



BEBAUUNGSPLAN
„SCHLOSS ERNICH“

- BEGRÜNDUNG -

(KURZFASSUNG FÜR DIE FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGSVERFAHREN)

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB und
der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Bebauungsplan „Schloss Ernich“
Stadt Remagen

Stand:

11. September 2018

INHALTSVERZEICHNIS

A	STÄDTEBAULICHER TEIL	5
1	ERFODERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	7
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	7
3.1	Flächennutzungsplan	7
3.2	Satzungen	8
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1	Grundflächenzahl.....	11
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	12
4.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	13
4.5	Verkehrsflächen	13
4.6	Fläche für die Versorgung.....	14
4.7	Grünflächen.....	14
4.8	Fläche für Wald	14
4.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	14
5	BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN	15
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BAUGB).....	15
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	15
7.1	Wasserversorgung	15
7.2	Abwasserbeseitigung	15

7.3	Stromversorgung.....	16
8	FLÄCHENBILANZ	16
9	BODENORDNUNG	16
TEIL B UMWELTBERICHT		16

A STÄDTEBAULICHER TEIL

1 ERFODERNIS 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.

Das „Schloss Ernich“, das zwischen der Kernstadt von Remagen und dem Stadtteil Oberwinter oberhalb der Bundesstraße 9 und der linken Rheinstrecke der Deutschen Bahn liegt, hat für die Stadt Remagen und über die Grenzen der Region hinaus eine kulturhistorische Bedeutung. Dokumentiert ist dies u.a. durch die Unterschutzstellung nach Denkmalschutzgesetz.

Nach der Fertigstellung im Jahr 1908 dienten die Gebäude bereits in den 1930´er und 1950´er Jahren als Hotelanlage „Schloss Ernich“. Als Hotel der internationalen Filmunion (I-FU) beherbergte das Haus Prominenz aus Kunst, Theater und Film.

Von 1949 bis 1955 war das Schloss Sitz des französischen Hohen Kommissars, anschließend bis 1999 Residenz des französischen Botschafters in der Bundesrepublik Deutschland.

Mit der Verlegung des Regierungssitzes und der französischen Botschaft im Jahr 1999 nach Berlin stand die Anlage leer. Für die Öffentlichkeit war das denkmalgeschützte Ensemble in all den Jahren nicht zugänglich.

Überlegungen das Haus nach dem Umzug als deutsch-französisches Kulturzentrum zu nutzen, scheiterten. Im Dezember 2006 erwarb der Antragsteller das leerstehende und im Verfall befindliche Schloss einschließlich des dazugehörigen Areals.

Im Jahr 2007 begannen die Sanierungs- und Wiederaufbauarbeiten, die in 2011 weitgehend abgeschlossen wurden. Mit dem Eigentümerwechsel hat sich eine positive Entwicklung vollzogen. Eine Folge dieser positiven Entwicklung ist die (wieder) intakte Bausubstanz einschließlich der dazugehörigen Parkanlage.

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 Mittel-

rheintal 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 Unterschätzung 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. Weidennutzung 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 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

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

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung. Insbesondere erwartet die Stadt Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemäß §§ 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden und Städten die Planungsabsicht der Stadt Remagen zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung sind noch nicht alle Planungsparameter abschließend geklärt, so dass die frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf der Grundlage vereinfachter Planunterlagen durchgeführt werden.

So sind den Unterlagen noch keine weiteren fachplanerischen Gutachten beigelegt.

Dies betrifft in erster Linie die naturfachplanerischen Unterlagen wie der Fachbeitrag Naturschutz und eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse.

Diese werden nach Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erstellt und dann im weiteren Bauleitplanverfahren in die Unterlagen eingearbeitet.

Im weiteren Verfahren wird dann auch der Umweltbericht unter Einbeziehung der Erkenntnisse aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie den Gutachten abschließend fertiggestellt.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remagen trifft für die zur Überplanung anstehenden Flächen folgende Darstellungen:

- Sonderbaufläche im Bereich der baulichen Anlagen,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie
- Fläche für Wald.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird im vorliegenden Planungsfall entsprochen.

