

22. Flächennutzungsplanänderung "Haus Humboldtstein"

der Stadt Remagen



Abwägung zu den Anregungen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stadt: Remagen
Gemarkung: Oberwinter
Flur: 27

Gehört zur

Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss am 23.04.2024

Sitzung des Stadtrates am 13.05.2024

Stand: 01.04.2024

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Stadt:	Remagen		
Gemarkung:	Oberwinter	Flur:	27

Inhaltsverzeichnis

1 Planerfordernis	1
2 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	1
2.1 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, vom 29.11.2023	2
2.2 Landesamt für Geologie und Bergbau vom 19.12.2023.....	3
2.3 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/ Saarbrücken, vom 08.12.2023	5
2.4 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, vom 05.01.2024	6
2.5 Forstamt Ahrweiler vom 21.12.2023.....	12
2.6 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 05.01.2024	15
2.7 LandesBetrieb Mobilität (LBM) Cochem-Koblenz vom 15.01.2024	18
2.8 Kreisverwaltung Ahrweiler vom 08.01.2024	19

1 Planerfordernis

Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 06.12.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan für das Gebiet „Haus Humboldtstein“ zu ändern.

Das Gebiet wurde in den letzten Jahrzehnten von der AWO zu Fortbildungszwecken genutzt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan entsprechend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fortbildung“ dargestellt. Der Standort war allerdings von der AWO nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben, was auch in der Covid 19 Pandemie begründet ist.

Zeitgleich zu der Aufgabe des Bildungszentrums führte die Flut im Ahrtal am 14./15. Juli 2021 dazu, dass Wohnraum allgemein und auch Wohnraum für die Beschäftigten eines großen regionalen Obstbaubetriebes mit eigener Verpackung und Vermarktung (im Folgenden zur Vereinfachung als Obsthof oder Obstbaubetrieb bezeichnet) vernichtet wurde. Daher wurde das Grundstück vom Inhaber des Obstbaubetriebs erworben. Auf der Grundlage einer befristeten Duldung der Stadt Remagen und der Kreisverwaltung Ahrweiler wohnen in dem Bestandsgebäude einige Beschäftigte des Obstbaubetriebes. Diese vorübergehend mögliche Nutzung soll nun dauerhaft bauplanungsrechtlich gesichert werden. Neben der Wohnnutzung für die eng gefasste Zielgruppe ist zudem geplant, Teile des Gebäudes als Büroräume an Freiberufler zu vermieten und die bestehende geringfügige betriebsfremde Wohnnutzung zu sichern. Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der Zweckbestimmung „Fortbildung“, wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Daher muss für das Projekt der Flächennutzungsplan geändert sowie ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die neue Darstellung sieht für den baulich genutzten Teil eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Betriebsbezogenes Wohnen + Büros“ sowie „Sportanlagen und Erholung“ vor. Die übrigen Bereiche des Geltungsbereichs sollen als „Flächen für Wald“ und „Grünfläche“ dargestellt werden.

2 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben als Stellungnahme ab, keine Anregungen bzw. Bedenken zu äußern oder von der Planung nicht berührt zu sein. Die Behörden ohne Datum äußerten sich nicht.

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 23.11.2023
- Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, vom 27.11.2023
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 13.12.2023
- Polizeiinspektion Remagen vom 20.12.2023
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 05.01.2024
- PLEdoc Netzauskunft vom 01.12.2023
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege
- Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück
- DRK-Kreisverband Ahrweiler
- Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel

- Interessengemeinschaft Oberwinter
- Rhein-Ahr-Energie Netz GmbH & Co KG
- Abwasserzweckverband, Untere Ahr, Sinzig
- Energienetze Mittelrhein GmbH & Co KG
- Stadtwerke Remagen, c/o Energieversorgung Mittelrhein
- Deutsche Post AG
- CSG GmbH, Köln
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Trier
- bn:t Blatzheim Networks Telecom GmbH, Bonn
- DB Station & Service GmbH
- Stadtverwaltung Bonn
- Stadtverwaltung Remagen, FB 2
- Stadtverwaltung Remagen, Stabsstelle Klimaschutz
- Stadtverwaltung Remagen, FB 3
- Stadtverwaltung Remagen, FB 1
- Ortsbeirat Oberwinter
- CDU-Stadtratsfraktion
- SPD-Stadtratsfraktion
- FBL-Stadtratsfraktion
- Bündnis 90 / Die Grünen-Stadtratsfraktion
- FDP-Stadtratsfraktion
- Stadtratsmitglied
- Die Linke
- AfD

2.1 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, vom 29.11.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„Betreff	Archäologischer Sachstand
Erdarbeiten	Archäologische Befunde und Funde sind nicht zu erwarten: Keine Bedenken Textfestsetzung: Abschnitt 3.1, Seite 3. Überwindung / Forderung: Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

Keine archäologischen Fundstellen bekannt: Keine Bedenken unter Vorbehalt

Im angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft.

Entsprechend ist oben genannte Dienststelle nach §2 Abs. 3 DSchG RLP im Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Archäologische Befunde und Funde sind nicht zu erwarten: Keine Bedenken

Im angegebenen Planungsbereich sind keine Fundstellen zu erwarten. Wir bitten dennoch darum, die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) zu beachten beziehungsweise den Vorhabenträger hierauf hinzuweisen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadressen zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.“

Würdigung:

Die Stellungnahme wird lediglich im Volltext zur Kenntnis gegeben, um zu dokumentieren, dass keine Bedenken bestehen. Eine weitere Prüfung kann nur im Bauantragsverfahren erfolgen, da die Stellungnahme sowohl zum Bebauungsplan als auch zum Flächennutzungsplan abgegeben wurde. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Beschlussvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen erfolgt nicht.

