

# vorhabenbezogener Bebauungsplan 34.09 und 22. Änderung des Flächennutzungsplans 2004

## “Haus Humboldtstein“

der Stadt Remagen



### Abwägung zu den Anregungen

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

|            |             |
|------------|-------------|
| Stadt:     | Remagen     |
| Gemarkung: | Oberwienter |
| Flur:      | 27          |

Gehört zur

**Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss am 04.11.2025**

**Sitzung des Stadtrates am 15.12.2025**

Stand: 13.10.2025

|                   |                   |              |           |
|-------------------|-------------------|--------------|-----------|
| <b>Stadt:</b>     | <b>Remagen</b>    |              |           |
| <b>Gemarkung:</b> | <b>Oberwinter</b> | <b>Flur:</b> | <b>27</b> |

**Inhaltsverzeichnis**

|                                                                                                                                                                              |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1 Planerfordernis .....</b>                                                                                                                                               | <b>1</b> |
| <b>2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....</b>                                                                                                           | <b>1</b> |
| <b>3 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.....</b>                                                                                                                 | <b>2</b> |
| 3.1 Landesamt für Geologie und Bergbau vom 01.10.2025 und 19.12.2023 .....                                                                                                   | 2        |
| 3.2 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, vom 11.09.2025 .....                                                                                     | 5        |
| 3.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Fachbereich Praktische Denkmalpflege - vom 30.09.2025 .....                                                          | 6        |
| 3.4 Kreisverwaltung Ahrweiler, Untere Denkmalpflegebehörde .....                                                                                                             | 8        |
| 3.5 LandesBetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM RP), Geschäftsbereich Verkehr - Fachgruppe Schwertransporte, Eisenbahnen, Seilbahnen und Schifffahrt - vom 02.09.2025 ..... | 9        |
| 3.6 Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - vom 08.09.2025 .....                                                                                                                  | 9        |
| 3.7 Stadtwerke Sinzig vom 01.01.2025 .....                                                                                                                                   | 14       |
| 3.8 Kreisverwaltung Ahrweiler, Wasserwirtschaft.....                                                                                                                         | 16       |
| 3.9 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vom 07.10.2025 und 05.01.2024 .....                     | 19       |
| 3.10 Kreisverwaltung Ahrweiler vom 06.10.2025 .....                                                                                                                          | 24       |
| 3.10.1 Landesplanung/Städtebau .....                                                                                                                                         | 24       |
| 3.10.2 Naturschutz .....                                                                                                                                                     | 24       |

## **1 Planerfordernis**

Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 06.12.2021 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Haus Humboldtstein“ aufzustellen.

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

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

Mit der Erarbeitung der Unterlagen für die Beteiligungsverfahren wurde schnell offensichtlich, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Umsetzung des Projektes und für die Planungssicherheit für den dringend erforderlichen Wohnraum für die Beschäftigten des Obstbaubetriebes das geeignetste Planwerk ist.

Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der Zweckbestimmung „Fortbildung“, wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Daher muss für das Projekt der Flächennutzungsplan geändert sowie ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die 22. Änderung des Flächennutzungsplans beide in der Planungshoheit der Stadt Remagen erfolgen und die eingegangenen Stellungnahmen sich meist auf beide Bauleitplanverfahren bezogen gilt die folgende Auswertung der Stellungnahmen für beide Verfahren.

## **2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.08.2025 vom 05.09.2025 bis einschließlich 06.10.2025 statt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

### 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.

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 01.09.2025
- Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, vom 03.09.2025
- Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG vom 15.09.2025
- Landesforsten Rheinland-Pfalz, Forstamt Ahrweiler, vom 01.10.2025
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 06.10.2025

Die übrigen Beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie sonstigen Stellen gaben keine Stellungnahme ab.

#### 3.1 Landesamt für Geologie und Bergbau vom 01.10.2025 und 19.12.2023

##### Inhalt der Stellungnahme vom 01.10.2025:

„vielen Dank für die erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange in dem oben bezeichneten Verwaltungsverfahren. Wir haben die aktualisierten Planunterlagen geprüft und festgestellt, dass eine Änderung unserer Stellungnahme vom 19.12.2023 (Az.: 3240-1070-23/V1) nicht angezeigt ist. Auf die bezeichnete Stellungnahme wird hiermit verwiesen.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

##### **Geologiedatengesetz (GeolDG)**

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

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

zur Verfügung.

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

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

##### Inhalt der Stellungnahme vom 19.12.2023:

„aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

**Bergbau / Altbergbau:**

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

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

Wir weisen jedoch vorsorglich darauf hin, dass in einem historischen "Zusammenstellungsriß" aus dem Jahr 1848 mehrere Hinweise auf sogenannten Uraltbergbau, d.h. Abbau vor dem verpflichtenden Anlegen von Risswerken im Jahr 1865, für die Gemarkung Oberwinter dokumentiert sind.

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

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

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

Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor.

In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.“

**Boden und Baugrund****– allgemein:**

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

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

**- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

**Geologiedatengesetz (GeolDG)**

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

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

zur Verfügung.

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

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

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

**Würdigung:**

Da der Sachverhalt gegenüber der Stellungnahme in frühzeitigen Beteiligungsverfahren unverändert ist, kann die Würdigung und die Abwägung zu den Sitzungen 23.04.2024 (Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss) und am 13.05.2024 (Stadtrat) nochmals bestätigt werden:

Am Bauvorhaben werden lediglich im Inneren der Bestandsgebäude bzw. an der Gebäudehülle und den Außenlagen im Sinne einer Instandhaltung und Sanierung erfolgen, so dass keine Berührungen mit ehemaligem Erzbergbau zu erwarten sind. Auch die Lasten der baulichen Anlagen werden sich nicht verändern. Die Begründung wurde für die Fassung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bereits um die Lage des Steinschlagereignis aus der Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau ergänzt.

Die Hinweise zum Bebauungsplan enthielten ebenfalls für Fassung der Beteiligungen der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bereits die Anzeigepflicht von geologischen Untersuchungen.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, sie wirkt sich nicht auf die Inhalte der Bauleitplanungen aus. Die Planunterlagen können unverändert bleiben.