3.2 Satzungen

Ein Teil der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen ist durch die Außenbereichssatzung 10.59/00 „Haus Ernich“ bereits überplant.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung unwirksam.

Voraussetzung für das Wirksamwerden der Aufhebung ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Sofern der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt, gilt die Außenbereichssatzung 10.59/00 „Haus Ernich“ in ihrer rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter.

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Insgesamt gliedert sich das Sondergebiet in die 4 Teilgebiete SO 1 bis SO 4.

In Ergänzung zur Gebietsart tritt die Zweckbestimmung. Diese wird im vorliegenden Planungsfall mit „Schloss Ernich“ festgelegt, die in einer weitergehenden Ausgestaltung wie folgt definiert wird:

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines auf erwerbwirtschaftlichen Ertrag ausgerichteten Hotels und Restaurants, in dem Räume für ständig wechselnde Gäste zum nur vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stehen sowie Speisen und Getränke – auch an hotelfremde Gäste - zum Verzehr verabreicht werden.

Zur Hauptnutzung zählt ebenfalls die Bereitstellung von Anlagen und Einrichtungen für den Konferenz-, Seminar- und Tagungsbetrieb.

Die der Hauptnutzung dienenden und im funktionalen Zusammenhang zu ihr stehenden Anlagen und Einrichtungen für die sportliche und gesundheitliche Erholung („Wellness“) sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 (1), Stellplätze und Garagen sind auch zulässig.

Die Zweckbestimmung beinhaltet die Begriffe „Hotel“ und Restaurant. Diese bringen zum Ausdruck, dass am Standort Einrichtungen für die Übernachtung sowie das Verabreichen von Speisen und Getränke untergebracht werden können.

Unter Berücksichtigung des Nutzungsumfangs sowie – je nach Art und Umfang - möglichen Auswirkungen der Betriebstypen „Hotel“ und „Restaurant“ auf die Umgebungsbebauung ist eine weitergehende Beschreibung der Zweckbestimmung vorgenommen worden.

Grundlage bilden dabei die im Hotelrestaurant angebotenen Leistungen. Mit der weiteren Konkretisierung der Zweckbestimmung wird eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage geschaffen und der Gebietscharakter festgelegt.

So dient das Sondergebiet gemäß der konkreten Zweckbestimmung der Unterbringung eines auf erwerbwirtschaftlichen Ertrag ausgerichteten Hotels und Restaurants. Dabei kann im Bereich des Restaurants sowohl eine Einrichtung ausschließlich nur für Hotelgäste als auch eine für hotelfremde Gäste errichtet werden.

Im Hotelrestaurant stehen Räume für ständig wechselnde Gäste zum nur vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung. Dies ist ein wesentliches Kennzeichen eines Hotels, wonach gebietsfremde Gäste hier eine Unterkunft vorfinden und diese nach Beendigung ihres Aufenthalts/ Urlaubs verlassen. Ein dauerhafter Aufenthalt von Personen, die nicht mit dem Hotelbetrieb in Verbindung stehen, ist somit aus planungsrechtlicher Sicht ausgeschlossen wie beispielsweise die Nutzung in Form des (Miet-)Wohnungsbaus.

Ebenso können Speisen und Getränke – auch an hotelfremde Gäste - zum Verzehr verabreicht werden. Die Bewirtungsmöglichkeit von Fremdgästen bringt zum Ausdruck, dass der Restaurationsbetrieb durchaus überörtliche Bedeutung haben kann und unabhängig vom Hotel zu sehen ist. Dabei wird sich die verkehrsgünstige Lage des Areals positiv auswirken. Durch die unmittelbare Anbindungsmöglichkeit über die K 40 an die B 9 im Bereich am Unkelstein werden keine schutzwürdigen Bereiche wie beispielsweise Wohngebiete durch den anlagenbezogenen Verkehr belastet.

Insgesamt wird mit der definierten Zweckbestimmung für die nachfolgenden Genehmigungsverfahren eine eindeutige Beurteilungsgrundlage geschaffen, die besonders einer Zweckentfremdung vorbeugt und einer nicht mit den in Kapitel 1 der Begründung definierten Planungszielen übereinstimmenden Gebietsentwicklung entgegenwirkt.

