

Bebauungsplan 34.06

"Rheinufer Rolandseck" 11. Änderung



der Stadt Remagen (34.06/11)

Abwägung zu den Anregungen

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

Stadt: Remagen
Gemarkung: Oberwinter
Flur: 13

Gehört zur

Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss am 27.06.2023

Sitzung des Stadtrates am 10.07.2023

Stand: 06.06.2023

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



Bebauungsplan 34.06 „Rheinufer Rolandseck“, 11. Änderung, Stadt Remagen

Stadt:	Remagen		
Gemarkung:	Oberwinter	Flur:	13

Inhaltsverzeichnis

1 Planerfordernis	1
2 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	1
2.1 Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG vom 16.01.2023	1
2.2 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege, vom 15.12.2022.....	2
2.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landes- archäologie/ Außenstelle Koblenz, vom 13.12.2022 und 13.02.2023 (gleichlautend).....	3
2.4 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/ Saarbrücken, vom 02.12.2022	4
2.5 Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - Region Mitte vom 05.12.2022 und 15.02.2023 (gleichlautend) 4	4
2.6 LandesBetrieb Mobilität (LBM) Cochem-Koblenz vom 01.02.2023.....	7
2.7 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, vom 16.01.2023	7
2.8 Kreisverwaltung Ahrweiler vom 13.01.2023 und 22.03.2023	9

Bebauungsplan 34.06 „Rheinufer Rolandseck“, 11. Änderung, Stadt Remagen

1 Planerfordernis

Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 26.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan für das Gebiet „Rheinufer Rolandseck“ zu ändern.

Anlass für die 11. Änderung des Bebauungsplans ist das Interesse des Eigentümers, die Ausstellungshalle des Autohauses zu erweitern. Hierzu ist eine Verschiebung der Baugrenzen in Richtung Bundesstraße 9 erforderlich. Die Änderung ist notwendig, um den Standort zu sichern. Hierdurch verbleiben Arbeitsplätze und Gewerbesteuererinnahmen in der Stadt Remagen, was im öffentlichen Interesse ist.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die 11. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

Der bisherige Verfahrensverlauf kann der Verwaltungsvorlage entnommen werden.

2 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:

- Handwerkskammer vom 13.01.2023
- IHK-Regionalgeschäftsstelle Bad Neuenahr-Ahrweiler vom 13.01.2023 und 17.03.2023

2.1 Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG vom 16.01.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„vielen Dank für Ihre Information über die Offenlage der 11. Änderung des Bebauungsplanes 34.06 "Rheinufer Rolandseck" der Stadt Remagen im Ortsbezirk Oberwinter nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die nachfolgende Stellungnahme ergeht sowohl für die Stadtwerke Remagen, Betriebszweige Wasser und Abwasser, für die wir die Betriebsführung übernehmen, als auch für unsere Netzanlagen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Netzanlagen der Sparte Wasser, Abwasser und Gas. Hierbei handelt es sich um Netzanschlussleitungen der jeweiligen Sparten. Die Lage der Leitungen wird in den beigegeführten Auszügen unserer Netzdokumentation ersichtlich.

Wir möchten bereits jetzt darauf hinweisen, dass der Schutz der bestehenden Netzanlagen im Zuge der zu erwartenden Baumaßnahmen gewährleistet sein muss. Sofern dies nicht möglich ist, müssen Netzanlagen den neuen Gegebenheiten durch bauliche Maßnahmen angepasst werden.

Eine Ver- / Entsorgung der geplanten Bebauung mit Erdgas, Wasser und Abwasser kann durch Anpassung unserer Netzanlagen grundsätzlich erfolgen. Hierzu bedarf es der frühzeitigen Kontaktaufnahme des Bauherren oder dessen Planer mit uns.

Seitens der Stadtwerke Remagen, Betriebszweig Abwasserbeseitigung wurde festgestellt, dass entwässerungstechnisch ein Anschluss an das Mischsystem in der B 9 möglich ist.

