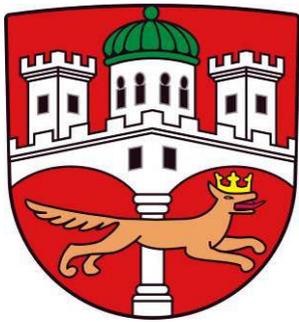


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
10.57/00 „Hotel zur Brücke von Remagen“
der Stadt Remagen**



Textteil – Begründung / Allgemeiner Teil

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag	3
1.2	Plangebiet.....	3
1.3	Vorhandenes Planungsrecht	5
1.4	Planungsanlass.....	6
1.5	Planungsablauf	7
2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	8
2.1	Allgemeine Ziele	8
2.2	Städtebauliches und Architektonisches Konzept	8
2.3	Erschließung	10
2.4	Denkmalschutz	11
2.5	Gewässerschutz / Überschwemmungsgebiet.....	12
2.6	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
2.7	Bodenschutz	14
2.8	Soziale Infrastruktur	14
3	Festsetzungen des Bebauungsplans	15
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.3	Höhenlage baulicher Anlagen	19
3.4	Bauweise	19
3.5	Überbaubare Grundstückflächen	20
3.6	Garagen und Stellplätze.....	20
3.7	Nebenanlagen.....	20
3.8	Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
3.9	Grünflächen / Grünordnerische Maßnahmen	20
3.10	Artenschutz.....	21
3.11	Lärmschutz	22
3.12	Bauordnungsrechtliche Maßnahmen.....	23
4	Auswirkungen des Bebauungsplanes	23
4.1	Städtebauliche Auswirkungen	23
4.2	Umweltauswirkungen	23
4.3	Kosten	24
5	Durchführungsvertrag	24
6	Plandaten	25
7	Verwendete Gutachten	25

1 Allgemeines

1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag

Der im Jahr 2005 eingeleitete Bebauungsplan wird aufgrund des nunmehr vorhandenen konkreten Investors der „Prime Properties GmbH“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Die städtebauliche Planung zu dem Hotel wird daher über die inhaltlich eng miteinander verbundenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag umgesetzt.

Den planungsrechtlichen Rahmen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S.v. § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Dieser Plan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung. In diesem Plan werden aus städtebaulichen Gründen Flächen mit einbezogen, die nicht in der Verfügbarkeit des Investors liegen. Hierbei handelt es sich um den Leinpfad und die Flächen rund um das „Friedensmuseum“.

Zum Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan der Architekten „Krause Bohne Architects + Planners International“ (Teil II, Vorhaben- und Erschließungsplan) der, ausschließlich für die im Eigentum des Investors bzw. dessen Verfügbarkeit liegenden Grundstücke, Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Schnitte umfasst. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) trifft differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die jedoch ebenso verbindlich sind wie diejenigen des begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrages und die des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine textliche Festsetzung stellt daher explizit klar, dass nur solche Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Sollte sich während der Verwirklichung der Planung der Bedarf für kleinere Anpassungen ergeben, z.B. wegen nicht vorhersehbarer technischer Anforderungen, könnte der Durchführungsvertrag geändert oder neu abgeschlossen werden.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteiles Remagen unmittelbar am Rhein und umfasst eine Fläche von ca. 1,94 ha. Es wird im Norden durch den Rhein, im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke an der Straße „An der Alten Rheinbrücke“ Hs.Nr.1 - 9, im Südwesten und Süden durch die rückwertigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke der Vereine Rheinklänge und Postsportverein und dem Einzelhandelsstandort an der „Goethestraße“ sowie im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbau- und Gartengrundstücke an der „Gerard-Carll-Straße“ Hs.Nr.10 - 16 begrenzt.

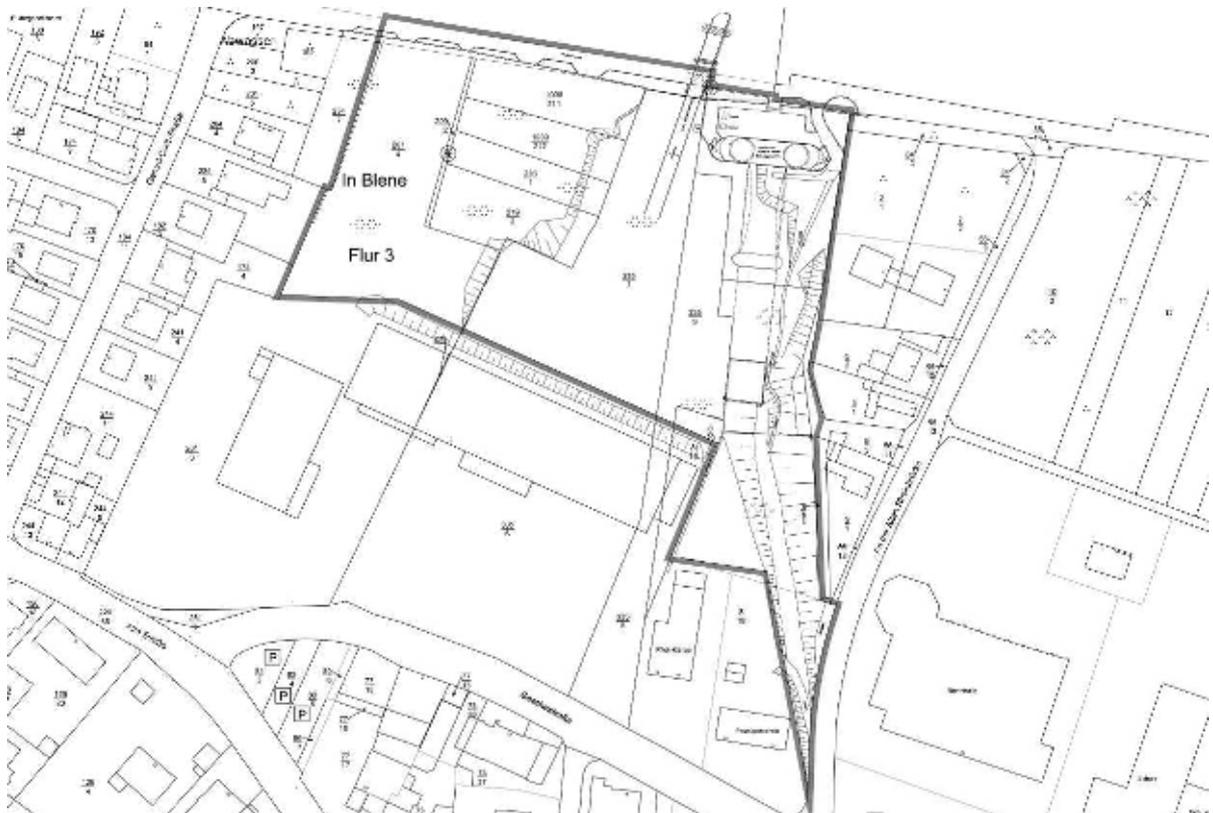
Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Plangebietes liegt, nach vollständigem Abbruch der ehemals auf diesen Flächen vorhandenen Türenfabrik, brach. Lediglich im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich die baulichen Überreste der „Brücke von Remagen“ (Ludendorffbrücke), die im 2. Weltkrieg zerstört wurde. In dem noch intaktem Brückenturm sind Ausstellungsräume des „Friedensmuseums Brücke von Remagen“ untergebracht. Der zum Rhein gelegene Vorbereich des Brückenturms wurde als weitgehend versiegelte Fläche mit Beeten und Zierrasen als Randeingrünung angelegt. Neben dem Brückenturm unmittelbar südlich des Leinpfades und dem ersten vollständig erhaltenen Brückenbogen inkl. des ersten Brückenpfeilers ist noch ein weiterer Brückenpfeiler erhalten. Dieser wird derzeit als Aussichtsplattform genutzt. Die Aussichtsplattform wird über einen unbefestigten Weg erreicht, der über die im 2. Weltkrieg angelegte Rampe führt und an der Straße „An der Alten Rheinbrücke“ endet. Die Böschungen der Rampe sowie die westlich und südöstlich der Brücke gelegenen Freibereiche an den Plangebietsgrenzen sind mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Feldgehölze, Gebüsche) und kleinflächigen Wiesen in unterschiedlicher Dichte und Qualität bewachsen. Zwischen den beiden Brückenpfeilern liegen noch die großvolumigen Natursteine des eingestürzten zweiten Brückenbogens. Das westlich der Brücke gelegene ehemalige Betriebsgelände der Türenfabrik ist