### 3.2 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, vom 11.09.2025

#### Inhalt der Stellungnahme:

|                 |                                                                                                                                  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| „Gemarkung      | <b>Remagen</b>                                                                                                                   |
| Projekt         | <b>Bebauungsplans 34.09 „Haus Humboldtstein“<br/>22. Änderung FNP Remagen / Entwurf 34.09</b>                                    |
| hier            | <b>Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz,<br/>Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz</b> |
| Beteiligungsart | <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>                                                                                                          |

Wir haben oben genannte Vorhabenplanung bezüglich der archäologischen Aspekte geprüft und nehmen dazu folgendermaßen Stellung:

|                                        |                                                                                 |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Betreff</u>                         | <u>Archäologischer Sachstand</u>                                                |
| <b>22. Änderung FNP</b>                | <b>Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt</b> |
| <b>Planungsinhalt</b>                  | <b>Kein Verdacht auf archäologische Befunde und Funde</b>                       |
| <b>"Umnutzung bestehendes Gebäude"</b> |                                                                                 |

#### Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

##### **Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt**

Innerhalb des angegebenen Planungsgebietes sind der Direktion Landesarchäologie bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Daher haben wir zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken gegen die Planung. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft. Dabei wird der dann aktuelle Forschungsstand berücksichtigt, welcher sich nach Abgabe dieser Stellungnahme durch Fundmeldungen und sonstige Beobachtungen verändern kann.

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

##### **Kein Verdacht auf archäologische Befunde und Funde**

Im angegebenen Planungsbereich sind keine Fundstellen bekannt bzw. aus topografischen Gesichtspunkten oder auch aufgrund früherer Geländenutzung nicht zu erwarten. Wir bitten dennoch darum, die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) zu beachten beziehungsweise den Vorhabenträger hierauf hinzuweisen.

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 (geschaeftsstelle-praktischen-denkmalpflege@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:**

Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht. Die Begründungen zur 22. Flächennutzungsplanänderung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden um den archäologischen Sachverhalt redaktionelle ergänzt. Der zeichnerische Inhalt des Flächennutzungsplans und der normative Teil des Bebauungsplans sind von der redaktionellen Ergänzung nicht betroffen.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, sie wirkt sich nicht auf die Inhalte der Bauleitplanungen aus. Die Begründungen zu beiden Bauleitplanungen werden jeweils entsprechend redaktionell angepasst und ergänzt.

### **3.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Fachbereich Praktische Denkmalpflege - vom 30.09.2025**

**Inhalt der Stellungnahme:**

„wir danken Ihnen für Ihr Schreiben vom 28.08.2025 und die Beteiligung unserer Behörde gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz gemäß § 1 Abs. 3 im vorliegenden Vorhaben.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die denkmalpflegerischen Belange betroffen, da sich das Kulturdenkmal „Haus Humboldtstein“ unmittelbar im Geltungsbereich des o.g. Planungsverfahrens befindet.

Gemäß § 2 Abs. 3 DSchG sind Gemeinden, Gemeindeverbände und alle Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts verpflichtet, bei ihren Maßnahmen und Planungen, insbesondere bei der Bauleitplanung, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Kulturdenkmäler sind gemäß § 10 DSchG RLP in die Denkmalliste Rheinland-Pfalz eingetragen und daher nach § 8 Abs. 1 DSchG RLP als geschützte Kulturdenkmäler anzusehen.

Über mögliche Veränderungen in der Umgebung eines Kulturdenkmals müssen in jedem Einzelfall gemäß § 13 DSchG die Denkmalbehörden, hier die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde, umgehend unterrichtet und das weitere Vorgehen im Vorfeld der Veränderungen mit den Denkmalbehörden abgestimmt und durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde denkmalrechtlich genehmigt werden.

Im Rahmen des Denkmalschutzes ist gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG neben dem Objekt an sich auch dessen Erscheinungsbild sowie städtebauliche Wirkung von Bedeutung. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Daher unterliegen auch Veränderungen in der Umgebung von Kulturdenkmälern gemäß 13 DSchG einem Genehmigungsvorbehalt.

Von Seiten der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege folgendes festzuhalten:

Konstituierendes Element der Baulichen Gesamtanlage „Haus Humboldtstein“ ist die gleichnamige Villa, welche von den Planungen jedoch nicht unmittelbar betroffen wird. Insofern schließen wir uns der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde an. Wir gehen jedoch davon aus, im weiteren Maßnahmenverlauf, insbesondere bei der Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung, weiterhin beteiligt zu werden.

Laut § 9 Abs. 6 BauGB ist das Kulturdenkmal „Haus Humboldtstein“ in den Bebauungsplan durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde zu übernehmen und nachrichtlich in der schriftlichen Begründung aufzuführen. Dies ist im vorliegenden Fall geschehen.

**Der Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt gemäß DSchG RLP ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen.**

#### Hinweis zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen:

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.

Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.

Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

**Dieser Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen und denkmalrechtlich zu genehmigen.**

#### Hinweis zu den Stellungnahmen der GDKE:

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen.“

#### Würdigung:

Aus der Stellungnahme geht hervor, dass die Planungsunterlagen die entsprechenden Hinweise enthalten. Zusätzlich wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch der Hinweis auf Kleindenkmäler und Grenzzeichen aufgenommen.

#### Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, sie wirkt sich nicht auf die Inhalte der Bauleitplanungen aus. Der Hinweis zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Begründungen zu beiden Bauleitplanungen werden jeweils entsprechend redaktionell angepasst und ergänzt.

### **3.4 Kreisverwaltung Ahrweiler, Untere Denkmalpflegebehörde**

*(Anmerkung: Die Kreisverwaltung hat zur 22. Flächennutzungsplanänderung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan jeweils eine separate Stellungnahme abgegeben. Der Sachbereich zur Denkmalspflege ist in beiden Stellungnahmen wortgleich.)*

#### **Inhalt der Stellungnahme:**

„Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplan keine Bedenken.

Bei dem Haus Humboldtstein handelt es sich um ein eingetragenes Kulturdenkmal. Allerdings bezieht sich die Denkmaleigenschaft auf das Haupthaus. Das hauptsächlich von den geplanten Änderungen betroffene Nebengebäude ist aus Sicht des Denkmalschutzes von keiner großen Relevanz. Baumaßnahmen in diesem Gebäude wirken sich nicht auf das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals aus, so dass denkmalfachlich der Umnutzung zugestimmt werden kann.“

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme, sie wirkt sich nicht auf die Inhalte der Bauleitplanungen aus.

### **3.5 LandesBetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM RP), Geschäftsbereich Verkehr - Fachgruppe Schwertransporte, Eisenbahnen, Seilbahnen und Schifffahrt - vom 02.09.2025**

#### **Inhalt der Stellungnahme:**

„von dem im Betreff genannten Vorhaben sind keine nichtbundeseigenen Eisenbahnen betroffen. Von unserer Seite bestehen daher keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.