2.2 Landesamt für Geologie und Bergbau vom 19.12.2023

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 der Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 der Stadt Remagen "Haus Humboldtstein" sowie Bebauungsplan 34.09 "Haus Humboldtstein" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Unkelbach" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist.

Wir weisen jedoch 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 Gemarkung Oberwinter dokumentiert sind.

Weiterhin liegen uns Unterlagen zu einem Kupfererzbergwerk in der Gemarkung vor, dessen Lage sich aufgrund mangelnder topografischer Anhaltspunkte jedoch nicht einordnen lässt.

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. Geo-technikern zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Dem LGB liegen Hinweise auf ehemaligen Erzbergbau in der Gemarkung Oberwinter vor.

Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. –schächte zu Konzentraten aufbereitet. 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:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter 3.3 werden fachlich bestätigt.

Das in Kap. 1.4.9 der Begründung erwähnte Steinschlagereignis war ca. 300m südlich des jetzigen Plangebietes. Nach unserer Datenlage sind im Plangebiet keine Rutschungen oder Steinschläge bisher aufgetreten.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieur-büro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Würdigung:

Bauvorhaben werden lediglich im Inneren der Bestandsgebäude bzw. an der Gebäudehülle und den Außenlagen im Sinne einer Instandhaltung und Sanierung erfolgen, so dass keine Berührungen mit ehemaligem Erzbergbau zu erwarten sind. Auch die Lasten der baulichen Anlagen werden sich nicht verändern. Die Begründung wird um die Lage des Steinschlagereignisses aus der Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau ergänzt.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Würdigung genannten Ergänzungen der Begründung werden vorgenommen.

2.3 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/ Saarbrücken, vom 08.12.2023

Inhalt der Stellungnahme:

Ihr Schreiben ist am 24.11.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Direkt angrenzend am Plangebiet verläuft die Eisenbahnstrecke 2630 Köln – Bingen (ca. von Bahn-km 45,44 bis Bahn-km 45,62). Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner / Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main).

Würdigung:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, wurde beteiligt (siehe folgende Stellungnahme). Es ist keine Abwägung erforderlich.

Beschlussvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Unterlagen erfolgt nicht.

2.4 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, vom 05.01.2024

Inhalt der Stellungnahme:

„auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG f DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Zuwegung dauerhafte Nutzung der Eisenbahnüberführung (Bahn-km 45.435):

In Bezug auf die dauerhaft als Zuwegung vorgesehene Brückendurchfahrt besteht noch Erläuterungsbedarf. Hier ist insbesondere das Thema temporäre, auch längerfristige, Sperrung während Baumaßnahmen zu konkretisieren.

Gegebenenfalls kann die Eisenbahnüberführung im Rahmen von Baumaßnahmen langfristig gesperrt werden. Für diesen Zeitraum hat der Nutzer selbstständig eine alternative Zuwegung bereitzustellen.

Die Bahn haftet nicht für eventuelle Schäden bei herabfallenden Gegenständen. Auf der Bahnüberführung können zu jeder Tages- und Nachtzeit Arbeiten ausgeführt werden, welche die Gefahr von herabfallenden Schottersteinen, Kleinmaterialien oder ähnlichem beinhalten könnten.

Bei der Nutzung der Durchfahrt sind sämtliche zugeführte Schäden am Bauwerk, welche durch den Nutzer hervorgerufen wurden, sofort der DB InfraGO AG zu melden.

Das Betreten der Gleisanlagen ist strengstens untersagt.

Wie bereits beschrieben kann eine durchgängige Nutzung während Baumaßnahmen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand gewährleistet werden. Da es sich nach den vorgelegten Angaben um die einzige Zufahrt zum Areal handelt wirkt dies zwei Folgefragen auf:

Wie wird der Brand- und Katastrophenschutz des Areals für den Fall einer baubedingten temporären Sperrung der Brückendurchfahrt sichergestellt?

Wer kommt für Erschwerniskosten auf, wenn im Instandsetzungsfall im Brückenbereich aufwändigere Bauverfahren erforderlich werden, um Sperrzeiten der Zufahrt zu verringern oder Bewohner temporär anderweitig untergebracht werden müssen, da das Areal nicht angedient werden kann?

Gerade, wenn es sich bei Baumaßnahmen um Maßnahmen nach §14 des Eisenbahnkreuzungsgesetzes handelt, sind beide Fragestellungen betroffen. Diese Maßnahmen müsste die Bahn alleine finanzieren -> Erschwerniskosten die Maßnahmen müssen geduldet werden -> Brand- und Katastrophenschutz aus Sicht der DB InfraGO AG können daher keine Zusagen gemacht werden, die über die bisherigen (und als Bestandsschutz anzusehenden) Regelungen hinausgehen. Sollten neue Regelungen (Gestattungen, dingliche Sicherung von Zugangsrechten) erforderlich werden, sind sie unter Berücksichtigung der vorgenannten Fragestellungen zu verhandeln.

Weitere Auflagen und Bedingungen:

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB InfraGO AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB InfraGO AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es ne-

ben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs sind jederzeit zu gewährleisten.

Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen müssen jederzeit gewährleistet sein.

Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Tiefe der Ausschachtungen für die geplante Baumaßnahmen muss außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen. Das Bahngelände darf durch die Baumaßnahme nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden und Abgrabungen dürfen nicht erfolgen. Dies ist in Besondere bei den Aushubarbeiten zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahme auszuschließen.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden.

Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten bzw. für das Notfallmanagement gewährleistet sein.

Anfallendes Oberflächenwasser, Dachentwässerungen oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Eventuelle Lagerungen von Baumaterial, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.

Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen ein Betreten der Bahnanlagen verhindern. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, Photovoltaikanlagen, Leuchtwerbung, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe G UV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließl. des Luftraumes nicht berührt und überschwenkt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Kabellagen der DB Kommunikationstechnik GmbH (DB KT):

In dem benannten Bereich befinden sich Streckenfernmeldekanal F3283 und LWL-Kabel F6202 der DB KT im Eigentum der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG/ DB Station & Service AG). Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen.

Die Lage der Systeme kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden.

Da ihre Baumaßnahme die TK-Kabel/TK-Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Bitte teilen sie uns schriftlich (mindestens 15 Arbeitstage vorher) unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. den Termin zur Kabeleinweisung mit.

Die Adresse des Ansprechpartners lautet (Bearbeitungsnummer 2023033471):

DB Kommunikationstechnik GmbH

I.CVR 22

E-Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Der angefragte Bereich enthält auch Kabel F6201 der Vodafone GmbH.

Es ist eine örtliche Einweisung aus Sicht der DB KT erforderlich.

Bitte stimmen Sie einen Termin mit dem zuständigen Vodafone Ansprechpartner ab.

Der Ansprechpartner lautet:

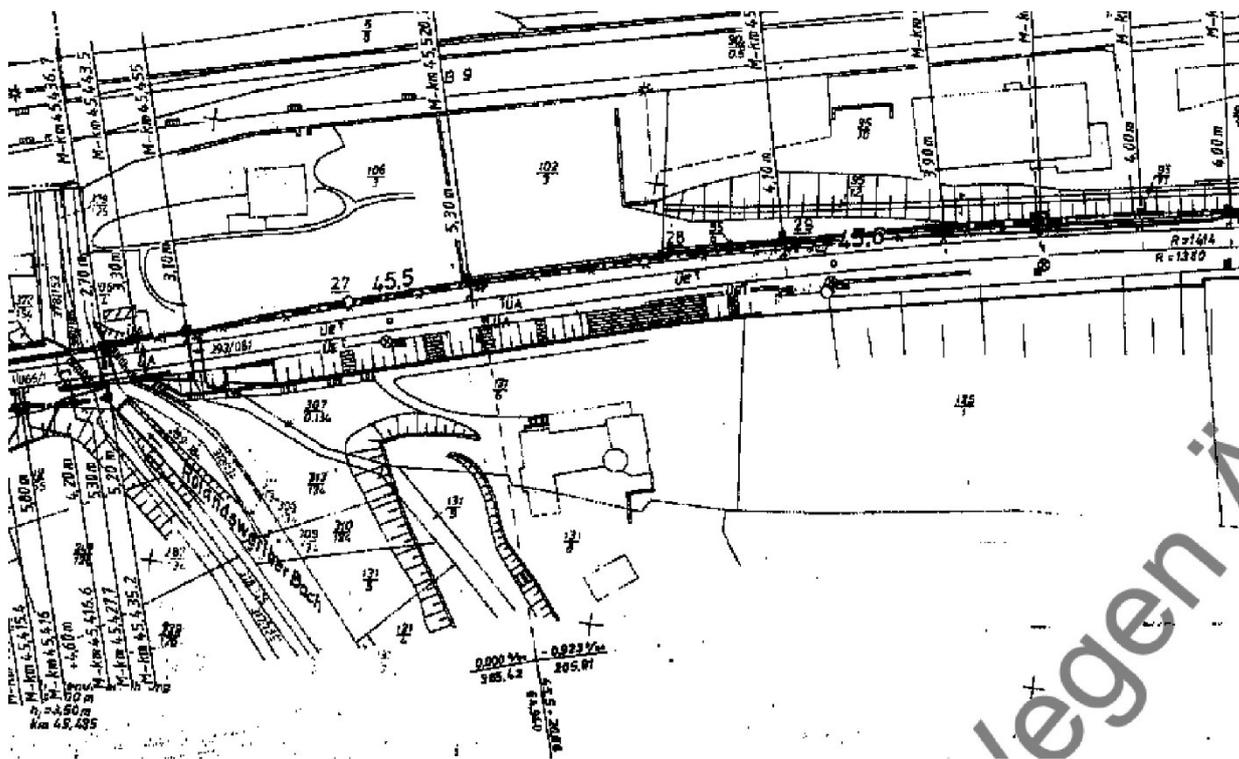
Vodafone GmbH

Mail: TDRB-W.Dortmund@Vodafone.com

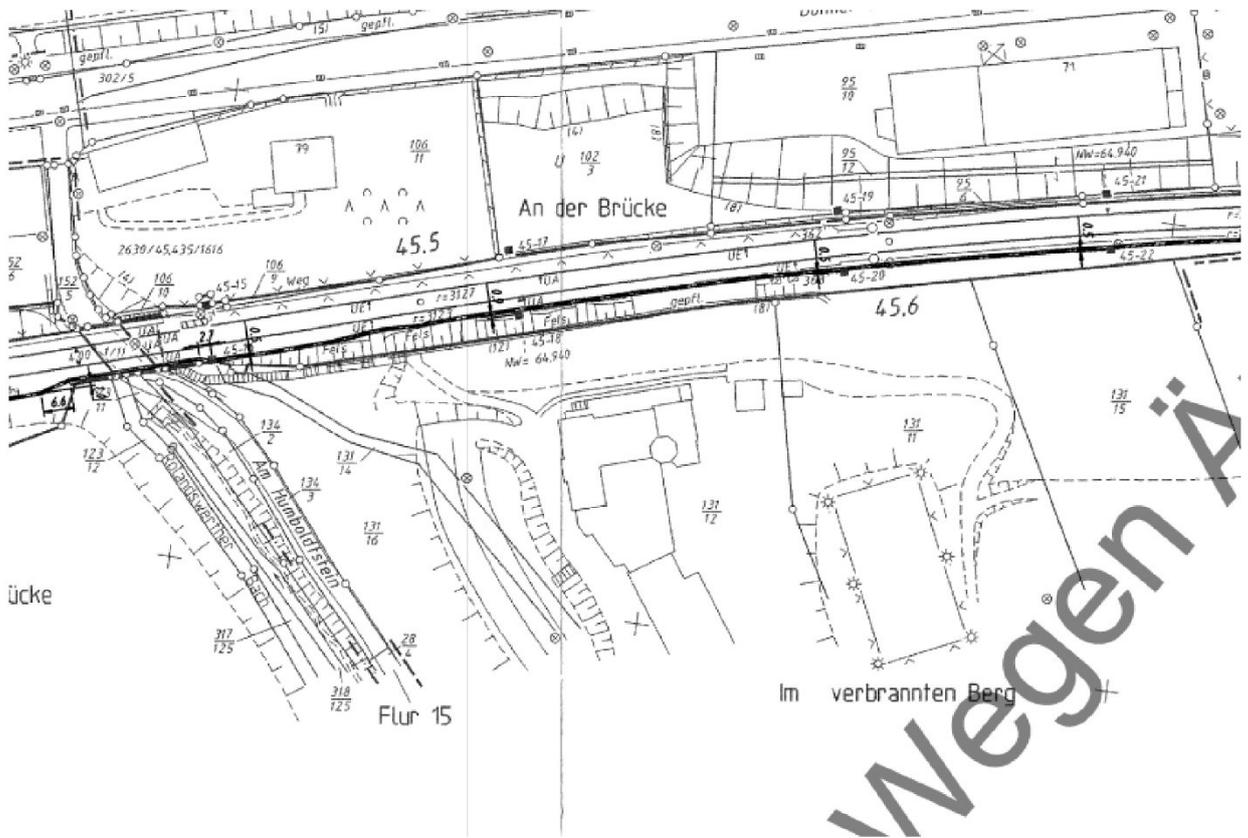
Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die DB Kommunikationstechnik GmbH zurückzusenden.

Die DB Kommunikationstechnik GmbH weist darauf hin, dass für die Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangengenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

Diese Zustimmung ist für einen Zeitraum von 24 Monate gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich. Rechtzeitig vor Baubeginn/nach Abschluss der Planung ist es erforderlich eine nochmalige Abfrage zwecks Änderungen der Örtlichkeit einzuholen.



DIS-Beschreibung: B; 2630_KL; 045.20-046.10; DR; F3283			
