

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Humboldt-Turm"

der Stadt Remagen



Abwägung zu den Anregungen

aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stadt:	Remagen
Gemarkung:	Rolandswerth
Flur:	5, 10

Gehört zur

Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss am 03.03.2020

Sitzung des Stadtrates am 23.03.2020

Stand: 18.02.2020

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:	Rolandswerth	Flur:	5, 10

Inhaltsverzeichnis

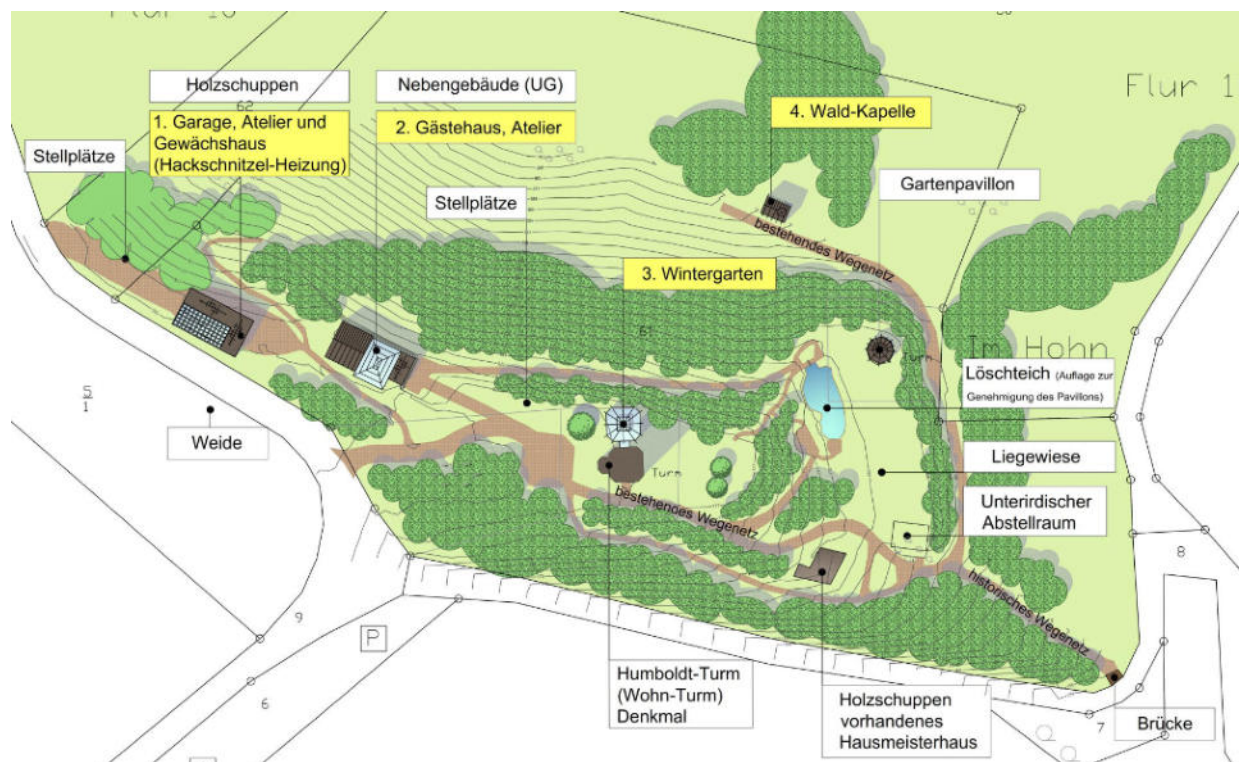
1 Planerfordernis	1
2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	2
2.1 BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. BUND, Kreisgruppe Ahrweiler	2
vom 03.02.2020	2
2.2 Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 08.02.2020	7
3 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	10
3.1 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 09.01.2020	10
3.2 Landesamt für Geologie und Bergbau vom 06.02.2020.....	11
3.3 Kreisverwaltung Ahrweiler vom 10.02.2020	12
3.4 Stadtverwaltung Remagen vom 15.01.2020	15
3.5 Gemeinde Wachtberg vom 07.02.2020.....	16

1 Planerfordernis

Der Eigentümer des Areals um den Humboldt-Turm kam auf die Stadt zu, um am Thema „Rheinromantik“ interessierten Künstlern zeitlich begrenzt Gastquartieren und Ateliers überlassen zu können. Hierfür wurde für ein Konzept zur Förderung und Unterstützung von Kunstschaffenden, das ein Alleinstellungsmerkmal für die Stadt Remagen und das Gebiet um den nahegelegenen geschichtsträchtigen „Rolandsbogen“ darstellt, erarbeitet. Die Umsetzung des Konzeptes rund um den Humboldt-Turm erfolgt unter verträglichen Gesichtspunkten hinsichtlich der in der Nähe liegenden Bebauung und der Lage im Außenbereich.

Konkret geplant ist die Errichtung

- eines Gebäudes mit Garage, Atelier und Gewächshaus am Standort eines vorhandenen Holzschuppens (1),
- der Umbau eines vorhandenen Nebengebäudes zum Gästehaus (2),
- die Errichtung eines beheizbaren Wintergartens am Humboldt-Turm (3)
- sowie einer Waldkapelle (4).