4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 10.57/00 „Hotel zur Brücke von Remagen“ Textteil - Begründung

überwiegend mit Asphalt und Beton versiegelt. Die bis zur westlichen Plangebietsgrenze anschließenden Flächen, die früher nicht durch bauliche Anlagen der Türenfabrik in Anspruch genommen wurden, stellen sich derzeit weitgehend vegetationslos als unbefestigte Flächen dar. Auf diesen Flächen befinden sich jedoch in der Nähe des Leinpfades und an der südlichen Plangebietsgrenze einzelne zum Teil ältere Bäume. Entlang des gepflasterten Leinpfades stockt zudem eine Baumreihe mit Robinien, die in höher gelegenen Beeten angepflanzt wurden.

Der Leinpfad befindet sich auf einer Höhe von ca. 53,5 m ü. NHN. Die südlich des Leinpfades angelegten Beete liegen ca. 1 m über dem Niveau der befestigten Wegefläche. Einen weiteren Meter höher schließt das Gelände der ehemaligen Türenfabrik an. Der westliche unversiegelte Bereich ist mit Höhen zwischen ca. 55,5 m und 56,5 m ü. NHN, leicht ansteigend in Richtung Süden, als relativ eben zu bezeichnen. Der unbefestigte westliche Teil des ehemaligen Betriebsgeländes liegt, getrennt durch eine bis zu 1 m hohe Böschung, etwas niedriger als der östliche Teil, in dem Höhen zwischen 57,0 und 57,5 m ü. NHN erreicht werden. Der südliche Teil des Plangebietes, der sich bis zur Straße „An der Alten Rheinbrücke“ erstreckt, wird durch die bis zu 10 m hohe Rampe geprägt. Entsprechend hohe Böschungen entwickeln sich an den dort westlich und östlich angrenzenden Baugrundstücken. Der Rampenfuß an dem Einmündungsbereich zu der Straße „An der alten Rheinbrücke“ liegt bei ca. 59,5 m ü. NHN.

Das Plangebiet ist von unterschiedlichen Bau- und Nutzungsstrukturen umgeben. Das Landschaftsbild wird von dem nördlich vorbeifließenden Rhein geprägt. Östlich, im Anschluss an die unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern, schließen Freiflächen mit weiträumigen Kleingärten, Campingplatz, Sport und Freizeitanlagen an. Die südlich gelegenen Flächen werden insbesondere durch die großvolumigen Baukörper des Einzelhandelsstandortes sowie den Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen (Rheinklänge, Postsportverein, Rheinhallen, Schulen) geprägt. Westlich des Plangebietes schließt eine Wohnbebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern an.



Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan 10.57/00

1.3 Vorhandenes Planungsrecht

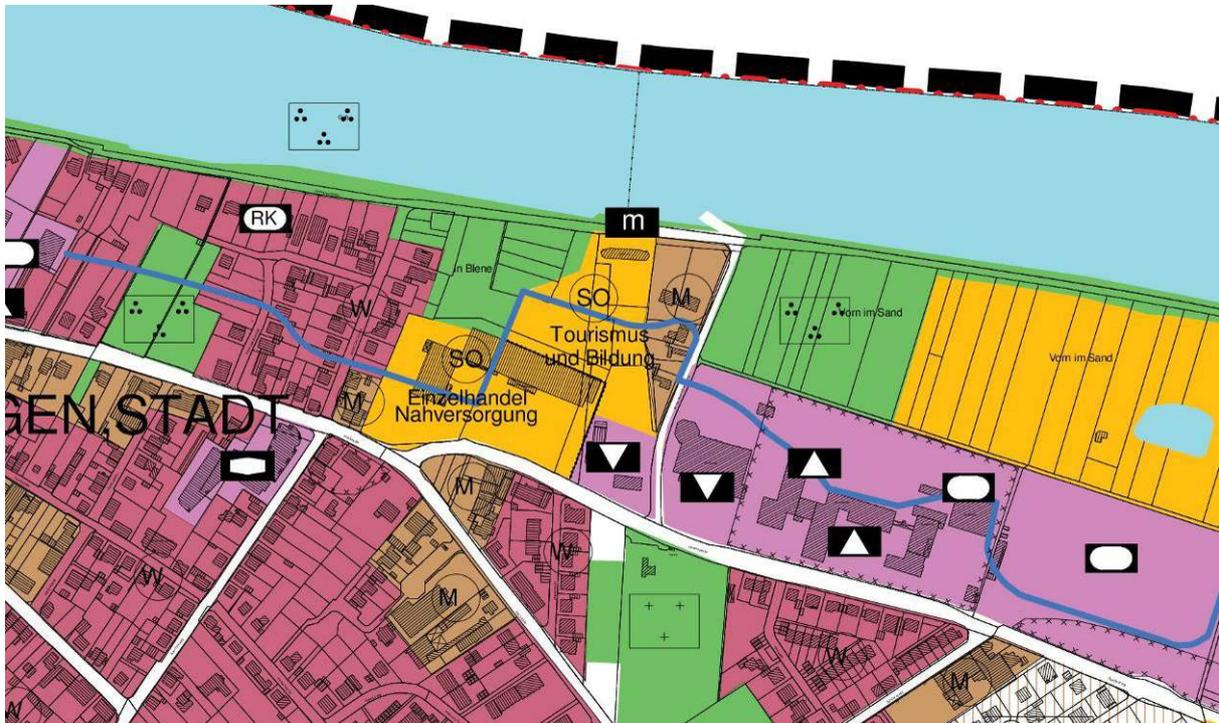
Regionaler Raumordnungsplan

Der derzeit gültige Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2006) stellt das Plangebiet weitgehend als „Siedlungsfläche Wohnen“ dar. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Vorbehaltsgebiet für die Erholung/Fremdenverkehr“ und „Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz“ sowie, wie das gesamte Stadtgebiet, als „Klimatisch sensible Tallage“ dargestellt. Das gesamte Stadtgebiet Remagen liegt außerdem in dem als besonders planungsbedürftigen Raum „Nördlicher Mittelrhein“ eingestuftem Bereich.

Derzeit wird der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald neu aufgestellt. Die Neuaufstellung erfolgt zur Anpassung an das Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV). Der derzeitige Entwurf (Stand 2011) sieht für das Plangebiet keine von den derzeitigen Darstellungen abweichenden Inhalte vor.

Die geplante Ausweisung von Sondergebieten die der Errichtung eines Hotels und eines Museums dienen sollen, entspricht insbesondere den landes- und regionalplanerischen Zielen hinsichtlich der Stärkung des Tourismus zur wirtschaftlichen Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und damit dem Erhalt seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung. Die über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesicherte hochwertige Ausstattung der geplanten touristischen Nutzungen trägt auch zur qualitativen Aufwertung des touristischen Angebotes und Förderung kulturtouristischer Aktivitäten bei. Dem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz wird insofern Rechnung getragen, dass die geplanten Gebäude hochwasserangepasst gemäß den einschlägigen Richtlinien errichtet werden und dies durch entsprechende Festsetzungen und Regelungen sichergestellt wird. Da das Plangebiet außerhalb einer wichtigen regionalen Frischluftleitbahn liegt und keine stark emittierenden Gewerbebetriebe im Plangebiet geplant sind, ist durch die Vorhaben nicht mit einer Verschlechterung der Luftqualität zu rechnen. Die geplanten Dachbegrünungen tragen eher zu einer positiven klimaökologischen Wirkung bei.

Flächennutzungsplan (mit integriertem Landschaftsplan)



Auszug FNP 2004 der Stadt Remagen

Der Flächennutzungsplan vom 28.01.2004 (FNP 2004) der Stadt Remagen stellt die Flächen innerhalb des Plangebietes überwiegend als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Bildung“ dar. Für den westlichen Teil des Plangebietes wird eine Grünfläche dargestellt. Der äußerste südliche Zipfel des Plangebietes wird als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Sondergebiete „Hotel“ und „Museum“ sowie Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die vorgesehenen Flächennutzungen entsprechen den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes. Lediglich die Grenze zwischen den beiden Flächennutzungen wird nicht exakt aus dem FNP übernommen. Die Abweichung von der vorbereitenden Bauleitplanung wird jedoch als zulässige Konkretisierung auf der nachfolgenden Planungsebene angesehen.

Das Plangebiet liegt gemäß dem, in dem FNP integrierten Landschaftsplan im Teilraum 4 Flussnahes Kulturland / Überflutungsauwe „Goldene Meile“. Die dort u.a. genannten Ziele, dass Grünverbindungen mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen strukturiert, Retentionsraum erhalten und neugeschaffen sowie Niederschlagswasser versickert werden soll, wird durch Planung eines Hotels mit Wellnessbereich in aufgeständerter Bauweise zur Sicherung der Retentionsflächen im besonderem Maße entsprochen.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebietes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Südlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan 10.56/00 „Einzelhandel Goethestraße“ an.

Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt, wie das gesamte Stadtgebiet von Remagen, am nordöstlichen Rand des ca. 926 km² großen Landschaftsschutzgebietes Nr. 07-LSG-71-4 „Rhein-Ahr-Eifel“. Als Schutzziele sind u.a. die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes benannt. Wie alle Flächen innerhalb eines bestehenden oder eines zukünftigen Bebauungsplanes sowie die Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches im Sinne des § 34 BauGB, sind die Flächen innerhalb dieses Bebauungsplanes jedoch ausdrücklich nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des LSG.

1.4 Planungsanlass

Die Stadt Remagen entwickelte bereits vor Jahren die Idee, in der Nähe der „Brücke von Remagen“ ein Hotel anzusiedeln. Erste Überlegungen datierten aus den Jahren 1983/84, die auf Grund der damals noch bestehenden gewerblichen Nutzung des Areals durch die Türenfabrik Becher zurückgestellt werden mussten. Erst mit der Stilllegung der Türenfabrik etwa 20 Jahre später wurde die Umsetzung der Idee greifbar. Im Rahmen des Ende 2001 eingeleiteten Bauleitplanverfahrens 10.53/00 „Friedensmuseum“ wurde erstmals auf dem Gelände eine Hotelansiedlung auf der Ebene der Bauleitplanung thematisiert. Diese Planung, die neben dem Hotelbau noch auf eine überwiegend wohnbauliche Nutzung des Becher-Geländes zielte, wurde zwischenzeitlich eingestellt, da sich die Wohnbebauung aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisieren ließ.

Auf Grund geänderter Überlegungen wurde das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 10.53/00 nicht weitergeführt und in zwei eigenständige Verfahren aufgegliedert. Auf dem südlichen Teil der ehemaligen Türenfabrik, unmittelbar an der Goethestraße, entstand auf Grundlage des Bebauungsplanes 10.56/00 „Einzelhandel Goethestraße“ ein Nahversorgungszentrum. Ende 2008 wurden über den Bebauungsplanes 10.57/00 „Hotel am Friedensmuseum“ erneut die planungsrechtlichen Grundzüge für die Errichtung eines Hotels auf dem nördlichen Teil der brach liegenden ehemaligen gewerblichen Fläche gelegt. Die Stadt Remagen unterstrich damit ihr Interesse, diese Fläche mit Hilfe eines geeigneten Investors zu einem Hotelstandort zu entwickeln.