Die Bahn  DB Telematik GmbH KOR-W-B Thea-Leymann-Str.9 45127 Essen		Maßstab: 1: 1000	Format: A3.0
		Planzustand: Bestand	BF
		Kabellageplan 2630 Köln Hbf -- Koblenz -- Bingen (Rhein) Hbf Abschnitt km: 045.208-046.100	
	Datum	Name	
	Gez. 20.12.83	Henaux	
	Bearb.		
Rahmen und Schriftfeld	04.07	Cziezeit	Gepr. 22.12.83 Diefenbach
Änderung	Datum	Name	Urspr. F3283 KL 066
		Dokument-ID: 1057016410	Blatt 66
		DB Telematik - intern	123 Bl.
		Ers.f.: Diks 1.011.1.108.85.65	



1541018021

{1157031516_TkIk}

				Ausf. von Ausf.:		
				LWL 2630DR		
Nr.	Änderung bzw. Ergänzung	Datum	Name	Blattnr.:		
				Auftragsnr.:		
				1997	Datum	Name
				bearb.		
				gez.	April	M.Dirla
				gepr.		

		Region West		Dikt 1.011/1.144. F6201. 58	
				Dikt 1.011/1.24. F6202. 58	
		Datum	Name	Str. 2430 Köln - Bingen Hbf km 45,208 ...46,100	
		Bearb.		Kabeltrasse Köln - Koblenz F 6201	
		Gepr.		Kabeltrasse Köln - Koblenz F 6202	
		Norm			
		Maßstab 1: 1000			
Nr.	Änderung	Datum	Name	Urspr.	Blatt
					B.

(Anmerkung: Auf die Wiedergabe der Kabelschutzanweisungen wird verzichtet.)“

Würdigung:**Zur Zuwegung:**

Dem Eigentümer ist bekannt, dass die Schäden an dem Bauwerk, die von Nutzern des Areals verursacht wurden, der Deutschen Bahn mitzuteilen sind.

Für die Verkehrssicherheit der Unterführung ist die Deutsche Bahn AG zuständig, dies gilt auch für Schäden, die durch den Bahnbetrieb oder Arbeiten an den Gleisanlagen verursacht werden. Anders als bei Brücken, die die Bahn oberhalb des Bahnkörpers queren, liegen Unterführungen, also Bauwerke unterhalb des Bahnkörpers, in der Verantwortung der Deutschen Bahn AG.

Hinsichtlich der Zuwegung stellt sich die Situation gegenüber dem genehmigten Bestand, d.h. der Fortbildungsstätte der AWO mit Gästen, Übernachtungen und Versorgung der Gäste dem Grunde nach nicht anders dar. Bei der Nutzung als Fortbildungsstätte waren Menschen in dem Gebäude anwesend. Die Personenzahl ändert sich durch die Umnutzung von einem wechselnden Personenkreis zu betriebsbezogenem Wohnen nicht wesentlich. Auch die Brandgefahr oder die Wahrscheinlichkeit eines Rettungseinsatzes ist dem Grunde nach gegenüber dem Bestand unverändert.