Für das Vorhaben ist an den geplanten Standorten die Ausweisung von „Sonstigen Sondergebieten“ mit der Zweckbestimmung „Kultur und Soziales“ vorgesehen. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Der bisherige Verfahrensverlauf kann der Verwaltungsvorlage entnommen werden.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

2.1 BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. BUND, Kreisgruppe Ahrweiler vom 03.02.2020

Inhalt der Stellungnahme:

Der BUND Rheinland-Pfalz hat erhebliche Bedenken gegen die vorliegende 16. Änderung des Flächennutzungsplanes „Humboldt-Turm“ und dem Bebauungsplan 50.07 „Humboldt-Turm“ in Rolandswerth, Stadtgebiet Remagen.

Diese Bedenken ergeben sich vor allem durch die Lage des Plangebietes außerhalb einer geschlossenen Ortschaft im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“. Ein Anschluss an das Kanalnetz ist nicht vorhanden. Die Zufahrt erfolgt über das „Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet Rodderberg“ und das Gebiet liegt innerhalb eines regional bedeutsamen Grünzuges im Wald. Der naturschutzfachliche Wert des Grundstückes wird nicht nur durch seinen Baumbestand, sondern auch durch die hier vorkommenden Vogel- und Fledermausarten unterstrichen. Mindestens 29 Vogelarten, hiervon drei streng geschützte wurden kartiert.

Außerdem konnten 2016 und 2019 fünf Fledermausarten (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus und Rauhaufledermaus), die streng geschützt und als Anhang IV der FFH Richtlinie aufgeführt werden, nachgewiesen werden. Die Gutachten haben gezeigt: das Grundstück hat einen hohen naturschutzfachlichen Wert als Bestandteil der einheimischen Natur.

Umwidmung der Flächen

Es findet durch die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung eine Umwidmung der Fläche statt. Dadurch wird sich der Charakter des Gebietes, dessen ursprünglicher Waldcharakter sich bereits verändert hat, weiter verändern. Das Gebiet kann dann seine regionale Vernetzungsfunktion in Zukunft weniger gut wahrnehmen. Die derzeitige F-Plan Ausweisung als „Park“ ist bereits jetzt unpassend und durch die eine Festsetzung als „Sonderfläche Kultur- und Soziales“ könnte es dazu kommen, dass eine naturferne Gestaltung des Grundstückes stattfindet. Dies lässt sich auf Seite 30 der Begründung für den Bebauungsplan auf den Abbildungen 11 und 12 sehr gut veranschaulichen. Wer einen natürlich vorkommenden Buchenwald intensiv pflegt, verhindert den natürlichen Aufwuchs von Gehölzen und verändert die Zusammensetzung der Krautschicht.

Waldumwandlung

Die Fläche ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Parkanlage ausgewiesen. Die Überschirmung der Fläche mit Waldbäumen liegt jedoch bei deutlich über 50 %, wie dies auf dem Luftbild bereits sichtbar ist. Dies legt eine nach §3 Landeswaldgesetz eine Einstufung des Grundstückes als Wald nahe. Von einer forstlichen Nutzung der Fläche ist auszugehen, da der Anteil an alten Bäumen ansonsten höher sein müsste. Der Stellungnahme der Forstverwaltung ist zu entnehmen, dass diese den vorliegenden Einzelfall nicht geprüft hat.

Eine Einstufung als Wald hätte einen 1: 1 Ausgleich der Waldfläche zur Folge, die als Sondernutzungsfläche ausgewiesen werden soll. Der berechnete Ausgleich für die Umwidmung der Flächen ist somit zu gering. Die zu erwartende Beeinträchtigungen für Natur- und Landschaft können somit nicht mit der vorliegenden Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen werden.

Bauen im Außenbereich

Der BUND weist darauf hin, dass das Bauen im Außenbereich (außerhalb von geschlossenen Ortschaften) nicht umsonst engen Regeln unterworfen ist. Natürlich hat es eine besondere Qualität für einen Künstler im Außenbereich zu wohnen und die vorhandenen Gebäude bedürfen der Renovierung. Die Erhöhung von einer Wohneinheit auf drei Wohneinheiten wird jedoch abgelehnt, da sie auch mit einer vermehrten Störung der Tierwelt und einer weiter fortschreitenden Urbanisierung verbunden ist.

Inanspruchnahme von Flächen des FFH Gebietes

Die südwestlich gelegenen Weideflächen, die zum FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ gehören, sollten aus dem F-Plan / B-Plan herausgenommen werden. Hier hat der Naturschutz eindeutig Vorrang. Die in den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ vorgesehene Entwicklung einer artenreichen Mäh- und Magerwiesen muss hier ungehindert stattfinden können.

Wichtig ist diese Herausnahme auch, um zu verdeutlichen, dass die Fläche des FFH Gebietes auch in Zukunft nicht für eine Überplanung zur Verfügung steht.

PKW-Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der Sondernutzungszonen anzulegen. Die Anzahl der PKW-Stellplätze sollte auf die Anzahl von 3 PKW begrenzt und deren Lage ausschließlich dem Wohngebäude zugeordnet werden.

Nutzungsbeschränkungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Ausgleich, Regelungen zu Neupflanzungen bei Gehölzentnahme, Schutz von Alt- und Habitatbäumen, Nutzungsaufgabe von Gehölzbeständen und sonstige grünordnerische Festsetzungen sind auch im Grundbuch als Nutzungsbeschränkungen einzutragen. Es fehlt eine Kartierung und Unterschutzstellung von Höhlen- und artenschutzrechtlich wertvollen Habitatbäumen.

Artfremde Gehölze

Bereits jetzt befinden sich artfremde Gehölze auf dem Gelände. Es ist bitte festzusetzen, dass diese entfernt werden. Sowohl Kirschlorbeerhecken als auch Robinien gehören nicht zur einheimischen Natur. Robinien sind extrem invasive Pflanzen, die in der Lage sind Luftstickstoff zu binden und somit einen erheblichen Vorteil gegenüber einheimischen Pflanzenarten besitzen. Außerdem bilden sie Wurzelausläufer und sind in ihrer Ausbreitung somit kaum zu bändigen. Der Kirschlorbeer ist nicht einheimisch und äußerst giftig, auch er neigt bei zur Ausbreitung.

Einzäunung

Die Einzäunung des Grundstückes erschwert die Durchlässigkeit des Grundstückes für die einheimische Tierwelt. Der Zaun sollte nur das direkte Wohnumfeld schützen, nicht aber um das gesamte Gelände. Das Waldrefugium darf nicht mit eingezäunt werden, wenn es seine volle naturschutzfachliche Wirkung entfalten soll. Bei einer Zaunaufstellung sind Kleintierdurchlässe festzusetzen.

Kapelle

Der Standort für die vorgeschlagene Kapelle wird abgelehnt. Der Standort liegt im Wald und ist aufgrund seiner Lage abseits von den Wohngebäuden und der starken Neigung des Geländes für den Bau einer Kapelle nicht geeignet. Zudem fehlt ein schlüssiges Baukonzept, da entweder Abgrabungen oder eine zwei-etagige Ausführung nötig wären.

Glasbauten

Dem Konzept sind gleich drei Glasbauten zu entnehmen. Hierdurch wird es zu einem vermehrten Vogelschlag auf dem Gelände kommen, der auch durch eine besondere Ausführung des Glases mit Tranzluenz nicht vollständig verhindert werden kann. Bei den geplanten Glasbauten ist eine Durchsicht von einer zur anderen Seite gegeben und somit ein erhöhtes Kollisionsrisiko. Senkrechte Glaswände sollten nicht zugelassen werden.

Bereits erteiltes Baurecht für den Gartenpavillion und die Garage?

Auf welcher Rechtsgrundlage wurde wann für den Gartenpavillion und die Garage bereits Baurecht erteilt? Auf Seite 65 der Begründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dies mitgeteilt. Dies war nicht zulässig und ist vor Gericht anfechtbar.

Würdigung:**Zur Einleitung:**

Die einzeln aufgezählten Punkte, warum der BUND Bedenken äußert, werden in den kommenden Absätzen vom BUND detailliert ausgeführt und daher auch unter diesen Einzelpunkten fachplanerisch gewürdigt. Eine Abwägung zu den einleitenden Sätzen ist deshalb nicht erforderlich und kann im Detail den folgenden Würdigungen entnommen werden.

Zu Absatz „Umwidmung der Flächen“:

Die Nutzung des Geländes wird durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitet. Damit wird noch kein Baurecht geschaffen. Die konkrete Nutzung des Grundstücks wird durch den Bebauungsplan geregelt. Durch die darin vorgegebenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünflächengestaltung wird sich der Charakter des Gebiets nicht relevant verändern, es sind dadurch keine Beeinträchtigungen etwaiger Vernetzungsfunktionen zu befürchten.

Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, welche u.a. die ausschließliche Verwendung standortgerechter Gehölzarten der Laubholzflora vorgeben, wird einer naturfernen Gestaltung entgegengewirkt. Auch durch die Ausweisung eines „Waldrefugiums“ (Naturwaldparzelle) auf einer Fläche von über 4000 m² werden naturnahe, alt- und totholzreiche Waldbestände mit entsprechendem Lebensraumpotential gefördert.

Zu Absatz „Waldumwandlung“:

Die potentiell eingriffserheblichen Sondergebietsflächen befinden sich – abgesehen von der kleinen Fläche für die Waldkapelle - im Bereich vorhandener parkartiger Grünfreiflächen.

Die bestehenden Waldflächen werden im Bebauungsplan als „Flächen für Wald“ gesichert oder als „Waldrefugium“ (Naturwaldparzelle) ausgewiesen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht berücksichtigt sämtliche Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts. Dabei wird auch davon ausgegangen, dass - im Sinne eines „wort-case-Szenarios“ - innerhalb der geplanten Sondergebietsflächen sämtliche Vegetationsstrukturen beansprucht werden. Somit ist der errechnete Ausgleich für Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild ausreichend.