Bei der naheliegenden Eisenbahnstrecke handelt es sich um eine Strecke der DB InfraGO AG. Wir empfehlen daher die DB InfraGO AG im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen.

Bitte beachten Sie, dass wir das Vorhaben nur aus eisenbahnrechtlicher Sicht geprüft haben. Hinsichtlich möglicher straßenrechtlicher Betroffenheiten verweisen wir auf Zuständigkeiten unserer regionalen Dienststellen.“

#### **Würdigung:**

Die Deutsche Bahn AG und auch der Landesbetreiber Mobilität, Straßenverkehr, wurden im Verfahren beteiligt. Es ist keine Abwägung erforderlich.

### **3.6 Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - vom 08.09.2025**

#### **Inhalt der Stellungnahme:**

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

Bei dem geplanten Vorhaben sind nachfolgende Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten.

Wir hatten zu dem o. g. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan unsere Stellungnahmen am 05.01.2023, Az. TÖB-RP-23-171678 und TÖB-RP-23-171673, abgegeben.

Wir geben nochmals die Bedingungen und Hinweise zur Kenntnis.

#### **Zuwegung dauerhafte Nutzung der Eisenbahnüberführung (Bahn-km 45,435):**

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

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

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

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

Das Betreten der Gleisanlagen ist strengstens untersagt.

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

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

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

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

#### Weitere Auflagen und Bedingungen:

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

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

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

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

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

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

Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

### **Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen**

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

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

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

#### **Kabellagen der DB InfraGO AG:**

In dem benannten Bereich befinden sich Streckenfernmeldekanal F3283 und LWL-Kabel F6202 der DB InfraGO AG. Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen.

Die Lage der Systeme kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden.

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

Die Adresse des Ansprechpartners lautet (Bearbeitungsnummer 2023033471):

DB InfraGO AG

Dokuzentrum Auskünfte

I.ITP 52

E-Mail: Dokumentation- Trassenauskunft@deutschebahn.com

Der angefragte Bereich enthält auch Kabel F6201 der Vodafone GmbH.

Es ist eine örtliche Einweisung aus Sicht der DB InfraGO AG erforderlich.

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

Der Ansprechpartner lautet:

Vodafone GmbH

Mail: TDRB-W.Dortmund@Vodafone.com

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

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

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

**Würdigung:**

Da der Sachverhalt gegenüber der Stellungnahme in frühzeitigen Beteiligungsverfahren unverändert ist, kann die Würdigung und die Abwägung zu den Sitzungen 23.04.2024 (Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss) und am 13.05.2024 (Stadtrat) nochmals bestätigt werden:

**Zur Zuwegung:**

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

Für die Verkehrssicherheit der Unterführung ist die Deutsche Bahn AG zuständig, dies gilt auch für Schäden, die durch den Bahnbetrieb oder Arbeiten an den Gleisanlagen verursacht werden.

Anders als bei Brücken, die die Bahn oberhalb des Bahnkörpers queren, liegen Unterführungen, also Bauwerke unterhalb des Bahnkörpers, in der Verantwortung der Deutschen Bahn AG.

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

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

Vorrangig gelten allerdings die oben genannten Verantwortlichkeiten.

**Zu weiteren Auflagen und Bedingungen:**

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

Aufgrund der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG im frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur 22. Flächennutzungsplanänderung bereits in dem Kapitel „Erschließung“ bereits um die Besonderheiten der verkehrlichen Erschließung ergänzt.

Zusätzlich wird dieser Punkt in den vor Satzungsbeschluss zu erstellenden Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt aufgenommen.

**Abwägungsvorschlag:**

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

Die Besonderheiten der verkehrlichen Erschließung werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

### 3.7 Stadtwerke Sinzig vom 01.01.2025

#### Inhalt der Stellungnahme:

„zu Ihrem o. a. Schreiben nehmen wir wie folgt Stellung:

#### **1. Wasserversorgung**

Das Haus Humboldtstein ist bereits an die öffentliche Trinkwasserleitung angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Bezüglich Versorgung mit Löschwasser stellt sich die Situation wie folgt dar (siehe beigegefügte Lageplanauszug):

Am Hydrant in der Zuwegung zum Humboldthaus können nur rd. 40 cbm/h bei 1,5 bar entnommen werden. Der Hydrant liegt zudem nochmals ca. 15 m tiefer als das Gebäude Humboldthaus.

An einem Hydrant in der 89 (Entfernung ca. 250 - 300 m) können rd. 68 cbm/h bei 1,5 bar entnommen werden. Der Hydrant liegt jedoch nochmals ca. 30 m tiefer als das Gebäude Humboldthaus.

Die leitungsgebundene Löschwasserversorgung ist somit selbst für eine Löschwassermenge von 48 cbm/h nicht sichergestellt.

#### **2. Abwasserbeseitigung**

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung, Abschnitt 1.6.2, wird ausgeführt:

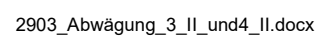
„Da durch die reine Umnutzung der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, bleibt auch die Entwässerung des Oberflächenwassers unverändert. Das Oberflächenwasser ist an die Ortskanalisation angeschlossen.“

Nach unserem Kenntnisstand ist derzeit nur das Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Hierfür spricht auch, dass der Kanal ab Haus Humboldtstein bis zur 89 nur in DN 150 ausgeführt und somit hydraulisch nicht in der Lage ist, dass aufgrund der Größe und Versiegelung der Flächen anfallende Oberflächenwasser abzuführen.

Es sollte geprüft werden, ob derzeit das anfallende Oberflächenwasser nicht in den nahegelegenen Rolandswerther Bach eingeleitet wird.

Eine ungedrosselte Umbindung auf die Ortskanalisation wäre aus hydraulischer Sicht nicht möglich.

Hinsichtlich eines zukünftigen Anschlusses der zusätzlichen Einwohner- und Einwohnergleichwerte an die Kläranlage Untere Ahr ist eine gesonderte Stellungnahme des AZV Untere Ahr einzuholen.



**Würdigung:****Zur Wasserversorgung:**

Die gesichertere Trinkwasserversorgung bedarf lediglich der Kenntnisnahme.

