste und genießen infolgedessen Erhaltungs- und Umgebungsschutz lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Umgebungsschutz kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen.

Aus der Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die denkmalpflegerischen Belange für beide Vorhaben beachtet. Den Forderungen der Landesdenkmalpflege bzgl. des am Fuße des Humboldt-Turmes geplanten Wintergartens wurde bereits entsprochen.

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

4.5.2 Stellungnahme zur Anregung

Die Stellungnahme der Oberen Denkmalpflegebehörde bedürfen lediglich der Kenntnisnahme. Die Direktion Landesarchäologie wurde gesondert beteiligt.

4.5.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen ergeben sich hieraus nicht.

4.6 Kreisverwaltung Ahrweiler, Wilhelmstraße 24-30, 53474 Bad Neienahr-Ahrweiler, Schreiben vom 15.02.2019

4.6.1 Inhalt der Stellungnahme

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

1.) Landesplanung/Städtebau

Auf die landesplanerische Stellungnahme vom 24.04.2018 wird verwiesen.

2.) Naturschutz

Es wird auf die Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Humboldtturm“ verwiesen.

(Anmerkung: Zwecks Vollständigkeit der Abwägungsgrundlagen wird hier die Stellungnahme zum Bebauungsplan wiedergegeben.)

„Eine abschließende Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan ist noch nicht möglich, weil noch nicht alle erforderlichen Kartierungen und Bewertungen vorliegen. Laut Punkt 2.7 der Begründung wird erst im Laufe des weiteren Verfahrens die Bilanzierung ergänzt und dabei auch vorhandene Gebäude ohne Bestandsschutz berücksichtigt.

Zu Punkt 1.7.12 (Landschaftsplanerische Festsetzungen) der Begründung wird auf die Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB verwiesen.

Im Westen des Plangebietes liegt eine Grünlandfläche, die zum FFH-Gebiet 5510-302 gehört. In den vorliegenden Unterlagen fehlt eine Kartierung dieser Grünlandfläche. Dem zur Folge ist eine nachvollziehbare Aussage darüber, ob es sich hier um einen FFH-Lebensraumtyp und/oder um nach § 16 LNatSchG geschütztes Grünland handelt nicht möglich. Eine Beeinträchtigung von wertvollem Grünland (Lebensraumtyp 6510) würde einem der Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes zuwiderlaufen. Es wird um Ergänzung gebeten.

Als interner Ausgleich ist die Ausweisung eines „Waldrefugiums“ vorgesehen. Zur Anerkennung dieser Ausgleichsfläche sind eine flächenhafte Festsetzung im Bebauungsplan und textliche Festsetzungen zu werterhöhenden Maßnahmen in dieser Fläche erforderlich.

Innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung fehlen Aussagen zu ggf. vorhandenen Fledermausquartieren in den vorhandenen Gebäuden, zum Vorkommen von Bilchen und Haselmaus und zum Vogelschutz an den geplanten Glasflächen.“

3.) Wasserwirtschaft

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die mögliche Schmutzwasserentsorgung über eine Kleinkläranlage (Nr. 1.7.3 der Begründung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde bedarf.

4.) Denkmalpflege

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen seitens der Denkmalpflege keine Bedenken. Der Humboldt-Turm ist ein Kulturdenkmal. Im Vorfeld wurden im Rahmen eines Ortstermins am 13.10.2016 der hiesigen unteren Denkmalpflege und der Vertreterin der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe, Mainz, bereits die denkmalrechtlichen Belange besprochen. Den neuen baulichen Anlagen wird grundsätzlich zugestimmt. Eine Detailabstimmung erfolgt spätestens im Rahmen des zu gegebener Zeit erforderlichen Bauantragsverfahrens.

Archäologisch relevante Bereiche können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Daher wird gebeten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, zu beteiligen, ebenso die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstr. 44, 55116 Mainz.

5.) Brandschutz

Gegen das oben bezeichnete Vorhaben bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht und bei Einhaltung nachfolgender Punkte keine Bedenken:

Zur Gewährleistung der notwendigen Löschwasserversorgung durch den Träger der Wasserversorgung (nach § 48 LWG) im Rahmen der Erschließung gemäß § 41 Abs. 1 LBauO verweisen wird auf die Möglichkeit der Realisierung einer Regenwasserrückhaltung für Löschwasserzwecke bspw. kombiniert mit dem Versickern des überzähligen Wassers.

Hinweis:

Durch den Träger der Wasserversorgung nach § 48 LWG ist immer zunächst festzustellen, inwieweit die notwendige Löschwassermenge aus vom Trinkwasserrohrnetz unabhängigen Entnahmestellen bereitgestellt werden kann.

Insbesondere weisen wir - aufgrund der jüngsten Rechtsprechung - auch auf die **Notwendigkeit einer Realisierung von Maßnahmen für eine Löschwasserrückhaltung** hin, bspw. über eine zentrale Löschwasserrückhaltung für das Plangebiet -- siehe auch „**LEITFADEN BRANDSCHADENSFÄLLE -- Vorsorge – Bewältigung – Nachsorge**“ des Umweltministeriums Rheinland-Pfalz vom Januar 2017.