Der Bedarf an Hotels, insbesondere im gehobenen Segment eines Vier- oder Fünf-Sterne-Hotels ist in der Stadt Remagen gegeben. Derzeit sind in Remagen lediglich ca. 440 Betten in Pensionen und Hotels (maximal Drei-Sterne-Superior) verfügbar. Nach Untersuchungen der städtischen Wirtschaftsförderung werden wegen des unzureichenden Angebotes mehr als die Hälfte der von den Remagener Unternehmen nachgefragten Übernachtungen von Geschäftskunden und Besuchern außerhalb des Stadtgebietes gebucht. Neben den Unternehmen gehören vor allem Gäste der Fachhochschule Rhein/Ahr Campus Remagen, Messe- und Kongressgäste aus der benachbarten Region Köln-Bonn-Düsseldorf, sowie nicht zuletzt eine steigende Anzahl von Touristen zu den potentiellen Gästen eines neuen Hotelstandortes. Ein wichtiger Kristallisationspunkt im Bereich Tourismus ist u.a. das Arp-Museum am Bahnhof Rolandseck im Ortssteil Oberwinter. Ein grundsätzlicher Bedarf an höherpreisigen Übernachtungsmöglichkeiten stellt auch der Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) in seinen Branchenberichten fest. Die Übernachtungszahlen haben sich seit einiger Zeit wieder stabilisiert und steigen derzeit um etwa 1%/Jahr.

Die Stadt Remagen sowie die übrigen privaten Eigentümer in dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes haben die betreffenden Grundstücke zum Zweck der Bebauung mit einem Hotel im höherpreisigen Segment der „Prime Properties GmbH“ veräußert bzw. stellen diese für diesen Zweck zur Verfügung. Die von der Investorengruppe beauftragten Architekten „Krause Bohne Architects + Planners International“ haben für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Baukonzept mit einem Hotel der „Vier-Sterne-Kategorie“ mit der Zielgruppe Geschäftsreisende und Touristen entwickelt.

1.5 Planungsablauf

Der Bebauungsplan 10.57/00 „Hotel am Friedensmuseum“ wurde im Jahr 2005 von dem Rat der Stadt Remagen eingeleitet und im Januar 2009 das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen wurden – soweit diese nach Überarbeitung des Projektes noch planungsrechtlich relevant waren – in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet. Im Jahr 2012 trat die „Prime Properties GmbH“ als Investor in das Verfahren ein. Auf Grundlage der nun vorliegenden konkreten Planung sowie der vorgesehenen kurzfristigen Umsetzung des Projekts durch den Investor wird das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Auf Grundlage des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes wurde von Mitte September bis Mitte Oktober 2014 die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von den Bürgern wurden in dieser Zeit keine Anregungen vorgebracht. Die Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 05.09.2014 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise, die sich mit folgenden Inhalten befassten,

- Erläuterungen und Hinweise zu Versorgungsleitungen,
- Erläuterungen und Hinweise zur Berücksichtigung der nachrichtlich zu übernehmenden Bundeswasserstraße,
- Erläuterungen und Hinweise zur Berücksichtigung bodendenkmalpflegerischer und denkmalpflegerischer Belange,
- Erläuterungen und Hinweise zum Bergbau und Radonprognose,
- Erläuterungen und Hinweise zum Schallschutz,
- Erläuterungen und Hinweise zur Entwässerung und allgemeinen Wasserwirtschaft,
- Erläuterungen und Hinweise zu bekannten Altablagerungen,
- Hinweis zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes,

wurden – soweit planungsrechtlich relevant – berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet.

Nicht berücksichtigt wurde die angeregte Überarbeitung des Lärmgutachtens, da diese auf Grund der nachgewiesenen korrekten Erstellung des Lärmgutachtens nicht erforderlich ist. Ebenso wurde der Anregung hinsichtlich der Festsetzung weiterer Grünflächen anstatt der festgesetzten Pflanzbindungen nicht gefolgt. Hierzu besteht kein planungsrechtliches Erfor-

dernis. Zusätzliche positive Auswirkungen auf die Natur wären damit ebenfalls nicht verbunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Mit Schreiben vom 15.12.2008 wurden die maßgeblichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Ziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Remagen zu gewährleisten. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels mit angegliedertem Wohnen sowie einem auch der Öffentlichkeit zugänglichem Wellnessbereich auf einer gewerblichen Brachfläche im Sinne einer ressourcenschonenden Innentwicklung zur Stärkung und Förderung des Tourismus in Remagen. Städtebauliches Ziel ist dabei die gestalterische und strukturelle Aufwertung im Einklang mit den denkmalpflegerischen Belangen, die auf Grund des Kulturdenkmals „Brücke zu Remagen“ (Ludendorffbrücke) zu beachten sind.

Weiteres Ziel ist die Bestandssicherung des „Friedensmuseum“ und eine angemessene Umgestaltung des Leinpfades, die eine gestalterische und funktionale Öffnung zu dem Hotel und dem Museum gewährleisten soll. Zur Umsetzung dieser Ziele werden die Grundstücksflächen des Museums und die betroffenen Flächen des Leinpfades in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Insgesamt sind die geplanten Nutzungen geeignet, die städtebaulichen Ziele zur Stärkung und qualitativen Aufwertung des touristischen und kulturellen Angebotes als ergänzende Nutzungsbausteine zu unterstützen. Dies gilt insbesondere auch für die geplanten Veranstaltungsräume und gastronomischen Einrichtungen, die einen Beitrag zur Stärkung des Angebotes des „Friedensmuseums“ leisten können.

2.2 Städtebauliches und Architektonisches Konzept

Die Planungen sehen einen bis zu fünfgeschossigen U-förmigen Baukörper für die Hotel und Wohnnutzungen vor, der sich zum Rhein öffnet und zum östlich anschließenden Kulturdenkmal der „Brücke zu Remagen“ (Ludendorffbrücke) einen angemessenen Abstand einhält. Die südöstlich gelegenen Gebäudeteile erhalten ein weiteres Geschoss in dem ein Wellnessbereich untergebracht ist. Durch diese Erhöhung erhält das Gebäude einen städtebaulich markanten Abschluss ohne die angrenzende Brücke zu dominieren, da die geplanten maximalen Gebäudehöhen die Höhe der beiden Brückentürme unterschreiten. Darüber hinaus wird der östliche Gebäudeflügel so ausgebildet, dass eine Sichtachse vom Leinpfad auf die Brücke geschaffen wird. Der Westflügel wird zur Gewährleistung eines angemessenen Übergangs zur bestehenden Wohnbebauung mit einer zur Wohnbebauung hin abnehmenden Höhenentwicklung ausgebildet.