Bebauungsplan 34.06 „Rheinufer Rolandseck“, 11. Änderung, Stadt Remagen

Aufgrund der Nähe zum Rhein sollte das Niederschlagswasser direkt in den Vorfluter abgeleitet werden.

Zur Beantwortung evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Würdigung:

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme.

Abwägungsvorschlag:

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

2.2 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege, vom 15.12.2022**Inhalt der Stellungnahme:**

„vielen Dank für Ihre Mail vom 25.11.2022.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind unsere Belange durch die Bauliche Gesamtanlage „Am Kasselbach 4“ betroffen.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Da sich die Änderungen jedoch nicht erheblich auf das Kulturdenkmal und sein Erscheinungsbild auswirken, erheben wir keine Bedenken gegen das Vorhaben.

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

Würdigung:

Ausschlaggebend ist die Aussage, dass sich die Änderungen des Bebauungsplans nicht erheblich auf das Kulturdenkmal und sein Erscheinungsbild auswirken. Die Begründung wird um die Inhalte der Stellungnahme entsprechend ergänzt. Die Direktion Landesarchäologie wurde gesondert beteiligt.

Abwägungsvorschlag:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des normativen Teils der Unterlagen ergeben sich hieraus nicht. Die Begründung wird angepasst.

Bebauungsplan 34.06 „Rheinufer Rolandseck“, 11. Änderung, Stadt Remagen**2.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie/ Außenstelle Koblenz, vom 13.12.2022 und 13.02.2023 (gleichlautend)****Inhalt der Stellungnahme:**

„Betreff	Archäologischer Sachstand
Erdarbeiten	<p>Verdacht auf archäologische Fundstellen</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Bereich, wo mit Spuren der alten römischen Rheinuferstraße zu rechnen ist. Die Erweiterung der bestehenden Hallenbauwerke beinhaltet zwar keine tiefgreifenden Bodeneingriffe. Dennoch möchten wir den archäologischen Sachstand im Rahmen der Vorhabenumsetzung prüfen und bitten um frühzeitige Bekanntgabe des Baubeginns. Wir bitten entsprechend um Anpassung des Abschnittes 1.4.9, Seite 16 der Begründung</p> <p>Überwindung / Forderung:</p> <p>- Bekanntgabe des Erdbaubeginns</p>

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

- Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

- Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen, Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.

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 Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.“

Würdigung:

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie bitte lediglich um die Ergänzung eines Kapitels in der Begründung. Anpassungen an der Begründung sind redaktioneller

Bebauungsplan 34.06 „Rheinufer Rolandseck“, 11. Änderung, Stadt Remagen

Natur und können bis zum Satzungsbeschluss vorgenommen werden. Zusätzlich und vorsichtshalber wird der Bauherr/Eigentümer auf die Bekanntgabe des Erdbaubeginns hingewiesen.

Abwägungsvorschlag:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des normativen Teils der Unterlagen ergeben sich hieraus nicht. Die Begründung wird angepasst.

2.4 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/ Saarbrücken, vom 02.12.2022**Inhalt der Stellungnahme:**

„Ihr Schreiben ist am 28.11.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Plangebiet liegt an der Eisenbahnstrecke 2630 Köln Hbf – Koblenz - Bingen (Rhein) Hbf (ca. in Höhe von Bahn-km 46,160 bis ca. Bahn-km 46,175). 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, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main).“

Würdigung:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, wurde beteiligt (siehe folgende Stellungnahme).

Abwägungsvorschlag:

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

2.5 Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - Region Mitte vom 05.12.2022 und 15.02.2023 (gleichlautend)**Inhalt der Stellungnahme:**

„auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Bebauungsplan 34.06 „Rheinufer Rolandseck“, 11. Änderung, Stadt Remagen

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Fall der Abstimmung mit der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben 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 ggfls. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Die Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.