Zu Bebauungsplänen, die zu diesem Gebiet gehören, nehmen wir gesondert Stellung.

5.) Verkehr

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Stadt Remagen. Zuständige Straßenverkehrsbehörde ist die Stadtverwaltung Remagen. Bezüglich der vorgenannten Planung werden in straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht grundsätzlich keine Bedenken vorgetragen. Im Interesse der Belange der Straßenverkehrssicherheit ist eine straßentechnisch sichere Lösung des Vorhabens unbedingt erforderlich. Aus der Begründung ist zu entnehmen, dass die Zuwegung über das Gebiet der Stadt Bonn erfolgen soll. Wir empfehlen die Stadtverwaltung Bonn ebenfalls anzuhören.

4.6.2 Stellungnahme zur Anregung

Zu Landesplanung/Städtebau:

Die Inhalte der landesplanerischen Stellungnahme sind in die Planung eingeflossen. Die landesplanerische Stellungnahme erging am 24.04.2018 mit folgender Entscheidung:

Der Darstellung von Sonderbaufläche „Kultur-Soziales“ im Umfeld des bestehenden historischen Humboldt-Turms wird aus Sicht der Landes- und Regionalplanung mit nachstehenden Maßgaben zugestimmt:

- a) die Sonderbauflächen sind kleinräumig auf die vorgesehenen Standorte der baulichen Anlagen (Bestand und Neubau) möglichst detailliert zu beschränken und im Übrigen [als] Fläche für Wald festzuschreiben.*
- b) Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind zudem die genauen Standorte sowie die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen unter Beachtung der Ziele des LEP IV und des RROPI festzusetzen.*

Zu Naturschutz:

Die erforderlichen und bereits zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden angekündigten Ergänzungen werden für die Offenlageunterlagen vorgenommen.

Die Grünlandkartierung und ergänzende faunistische Untersuchungen zu ggfls. vorhandenen Fledermausquartieren in den vorhandenen Gebäuden sowie Bilch- und Haselmausvorkommen werden bei

geeigneten Witterungsverhältnissen und innerhalb es Kartierzeitraums vorgenommen. Der Untersuchungsumfang wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Ausgleich innerhalb eines „Waldrefugiums“ werden im Bebauungsplan ergänzt.

Zu Wasserwirtschaft:

Die wasserrechtliche Erlaubnis wird von dem Eigentümer beantragt.

Zu Denkmalpflege:

Die grundsätzliche Zustimmung der Denkmalpflegebehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Landesarchäologie wurde gesondert beteiligt.

Zu Brandschutz:

Die Inhalte der Stellungnahme betreffen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Planvollzug, für die Flächennutzungsplanung sind sie nicht von Relevanz. Die erforderliche Löschwasserlieferleistung muss seitens des Eigentümers zur Verfügung gestellt werden.

Zu Verkehr:

Die Zufahrt zu dem Plangebiet bleibt unverändert. Seitens der Straßenverkehrsbehörde der Stadtverwaltung wurden keine Anregungen vorgetragen. Die Stadt Bonn wurde beteiligt.

4.6.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen und Ergänzungen zum Naturschutz und Brandschutz werden vorgenommen.

4.7 Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Sinziger Straße 4, 53424 Remagen, Schreiben vom 15.02.2019

4.7.1 Inhalt der Stellungnahme

im Namen unserer Fraktion wird beantragt, den Bebauungsplan nicht weiter zu verfolgen bzw. allen Maßnahmen, die über eine bauliche Sicherung des Bestandes gehen, die Zustimmung zu verweigern.

Begründung:

1. Es besteht kein öffentliches Interesse an den vom Antragsteller gewünschten Veränderungen. Im Gegenteil, öffentliches Interesse ist, dass das Naherholungsgebiet und Naturschutzgebiet „Rodderberg“, das nur 50 m vom Grundstück entfernt endet und über das der Zugang zum beplanten Gebiet ausschließlich erfolgen kann, möglichst ungestört bleibt. Ebenso ist es öffentliches Interesse, ein bisher baulich wenig und durch Barrieren für die bestehende Biotopvernetzung nicht zu sehr belastetes Areal im Außenbereich nicht zusätzlich zu belasten.
2. Die Darstellung der Zweckbestimmung „Kultur und Soziales“ ist, wie die bisherige Diskussion im Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Remagen gezeigt hat, nicht belastbar. Abgesehen davon, dass

eine Kontrolle der genannten Zweckbestimmung kaum möglich wäre („Aufnahme von 2 Künstlern“ (§1.10)), liegen bisher keine konkreten Nutzungsangaben vor. Daher drängt sich die Schlussfolgerung auf, dass hier ein billig erworbenes Grundstück in unmittelbarer Nähe zu einem hochwertigen Naturschutzgebiet zu einem luxuriösen Wochenendareal ausgebaut werden soll. Der Umfang der geplanten Maßnahmen, d.h. der Ersatz von bisherigen Schuppen, Garagen usw. zu Gunsten von villenartigen Wohnbauten ermöglicht zudem die permanente Nutzung des Areals für eine größere Gruppen von Personen.