Zu Absatz „Bauen im Außenbereich“:

Die engen Voraussetzungen zum Bauen außerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile sind bekannt und stets einzuhalten. Daher legt der Bebauungsplan - aus Gründen des Natur- und Artenschutzes - verschiedene Vorgaben zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich fest.

Die eigens durchgeführten artenschutzrechtlichen Bewertungen auf Grundlage umfassender Untersuchungen zur Tierwelt haben gezeigt, dass bei Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (u.a. auch keine Störungstatbestände) zu erwarten sind.

Zu Absatz „Inanspruchnahme von Flächen des FFH-Gebiets“:

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass die im FFH-Gebiet gelegene Weide als Grünlandfläche zu erhalten und dauerhaft zu bewirtschaften ist; zulässig ist eine Nutzung als Mähwiese, Weide oder Mähweide. Der Einsatz von Düngemitteln und/oder Pflanzenschutzmitteln bei der Flächenunterhaltung wird untersagt.

Somit wird eine extensive Pflege im Sinne der Erhaltungsziele durch die Bauleitplanung vorgegeben. Bei einer Herausnahme aus dem Geltungsbereich besteht dagegen keine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, die Grünlandfläche extensiv zu bewirtschaften.

Zudem wird durch die Grünland-Kartierung belegt, dass es sich bei der betroffenen Wiese nicht um einen FFH-Lebensraumtyp handelt (siehe hierzu auch Stellungnahme der Kreisverwaltung, Fachreferat Naturschutz).

Zu Absatz „Pkw-Stellplätze“:

Stellplätze sind seit Beginn der Planung nur innerhalb der Sondergebietsflächen zulässig. Die Sondergebietsgrenzen sind so eng um die überbaubaren Flächen geplant, dass der Platz für Stellplätze bzw. Zufahrten gerade ausreichend ist. Eine Begrenzung der Stellplätze darüber hinaus ist daher nicht erforderlich. Eine weitere Einschränkung könnte dazu führen, dass eventueller Besuch am Wirtschaftsweg parken muss, was nicht gewollt sein kann.

Eine Einschränkung der Zahl der Stellplätze würde zudem eine Abweichung von der Satzung der Stadt Remagen über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 01.03.2004 bedeuten, so dass die geplante Festlegung beibehalten werden sollte.

Sofern mit dem Absatz aus der Stellungnahme die vorübergehende Nutzung der Wiesenfläche gemeint sein sollte, wird auf die Würdigung zum vorherigen Absatz und die Stellungnahme der Kreisverwaltung, Fachreferat Naturschutz verwiesen.

Zu Absatz „Nutzungsbeschränkungen“:

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind die entsprechenden Vorgaben klar geregelt, eine Eintragung im Grundbuch ist nicht erforderlich.

Eine Untersuchung des Baumbestands im Bereich der geplanten Baumaßnahmen erfolgte bereits im Rahmen der faunistischen Erhebungen (siehe Fachbeitrag Artenschutz); dabei ergaben sich keine Hinweise auf Quartiere in Baumhöhlen oder -spalten oder eine Nutzung durch höhlenbrütende Vogelarten. Eine Unterschutzstellung ist somit nicht erforderlich.

Eine Kartierung sämtlicher Höhlen-/Biotopbäume in dem über 3 Hektar großen, großteils bewaldeten Plangebiet ist nicht erforderlich, da außerhalb der Sondergebietsflächen keine planungsrelevanten Eingriffe zu erwarten sind.

Zu Absatz „Artfremde Gehölze“:

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans geben u.a. die ausschließliche Verwendung standortgerechter Gehölzarten der Laubholzflora vor. Von einer Rodung bereits vorhandener standortfremder Gehölze sollte aber abgesehen werden, da dadurch ggf. Brutplätze von Vögeln oder andere Lebensstätten beseitigt würden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die per se standortfremde Robinie als „Baum des Jahres 2020“ ausgerufen wurde.

Zu Absatz „Einzäunung“:

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan geben vor, dass Einfriedungen nur in durchlässigen Materialien (z.B. Staketenzaun, Stabmattenzaun oder Maschendraht) zulässig sind. Die Höhe der Einfriedung darf 1,3 m nicht überschreiten.

Somit ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung von Wanderbewegungen bzw. der Biotopvernetzungsfunktion auszugehen. Auf die vorkommenden Arten der Vogel- und Fledermausfauna wirkt sich eine Einfriedung ohnehin nicht als Barriere aus. Eine weitere Einfriedung ist nicht geplant. Unabhängig davon kann die Festsetzung zu Einfriedungen um folgenden Wortlaut ergänzt werden: *„Einfriedungen sind in einem Abstand von mind. 10 cm über Gelände zu errichten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.“* Klarstellend sollte die Festsetzung zusätzlich so angepasst werden, dass die Pflanzung und Erhaltung heimischer Hecken nicht unter die Höhenmaßgabe (mind. 10 cm über Gelände und max. 1,3 m hoch) fällt.

Von dieser Anpassung des normativen Teils des Bebauungsplans ist lediglich der Eigentümer betroffen, der sich mit dieser Anpassung einverstanden erklärt hat. Daher steht diese Ergänzung der Festsetzung der Fassung des Satzungsbeschlusses nicht entgegen.