Der gesamte Gebäudekomplex wird in hochwasserangepasster Bauweise erstellt. Dazu wird das Gebäude in aufgeständerter Bauweise errichtet. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses liegt mit 59,00 m ü. NHN über dem HQ 200, das mit 58,96 m ü. NHN angegeben wird. Somit ist auch bei einem extremen Hochwasser, die Zufahrt und Nutzung des Hotels sichergestellt. Der darunter liegende Bereich wird als dreiseitig offene Keller- bzw. Tiefgarage genutzt. Die aufgeständerte Bauweise trägt auch zur Vermeidung eines Retentionsraumverlustes bei.



Perspektive vom Leinpfad (Krause Bohne Architects + Planers International)

Die Ausrichtung des Baukörpers ermöglicht zum einen die Errichtung einer repräsentativen Fassade und eines hochwertigen Freiraums zum öffentlichen Erschließungsraum entlang des Rheins. Zum anderem wird, unterstützt durch die vorgesehene Abtragung der auf die Brücke führenden Rampe, eine der Nutzung angemessene Eingangssituation der Hotelnutzung und eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit für das Museum geschaffen. Die geplante Baustruktur ermöglicht die Anlage eines ruhigen, begrünten Innenhofes und seitliche Freibereiche, zu denen ein Großteil der Hotelzimmer und Wohnungen ausgerichtet werden. Die Südfassade erhält durch einen in den Baukörper integrierten Wintergarten einen besonderen Akzent. Letztendlich werden damit alle Fassaden repräsentativ ausgebildet und somit der besonderen markanten städtischen Lage gerecht.

Das Freiraumkonzept sieht eine qualitätsvolle Begrünung der Freiflächen vor. Dementsprechend werden die nicht bebauten Freibereiche parkähnlich gestaltet und die Erschließungswege mit Baumreihen flankiert. Die Begrünung der nicht überbauten Teile der Kellergarage sowie eines Teils der Dachflächen hat neben gestalterischen Aspekten auch positive klein-klimatische Auswirkungen. In den Freiflächen wird ein naturnah gestalteter Graben („Trockenwadi“) angelegt, der der Ableitung der während eines Hochwassers im Plangebiet anfallenden Wassermengen dient. Der Leinpfad soll vor dem Hotel und der Brücke aufgeweitet werden. Neben der Schaffung eines angemessenen Aufenthaltsbereiches, soll dieser Freibereich in Verbindung mit einer großzügigen Treppenanlage, die zu den dem Hotel vorgelagerten Terrassen führt, die neu geschaffene Blickachse zur historischen Brücke gestalterisch aufwerten. Daher soll auch auf den Erhalt der den Leinpfad flankierenden Robinien verzichtet werden.

Das Nutzungskonzept sieht die Errichtung von ca. 90 Hotelzimmern und Apartments, die im „Boarding-House-System“ bzw. als „Aparthotel“ für länger verweilende Gäste konzipiert werden, mit zusammen maximal 180 Betten vor. Darüber hinaus sind ca. 40 Wohnungen vorgesehen, die als so genannte „Service-Wohnungen“ unter dem Management des Hotels geführt werden. Das Übernachtungsangebot wird ergänzt durch eine ausreichende Anzahl an Seminar- und Tagungsräumen, die vornehmlich im Ostflügel untergebracht werden sollen. Die Räumlichkeiten können auch durch das „Friedensmuseum“ genutzt werden und tragen damit zu einer Stärkung des Museumstandortes bei. Der große öffentlich zugängliche Wellnessbereich im obersten Geschoss des Hotels erhält neben den innenliegenden Einrichtungen (Sauna, Anwendungen, Schwimmbekken) auf einer Fläche von ca. 1.300 qm (Bruttoge-

schosfläche) einen attraktiven ca. 1.000 qm großen Außenbereich auf den Dächern des Hotels. Ein vielfältiges Gastronomieangebot rundet das touristische und freizeitorientierte Angebot ab. Neben einem Restaurant und einer Bar im Hauptbaukörper wird ein Café/Bistro unmittelbar am Leinpfad das bestehende gastronomische Angebot an der Rheinpromenade ergänzen. Das Café/Bistro wird als weitgehend gläserner Kubus über den Leinpfad errichtet und erhält damit ein architektonisches Alleinstellungsmerkmal. Die in diesem Bereich heute noch vorhandene, baufällige Verladebrücke wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens beseitigt.

Durch Abtragung des zweiten Brückenpfeilers entfällt der dort bestehende Aussichtspunkt. Als Ersatz wäre die Einrichtung eines Aussichtspunktes auf dem ersten Brückenbogen bzw. am Brückenkopf denkbar. Hierzu sind entsprechende Instandhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

2.3 Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit verkehrstechnisch nur unzureichend erschlossen. Das „Friedensmuseum“ im Brückenkopf ist derzeit ausschließlich fußläufig über den Leinpfad erschlossen. Am Ende der Straße „An der Alten Rheinbrücke“ besteht in ca. 50 m Entfernung eine eingeschränkte Möglichkeit das Museum mit dem Fahrzeug zu erreichen. Die Straße „An der Alten Rheinbrücke“ mündet in die „Goethestraße“. Im weiteren Verlauf wird in westlicher Richtung in ca. 700 m Entfernung über die Alte Straße die Innenstadt von Remagen erreicht. Der Anschluss an das überregionale Hauptverkehrsnetz wird über die „Goethestraße“ in östlicher Richtung hergestellt. Die Anschlussstelle an der B 9 ist ca. 2 km entfernt. Von hier aus sind alle Orte im Rheintal und im Ahrtal, sowie die Bundesautobahn A 61 zu erreichen.

Für den Fußgänger und den Radfahrer ist das Plangebiet in sehr guter Qualität über den rheinparallelen Leinpfad angeschlossen. Von hieraus ist die touristisch ausgebaute Rheinpromenade an der Innenstadt von Remagen auf kurzem Weg erreichbar. Derzeit ist ein Aussichtspunkt auf dem zweiten Brückenpfeiler fußläufig sowohl von dem „Friedensmuseum“ als auch über die Rampe von der Straße „An der Alten Rheinbrücke“ erreichbar.