Unabhängig davon ist der Eigentümer im Falle einer Vollsperrung für Bauarbeiten oder Ähnliches zur Kooperation bereit. Hilfsweise und temporär müsste eine Zufahrtmöglichkeit über die Wirtschaftswege genutzt werden.

Vorrangig gelten allerdings die oben genannten Verantwortlichkeiten.

Zu weiteren Auflagen und Bedingungen:

Bauliche Maßnahmen in unmittelbarer Gleisnähe sind nicht geplant. Aufgrund der Größe des Objektes wird für baulichen Maßnahmen eine Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden müssen und daher auch die Deutsche Bahn AG beteiligt. Die übrigen Hinweise betreffen den Planvollzug und sind dort zu beachten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung baut auf der bisherigen Zuwegung auf, die unverändert bleibt, auf.

2.5 Forstamt Ahrweiler vom 21.12.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„nach Prüfung der Planungsunterlagen teilen wir Ihnen aus forstbehördlicher Sicht zu o.a. Vorhaben Folgendes mit:

Sachverhalt:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die dauerhaft baurechtliche Sicherung einer bestehenden Nutzung bzw. partielle Nutzungsänderung (Vermietung von Teilen des Gebäudes als Büroräume) bei dem Bestandsgebäude. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt,

da er der Nachnutzung eines vorhandenen Gebäudes und der Schaffung von Wohnraum für Betriebsangehörige dient.

Die vorgesehenen Nutzungen der Bestandsgebäude als Wohn- und Büroräume stehen nicht im Einklang mit der Zweckbestimmung „Fortbildung“, wie sie im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Daher muss für das Projekt der Flächennutzungsplan geändert sowie ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Rahmen des Regelverfahrens erfolgt die Erstellung eines Umweltberichts mit Abarbeitung der Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).



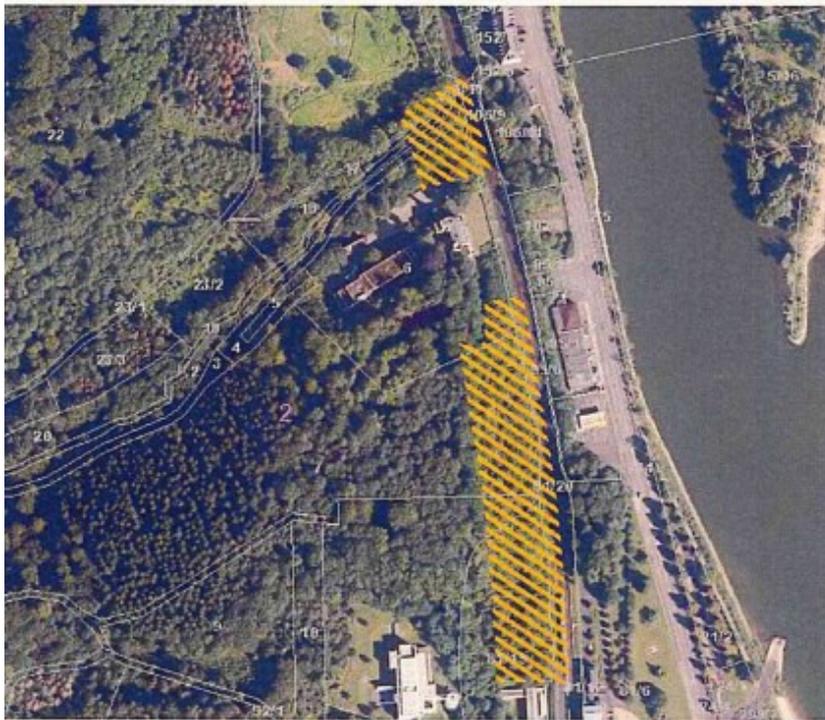
Weite Teile des Plangebiets weisen einen waldartigen, naturnahen Charakter auf. Der südwestliche Teil des Plangebiets wird von einem Laubmischwald eingenommen. Ein mäßig alter Bestand stockt auf einer zur Bahnstrecke abfallenden, steilen Böschung am Ostrand des Plangebiet.

Forstbehördliche Bewertung

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion sowie in den Randbereichen im Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund. Die entsprechenden Ziele der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind zu beachten.

Im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion sollen Wälder in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben. Die Waldflächen innerhalb des Plangebietes werden als solche festgesetzt und gesichert und erfüllen somit die Vorgaben.

In den Vorranggebieten regionaler Biotopverbund sind alle Nutzungen ausgeschlossen, die mit dem Ziel, die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern, nicht vereinbar sind. Die Planung sieht die zukünftigen Belastungen durch die vorgesehene Nutzung nicht höher als bisher. Sofern erforderlich werden lediglich Verkehrssicherungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich in den Randbereichen die Biotope weiterentwickeln können.



Die oberhalb der Bahnlinie liegenden Waldbereiche sind innerhalb der Planfläche als Trassen-schutzwald ausgewiesen.

Der Waldbereich im Plangebiet um die bestehende Bebauung herum nimmt in einigen Teilen eine Funktion als Lärmschutzwald ein.

Die hochwertigeren Laubwaldbestände werden durch die Planung weiterhin als Wald festgesetzt und bleiben damit erhalten.



Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“, eines Sonstigen Sondergebiets „Sportanlagen und Erholung“, einer privaten Verkehrsfläche (Parkplatz) sowie von Flächen für Wald und Grünflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der aktuellen Nutzung der Fläche. Der Bebauungsplan bereitet keine Versiegelung vor, welche über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sieht die großflächige Festsetzung von „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vor. Zudem enthält dieser Vorgaben zum Erhalt der vorhandenen Vegetationsbestände innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“ und der Parkplatzfläche. Im

Sinne einer Eingriffsvermeidung bleiben aufgrund dieser Vorgaben die vorhandenen Vegetationsstrukturen bei Realisierung der Planung vollständig erhalten. Da keine Eingriffe in die vorhandenen Waldbestände vorgesehen sind, ist zu erwarten, dass diese in ihrer Funktion voll erhalten bleiben, und somit aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Lediglich für den Bereich der Bebauung ist die Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen.

Wir weisen darauf hin, dass im Zuge des Klimawandels Vitalitätsverluste im Wald die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht noch steigern werden. Die Haftung liegt im Schadensfall beim Eigentümer des Waldes. Eine regelmäßige Kontrolle ist aus Sicherheitsgründen aufgrund des dauerhaften Aufenthalts von Personen in der geplanten Nutzung als Wohn- und Bürogebäude notwendig. Der Nachweis der Stabilität der betroffenen Waldbereiche kann zusätzlich über einen qualifizierten Baumgutachter erfolgen.“

Würdigung:

Im Großteil der Stellungnahme wird der Inhalt der Planung wiedergegeben. Es ist nach wie beabsichtigt den Wald unberührt zu lassen. Auf die Ziele und Grundsätze der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete wurde in der Begründung zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung bereits ausführlich eingegangen. Die entsprechenden Kapitel werden noch um Aussagen hinsichtlich der Waldfunktionen ergänzt.

Zur Verkehrssicherungspflicht stellt sich die Sachlage so dar, dass der Wald im selben Eigentum ist, wie die baulichen Anlagen. Daher obliegt es dem Eigentümer die Bäume so zu kontrollieren, dass von ihnen keine Gefahr für die Nutzer des Anwesens besteht. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

2.6 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 05.01.2024

Inhalt der Stellungnahme:

„zur oben genannten Maßnahme in der Stadt Remagen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Der Bereich, in welchem das Vorhaben liegt, ist bereits vollständig erschlossen. Planerfordernis besteht, da eine Nutzungsänderung von einem ehemaligen von der AWO zu Fortbildungszwecken genutzten Gebiet zu einem Gebiet mit Wohnräumen für die Beschäftigten eines großen regionalen Obstbaubetriebes mit eigener Verpackung und Vermarktung sowie Vermietung an Freiberufler stattfinden soll.

Die Begründung enthält keine Angaben zur bestehenden Entwässerung.

Grundsätzlich hat die Entwässerung unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

Bezüglich o.g. Vorhaben bestehen keine Bedenken.

2. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge

Nördlich des Plangebiets verläuft der Rolandswerther Bach (Gewässer III. Ordnung) in einem Abstand von ca. 10 m. Auf die Belange des § 31 Landeswassergesetz (LWG) wird in den vorgelegten Unterlagen eingegangen. Zwischen der bebauten bzw. für Bebauung vorgesehenen Fläche und dem o. g. Gewässer werden an der dem Gewässer zugewandten Seite des Plangebiets Flächen für Wald ausgewiesen.

Auch aus Sicht der ‚Allgemeinen Wasserwirtschaft‘ bestehen keine Bedenken.

Wir bitten außerdem um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge:

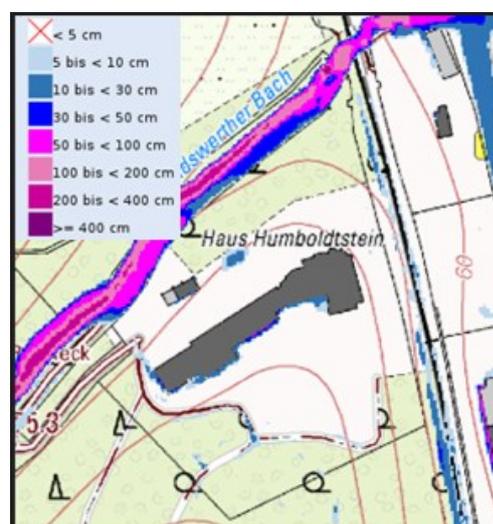
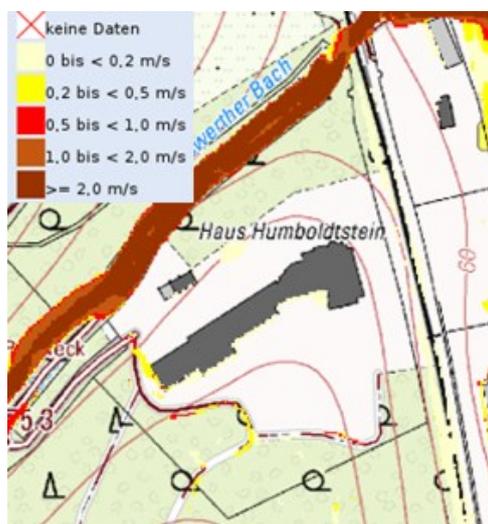
Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses leicht gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für kleine Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 30 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 - 0,5 m/s erreicht.

Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen)

können Sie unter folgendem Link abrufen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>

Die Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.



Grundwasserschutz

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete oder Wasserfassungen betroffen.

3. Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag aus.

Die Altablagerung "Ablagerungsstelle Remagen, In der Brückerlage", Registrier-Nr.: 131 00 070 - 0233, liegt in ausreichender Entfernung vom Plangebiet. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes " Haus Humboldtstein" sowie eine Gefährdung der Nutzer des Geländes ist wegen der Entfernung und des Alters der Altablagerung auszuschließen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird der 22. Änderung des FNP sowie dem neuen Bebauungsplan "Haus Humboldtstein" zugestimmt. Nebenbestimmungen haben sich nicht ergeben.

4. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.“

Würdigung:

Zur Oberflächenwasserbewirtschaftung:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit über das bestehende Leitungssystem und soll unverändert bleiben. Da keine Erhöhung der Versiegelung geplant ist, kann auch die Entwässerung unverändert bleiben. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

Zur Allgemeinen Wasserwirtschaft:

Die baulichen Anlagen werden nur innerhalb der Gebäude ohne Erweiterung der Außenhülle verändert werden bzw. es erfolgt keine Erweiterung des Parkplatzes oder sonstiger baulicher Anlagen, die keine Gebäude sind. Dies trifft auch auf die baulichen Anlagen in der Nähe des Rolandswerther Baches zu.

Zur Starkregenvorsorge:

Eine potenzielle Gefährdung des Bestandsgebäudes besteht ggfls. an den hangzugewandten Fassaden. Es steht in der Verantwortung des Eigentümers sein Gebäude ggfls. im Zuge der Sanierungsmaßnahmen vor Sturzfluten nach Starkregenereignissen besser zu schützen, als dies durch die vorhandenen Systeme zurzeit eh schon der Fall ist. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

Zu Grundwasserschutz und Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Dieser Teil der Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

2.7 Landesbetrieb Mobilität (LBM) Cochem-Koblenz vom 15.01.2024

Inhalt der Stellungnahme:

„wir bedanken uns für die gewährte Fristverlängerung.

Gegen die Bauleitplanung der Stadt Remagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Haus Humboldtstein“ werden aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Die Erschließung des Plangebietes ist innerhalb der Ortsdurchfahrt von Remagen über eine vorhandene Zufahrtsstraße vorgesehen.

Ergänzend erlauben wir uns folgenden Hinweis:

Die hinzukommende Wohnbebauung erfolgt in Kenntnis der Verkehrslärsituation. Daher hat die Stadt Remagen durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o. g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 9 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was sie im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Würdigung:

Es handelt sich um bestehende bauliche Anlagen, die von dem neuen Eigentümer in Kenntnis der Immissionen aus Verkehrslärm (Bundesstraße und Bahn) erworben wurden.

Festsetzungen hierzu oder die Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung sind wegen des Sonderfalles nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

2.8 Kreisverwaltung Ahrweiler vom 08.01.2024

Inhalt der Stellungnahme:

„von dem o.g. Flächennutzungsplanänderung werden aus unserer Sicht folgende Belange berührt:

1.) Landesplanung/Städtebau

Wir werden uns im Rahmen der noch abzugebenden landesplanerischen Stellungnahme zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes äußern.

2.) Naturschutz

Nachdem die AWO die Fortbildungsstätte aufgegeben hatte, wird das Haus Humboldtstein derzeit als Wohnstätte für Mitarbeiter eines regionalen Obstbaubetriebs genutzt. Die vorübergehend geduldete Nutzung soll nun dauerhaft bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Das Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund überlagert den Geltungsbereich im Randbereich. Diese Flächen sind jedoch nicht als Baufläche dargestellt. Bei Freihaltung dieser Flächen von jeglicher neuer Bebauung auch von Nebenanlagen, Parkplätzen und ähnlichem sowie Beibehaltung der Biotopstrukturen bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Änderung des vorhabengezogenen Bebauungsplans beinhaltet die Schaffung von Wohnräumen für Betriebsangehörige sowie Teile des Gebäudes als Büroräume an Freiberufler zu vermieten. Das gesamte Gebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“. Nordwestlich und östlich außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich außerdem die FFH-Gebiete „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ und „Mittelrhein“ sowie das geschützte Biotop „Rolandswerther Bach und Zuflüsse“. Aus 2018 liegt außerdem ein Artennachweis des Kormorans vor.

Im weiteren Verfahren ist daher eine artenschutzrechtliche Untersuchung mit Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen der Fläche auch für die Sanierungen und Umbauten am Gebäude zu erstellen. Zusätzlich ist ggf. eine schutzgutbezogene Kompensation zu ermitteln. Aufgrund der direkten Lage am FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ ist eine FFH-Vorprüfung zu erstellen.

3.) Wasserwirtschaft

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken.

Gemäß Nr. 1.3.6 der Begründung zur 22. Flächennutzungsplanänderung liegt das Plangebiet weder in der Nähe eines Bereiches mit potenzieller Überflutung an Tieflinien noch in einem Sturzflut-Entstehungsgebiet.

4.) Abfallwirtschaft

Die Erschließung des Plangebietes – insbesondere auch die innere Erschließung - ist grundsätzlich so vorzusehen, dass die Straßen durch Müllfahrzeuge zum Zwecke der Abfallentsorgung befahren werden können.

Von daher wird zunächst generell auf die Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ und „Fahrzeuge“ (DGUV Vorschrift 43 und 70) sowie auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) verwiesen. Des Weiteren sind die Vorgaben der DGUV Information 214-033 –vormals BGI 5104 - der BG Verkehr zu beachten. Insbesondere 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 dreiachsige Müllsammelfahrzeuge** vorzuhalten, da ein Rückwärtsfahren mit Müllsammelfahrzeugen grundsätzlich unzulässig

ist, insbesondere wenn vorgenannte Mindestbreiten nicht eingehalten werden können. Außerdem dürfen einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen.

Ergänzend wird auf die in § 5 Abs. 16 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Ahrweiler (Abfallwirtschaftssatzung- AbfWS) vom 27.10.2017 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 16.12.2022 enthaltene Regelung verwiesen:

(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 Wendepplatz für dreiachsige 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. Der Abfallwirtschaftsbetrieb kann verlangen, dass die Überfahrtgenehmigung am Grundstück dinglich gesichert wird.