Zu Absatz „Kapelle“:

Der Standort für die Kapelle befindet sich zwar im Wald, es ist davon jedoch kein Baumbestand betroffen. Auch sind durch die Nutzung der Kapelle keine nennenswerten Störreize zu erwarten. Der Eingriff ist relativ geringfügig.

Bei der Bilanzierung des Eingriffs bzw. der Ableitung des Ausgleichs wurden sämtliche Bereiche innerhalb der geplanten Sondergebietsfläche und nicht nur die überbaubare Fläche als Eingriffsflächen berücksichtigt.

Zu Absatz „Glasbauten“:

Um das Kollisionsrisiko an Glasflächen bzw. an spiegelnden Gebäudefronten zu minimieren, findet sich im Bebauungsplan der Hinweis, dass an allen spiegelnden Gebäudeteile bei Neubauten ausschließlich transluzente („halbtransparente“) Materialien verwendet werden oder Markierungen (Punktraster, Streifen) mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad flächig aufgebracht werden sollen.

Zu Absatz „Bereits erteiltes Baurecht für den Gartenpavillon und die Garage“

Der Gartenpavillon wurde vor rund 30 Jahren aus dem Garten einer Villa in Vallendar aufgrund einer Anregung der Denkmalschutzbehörde des Landes zum Humboldt-Turm verbracht, da er zu Verfallen drohte. Die Position des Pavillons wurde seinerzeit mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Der Pavillon wurde aufwendig restauriert. Nachdem der Gartenpavillon seinen festen Platz in der Parkanlage am Humboldt-Turm gefunden hatte, wurde der Rückbau seitens der Bauaufsicht gefordert. Auf einem Ortstermin, an dem auch die Kreisverwaltung und die obere Denkmalschutzbehörde teilnahm, wurde abgestimmt, dass der Pavillon an Ort und Stelle verbleiben kann. Eine schriftliche Genehmigung wurde aufgrund des Vergleichs beim Kreisrechtsausschuss auf Widerruf und mit Auflagen am 19.3.1991 erteilt.

Das Gebäude, das die Garage mit Lagerraum beinhaltet, sollte ebenfalls vor ca. 30 Jahren nach einem Schreiben der Bauaufsicht rückgebaut werden. Das Garagengebäude wurde auf den alten Fundamenten einer ehemaligen Duschanlage errichtet. Eine Teilbaugenehmigung wurde am 31.01.1994 erteilt mit der Auflage, einen Teilbereich abzureißen.

Mit Stellungnahme von Prof. Dr. h.c. Dr. Ing. e.h. Dipl.-Ing. Stefan Polonyi vom 18.04.1996 würde mit dem Abriss des nicht genehmigten Teils eine Gefährdung der Standsicherheit des restlichen Gebäudes einhergehen. Es sei daher ausgeschlossen für den genehmigten Teil einen Nachweis der Standsicherheit als Auflage der Baugenehmigung zu erbringen. Ein Abriss erfolgte nicht und die Kreisverwaltung als Bauaufsichtsbehörde hat keine weiteren Schritte durchgeführt. Auf Anfrage der Kreisverwaltung, ob der Vorgang zu den Akten gelegt werden kann, hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss die Angelegenheit am 28.3.2000 nochmal beraten und die Beschlüsse vom 07.01.1992 und 25.10.1993 bestätigt.

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung zu Einfriedungen wird um den in der Würdigung beschriebenen Passus ergänzt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zurückgewiesen.

2.2 Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 08.02.2020

Inhalt der Stellungnahme:

hinsichtlich des angeführten Bebauungsplans sind unsere Bedenken hinsichtlich der Nutzung des Planungsgebietes nicht beseitigt:

1. bestehen unsere Bedenken hinsichtlich der Beeinträchtigung des angrenzenden Naturschutzgebietes Rodderberg uneingeschränkt weiter. Bisher wurde die bestehende und zukünftige Biotopvernetzung nicht abgeklärt. Eine zukünftige rechtlich durch die Planungen legitimierte Einzäunung des Gebietes (bisherige Grundlage unklar) wird auch vor diesem Hintergrund erheblichen negativen Einfluss auf die Wanderbewegungen von Wildtieren haben.

Hier wird zudem scharf angrenzend an ein Naturschutzgebiet zusätzlichen Verkehr über eine stark von Spaziergängern genutzte Straße (am Wochenende sogar quasi ein Wanderweg) geschaffen;

2. können unsere Bedenken hinsichtlich der Nutzung des Grundstücks als Wochenendhausareal mit relevantem Besucherverkehr nicht ausgeräumt werden. Selbst eine Verpflichtungserklärung des Eigentümers hinsichtlich der Nutzung der geplanten Siedlung ausschließlich als (gelegentliche) Residenz von zwei oder drei Künstlern (genau Zahl in den Unterlagen bisher unterschiedlich angegeben) muss aus Sicht der Stadt Remagen als nutzlos angesehen werden, da sie nicht kontrollierbar, also auch bei Verstößen gegen die Auflagen nicht sanktionierbar ist;
3. sehen wir auch weiterhin in keiner Weise ein öffentliches Interesse an dem Projekt, das die massive Eingriffe in den an dieser Stelle sehr sensiblen Naturraum rechtfertigen würde. Der Nachweis der im Bebauungsantrag angeführten Zweckbestimmung konnte bisher nicht einwandfrei erbracht werden.