Die Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung Ahrweiler benannte in ihrer Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB keine Löschwassermenge, die bereitzuhalten ist. Da allerdings noch nicht einmal die geringste Löschwasserlieferleistung von 48 cbm/h über mindestens 2 Stunden verfügbar ist, muss in jedem Fall auf dem Grundstück eine Löschwasserbereitstellung erfolgen. Inwiefern hierzu vorhandene bauliche Anlagen, wie z.B. das Schwimmbad, genutzt werden können oder ob zusätzliche Löschwasserkapazitäten auf dem Grundstück (z.B. Löschwassertank) herzustellen sind, ist im Detail im Baugenehmigungsverfahren mit Antrag auf Nutzungsänderung zu prüfen.

Dieser Aspekt wird zudem in den Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt aufgenommen. Die Löschwasserbereitstellung obliegt dem Vorhabenträger.

**Zur Abwasserbeseitigung:**

Über die genaue Oberflächenentwässerung des Grundstücks liegen dem Vorhabenträger keine Pläne vor. Es ist auch kein Wasserrecht für eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer verzeichnet. Es lässt sich allerdings feststellen, dass die Oberflächenentwässerung seit Jahrzehnten funktioniert. Es ist nicht beabsichtigt das Entwässerungssystem anzupassen. Es soll in seinem Bestand unverändert bleiben. Sofern hier im Planvollzug, d.h. beim Antrag auf Nutzungsänderung mit baulicher Veränderung, Nachweise erbracht werden müssen, obliegt dies dem Vorhabenträger bzw. seiner Fachplaner. Auf den Bebauungsplan bzw. die 22. Flächennutzungsplanänderung wirkt sich dies nicht aus. Lediglich die Begründung wird um die Aussagen der Stadtwerke Sinzig redaktionell angepasst.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, sie wirkt sich nicht auf die Inhalte der Bauleitplanungen aus. Der Hinweis zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Begründungen zu beiden Bauleitplanungen werden jeweils entsprechend redaktionell angepasst und ergänzt.

Die Notwendigkeit einer Löschwasserbevorratung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

### **3.8 Kreisverwaltung Ahrweiler, Wasserwirtschaft**

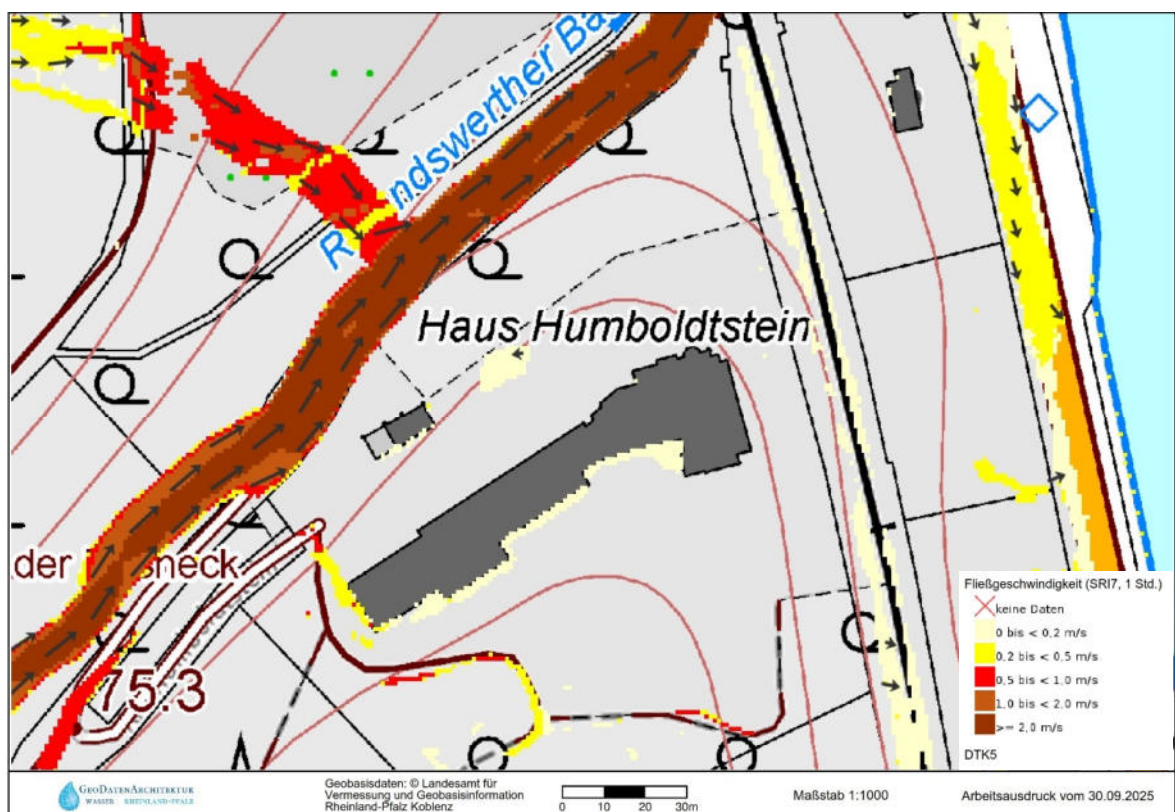
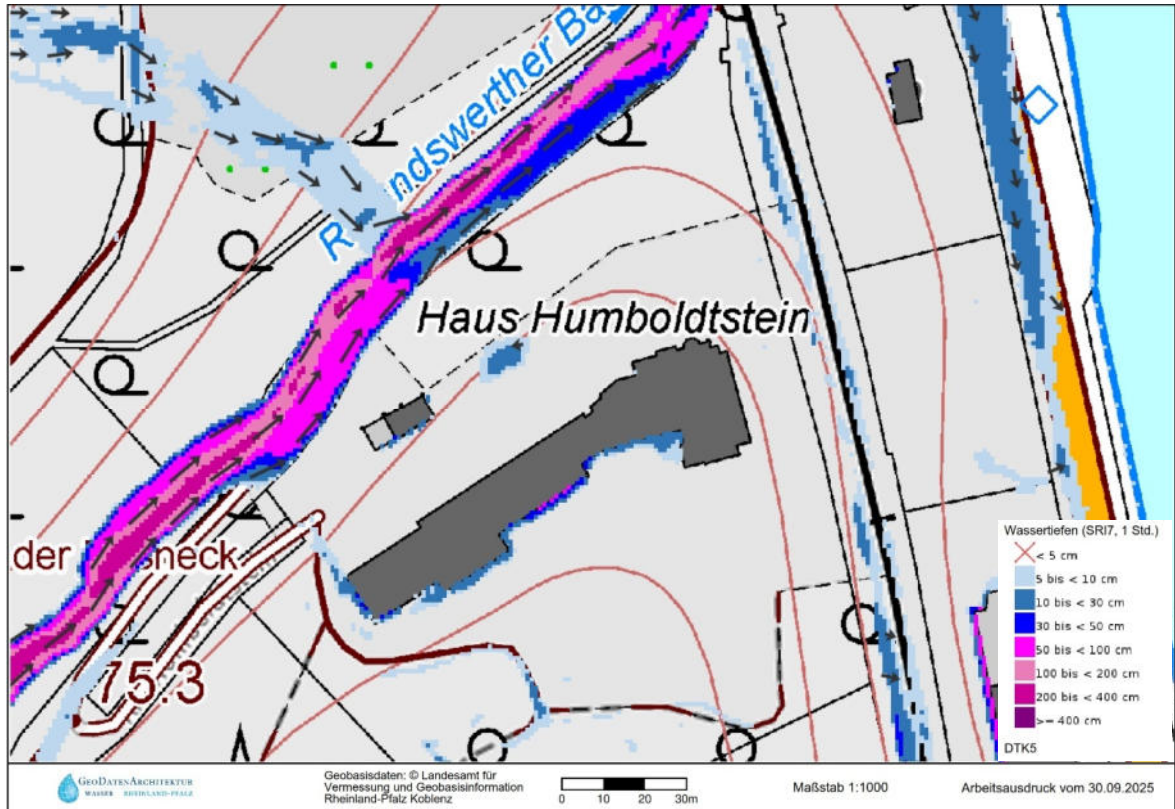
*(Anmerkung: Die Kreisverwaltung hat zur 22. Flächennutzungsplanänderung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan jeweils eine separate Stellungnahme abgegeben. Der Sachbereich zur Wasserwirtschaft ist in beiden Stellungnahmen inhaltsgleich.)*