In ca. 200 bis 300 m Entfernung sind auf der „Goethestraße“ die Bushaltestellen „Gerhard-Carll-Straße“ und „Realschule Plus“ mit den dort verkehrenden Linien 841, 851, 852 und 853 zu erreichen. Sie liegen damit an der Grenze des Haltestellenbereiches, der als ausreichendes Qualitätskriterium anzusehen ist. Von hier werden umsteigefreie Verbindungen in die Remagener Innenstadt, zum Bahnhof, den nördlichen und südlich gelegenen Stadtteile von Remagen sowie in die umgebende Städte wie z.B. Sinzig, Bad Neuenahr und Bonn Bad Godesberg in ausreichender Anzahl angeboten.

An dem ca. 1 km entfernten Bahnhof Remagen halten alle RE- und RB-Züge auf der linksrheinischen Bundesbahnstrecke sowie einzelne IC – Züge, die eine gute regionale und überregionale öffentliche Personenverkehrsanbindung sicherstellen.

Innere Erschließung

Zukünftig sollen die Bauflächen innerhalb des Plangebietes für den Individualverkehr von der Straße „An der Alten Rheinbrücke“ erschlossen werden. Dazu soll die bestehende Rampe und der zweite Brückenkopfpfeiler weitgehend abgetragen werden. Stattdessen wird an dieser Stelle ein 6 m breiter Erschließungsstich in das Plangebiet geführt, der in einer großzügigen Wendeanlage endet. Die Wendeanlage wird um das zu erhaltende Widerlager des zweiten Brückenkopfes herum angelegt. Mit einem Mindestdurchmesser von 24 m wird sichergestellt, dass auch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Reisebusse wenden können. Die Wendeanlage dient als Vorfahrtbereich des Hotels. Gleichzeitig wird damit eine verkehrstechnische Anbindung an das „Friedensmuseum“ geschaffen, die zumindest als Zufahrt für mobil eingeschränkte Personen dienen kann. Von der Wendeanlage wird parallel zur südlichen Plangebietsgrenze eine ebenfalls 6 m breite Erschließungsfläche bis zum Westflügel

des Hotels geführt. Hier endet die Erschließung in einer weiteren Wendeanlage, die eine ausreichende Wendemöglichkeit für Pkw und Lieferwagen bietet. Hier schließt auch die Zufahrt der eingeschossigen Keller- bzw. Tiefgarage an. Im südlichen Bereich des Erschließungsstiches wird die bestehende Zufahrt zu dem Parkplatz des angrenzenden Vereinsheims aufrechterhalten.

Ruhender Verkehr

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein überschlägiger Stellplatznachweis aufgestellt. Für das Hotel inkl. der gastronomischen Einrichtungen und des Wellnessbereiches wurde ein Bedarf von 108 Stellplätzen ermittelt. Die geplanten Service- Wohnungen lösen einen Bedarf von 58 Stellplätzen aus. Die insgesamt erforderlichen 166 Stellplätze werden weitgehend in der 130 Stellplätze umfassenden Keller- bzw. Tiefgarage untergebracht. Die übrigen 36 Stellplätze sollen als oberirdische Stellplätze parallel zu dem Erschließungsstich und in einer Stellplatzanlage westlich des Erschließungsstiches angelegt werden.

Stadttechnische Erschließung

Die Versorgung des „Friedensmuseum“ mit Elektrizität, Wasser, Telekommunikation sowie die Beseitigung von Schmutzwässern ist bereits sichergestellt und soll nicht verändert werden.

Von den in den angrenzenden Verkehrsflächen der „Goethestraße“ und der Straße „An der Alten Rheinbrücke“ verlaufenden Leitungstrassen (Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation) können Versorgungsstränge über den neuen Erschließungsstich zu den Gebäuden innerhalb des Sondergebietes Hotel geführt werden. Das anfallende Schmutzwasser soll über die ebenfalls in der „Goethestraße“ verlaufenden Schmutzwasserkanäle zur Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes „Untere Ahr“ in Sinzig abgeleitet werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Betreiber des Hotels stehen ausreichende Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung. Es ist vorgesehen, eine gemeinsame, überdachte Wertstoffsammelstelle im Bereich der Anlieferzone zu errichten. Dieser Standort ist zur Abfuhr des Mülls für Müllfahrzeuge über den Erschließungsstich erreichbar.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in Remagen wird durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches - DVWG – sicherzustellen und in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.4 Denkmalschutz

Die Reste der 1916 – 1919 erbauten „Ludendorffbrücke“ sind in dem „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Ahrweiler“ (Denkmalverzeichnis Kreis Ahrweiler) als Kulturdenkmal eingetragen. Dort sind explizit die Pylone der ehemaligen Eisenbahnbrücke Remagen – Erpel aufgeführt. Im Rahmen der während des Verfahrens stattgefundenen Abstimmungen mit der zuständigen Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland Pfalz wurde klargestellt, dass neben den Pylonen auch der noch bestehende erste Brückenbogen und das Widerlager des zweiten Brückenpfeilers als erhaltenswerte Substanz dem Kulturdenkmal zuzuordnen sind. Das Kulturdenkmal wurde dementsprechend nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Hochbauentwurf wurde im Verfahren mit der zuständigen Fachbehörde in den Grundzügen abgestimmt und von dieser als genehmigungsfähig angesehen. In diesem Zusammenhang wird aber ausdrücklich auf den Umgebungsschutz und den damit

einhergehenden Genehmigungsvorbehalt gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen. Daher sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren weitere Abstimmungen erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes bzw. seiner Umgebung sind römische Siedlungen und römische Grabefunde bekannt. Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten weitere archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände etc.) zutage treten. Daher sind Erdarbeiten der zuständigen Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen um eine fachliche Begleitung der Arbeiten zu ermöglichen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bzgl. archäologischer Funde gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird durch Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan entsprochen.

2.5 Gewässerschutz / Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt im gesetzlich ausgewiesenen linksseitigen Überschwemmungsgebiet (Ü) und der amtlichen Grenze des Retentionsbereiches (Abflussbereich) des Rheins. Beide Abgrenzungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Teile der geplanten Gebäude liegen innerhalb dieser wasserrechtlichen Schutzgebiete. Daher wurde im Rahmen des Verfahrens von der für wasserrechtliche Genehmigungsfragen zuständigen Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord (SGD Nord) der Nachweis gefordert, dass es durch die Errichtung der geplanten Gebäude zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf wasserwirtschaftliche Belange kommt und das Vorhaben im Einklang mit den Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) steht. Danach sind grundsätzlich bauliche Maßnahmen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben

- „die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehenden Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- Hochwasserangepasst ausgeführt wird“.