Würdigung:

Zu Absatz 1:

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan geben vor, dass Einfriedungen nur in durchlässigen Materialien (z.B. Staketenzaun, Stabmattenzaun oder Maschendraht) zulässig sind. Die Höhe der Einfriedung darf 1,3 m nicht überschreiten.

Somit ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung von Wanderbewegungen bzw. der Biotopvernetzungsfunktion auszugehen. Auf die vorkommenden Arten der Vogel- und Fledermausfauna wirkt sich eine Einfriedung ohnehin nicht als Barriere aus. Unabhängig davon kann die Festsetzung zu Einfriedungen um den in der Würdigung der Stellungnahme des BUND ergänzt werden.

Hinsichtlich der zusätzlichen Verkehrsbelastung über die von Spaziergängern stark genutzte Straße wird das Ausmaß der Mehrbelastungen als sehr gering eingestuft. Gegenüber dem derzeitigen Zustand mit einer Wohnnutzung ist zusätzlich lediglich die zeitweise Unterbringung von bis zu drei Künstlern vorgesehen.

Die Verkehrsbelastung auf der Straße ergibt sich vielmehr durch Besucher des Gastronomiebetriebs am Rolandsbogen (Durchfahrtsgenehmigung).

Zu Absatz 2:

Mit der Planung, bis zu drei Künstlern zeitlich begrenzt Gastquartieren und Ateliers überlassen, wird das Plangebiet nicht in ein „Wochenendhausareal mit relevantem Besucherverkehr“ umgewandelt. Der zusätzliche Verkehr ist marginal.

Die Nutzung durch den Eigentümer bzw. dessen Familie und von bis zu 3 Gastkünstlern ist vertraglich zu regeln und bei nicht Einhaltung mit einem vertraglichen Ordnungsgeld zu sanktionieren.

Zu Absatz 3:

Nicht jede Bauleitplanung muss im öffentlichen Interesse stehen. Vielmehr ergibt sich aus dem Wortlaut des § 1 Abs. 3 BauGB, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planerfordernis besteht vorliegend darin, dass nur über einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan die bereits vorhandene und die geplante Nutzung ordnungsgemäß gelenkt werden kann.

Der Vorhabenträger hat für seine Planungsabsichten ein städtebauliches Konzept vorgelegt, das in sich schlüssig ist und von der Stadt akzeptiert wurde.

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere „die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ...“ zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Mit der vorliegenden Planung wird diesem Belang besondere Rechnung getragen und die „Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ...“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) fließen mindestens gleichwertig in die Planung ein. Ein entsprechender Ausgleich für die Eingriffe erfolgt vollumfänglich.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Daraus folgt eben nicht, dass ein öffentliches Interesse zwingend vorliegen muss, um ein Bauleitplanverfahren einzuleiten und abzuschließen.

Unabhängig davon steht die Unterstützung von Künstlern und die Schaffung eines Umfeldes, das deren Entfaltung besonders fördert, durchaus in öffentlichem Interesse, zumal das geplante Projekt den städtischen Haushalt nicht belastet.

Ein Nachweis, der Zweckbestimmung ist erst möglich, wenn die Gebäude in Nutzung genommen werden, alles was vor Innutzungnahme erfolgt oder vereinbart wird, kann allein schon aus der Zeitabfolge keinen Nachweis darstellen.

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung zu Einfriedungen wird um den in der Würdigung zur Stellungnahme des BUND beschriebenen Passus ergänzt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zurückgewiesen.

3 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 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:

- Abwasserzweckverband Untere Ahr vom 07.01.2020
- Rhein-Sieg-Kreis vom 29.01.2020
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 30.01.2020
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 05.02.2020
- Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG vom 05.02.2020
- PLEDOC GmbH vom 24.01.2020

3.1 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 09.01.2020

Inhalt der Stellungnahme vom 09.01.2020:

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

Hierzu verweisen wir vollumfänglich auf unserer Stellungnahme vom 24.01.2019 zur Bauleitplanung der Stadt Remagen, 16. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 der Stadt Remagen sowie Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans 50.07 Humboldt-Thurm, Ihre AZ: FB2/610-12/2004/16/Gü und FB2/610-13/50.07/00/Gü.

Weitere Anregungen / Bedenken werden unsererseits nicht vorgetragen.

Inhalt der Stellungnahme vom 24.01.2019:

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

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

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

Wir bitten um erneute Beteiligung im weiteren Bauleitplanverfahren.