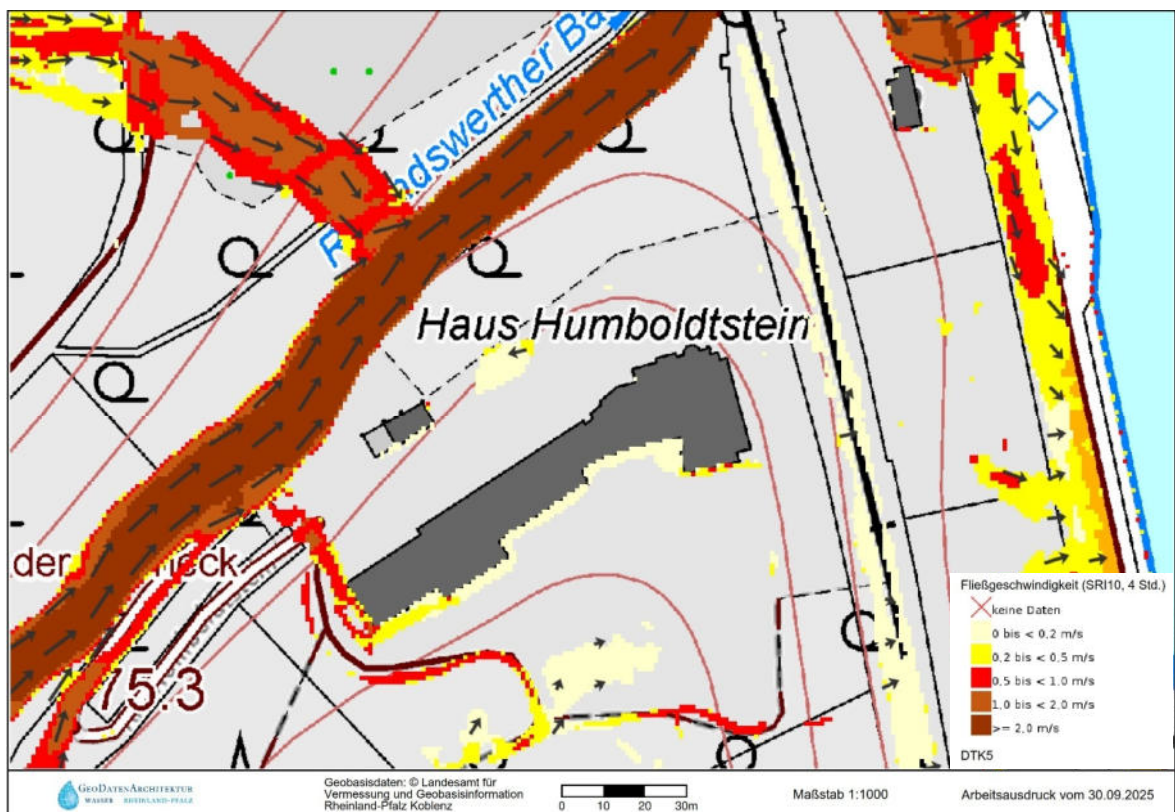
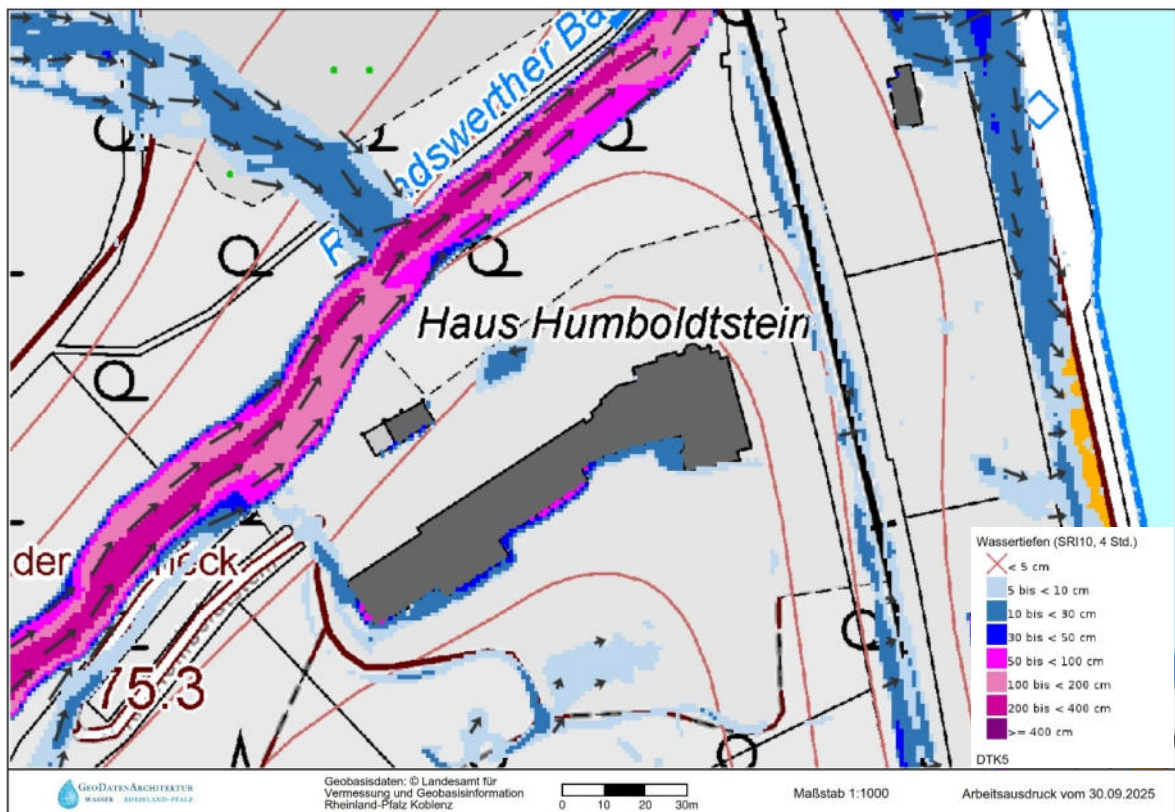
**Inhalt der Stellungnahme:**