Zur Hauptnutzung zählt ebenfalls die Bereitstellung von Anlagen und Einrichtungen für den Konferenz-, Seminar- und Tagungsbetrieb, der ein wichtiger Baustein für das „Funktionieren“ des künftigen Hotelstandortes ist.

Weiterhin sind im Plangebiet künftig die der Hauptnutzung dienenden und im funktionalen Zusammenhang zu ihr stehenden Anlagen und Einrichtungen für die sportliche und gesundheitliche Erholung („Wellness“) sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 (1), Stellplätze und Garagen sind zulässig.

Diese „Zubehöranlagen“ sind wichtige Voraussetzung für einen attraktiven und durch die künftigen Besucher anerkannten Hotelstandort.

Auf der Grundlage der definierten Zweckbestimmung ist ein Zulässigkeitskatalog definiert worden. Aufgrund der Ziele des Antragstellers, den definierten Planungszielen sowie den örtlichen Rahmenbedingungen wird bei der Festlegung des Zulässigkeitskatalogs eine Gliederung in die Teilgebiete „SO 1“ bis „SO 4“ vorgenommen.

Der Nutzungskatalog für das SO 1 stellt sich wie folgt dar:

Sondergebiet SO 1

1. Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 85 Zimmern sowie den dazugehörigen betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen (z.B. Hotelverwaltung),
2. Schank- und Speisewirtschaft in Form eines dem Hotelbetrieb dienenden Restaurants mit Außengastronomie,
3. Räume für den Konferenz-, Seminar- und Tagungsbetrieb, die im funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen,
4. die der Hauptnutzung dienenden Anlagen und Einrichtungen für die gesundheitliche und sportliche Erholung (Wellness- und Fitnessbereiche),
5. Räume für die der Gesundheit und Erholung dienenden Berufe (z.B. Massage, Kosmetik und Gesundheitstherapien),
6. Räume für ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe wie etwa Friseur, Kosmetik, Fußpflege u.ä.,

7. Einzelhandelsbetriebe, die um unmittelbaren funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen wie z.B. Souvenirladen, Reisebedarf, mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 200 m²,
8. Stellplätze, Garagengeschosse, Keller -bzw. Tiefgaragen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf,
9. Gebäude und Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für das im Hotelrestaurant tätige Personal („Hausmeisterwohnung“),
10. Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO (z.B. Geräteschuppen, Lagerschuppen [„Winterlager“, „Fahrradgarage“ u.ä.),

Das Sondergebiet SO 1 erstreckt sich überwiegend auf die derzeit noch extensiv genutzten landwirtschaftlichen (Wiesen) Flächen.

Der Zulässigkeitskatalog enthält in den Ziffern 1 bis 3 die für den Betrieb des Hotelstandortes wesentlichen Angebote in Form der Bereitstellung von Einrichtungen für die Übernachtung, für Schank- und Speisewirtschaften sowie für den Konferenz-, Seminar- und Tagungsbetrieb.

Um den Umfang der künftigen Hauptnutzungen in gewisser Art und Weise steuern zu können, werden beim Beherbergungsbetrieb die höchstzulässige Zahl der Zimmer geregelt. Auf der Grundlage dieser Vorgaben können etwaige Nachweise wie die Bereitstellung von Stellplatzflächen geführt werden.

Die allgemein zulässigen Räume für die der Gesundheit und Erholung dienenden Berufe (z.B. Massage, Kosmetik und Gesundheitstherapien [Ziffern 4 bis 6]) sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 200 m² treten in Ergänzung zu den Hauptnutzungen. In erster Linie soll mit der Zulässigkeit dieser Anlagen die Attraktivität gesteigert und das Dienstleistungsangebot gesteigert werden.

Die in den Ziffern 8 bis 10 definierten Anlagen und Einrichtungen haben eine funktionale Bedeutung. Sie sind im Wesentlichen für einen problemlosen und reibungslosen Betriebsablauf verantwortlich wie etwa die Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

So ermöglicht die Zulässigkeit der definierten Wohnungen eine ständige Präsenz von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (Hausmeister- und Sicherheitspersonal), um im Bedarfs- und Wartungsfall für einen ordnungsgemäßen Hotelbetrieb sorgen zu können.