Grundsätzlich gilt, in allen Fällen, wo eine Befahrbarkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht gegeben ist, sind die Abfallbehältnisse und auch Sperrabfall und Elektroaltgeräte an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße für die Abfuhr bereitzustellen.

Im vorliegenden Fall werden in dem Baugebiet u.a. auch Wohnungen und Zimmer für Mitarbeiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter geplant. Diesbezüglich besteht Anschlusszwang an die öffentliche Einrichtung der Abfallentsorgung. Es ist davon auszugehen, dass hier Abfall anfällt. Dieser muss für die Abfuhr bereitgestellt werden. Somit ist auch hier darauf hinzuweisen:

Wenn eine Anfahrbarkeit mit Müllfahrzeugen im Sinne der oben gemachten Ausführungen nicht gegeben ist, dann ist der Abfall -also Abfallbehältnisse und auch Sperrabfall und Elektroaltgeräte- an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße für die Abfuhr bereit zu stellen.

Altablagerungsstellen sind in dem unmittelbaren Planbereich nach hiesigen Informationen nicht zu verzeichnen.

Parzellengenaue Auskünfte über Altlasten kann jedoch nur die SGD Nord erteilen.

5.) Denkmalpflege

Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des o.g. Flächennutzungsplans keine Bedenken. Bei dem „Haus Humboldtstein“ handelt es sich um ein eingetragenes Kulturdenkmal. Allerdings bezieht sich die Denkmaleigenschaft auf das Haupthaus. Das von den Änderungen betroffene Nebengebäude ist denkmalrechtlich nicht relevant, sodass die Untere Denkmalpflege der Umnutzung zustimmen kann.“

Würdigung:

Zu Landesplanung/Städtebau:

Die Landesplanerische Stellungnahme lag zum Zeitpunkt der Erstellung der Abwägungsvorschläge noch nicht vor. Deren Inhalt wurde der beauftragten Planerin allerdings vorab telefonisch und unter dem Vorbehalt des Benehmens der Planungsgemeinschaft zu der landesplanerischen Stellungnahme mitgeteilt.

Zusätzlich zu den schon in der Begründung behandelten Zielen und Grundsätzen sind durch die Lage des Plangebiet innerhalb der landesweit und regional bedeutsamen historischen Kulturlandschaft ‚Oberes Mittelrheintal‘ die Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans G 57, G 58, Z 59 und Z 60 zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Dies gilt insbesondere für Z 59 *„Die großen Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sind von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten.“* Zur Erfüllung von Z 59 dürfen die vom Rheintal aus sichtbaren Gebäudeteile nicht verändert werden. Da nur die Villa von Rheintal aus sichtbar ist, wird diese Maßgabe allein durch den Denkmalschutz, unter dem die Villa steht, erfüllt. Unabhängig vom Denkmalschutz sind auch keinen von außen sichtbaren Veränderungen an der Villa beabsichtigt.

Weiterhin rückt in den letzten Jahren der Hochwasserschutz immer mehr in den Fokus, so dass auch Z 111 des Landesentwicklungsprogrammes IV *„Niederschlagswasser ist, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.“* zu beachten ist. Diese Formulierung entspricht inhaltlich den §§ 5 und 55 WHG sowie § 13 Abs. 2 LWG. Weiterhin ist die *„Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021“* in allen Bauleitplanungen zu berücksichtigen.

Da es sich vorliegend um die Umnutzung eines Bestandsobjektes ohne neue Versiegelung und somit ohne Verschärfung der bestehenden Abflusssituation handelt, gilt Z 111 und die o.g. Verordnung als erfüllt. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

Zum Naturschutz:

Der Teil des Plangebietes, der mit dem Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund überlagert wird, soll keiner baulichen Nutzung unterzogen werden und ist, wie in der Stellungnahme auch beschrieben, nicht als Baufläche dargestellt.

Da die baulichen Anlagen äußerlich nicht verändert werden sollen, steht auch die Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebietes ‚Rhein-Ahr-Eifel‘ der Planung nicht entgegen.

Den Unterlagen für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie den Sitzungsunterlagen ist der Fachbeitrag Artenschutz mit FFH-Vorprüfung beigelegt. Im Ergebnis stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen und es ist mit den Schutzzielen des FFH-Gebietes vereinbar.

Der Kormoran ist ein Wasservogel, welcher seine Nester auf Bäumen an den Ufern von Flüssen oder größerer stehender Gewässer anlegt. Die Nahrung besteht hauptsächlich aus Fischen. Der aus 2018 stammende Artennachweis des Kormorans stammt vermutlich aus Beobachtungen am Rhein. Da die vorliegende Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Rheinufer bzw. das Fließgewässersystem mit sich bringt, sind keine Beeinträchtigungen der Art zu befürchten.

Zur Wasserwirtschaft:

Dieser Teil der Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme.

Zur Abfallwirtschaft:

Auch die Abfallentsorgung bleibt gegenüber dem Bestand unverändert. Die Abfälle werden durch ein Entsorgungsfachunternehmen der Region abgeholt. Dieses wendet auf dem Parkplatz.

Zur Denkmalpflege:

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahmen der Fachabteilungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hinsichtlich der betroffenen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans und des Regionalen Raumordnungsplans sowie um Aussagen zur Abfallentsorgung ergänzt. Den Unterlagen wird ein Fachbeitrag Artenschutz mit FFH-Vorprüfung beigelegt und der Umweltbericht um die essenziellen Aussagen daraus ergänzt.