Zu der vorgenannten Fragestellung wurde durch das Büro BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH ein Hydraulisches Gutachten erstellt („Remagen –Hotel am Friedensmuseum-, Hydraulisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 10.57/00 auf Basis eines zweidimensionalen Strömungsmodells des Rheins Fluss-km 629+500 bis 635+100“, Koblenz, Mai 2014). Die Modellberechnungen zeigen, dass die wasserrechtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben die oben genannten gesetzlichen Anforderungen erfüllen.

- Da die Tiefgarage des Hotelkomplexes in offener Bauweise durchströmbar ausgeführt wird, nicht durchströmbare Teile (Treppenhäuser, Lager etc.) des Gebäudes hinter der Überschwemmungsgrenze errichtet werden, die Pfeiler der Verladebrücke entfernt werden und die umgebenden Freiflächen zum Rhein geöffnet und in Summe leicht abgesenkt werden, wird kein Retentionsraum in Anspruch genommen. Vielmehr wird neuer Retentionsraum geschaffen.
- Die Strömungssituation wird nicht nachteilig verändert. Energiehöhendifferenzen von mehr als 5 mm treten ausschließlich lokal begrenzt auf. Das Gebäude drängt die Strömung leicht in Richtung Hauptstrom ab.
- Weder der private noch der öffentliche Hochwasserschutz sind durch das Vorhaben betroffen. Die zu erwartende leichte Anhebung des Wasserspiegels zwischen den Pylonen der Brücke und dem 1. Wiederlager um maximal 4 cm wird durch die Wasserspiegelabsenkung vor den Pylonen ausgeglichen. Negative Auswirkungen durch den im Strömungsschatten der Pylone liegenden Sockel des geplanten Bistros am Leinpfad sind nicht zu erwarten.

- Eine Hochwasserangepasste Bauweise (ausreichende Freibordhöhen, Verhinderung von Verklausungen, Beseitigung von Treibgut, Materialauswahl, Anordnung der technischen Gebäudeausrüstung, Erreichbarkeit im Hochwasserfall etc.) ist sicherzustellen. Zur Berücksichtigung dieser Belange soll das Gebäude u.a. in aufgeständerter Bauweise mit durchströmbarer Tiefgarage erstellt werden, die Unterkante der über der Tiefgarage liegenden Geschossdecke mit einem ausreichendem Abstand zur Wasserspiegellage beim HQ 100 (= 58,46 m ü. NHN) errichtet werden. Darüber hinausgehend werden die Gebäude mit einer Höhe des Erdgeschossfußbodens von 59,0 m ü. NHN, zur Sicherstellung des Hotelbetriebs während extremer Hochwassersituationen, über der Wasserspiegellage des HQ 200 (= 58,96 m ü. NHN) errichtet.

Die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen wird über Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (z.B. Mindesthöhe baulicher Anlagen) und über Regelungen in dem Durchführungsvertrag sichergestellt. Dazu gehört auch die Erarbeitung eines Einsatz- und Alarmplanes für den Hochwasserfall, durch den die Sicherheit für Leib und Leben gewährleistet werden kann.

2.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Standortwahl

Das Plangebiet ist zum großen Teil im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt und dient der Innentwicklung. Mit der Realisierung des Vorhabens wird eine weitgehend brach liegende innerstädtische Fläche reaktiviert. Dies greift das Prinzip des sparsamen Umgangs mit Neuversiegelung von Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf. Durch die Nutzung von Flächen in unmittelbarer Nähe vorhandener Bebauung und Infrastruktur werden ökologisch wertvollere Flächen am Ortsrand auf bisher nicht versiegelten Flächen geschützt. Durch die Nähe der Wohnbebauung zu Läden, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen werden darüber hinaus die Verkehrsbewegungen reduziert.

Städtebaulicher Entwurf/Gebäudekubatur

Die dichte und kompakte fünf- bis sechsgeschossige Bebauung trägt nicht nur zur Minimierung des Flächenverbrauchs bei, sondern auch zur Minimierung des Heizwärmebedarfs. Die kompakte Baustruktur führt zu einer Reduzierung der wärmeabgebenden Hülle (A/V).

Solare Wärme- und Energieversorgung

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf den Dachflächen ist optional möglich. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Errichtung über eine entsprechende Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Gebäudehöhen zu diesem Zweck.

Umgang mit Freiflächen

Die vorgesehene Dachbegrünung und der weitgehende Erhalt sowie die Aufwertung der vorhandenen Freiflächen dienen der Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Kleinklima und vermindern das Aufheizen der Flächen in den Sommermonaten.

Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) soll „Niederschlagswasser...nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und nicht die Möglichkeit besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen“. Dementsprechend soll das unbelastete Niederschlagswasser gesammelt und weitgehend zur Bewässerung der Außenanlagen genutzt werden. Soweit das übrige Niederschlagswasser nicht bereits vor Ort über die unbefestigten Freiflächen versickert, soll es über einen naturnah gestalteten Graben innerhalb der Freiflächen des Hotels (der für den Abfluss der bei Hochwasser im Plangebiet anfallenden Wassermengen dient) unmittelbar dem Rhein zugeleitet werden.

2.7 Bodenschutz

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Altstandort „ehem. Merkur-Türen-Werk (Becher-Gelände), Remagen, Goethestr. 7“ mit der Registrier-Nr. 131 00 070 – 5007. Im Rahmen der Aufgabe der gewerblichen Nutzung wurde im Oktober 2002 für das gesamte Betriebsgelände der ehemaligen Türenfabrik durch das Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas ein umwelttechnisches Gutachten erstellt. Großflächige Bodenkontaminationen wurden dabei nicht vorgefunden. Lediglich im Bereich des ehemaligen Lacklagers, einer früheren Lkw-Betankungsstelle mit unterirdischem Dieseltank sowie an einem Sickerschacht wurden erhöhte BTEX-Konzentrationen (einkernige aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Die in Bodenluftproben nachgewiesenen Konzentrationen mit bis zu 26 mg/m³ erforderten aber keine sofortigen Sanierungsmaßnahmen. Ein grundsätzlicher Ausschluss einer Hotelnutzung lässt sich daraus nicht ableiten. Gleichwohl sind vor Umsetzung des Vorhabens die kleinflächig vorgefundenen BTEX-Verunreinigungen einzugrenzen, das Schadstoffpotenzial zu bestimmen und wenn erforderlich der Schaden zu sanieren. Da nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund der gewerblichen Vornutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes weitere Bodenbelastungen vorhanden sind, sind Abbruch- und Erdarbeiten fachgutachterlich zu begleiten. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und zu dokumentieren. Die Durchführung der Maßnahmen wird über entsprechende Regelungen in dem Durchführungsvertrag sichergestellt.