Das Sondergebiet SO 2 dient lediglich der Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft - auch für hotelfremde Gäste - in Form eines Restaurants mit Außengastronomie im Bereich der ehemaligen Kegelbahn.

Auch hier sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO (z.B. Geräteschuppen, Lagerschuppen [„Winterlager“, u.ä.) zulässig. Während die im SO 1 definierten Anlagen und Einrichtungen ausschließlich den Hotelgästen zur Verfügung stehen, wird mit der getroffenen Regelung „auch für hotelfremde Gäste“ ein Angebot für die Öffentlichkeit im Hinblick auf das „Erleben“ der denkmalgeschützten Anlage geschaffen. Wie erwähnt ist hiervon der Bereich der ehemaligen Kegelbahn erfasst, der zurzeit noch aus 2 massiven Pavillons besteht und künftig wieder denkmalgerecht aufgebaut werden soll. Hierzu gehört auch der Wiederaufbau eines Glasstahlgebäudes neben der Kegelbahn, die im Zusammenhang mit dem Restaurant genutzt werden soll.

Das Sondergebiet SO 3 erfasst das Haupthaus. Neben Einrichtungen, die im funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung „Hotel und Restaurant“ stehen, sind hier auch weitere Nutzungen zulässig wie

- Anlagen und Räume für Einrichtungen der Fort- und Weiterbildung,
- Anlagen und Räume für kulturelle Zwecke und
- Räume für das sonstige (allgemeine) Wohnen (Wohnungen).

Damit soll die herausgehobene Stellung des Haupthauses in der Gesamtanlage gestärkt werden. Neben der betriebsspezifischen Ausrichtung soll auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit der „Inanspruchnahme“ des kulturhistorisch bedeutsamen Gebäudes ermöglicht werden.

Schließlich wird das im Eingangsbereich der Schlossanlage an der B 9 liegende Gebäude (= Torhaus) in die Festsetzung des Sondergebietes einbezogen und als Teilgebiet SO 4 definiert. Entsprechend der bereits zugelassenen Nutzung soll hier künftig die Wohnnutzung sowie der Verwaltung der Anlage dienende Einrichtungen zugelassen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch verschiedene Bestimmungsfaktoren festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan eine höchstzulässige Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

4.2.1 Grundflächenzahl

Grundsätzliches Ziel bei der Festlegung der Grundflächenzahl ist die Gewährleistung einer bedarfs- und funktionsgerechten Ausnutzung des Betriebsgrundstücks.

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl werden im Bebauungsplan grundsätzlich die Begrenzung der Bodenversiegelung und somit das flächensparende Bauen angestrebt.

Im vorliegenden Planungsfall kollidiert die Planungsabsicht besonders im Teilgebiet SO 1 mit dem in § 1a (2) BauGB verankerten Ziel nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für die sonstigen Teilgebiete gilt, dass diese sich im Wesentlichen am Gebäudestand orientieren und keine wesentlichen, über das bisherige Maß hinausgehenden Versiegelungen hervorrufen werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht wird in diesen Teilgebieten SO 2 bis SO 4 jedoch ein gewisser Spielraum eingeräumt, um im Bedarfsfall die rechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen – beispielsweise für den Anbau untergeordneter Gebäudeteile - schaffen zu können. Da es sich hierbei um die denkmalgeschützte Bausubstanz handelt, obliegt die abschließende Beurteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Es wird die in einem Sondergebiet höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 festgelegt, so dass die Gewährleistung einer nutzer- und funktionsgerechten Grundstücksnutzung in einem baulich vorbelasteten Bereich ermöglicht wird.

Da für die Ermittlung der Grundflächenzahl die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Verkehrsflächen, Flächen für den Wald und Grünflächen nicht heranzuziehen sind, reduziert sich die künftige Versiegelung ausschließlich auf die festgesetzten Teilflächen des Sondergebietes.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

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 – wie bereits erwähnt – 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. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung im Bebauungsplan.

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.