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde in dem Planungsbereich gemäß der Sturzflutgefahrenkarte Wassertiefen mit bis zu 100 cm und Fließgeschwindigkeiten mit bis zu 1,0 m/s entstehen können.

Bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 112 - 136 mm in vier Stunden können in dem Planungsbereich gemäß der Sturzflutgefahrenkarte Wassertiefen mit bis zu 100 cm und Fließgeschwindigkeiten mit bis zu < 2,0 m/s entstehen. Es wird ausdrücklich gebeten, dies zu beachten.



**Würdigung:**

Siehe Würdigung und Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz.

### **3.9 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vom 07.10.2025 und 05.01.2024**

#### **Inhalt der Stellungnahme vom 07.10.2025:**

zur oben genannten Maßnahme in der Stadt Remagen haben wir bereits mit Schreiben vom 05.01.2024 im Rahmen einer Frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen. Die in dieser Stellungnahme gemachten Aussagen behalten grundsätzlich weiterhin ihre Gültigkeit.

Ergänzend zu dieser Stellungnahme weisen wir auf Folgendes hin:

#### **1. Starkregenvorsorge**

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Wir bitten um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge:

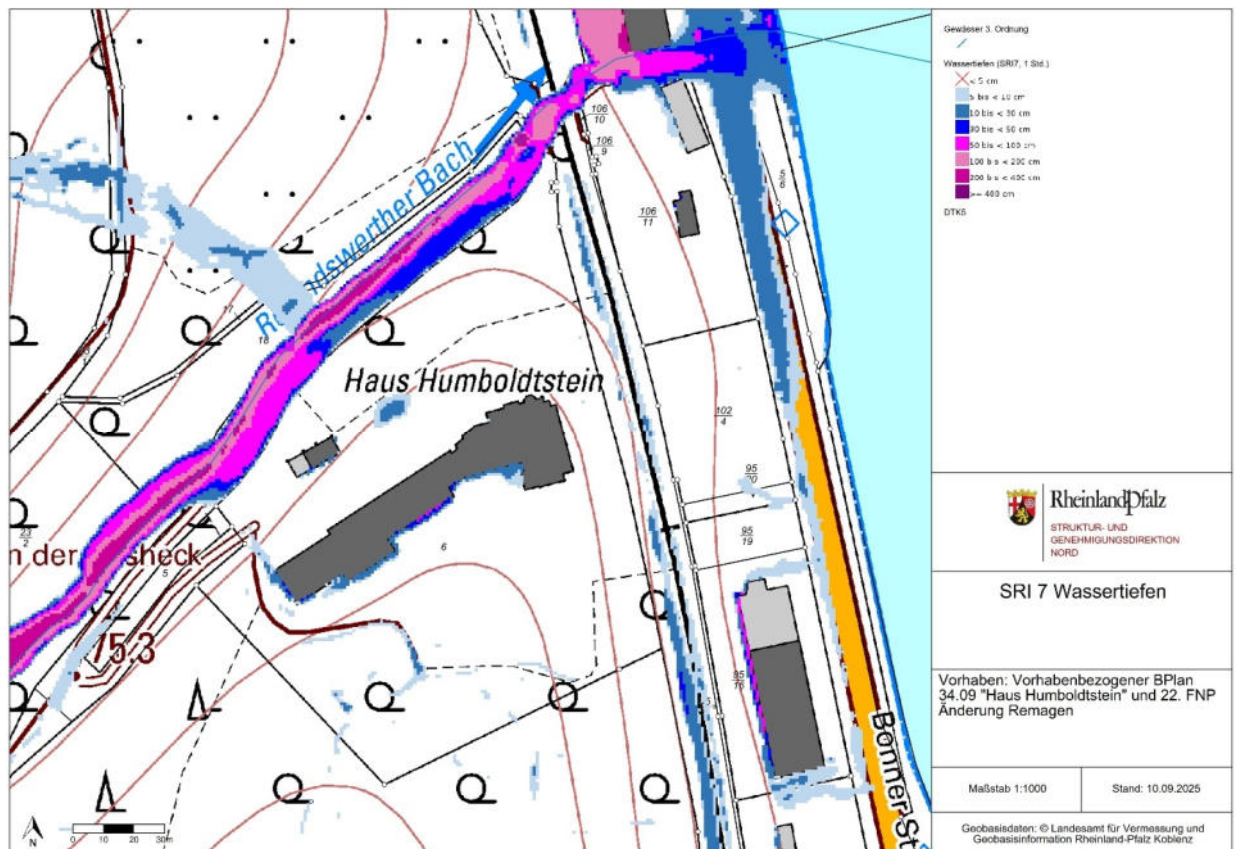
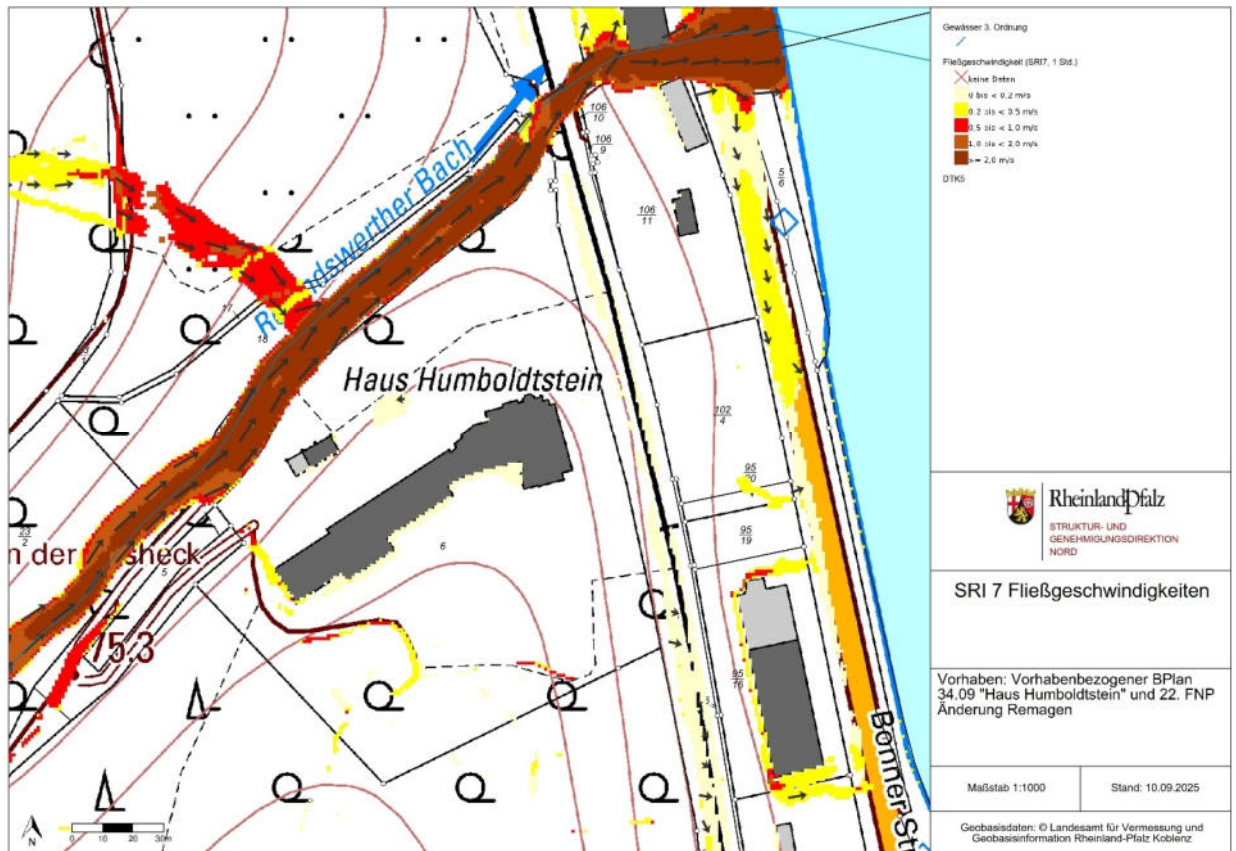
Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m<sup>2</sup>) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und < 50 cm (punktuell bis < 100 cm) mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 und < 1,0 m/s erreicht. Nördlich, außerhalb, aber angrenzend an den Geltungsbereich des Plangebietes, befindet sich zudem der Rolandswerther Bach. Dort sind Wassertiefen von 5 bis < 400 cm mit Fließgeschwindigkeiten zwischen 0 und > 2,0 m/s möglich. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich.

Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>

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

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

-Entsprechende Übersichtskarten sind als pdf beigelegt-



## **2 Abschließende Beurteilung**

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

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

### **Inhalt der Stellungnahme vom 05.01.2024:**

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

#### **1. Oberflächenwasserbewirtschaftung**

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

Die Begründung enthält keine Angaben zur bestehenden Entwässerung.

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

Bezüglich o.g. Vorhaben bestehen keine Bedenken.

#### **2. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge**

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

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

Wir bitten außerdem um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge:

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

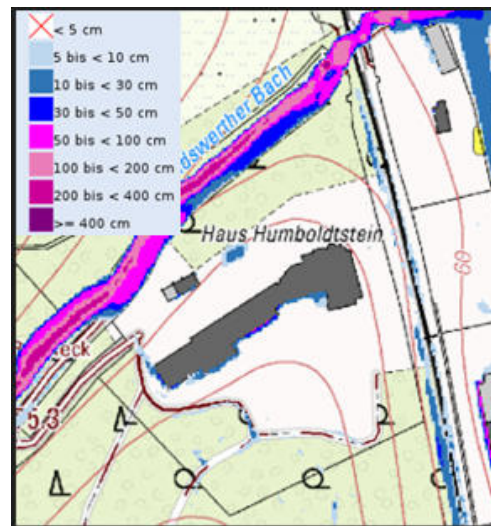
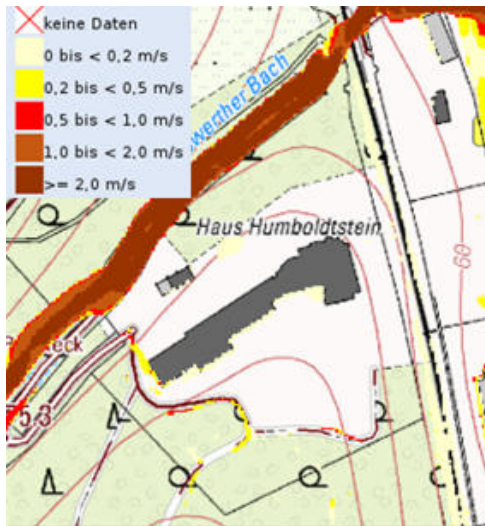
Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen)

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

Die Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen

(wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

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



### Grundwasserschutz

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete oder Wasserfassungen betroffen.

### 3. Abfallwirtschaft, Bodenschutz

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

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

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

### 4. Abschließende Beurteilung

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

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

**Würdigung:**

Da der Sachverhalt gegenüber der Stellungnahme vom 05.01.2024 in frühzeitigen Beteiligungsverfahren unverändert ist, kann die Würdigung und die Abwägung zu den Sitzungen 23.04.2024 (Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss) und am 13.05.2024 (Stadtrat) nochmals mit leichten Anpassungen aufgrund der Stellungnahme der Stadtwerke Sinzig bestätigt werden:

**Zur Oberflächenwasserbewirtschaftung:**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit über das grundstücksinterne bestehende Leitungssystem ohne Anschluss an die Ortskanalisation und soll unverändert bleiben. Da keine Erhöhung der Versiegelung geplant ist, kann auch die Entwässerung unverändert bleiben. Die Begründungen werden diesbezüglich angepasst.