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

Die Tiefe der Ausschachtungen für 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 auszuschießen.

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 Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

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 (z.B. Einfriedung) ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen verhindern.

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.

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

Bebauungsplan 34.06 „Rheinufer Rolandseck“, 11. Änderung, Stadt Remagen

werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

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

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Aufgrund der Nähe zur Eisenbahn werden seitens der DB Netz AG keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen mehr vorgenommen.

Oberleitungsanlagen:

Das Gelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung muss von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Schutzabstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherren bzw. seiner Rechtsnachfolger.

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

Werden Großgeräte (z.B. Baukran, Autokran) während der Baumaßnahme eingesetzt, welche ein Schwenken in oder über den Gleisbereich ermöglichen, ist eine Krananweisung zu beantragen und eine Einweisung in die Örtlichkeiten erforderlich. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Der Ansprechpartner für Krananweisung, Bahnerdung und Einweisung lautet:

DB Netz AG

Leiter Energieanlagen, I.NA-MI-N-KO-IE

(Dieser Teil der Stellungnahme wird aus Gründen des Datenschutzes nicht wiedergegeben.)

Würdigung:

Die Baumaßnahmen werden im Osten des Grundstücks stattfinden, d.h. auf dem Grundstücksteil, der der Bahn abgewandt ist. Daher bedarf die Stellungnahme lediglich der Kenntnisnahme.

Abwägungsvorschlag:

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

Bebauungsplan 34.06 „Rheinufer Rolandseck“, 11. Änderung, Stadt Remagen**2.6 LandesBetrieb Mobilität (LBM) Cochem-Koblenz vom 01.02.2023****Inhalt der Stellungnahme:**

„zunächst bedanken wir uns für die gewährte Fristverlängerung.

Gegen die Bauleitplanung der Stadt Remagen zur 11. Änderung des Bebauungsplanes 34.06 „Rheinufer Rolandseck“ werden aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Da sich das Plangebiet im Zuge der freien Strecke der B 9 befindet weisen wir darauf hin, dass die Bauverbotszone von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) freizuhalten ist.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Würdigung:

Soweit in der Stellungnahme davon ausgegangen wird, dass das Vorhaben im Zuge der freien Strecke liegen würde, ist dies nachweislich nicht korrekt. Die Ortsdurchfahrt reicht durchgängig von der Südgrenze Rolandseck (etwa Höhe Werft/Tankstelle) bis zum nördlichen Ortsausgang Rolandswerth (Höhe Mainzer Straße 23). Der LBM wurde hierüber durch das Planungsbüro bereits in Kenntnis gesetzt. Dabei wurde der Fehler fermündlich bestätigt und eine entsprechend angepasste Stellungnahme in Aussicht gestellt.

Dieser Teilabschnitt der Bundesstraße 9 ist von einer Vielzahl an Einzelzufahrten geprägt, teilweise werden Senkrechtstellplätze vor Gebäuden von der direkt über die B 9 aus angefahren. Weiterhin befinden sich schon einige Hochbauten und Werbeanlagen näher als 20 m an der. Ein Gehweg ist ebenfalls vorhanden. Demnach liegt hier nicht der Charakter der „freien Strecke“ vor. Nach Westen ist eine Erweiterung der Bebauung nicht möglich, so dass die Einhaltung der Bauverbotszone zu einer nicht beabsichtigten Härte führt. Demnach könnte eine Ausnahme von den Bauverbotszonen erteilt werden, zumal die Abweichung mit öffentliche Belange vereinbar wäre. Wegen der Vorprägung der Umgebung des Plangebietes und der Vielzahl an Einzelzufahrten, kann sich die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs durch ein Heranrücken einer Ausstellungshalle bis auf ca. 10 m an den Fahrbahnrand nicht verschlechtern.

Abwägungsvorschlag:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Änderungen oder Ergänzungen des normativen Teils der Unterlagen ergeben sich hieraus nicht. Die Begründung wird um obige Aussagen zur Bauverbotszone ergänzt.