4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Städtebauliches Ziel in der vorliegenden Bauleitplanung ist die Bereitstellung von großen zusammenhängenden Flächen, die eine größtmögliche Flächenausnutzung für den Betrieb des Hotelrestaurants zulassen. In diesem Zusammenhang ist aber anzuführen, dass die überwiegende Grundstücksteile im SO 2 bis SO 4, die von den überbaubaren Grundstücksflächen, erfasst sind bereits einer baulichen Nutzung in Form von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen unterliegen.

Eine „erstmalige“ Versiegelung/ Bebauung erfolgt lediglich für den überwiegenden Teil der im SO 1 gelegenen Flächen, die wie bereits erwähnt zur Zeit der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird aus planungsrechtlicher Sicht in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl insgesamt eine größtmögliche Flexibilität für die spätere Ausnutzbarkeit des Hotelstandortes erzeugt.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die sogenannten „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“. Auf diesen Teilflächen ist eine Bebauung mit Hauptgebäuden grundsätzlich nicht zulässig. Allerdings sind unter Berücksichtigung der gebietsspezifischen Besonderheiten die überbaubaren Grundstücksflächen „großzügig“ über die Sondergebiete festgesetzt. Wie erwähnt orientiert sich die Baugebietsfestsetzung in den Teilgebieten SO 2 bis SO 4 auf die Bestandsbebauung und im SO 1 werden die für den

Neubau notwendigen Flächen in das Sondergebiet einbezogen. Alle übrigen Flächen sind ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als Grünfläche, Fläche für den Wald oder als Verkehrsfläche ausgewiesen. Entsprechend der in Kapitel 8 angeführten Flächenbilanz beanspruchen diese Nutzungen den überwiegenden Teil des Plangebietes.

Am Hotelstandort ist die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl von Stellplätzen aus 2 Gründen von Bedeutung. Zum einen bietet ein entsprechendes Stellplatzangebot unmittelbar vor Ort eine wichtige Voraussetzung für die Attraktivität des Hotelstandortes. Beim überwiegenden Anteil der Gäste handelt es sich um „autoorientierte Kunden“, die die Bereitstellung von Stellplätzen an Ort und Stelle erfordern.

Des Weiteren wird mit der Bereitstellung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl am Hotelstandort der Versuch des „wildten“ Parkens innerhalb der in räumlicher Nähe gelegenen schutzwürdigen Wald- und Grünflächen unterbunden.

4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung, wonach Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Flächen sind ausreichend dimensioniert, um die Garagen aufnehmen zu können.

Weitergehende Regelungen für Nebenanlagen und Stellplätze sind nicht notwendig. Diese sind ohnehin nur auf den als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen zulässig. Eine wilde Anordnung im Plangebiet – und somit innerhalb der bereits erwähnten schutzwürdigen Wald- und Grünflächen – ist auf diese Weise auch ohne besondere Regelung des Bebauungsplans ausgeschlossen.

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.

4.5 Verkehrsflächen

Der vorliegende Bebauungsplan trifft Festsetzungen für die innergebietsliche Erschließung. Die Festlegung dieser privaten Verkehrsfläche dient im Wesentlichen dem Zweck nach der Klarstellung, auf welchen Flächen der gebietsbezogene Verkehr abgewickelt werden soll bzw. darf.

Durch textliche Festsetzung wird weiterhin auf den „privaten“ Zweck der Verkehrsflächen eingegangen. So dienen die festgesetzten privaten Verkehrsflächen ausschließlich der innergebietslichen Erschließung bzw. zur Aufnahme des anfallenden Ziel- und Quellverkehrs der im Bebauungsplan definierten Nutzungen.

In Kapitel 4.3 wurde bereits auf die Notwendigkeit nach Bereitstellung eines ausreichend bemessenen Stellplatzangebotes eingegangen. Während in den Teilgebieten SO 1, SO 3 und SO 4 keine gesonderte Ausweisung von Flächen für Stellplätze erfolgt, ist in räumlicher Nähe zum Teilgebiet SO 2 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen worden. Es wurde bereits erwähnt, dass im Bereich der ehemaligen Kegelbahn ein für „jedermann“ zugängliches Restaurant entstehen soll. Um für diese Einrichtung ein entsprechendes Flächenpotenzial zur Unterbringung des Besucherverkehrs bereitstellen zu können, erfolgt in der Ebene des Bebauungsplans die vorgenannte gesonderte Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

4.6 Fläche für die Versorgung

Die festgesetzte Fläche für die Versorgung dient der Unterbringung einer Einrichtung für die Wasserversorgung („Pumpenhaus“). Diese Pumpstation mit dazugehöriger unterirdischer Zisterne hat historische Bedeutung und diente der innergebietslichen Wasserversorgung. So wird heute aus diesem Pumpenhaus das Brauchwasser für die Bewässerung der Garten- und Freiflächen entnommen.

