

Bauliche Infrastruktur  
Sachbearbeiter/-in: Peter Günther

Nr. 0700/2022

## VORLAGE

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	TOP
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	11.10.2022	öffentlich	4

### Betreff:

Bau- und Planungsangelegenheiten  
Bauleitplanung der Stadt Remagen  
Campingplatz Siebengebirgsblick, Rolandswerth  
hier: Stellplatznachweis

### Sachverhalt:

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans wie auch die Aufstellung des Bebauungsplans 50.08 „Campingplatz Siebengebirgsblick“ im Ortsbezirk Rolandswerth dienen dazu, den seit Jahrzehnten bestehenden Campingplatz zu sichern und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung und den Betrieb eines Biergartens mit bis zu 180 Sitzplätzen zu schaffen. In der Zeit vom 06.05.2022 bis einschließlich 10.06.2022 wurde die Unterrichtung (frühzeitige Beteiligung) der planbetroffenen Behörden sowie der Öffentlichkeit durchgeführt.

Für den weiteren Fortgang der Planung ist es von Bedeutung, in welchem Umfang der Vorhabenträger notwendige Stellplätze für die geplante Nutzung vorhalten muss. Die Anzahl wie auch die Lage der Stellplätze stellen eine relevante Eingangsgröße für die schalltechnische Untersuchung dar, die für eine sachgerechte Abwägung der bekannten und der vorgetragenen Belange der Behörden und der Öffentlichkeit erforderlich ist. Deswegen ist dieser Aspekt vor einer Auswertung der Unterrichtung und der Abfassung von Abwägungsvorschlägen zu klären.

### **1. Berechnung notwendiger Stellplätze im Baurecht**

Soweit durch eine Satzung (Stellplatzsatzung, Bebauungsplan) keine anderweitige Regelung getroffen wurde, bemisst sich der Umfang der im Rahmen eines Bauantrages vorzulegenden Stellplatznachweises nach der *Verwaltungsvorschrift*

des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. 2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Der Anhang zur Vorschrift ordnet einer Reihe verschiedenster Nutzungen und Nutzungsarten in Form von Richtzahlen einen eigenen Stellplatzschlüssel zu (vgl. [Stellplatzsatzung der Stadt Remagen](#)).

Zur Bemessung wäre vorliegend die artverwandte Nutzung „Gaststätten“ heranzuziehen, da die geplante Nutzungsart „Biergarten“ selbst nicht in der Aufzählung enthalten ist. Die Richtzahlen sehen hierfür den Nachweis von einem Stellplatz je 6 bis 12 m<sup>2</sup> Gastraumfläche vor. Gastraumfläche in diesem Sinne ist der Teil der Gaststätte, der vom Gast zur Erfüllung der Zweckbestimmung betreten werden kann. Die Flächen von Lagern, Küchen, Theken oder auch Nebenräumen (Sozialraum, Toiletten, etc.) bleiben bei der Bemessung der notwendigen Stellplätze mithin unberücksichtigt. Für gastronomische Einrichtungen unterstellt die Verwaltung einen durchschnittlichen Platzbedarf von 1,5 m<sup>2</sup> je Sitzplatz.

## **2. Bestehende Genehmigung**

Noch unter dem Vorbesitzer wurde im Jahr 2020 für die Platzanlage im Wege einer wasserrechtlichen Genehmigung die Erlaubnis erteilt, u.a. eine mobile Rezeption zu errichten, an die insgesamt 64 Sitzplätze zum Zwecke der Bewirtung angeschlossen sind. Der Antragsteller gibt vor, dass diese Plätze vornehmlich durch die Camper und nur untergeordnet durch Gäste von außerhalb genutzt werden; eine numerische Aufteilung oder sonstige Verteilung der Plätze gab der Antragsteller nicht an. Nach Maßgabe der unter 1. genannten Richtzahlen sind für einen Biergarten mit 64 Sitzplätzen 8 notwendige Stellplätze nachzuweisen (1 Stellplatz je 8 Sitzplätze). Im Antrag umfasst der zeichnerische Nachweis 23 Stellplätze (vgl. Anlage), womit der Bedarf für die damals beantragte Nutzung mehr als erfüllt ist.