2.7 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, vom 16.01.2023**Inhalt der Stellungnahme:**

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

1. Allgemeine Wasserwirtschaft/ Starkregenvorsorge

Bebauungsplan 34.06 „Rheinufer Rolandseck“, 11. Änderung, Stadt Remagen

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Rechtsverordnung vom 01.01.1996 festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins.

Gemäß den vorgelegten Unterlagen befindet sich der Planbereich innerhalb eines zusammenhängend bebauten Bereiches der Stadt Remagen. Hierbei handelt es sich nach Feststellung der Stadt Remagen um einen Innenbereich nach § 34 BauGB.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stellt dies eine Neuordnung einer vorhandenen Bebauung und keine Überplanung im Sinne des § 78 WHG dar.

Nach § 78 WHG sind Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten nur zulässig, sofern u. a. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Bei der Errichtung von Bauvorhaben ist daher zur Hochwasservorsorge und zur Verminderung des Schadenpotenzials die Höhe des Erdgeschossfußbodens über der Wasserspiegellage eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, ist hier ein entsprechender Objektschutz vorzusehen.

Zusätzlich bedürfen alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes einer vorherigen Ausnahmegenehmigung durch die Obere Wasserbehörde. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist. In allen Fällen ist der Retentionsraumverlust auszugleichen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher detaillierte Angaben zu folgenden Punkten vorzulegen:

- Angaben zur hochwasserangepassten Bauweise
- Art und Umfang des Retentionsraumverlustes
- Angaben zum Retentionsraumausgleich

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die o.g. Hinweise berücksichtigt und mit in die Begründung mit aufgenommen werden.

2. Grundwasserschutz

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete oder Wasserfassungen betroffen. In ca. 23 Meter Entfernung befindet sich eine aktive Wasserfassung. Im Hinblick auf den Trink- und Grundwasserschutz bestehen hierzu keine Bedenken.

3. Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Im Bodenschutzkataster RLP liegen keine Einträge hinsichtlich Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen vor. Gemäß den Ausführungen im Textteil der BPlan liegen im Planbereich Auffüllungen durch Geländeprofilierungen und Bauwerke vor. Ggf. ist es durch den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen zu Verunreinigungen des Bodens oder der Bausubstanz gekommen. Insofern sollte bei etwaigen Tiefbaumaßnahmen auf bodenfremde Stoffe und Bodenverunreinigungen geachtet werden. Belastete Abfälle sind zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

4. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 11. Änderung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Bebauungsplan 34.06 „Rheinufer Rolandseck“, 11. Änderung, Stadt Remagen**Würdigung:**

Die Lage des Plangebietes innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins war bekannt und die Begründung enthält bereits ausführliche Aussagen dazu. Sie wird noch um die im Baugenehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen ergänzt. Die übrigen Punkte aus der Stellungnahme bedürfen lediglich der Kenntnisnahme.

Abwägungsvorschlag:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des normativen Teils der Unterlagen ergeben sich hieraus nicht. Die Begründung wird angepasst.

2.8 Kreisverwaltung Ahrweiler vom 13.01.2023 und 22.03.2023**Inhalt der Stellungnahme vom 13.01.2023:**

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

1. Landesplanung/Städtebau

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach Grundsatz G 58 RROPI, sowie in einem Vorbehaltsgebiet Besondere Klimafunktion nach Grundsatz G 74 RROPI.

Diese sind im Zuge der Abwägung mit dem ihnen zustehenden Gewicht zu berücksichtigen.

Die Grundflächenzahl für das Plangebiet soll nach der Planzeichnung und der Begründung Seite 19 auf 0,8 angehoben werden.

Damit wird die für das vorliegende MI-Gebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 zulässige Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 17 Abs. 1 überschritten.

Es sei darauf hingewiesen, dass dies nach § 17 Abs. 2 möglich ist.