Würdigung:

Da die Landwirtschaftskammer auf ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung verweist, wird hier nochmals die Würdigung zu der Sitzung des Stadtrates am 21.05.2019 wiedergegeben:

„Auch wenn ein Bebauungsplan an landwirtschaftliche Flächen oder Wirtschaftswege angrenzt, ist das Landesnachbarrecht stets einzuhalten. Der vorhandene Bewuchs an den Wirtschaftswege wird, wie bisher auch, so geschnitten, dass er den landwirtschaftlichen Verkehr nicht beeinträchtigt. Daher wirkt sich die Stellungnahme nicht auf den Planinhalt aus.“

Abwägungsvorschlag:

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

3.2 Landesamt für Geologie und Bergbau vom 06.02.2020

Inhalt der Stellungnahme

das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) nimmt Stellung als Träger öffentlicher Belange und unterstützt damit Ihre Vorhaben. Um die steigenden Anforderungen effizient erfüllen zu können, bittet das LGB Sie, zukünftig das zentrale Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz (<https://www.geoportal.rlp.de/>) für die Beteiligungsverfahren zu nutzen und das LGB digital zu beteiligen.

Bitte achten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller für das jeweilige Verfahren überplanten Flächen mit den zeichnerischen Festsetzungen.

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

Bergbau / Altbergbau:

Seitens des LGB wurden die Unterlagen zu Ihrer Anfrage vom 06.01.2020 überprüft.

Dabei haben wir festgestellt, dass sich zu den eingereichten Unterlagen vom 07.01.2019 keine wesentlichen und flächenmäßigen Änderungen ergeben haben.

Eine erneute Überprüfung wurde diesseits daher für entbehrlich gehalten. Wir nehmen vollumfänglich Bezug auf unsere Stellungnahme vom 12.02.2019 Az: 3240-0029-19/V1.

Boden und Baugrund

- allgemein:

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

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

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose

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

Würdigung:

Die Stellungnahme vom 12.02.2019, auf die das Landesamt für Geologie und Bergbau hinsichtlich Bergbau/Altbergbau verweist, beinhaltet die Aussage, dass kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Die Informationen des Landeamtes für Geologie und Bergbau, dass kein Bergbau/Altbergbau dokumentiert ist, zum Baugrund, mineralischen Rohstoffen und Radonpotenzial bedürfen lediglich der Kenntnisnahme.

Abwägungsvorschlag:

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

3.3 Kreisverwaltung Ahrweiler vom 10.02.2020

Inhalt der Stellungnahme:

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

1.) Landesplanung/Städtebau

Es bestehen keine Bedenken.

2.) Naturschutz

Im Westen des Plangebietes liegt eine Grünlandfläche, die zum FFH-Gebiet 5510-302 gehört. Die Fläche ist aufgrund ihrer Artenausstattung nicht als FFH-Lebensraumtyp zu werten. Eine Nutzung als Bedarfsparkplatz würde trotzdem dem Verschlechterungsverbot des genannten FFH-Gebietes zuwiderlaufen. Es wird gebeten, diese Nutzung zu überprüfen, weil laut Seite 12 des Fachbeitrags Artenschutz „die zuvor geplante Nutzung des Gebietes für Ausstellungen, Veranstaltungen u. s. w. auf dem Gelände“ nicht erfolgen wird, damit also der ursprünglich berücksichtigte Bedarf entfällt. Der vorhandene hohe Besucherdruck am Rodder Berg würde bei einer Freigabe der Grünfläche als Parkplatz zu einer Verschlechterung führen.

Der Gehölzbestand am nördlichen Ende dieser Grünfläche wurde nicht erfasst und als zu erhalten festgesetzt.

Es wird auf Widersprüche in den Darstellungen der Sondergebiete S1, S2 und S4 zwischen dem Landschaftspflegerischen Begleitplan und der Plandarstellung des Bebauungsplans verwiesen und um Überprüfung gebeten, insbesondere im Hinblick auf die fachplanerisch erfassten Flächengrößen und die vorliegende Bilanzierung.

Die notwendigen Planvorgaben zum Vogelschutz an Glasflächen wurden wegen des mangelnden Flächenbezugs nur als Hinweise in die Festsetzungen aufgenommen. Dieser verfahrensrechtliche Umstand reduziert jedoch in keiner Weise die Verantwortung des Bauherrn zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

3.) Wasserwirtschaft

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken.

4.) Denkmalpflege

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

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

5.) Verkehr

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

6.) Brandschutz

Gegen das oben bezeichnete Planvorhaben bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, sofern die Stellungnahme vom 15.02.2019 zu o. g. Planvorhaben weiterhin vollumfänglich beachtet wird.

Würdigung

Zu Landesplanung/Städtebau:

Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.

Zu Naturschutz:**Zu Absatz „Im Westen liegt eine Grünlandfläche“:**

Der Bebauungsplan erlaubt keine Freigabe der gesamten Grünlandfläche als Parkplatz, vielmehr soll auf einem etwa 5 m breiten Streifen entlang des Erschließungswegs eine kurzzeitige Nutzung als Pkw-Stellplatz zulässig sein, wobei eine nachhaltige Inanspruchnahme der Grünlandvegetation verboten ist.

Da die betroffene Wiesenfläche auch nicht als FFH-Lebensraumtyp einzustufen ist, wird sich dadurch keine Verschlechterung hinsichtlich der Schutz-/Erhaltungsziele des tangierten FFH-Gebiets ergeben.

Zu Absatz „Der Gehölzbestand am nördlichen Ende dieser Grünfläche.....“:

Der randlich vom Geltungsbereich tangierte Gehölzbestand wurde im Bebauungsplan als „Fläche für Wald“ festgesetzt und ist somit zu erhalten.