## **3. Der Stellplatznachweis im Lichte der neuen Planung**

Der neue Vorhabenträger/Pächter möchte seinen künftigen Biergarten auf insgesamt ca. 180 Sitzplätze ausbauen. Nach eigener Aussage umfasst der Campingplatz Platz für bis zu 140 Wohnwagen / Wohnmobile sowie eine große Zeltwiese (vgl. <https://siebengebirgsblick.de>; letzter Abruf am 15.09.2022)

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zu den Bauleitplänen wurde über den Ortsvorsteher bzw. den aktuellen Pächter eine Diskussion darüber angeregt, welcher Stellplatzschlüssel für die geplante Gastronomie Anwendung finden soll. Eine Berechnung alleine nach der Anzahl der Sitzplätze sei nicht sachgerecht, schließlich wäre ein Teil der Gäste bereits als Camper auf dem Gelände und würde somit keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf auslösen.

Andererseits ist anzunehmen, dass angesichts der Größe des geplanten Biergartens die Gäste nicht nur aus Rolandswerth kommen werden. Das Angebot ist mithin erkennbar überörtlich ausgerichtet und erzeugt einen entsprechenden Zielverkehr.

## **4. Der Vorschlag der Verwaltung**

Absolute Angaben über die Herkunft der Gäste des Biergartens in solche vom Campingplatz und solche, die von außerhalb kommen, liegen nicht vor. Für die weitere Planung werden daher folgende Annahmen getroffen:

- a) Für den Bestand wird eine überwiegende Nutzung durch die Camper angenommen. Die im Rahmen des Wasserrechtsantrages ermittelten 8

notwendigen Stellplätze werden im Verhältnis von 5:3 auf die Camper bzw. die Gäste aufgeteilt. Maßstab hierfür sind die Erfahrungen zum Vorgängerbetrieb, aber auch die Annahme, dass sich Camper vielfach auch selbst versorgen und das gastronomische Angebot nicht annehmen. Hieraus leitet sich ab, dass für die den Campern zugeordneten 5 Stellplätze faktisch kein Nachweis erfolgen muss, da deren Fahrzeuge bereits auf dem Campingplatz stehen.

- b) Die wasserrechtliche Genehmigung berücksichtigt die Nutzung des Biergartens durch Camper bereits vollumfänglich. Deswegen werden die zusätzlich hinzukommenden 116 Sitzplätze ausschließlich externen Gästen aus Rolandswerth und Umgebung zugerechnet. Unter Berücksichtigung der überörtlichen Ausrichtung des Angebotes und den Erfahrungen aus der Vergangenheit wird für den Anteil der externen Gäste ein hoher Stellplatzbedarf unterstellt. Festgesetzt wird der Schlüssel von einem notwendigen Stellplatz je 6 m<sup>2</sup> Gastraum bzw. einem Stellplatz je 4 Sitzplätze.
- c) Zusätzlich zu den Sitzplatzbereichen ist der Stellplatzbedarf für Stehplatzbereiche gesondert zu ermitteln. Als Schlüssel ist 1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> begonnene Gastraumfläche, mindestens jedoch 5 Stellplätze, anzunehmen (vereinfachend abgeleitet aus 1 Stellplatz je 6 bis 12 m<sup>2</sup> Gastraum)
- d) Zusätzlich zu den Abstellplätzen für die Pkw sind auch solche für Fahrräder vorzusehen. Als Schlüssel wird auch hier 1 Fahrradabstellplatz je 10 m<sup>2</sup> begonnene Gastraumfläche definiert, wobei ein Sitzplatz zu 1,5 m<sup>2</sup> Gastraumfläche umgerechnet wird.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

- Der Biergarten wird um 116 Sitzplätze erweitert, so dass 29 zusätzlich notwendige Pkw-Stellplätze nachzuweisen sind (1 Stellplatz je 4 Sitzplätze =>  $116 / 4 = 29$ ).
- Der Gesamtbedarf für die geplanten 180 Sitzplätze umfasst somit  $29 + 3 = 32$  notwendige Stellplätze
- Für die Stehplatzbereiche sind zusätzlich mind. 5 notwendige Stellplätze nachzuweisen, soweit sich durch den unter 4c definierten Schlüssel kein höherer Bedarf ergibt.
- Der Parkplatz des Biergartens besteht mithin aus mindestens 37 Pkw-Stellplätzen.
- Für die 116 zusätzlichen Sitzplätze mit einem Flächenäquivalent von 174 m<sup>2</sup> sind mind. 18 Fahrradabstellplätze bereitzustellen; die Stehfläche ist im späteren Bauantrag entsprechend zu berücksichtigen.

#### Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt den Verwaltungsvorschlag als Grundlage für das weitere Planverfahren.

#### Anlage/n:

Wasserrechtl. Ausnahmegenehmigung - Auszug Lageplan Biergarten

Remagen, den 20.08.2022



---

B. Ingedahl  
Bürgermeister



---

M. Göttlicher  
Büroleiter