Die Überschreitung muss durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht beeinträchtigt werden und die nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden.

2.) Naturschutz

Die Inhalte der 11. Änderung haben ausschließlich Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der bislang bereits zulässigen Bebauung und Versiegelung.

Es handelt sich bei der Erweiterung der Baugrenze in östlicher Richtung um bereits versiegelte Fläche.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.

Es wird auf den Punkt 3.6 der Begründung verwiesen und um Beachtung gebeten.

3.) Bauamt

Bebauungsplan 34.06 „Rheinufer Rolandseck“, 11. Änderung, Stadt Remagen

Auf die Lage innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Rheins, Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiet und Bahntrasse wird hingewiesen.

Weitere Bedenken werden nicht vorgebracht.“

Inhalt der Stellungnahme vom 22.03.2023:

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

1. Denkmalschutz

Aus denkmalfachlicher Sicht wird der Änderung des Bebauungsplans zugestimmt. Im Hinblick auf oberirdische Kulturdenkmäler bestehen seitens der Denkmalpflege keine Bedenken. Auf dem angegebenen Grundstück oder auch in der Umgebung befinden sich keine Kulturdenkmäler.

2. Sonstiges

In Bezug auf die anderen Stellen innerhalb der Kreisverwaltung wird auf die Stellungnahme vom 13.01.23 im Zuge der ersten Offenlage verwiesen, die soweit unverändert bleibt.

Würdigung:**Zu: 1.) Landesplanung/Städtebau**

Die Begründung enthielt bereits ein ausführliches Kapitel zu den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion und Erholung und Tourismus mit einer Abwägung zu jedem einzelnen Grundsatz hierzu. Die Begründung bedarf keiner Ergänzung.

Hinsichtlich der Überschreitung der GRZ wurden die Unterlagen zum Bebauungsplan dahingehend ergänzt, dass in der Baunutzungsverordnung 1990 § 17 BauNVO „Zulässiges Maß der baulichen Nutzung“ noch Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ festgelegt waren, die aber und mit der Änderung vom 14.06.2021 in „Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung geändert wurden. Mit der Abmilderung von Obergrenzen zu Orientierungswerten sind auch die Absätze 2 und 3 des § 17 BauNVO ersatzlos entfallen. § 17 Abs. 2 BauNVO alte Fassung lautete:

Die Obergrenzen des Absatzes 1 können überschritten werden, wenn

- 1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,*
- 2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und*
- 3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.*

...

Die Stellungnahme der Landesplanung/Städtebau bezieht sich daher auf eine alte Fassung der Baunutzungsverordnung bzw. gibt den bis zum 14.06.2021 geltenden Gesetzestext inhaltlich wieder. Ein Ausgleich für die Überschreitung der Orientierungswerte ist seit der BauNVO 2021 nicht mehr vorgesehen. Zudem ist in Kapitel 3.3 der Begründung dargelegt, dass das Plangebiet bereits vor der 9. Änderung des Bebauungsplans vollständig versiegelt war. Daher wirkt sich die Stellungnahme nicht auf die Planinhalte aus.

Bebauungsplan 34.06 „Rheinufer Rolandseck“, 11. Änderung, Stadt Remagen

Zu: 2.) Naturschutz

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und führen zu keiner Ergänzung der Unterlagen.

Zu: 3.) Bauamt

Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist nachrichtlich in der Planzeichnung wiedergegeben. Ferner befasst sich die Begründung im Abschnitt 1.4.5 ausführlich mit dieser Thematik. Die Ausführungen werden daher zur Kenntnis genommen und führen zu keiner Ergänzung der Unterlagen.

Zum Denkmalschutz

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und führen zu keiner Ergänzung der Unterlagen.

Abwägungsvorschlag:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und hinsichtlich Landesplanung/ Städtebau zurückgewiesen. Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen ergeben sich hieraus nicht.