Mit der Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung dieser Versorgungseinrichtung geschaffen.

4.7 Grünflächen

Die ebenfalls denkmalgeschützte Parkanlage wird planungsrechtlich durch die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage“ gesichert.

Sie dient der Unterbringung von Kommunikations- und Erholungsgrünflächen vorwiegend für die Gäste des Hotelrestaurants.

Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch einheimische Bäume I. und II. Ordnung zu ersetzen.

Eine Beseitigung ist zulässig, sofern die Bäume der angedachten Nutzung entgegenstehen.

Bauliche Anlagen sind nur in Form von untergeordneten Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO zulässig und nur, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen. Mit dieser Vorgabe soll eine Zweckentfremdung sowie ein zu hoher Versiegelungsanteil im Plangebiet verhindert werden. Der „grüne“ Charakter dieser Flächen muss nach wie vor erkennbar sein und dominieren.

Die weitergehende Ausgestaltung dieser Parkanlage obliegt der Planvollzugsebene.

Die in § 14 (2) BauNVO angeführten Nebenanlagen für die Einrichtungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplangebiet auch ohne eine konkrete Ausweisung von Flächen zulässig (siehe auch Kapitel 4.4).

4.8 Fläche für Wald

Der überwiegende Teil der im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen dient dem Antragsteller als „Privatwald“.

Diesem Tatbestand trägt der Bebauungsplan Rechnung und setzt eine private Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung „privater Wald“ fest.

4.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

Mit dieser Festsetzung soll insbesondere ein Beitrag für die Umsetzung wasserwirtschaftlicher Ziele geleistet werden. Jedoch kann in einzelnen Fällen von dieser Regelung abgewichen werden. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn auf Stellplatzflächen ein Schadstoffeintrag mit nachteiligen Beeinträchtigungen für das Grundwasser zu erwarten ist.

5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild weisen grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Aufgrund der mehrfach angeführten denkmalrechtlichen Situation wurde jedoch bei der Fassung der gestalterischen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt und vollständig auf diese Festsetzungen verzichtet.

Die Klärung der gestalterischen Belange wird somit in die Ebene des Planvollzugs bzw. der denkmalrechtlichen Genehmigung verlagert.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BAUGB)

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 Rheinland-Pfalz).

Gemäß Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes erfolgt die nachrichtliche Übernahme in der Planurkunde nach § 9 (6) BauGB.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung an das örtliche Netz ist möglich.

Für die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge sind entsprechende Einrichtungen vorzusehen (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.

Außerdem wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.6 verwiesen.

7.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser soll wie bisher der örtlichen Kanalisation zugeführt werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt vor Ort in die angrenzenden privaten Waldflächen.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das örtliche Netz sichergestellt.

8 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz des Bebauungsplangebiets stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil (ca.-Angaben) in m²
Sondergebiet	33.102
Fläche für den Wald	123.735
Grünfläche	28.035
Verkehrsfläche	1.261
Fläche für die Versorgung	416
Gewässer III. Ordnung	141
gesamt	186.690

9 BODENORDNUNG

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltenen Flurstücke stehen gesamtheitlich im Eigentum des Antragstellers.

Formelle bodenordnerische Maßnahmen i.S. des §§ 45 ff BauGB, wodurch nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßige Grundstücke entstehen, sind nicht notwendig.

TEIL B UMWELTBERICHT

Wie in Kapitel A2 erwähnt, wird der Umweltbericht unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren im weiteren Verfahren vor der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB abschließend erstellt.

Erstellt
Polch, den 11.09.2018



WeSt-Stadtplaner
Tannenweg 10
56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de
www.west-stadtplaner.de