3. Bezüglich der Nutzung sind zudem Widersprüche in den Unterlagen enthalten. Einmal wird die Nutzung der zukünftigen Residenz im Wald mit „zeitlich begrenzter“ Aufnahme von „2 Künstlern“ angegeben, später in der FHH-Verträglichkeitsprognose ist von drei Künstlern die Rede. Im gleichen Zusammenhang ist von einer Hausmeisterwohnung die Rede. Geht man nun von einem permanenten 4. Nutzer (mit oder ohne Familie) aus?

4. Eine demnach mögliche und bei Zustimmung zur Planung kaum abwendbare sogar dauerhafte Nutzung des Areals zu Wohnzwecken ist nicht kompatibel mit den Vorgaben, die die Stadt selbst mit Verweis auf die Landesplanerische Stellungnahme vom 24.4.2018 in ihrer Begründung zur Flächenplannutzungsänderung anführt, weil es erhebliche Eingriffe in die gelisteten Funktionen gibt:

- Landschaftsbild: durch eine Vielzahl von Glasbauten mit erheblicher Reflektionswirkung kommt es hier zu erheblichen Eingriffen.
- Regionaler Grünzug: ein zusammenhängender Freiraum wird hier durch wahrscheinlich stärker als bisher engmaschige und hohe einbruchhemmende Zäune eindeutig gestört,
 - damit entfällt auch eine wichtige Funktion der Biotopvernetzung, die Möglichkeit, dass sich Tiere frei bewegen können.
- Siedungsbezogene Naherholung: die deutliche Sperrung des Areals und die Anlage von Parkplätzen sowie der damit verbundenen KfZ-Verkehr stören auch außerhalb des Naturschutzgebietes erheblich diese Funktion.

Alle unter 4. angeführten Punkte wurden lediglich benannt, aber nicht einer Abwägung unterzogen.

Unklar bleibt, in welcher Weise die Planung die neue Rheinland-Pfälzer Gesetzgebung u.a. mit Blick auf Ausgleich von Umwelteingriffen berücksichtigt.

4.7.2 Stellungnahme zur Anregung

Zu 1.:

Die Nutzung des Plangebietes und damit die Unterhaltung und Pflege des Geländes, aber insbesondere die durch den Eigentümer vorgenommene Wiederherrichtung des Humboldt-Turms, als eines der herausragenden Kulturdenkmäler der Stadt Remagen und dessen Unterhaltung ohne jegliche Belastung des städtischen Haushaltes, steht in hohem öffentlichen Interesse. Ebenso ist der Stadt an einer Unterstützung jünger Künstler mit Potential und einer Förderung des Stellenwertes der Rheinromantik gelegen. Durch die Zusammenarbeit des Eigentümers mit dem Arp-Museum und namhaften Kunstprofessoren ist die Qualität der Betreuung gewährleistet.

Daher steht die Planung in öffentlichem Interesse.

Das Naherholungsgebiet und das Naturschutzgebiet werden durch die zusätzliche Schaffung von Unterkünften für bis zu 3 Künstler sowie einem Wirtschaftergebäude nicht beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden ausgeglichen.

Zu 2.:

Es kann nicht die Rede von einem „billig erworbenen Grundstück“ sein. Der Aufwand für die denkmalgerechte Wiederherrichtung und Unterhaltung des Humboldtsturms steht in keinerlei Verhältnis zu den Kosten für sonstige Baugrundstücke, sei es im Außen- oder Innenbereich.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan werden hinsichtlich der Nutzungen nach den einzelnen Sondergebieten differenziert vorgenommen

Entsprechende Regelungen können auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Zu 3.:

Die Nutzung durch bis zu 3 Künstler und einen Wirtschaftler (Hausmeister, Gärtner, Aufsichtskraft in Personalunion) ist beabsichtigt. Die Orangerie ist nicht zu Wohnzwecken geeignet. Entsprechende Regelungen werden in den Bebauungsplan (siehe oben) und den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Zu 4.:

Der Eingriff durch die Glasfronten (insbesondere Vogelschlag) wird durch eine Festsetzung zur Transluzenz vermieden.

Das Plangebiet ist zu den öffentlich zugängigen Wirtschaftswegen durch einen Zaun in einer Höhe von ca. 1,20 bis 1,30 m geschützt. Dieser Zaun ist eingegrünt. Die Gestaltung und Begrenzung der Einfriedung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Errichtung weitere Zaunanlagen oder die Erhöhung der vorhandenen ist nicht beabsichtigt. Daher verändert sich die Funktion der Biotopvernetzung nicht.

Es ist keine deutliche Absperrung vorhanden und auch nicht beabsichtigt. Der Kfz-Verkehr beschränkt sich auf die Zusatzverkehre der bis zu 3 Gastkünstler und ist daher marginal.

Die durch die Planung ermöglichten Eingriffe werden ordnungsgemäß auf Grundlage der neusten Fassung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes und einer objektiv nachvollziehbaren Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch die Festsetzung eines Waldrefugiums ausgeglichen.

4.7.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen und Ergänzungen werden entsprechend der Stellungnahme zur Anregung vorgenommen.