**Zur Allgemeinen Wasserwirtschaft:**

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

**Zur Starkregenvorsorge:**

Eine potenzielle Gefährdung des Bestandsgebäudes besteht ggfls. an den hangzugewandten Fassaden. Es steht in der Verantwortung des Eigentümers sein Gebäude ggfls. im Zuge der Sanierungsmaßnahmen vor Sturzfluten nach Starkregenereignissen besser zu schützen, als dies durch die vorhandenen Systeme zurzeit eh schon der Fall ist. Die Begründung wurde für die Fassung der Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diesbezüglich bereits in dem Kapitel der Erschließung des Plangebietes ergänzt. Der Starkregenvorsorge und dem Hochwasserschutz wird in der Begründung für den Satzungsbeschluss, wegen der zunehmenden Bedeutung dieses Belangs, ein separates Kapitel gewidmet.

**Zu Grundwasserschutz und Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

Dieser Teil der Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, sie wirkt sich nicht auf die zeichnerischen Inhalte der 22. Flächennutzungsplanänderung und den normativen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus. Die Begründungen werden jeweils entsprechend angepasst und ergänzt.

### 3.10 Kreisverwaltung Ahrweiler vom 06.10.2025

[.....]

*(Anmerkung: Die Sachbereiche Wasserwirtschaft und Denkmalpflege wurden unter den Punkten 3.4 und 3.9 behandelt.)*

Beide Stellungnahmen der Kreisverwaltung zur 22. Flächennutzungsplanänderung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließen jeweils mit:

**„Hinsichtlich der übrigen angefragten von hier vertretenen öffentlichen Belange bestehen keine Bedenken.“**

#### 3.10.1 Landesplanung/Städtebau

##### Inhalt der Stellungnahme zur 22. Flächennutzungsplanänderung:

„Wir verweisen auf unsere landesplanerische Stellungnahme vom 21.05.2024.“

##### Inhalt der Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

„Auf die landesplanerische Stellungnahme vom 21.05.2024 wird verwiesen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.“

##### Würdigung:

Die Inhalte der Landesplanerischen Stellungnahme waren in die Begründungen für die Unterlagen zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet. Die Planunterlagen beider Bauleitplanverfahren bedürfen keiner Anpassung. Es ist keine Abwägung erforderlich.

#### 3.10.2 Naturschutz

##### Inhalt der Stellungnahme zur 22. Flächennutzungsplanänderung:

„Das Vorranggebiet des Regionalen Biotopverbundes überlagert den Geltungsbereich im Randbereich. Diese Flächen sind jedoch nicht als Bauflächen ausgewiesen.

Sofern diese Flächen von jeglicher neuen Bebauung, einschließlich Nebenanlagen, Parkplätzen und ähnlichen Nutzungen, freigehalten werden und die Biotopstrukturen erhalten bleiben, bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Umsetzung der im parallellaufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind ebenso obligatorisch für die unbedenkliche Änderung des Flächennutzungsplans.“

##### Inhalt der Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

„Nach Aufgabe der Fortbildungsstätte durch die AWO, u. a. infolge der COVID-19-Pandemie, wird das Gebäude Haus Humboldtstein derzeit als Wohnstätte für Mitarbeitende eines regionalen Obstbaubetriebs genutzt. Die bisher lediglich geduldete Nutzung soll nun bauplanungsrechtlich dauerhaft gesichert werden.

Gemäß den eingereichten Planunterlagen sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter zu erwarten.

Das Bestandsgebäude wird lediglich saniert, eine Neuversiegelung ist nicht vorgesehen.

Der geplante Neubau einer freistehenden Treppe im nördlichen Bereich sowie eines untergeordneten Nebengebäudes (< 50 m<sup>2</sup>) im Bereich des ehemaligen Tennisplatzes erfolgt auf bereits versiegelten Flächen.

Die durchgeführte FFH-Vorprüfung für das Gebiet DE-5510-302 „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ kommt zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Im Fachbeitrag Artenschutz werden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt, um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht auszulösen. Diese Maßnahmen sind zwingend zu beachten und umzusetzen:

1. Einhaltung der gesetzlichen Fäll- und Rodungszeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG
2. Beginn der Gebäudesanierung bzw. des Umbaus im Winterhalbjahr (im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar)
3. Sensibilisierung der ausführenden Firmen hinsichtlich möglicher Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten im Baufeld.
4. Es wird empfohlen, insbesondere in der Anfangsphase der Arbeiten eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, da die Untersuchung bereits aus dem Jahr 2022 stammt und die aktuelle Situation der Besiedlung nicht bekannt ist.
5. Zum Vermeiden von Vogelschlag an spiegelnden Fassaden sind transluzente Materialien zu verwenden oder geeignete Markierungen (z. B. Punkt- oder Streifenraster) aufzubringen. Der Außenreflexionsgrad darf maximal 15 % betragen.
6. Die Außenbeleuchtung ist ausschließlich mit Leuchtmitteln (z. B. LED oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von max. 3.000–4.000 Kelvin (warmweiß) sowie mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen auszustatten. Lichtemissionen nach oben sind zu vermeiden. Dies ist insbesondere im Bereich von Waldrändern und der Flussuferzone (Rhein) zu beachten.
7. Anbringung von jeweils mindestens zwei Ersatzquartieren für höhlen- und nischenbrütende Vögel sowie für Fledermäuse. Anbringung entweder an der Fassade des Wohnheims oder an geeigneten Bäumen im direkten Umfeld.
8. Im Falle des Rückbaus der Holzschuppen im Gartenbereich sind zwei Ersatzquartiere für die Artengruppe der Bilche (z. B. Siebenschläfer) bereitzustellen.
9. Die Anbringung der Kästen ist als CEF-Maßnahme zeitlich vorgezogen umzusetzen, um durchgehende Quartiermöglichkeiten sicherzustellen.“

### **Würdigung:**

Die von der Unteren Naturschutzbehörde genannten Maßnahmen sind bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführt. Demnach bedürfen die Planunterlagen keiner Anpassung.

Zusätzlich werden die Punkte in den vor Satzungsbeschluss zu erstellenden Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt aufgenommen.

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, sie wirkt sich nicht auf die Inhalte der Bauleitplanungen aus.

Die Durchführung der Maßnahmen zum Artenschutz werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.