Zu Absatz: Widersprüche in der Bilanzierung:

Die im Umweltbereich genannten 310 m² Versiegelung ergeben sich folgendermaßen:

Es wurden neben der faktischen Neuversiegelung alle Bestands-Gebäude ohne Bestandschutz (d.h., welche nicht rechtmäßig errichtet wurden) berücksichtigt (siehe auch Erläuterungen in Kap. 2.4.2 und 2.7 der Begründung/Umweltbericht), also der bestehende Holzschuppen im SO1 sowie das Wirtschaftergebäude/ Hausmeisterhaus. Dies entspricht der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde.

Auch wurde die Neuversiegelung durch erdbedeckte Bauwerke gemäß der Eintragung in der Planzeichnung berücksichtigt.

Übersicht:

Im SO1: 130 m² (da der Gebäudebestand nicht berücksichtigt bzw. nicht abgezogen werden kann) + 70 m² im Bereich erdbedeckter Bauwerke gemäß Eintragung Baugrenze in Planzeichnung

Im SO2: kein Eingriff, da das als Garage genehmigte Gebäude aufgestockt wird

Im SO3: 45 m² Anbau

Im SO4: 20 m² Kapelle

Zusätzlich noch 45 m² durch das ungenehmigte Wirtschaftergebäude/ Hausmeisterhaus.

Die entsprechenden Werte finden sich auch in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Kap. 2.7 des Umweltberichts.

Der Umweltbericht wird hierzu näher aufgeschlüsselt.

Zu Absatz: Planvorgaben zum Vogelschutz:

Der Bauherr ist sich der Verantwortung zum Artenschutz auch bei den Hinweisen bewusst. Zudem ist der Artenschutz stets zu beachten, unabhängig davon ob ein Bebauungsplan aufgestellt wird oder nicht.

Zu Wasserwirtschaft:

Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.

Zu Denkmalpflege:

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

Zu Verkehr:

Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.

Zu Brandschutz:

Es haben sich zum hinsichtlich des Brandschutzes keine Änderungen gegenüber der Fassung für die frühzeitige Beteiligung ergeben, so dass an der seinerzeitigen Würdigung für die Sitzung des Stadtrates am 21.05.2019 festgehalten werden kann:

„Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Löschwasserteich. Sofern für die zusätzlichen baulichen Anlagen weitere Löschwasservorhaltungen erforderlich werden, werden diese im Rahmen der Erstellung des Bauantrages im Vorfeld in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle festgelegt.“

Abwägungsvorschlag:

Der Umweltbericht wird um eine ausführliche Erläuterung der Eingriffsbilanzierung ergänzt. Im Übrigen wird der Inhalt der Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Aus den Anregungen ergibt sich kein Anpassungsbedarf, die Planung kann unverändert bleiben.

3.4 Stadtverwaltung Remagen vom 15.01.2020

Inhalt der Stellungnahme

Die Summe der Bauflächen beträgt nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan max. 325 m² (2x130 m², 20 m² und 45 m²). Der Umweltbericht spricht in Tab. 15, S. 50 jedoch von max. ca. 310 m² die Rede. Sind im Umweltbericht ggf. bestehende bauliche Anlagen berücksichtigt oder wie erklärt sich die Differenz? Es wären zwar nur 15 m², gleichwohl sollte im Zweifel der gleiche Wert verwendet oder aber die Differenz kurz erläutert werden.

Würdigung:

Siehe Würdigung zur Stellungnahme der Kreisverwaltung, Fachreferat Naturschutz Absatz: Widersprüche in der Bilanzierung. Es ist keine gesonderte Abwägung erforderlich.

3.5 Gemeinde Wachtberg vom 07.02.2020

Inhalt der Stellungnahme

das o.g. Vorhaben befindet sich aufgrund seiner Lage am Rande des Rodderbergs (FFH- und NSG-Gebiet sowie regional bedeutsames Erholungsgebiet) in einer naturschutzfachlich sowie in Bezug auf den Freiraumschutz sehr sensiblen Umgebung.

Die vorgelegte Planung wird diesen besonderen Anforderungen bisher nicht in ausreichendem Maße gerecht.

Es wird darum gebeten, in der weiteren Planung eine konsequente Eingrünung (Anpflanzung sowie Bestandspflege) des Grundstücks nordöstlich entlang der Vulkanstraße festzuschreiben.

Würdigung:

Das geplante Sondergebiet SO 1 grenzt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans unmittelbar an den Wirtschaftsweg. Faktisch ist dort allerdings eine Hecke vorhanden, die auch erhalten bleiben soll. Eine Eingrünung des SO 1 ist somit gegeben. Klarstellend wird der Bereich des SO 1, der an den Wirtschaftsweg angrenzt, zeichnerisch als Heckenpflanzung festgesetzt.

Von dieser Anpassung des normativen Teils des Bebauungsplans ist lediglich der Eigentümer betroffen, der sich mit dieser Anpassung einverstanden erklärt hat. Daher steht diese Ergänzung der Festsetzung der Fassung des Satzungsbeschlusses nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nordöstlich des Wirtschaftsweges wird die vorhandene Hecke als zu erhaltend festgesetzt.