In dem Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau derzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotentials ermöglichen.

2.8 Soziale Infrastruktur

Die Innenstadt von Remagen, mit einem vielfältigen Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie befindet sich nur wenige hundert Meter westlich des Plangebietes. Darüber hinaus grenzt unmittelbar südlich des Plangebietes das Nahversorgungszentrum „Brückencenter“ an der Goethestraße mit Lebensmittel- und Drogeriemärkten an. Viele öffentliche und private Kultur- und Freizeiteinrichtungen unterschiedlicher Größe und Ausrichtung sind in fußläufiger Umgebung beheimatet. Dazu gehören neben dem im Plangebiet beheimateten „Friedensmuseum“, die unmittelbar südöstlich gelegene Rheinhalle mit einer Mehrzweck- und Sporthalle sowie die Vereinsheime der Rheinklänge und des Postsportvereins. Östlich des Plangebietes schließen in fußläufiger Entfernung weitere Freizeiteinrichtungen (Freizeitbad, Fußball- und Leichtathletikstadion „Goldene Meile, Tennishalle und –plätze) an.

Die im Plangebiet vorgesehenen Service-Wohnungen werden vornehmlich ein Bewohnerklientel ohne Kinder im Vorschul- oder Schulalter ansprechen. Daher spielt die Versorgung des Plangebietes mit Kinder- und Jugendspezifischen sozialen Einrichtungen eine untergeordnete Rolle. Gleichwohl besteht ein solches Angebot im näheren und weiteren Umkreis des Plangebietes.

3 Festsetzungen des Bebauungsplans



Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan



Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bauf lächen innerhalb des Plangebietes werden Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt, da sich die Gebiete von sonstigen Baugebieten nach den §§ 2 – 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Museum“

Entsprechend dem Planungsziel der Bestandsicherung des „Friedensmuseums“ wird für den Brückenkopf inklusive des ersten Brückenbogens und der vorgelagerten Terrassen zum Rhein ein Sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Museum“ festgesetzt.

Innerhalb der Bauf lächen sind außer den Ausstellungsräumen für das Museum ausschließlich Nebeneinrichtungen und -anlagen zulässig die im unmittelbarem Zusammenhang zu diesem Museum stehen.

Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Hotel mit angegliedertem Wohnen“

Entsprechend der Planungsziele wird für die übrigen Bauflächen innerhalb des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel mit angegliedertem Wohnen“ festgesetzt.

An dem Hotelstandort sind Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 180 Betten zulässig. Darüber hinaus sind die unabdingbar mit dem Betrieb eines Hotels verbundene Nebennutzungen allgemein zulässig. Hierzu zählen die Anlagen für die Verwaltung des Hotels; Räume für die der Gesundheit und Erholung dienenden Berufe wie z.B. Massage, Kosmetik und Gesundheitstherapien; Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke; Schank- und Speisewirtschaften sowie Stellplätze und Tiefgaragen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf. Die Zulässigkeit von Anlagen der solaren Energiegewinnung dient dem Ziel der Förderung einer umweltangepassten Energieerzeugung.

Neben der eigentlichen Hotelnutzung sind auch maximal 40 Wohnungen zulässig, die dem Hotel angegliedert sind. Das Angebot der sogenannten „Service-Wohnungen“, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, ist insbesondere an ältere Bewohner gerichtet, die das Dienstleistungsangebot als zusätzlichen Service nutzen können. Die Wohnungen haben sowohl einen baulichen als auch funktionalen Bezug zum Hotel. Hierzu zählt u.a. die Inanspruchnahme gemeinsamer technische Einrichtungen und der gemeinsamen Keller- bzw. Tiefgarage. Darüber hinaus ist auch auf maximal zwei Einheiten begrenzte Wohnungen für die im Sondergebiet tätigen Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personen, die in diesen Beherbergungsgewerbe und den dazugehörigen Versorgungs-, Verkaufs- und Erholungseinrichtungen tätig sind zulässig.

Anlagen und Räume für Einrichtungen der Fort- und Weiterbildung sind nur zulässig, sofern sie im sachlichen Zusammenhang mit der Nutzung des Beherbergungsgewerbes oder der Nutzung des Museums stehen und der Nutzung des Hotels untergeordnet sind. Diese Einschränkung soll verhindern, dass innerhalb des Plangebietes Einrichtungen errichtet werden, die eine Entwicklung zu einem städtebaulich nicht gewollten Konferenzstandort führen. Gleichzeitig dient diese Festsetzung der Förderung von Synergieeffekten zur Erweiterung des fachbezogenen Angebotes des Museums (Vorträge, Ausstellungen). Die Zulässigkeit von Verkaufsflächen von bis zu maximal 50 qm dient der Unterbringung von kleinen tourismusbezogenen Shops wie z.B. eines Blumenladens, Zeitschriften- und Andenkenladens. Diese Nutzungen dürfen ausdrücklich, zur bereits erwähnten Förderung des Museums, auch im Nutzungskontext mit diesem stehen.

Die Begrenzung der Bettenzahl, der Anzahl der Wohnungen sowie der Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitliche Zwecke auf maximal 1.300 m² Bruttogeschossfläche (BGF) sowie von gastronomiebetrieben mit maximal je 200 Innen- und Außensitzplätzen verhindert eine u.a. hinsichtlich der Verkehrserzeugung unverträgliche Größe des Gesamtkomplexes für die benachbarten schützenswerten Wohnnutzungen und eine unverträgliche Lärmbelastung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das mit SO 1 bezeichnete Sonstige Sondergebiet Museum werden keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, da hier keine baulichen Anlagen geplant sind, sondern ausschließlich die museale Nutzung innerhalb der Bausubstanz des Kulturdenkmals der „Ludendorffbrücke“ gesichert werden soll.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die übrigen Bauflächen gemäß § 16ff BauNVO durch die Grundfläche (GR) und die Höhe der baulichen Anlagen [Gebäudehöhe (GH)], die über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird, definiert.

Grundfläche (GR)

Die maximale GR wird im Sonstigen Sondergebiet (SO 2) entsprechend der geplanten Gebäude mit 7.300 qm festgesetzt. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,62.

Sie liegt damit deutlich unter der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze für sonstige Sondergebiete von 0,8 und folgt damit dem Ziel die bauliche Dichte zu minimieren.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der festgesetzten GR von 7.300 qm für (Tief-) Garagen, Stellplätzen mit Ihren Zufahrten bis zu einer GR von 10.800 qm (entspricht einer GRZ von ca. 0,92) zugelassen. Damit wird eine fast vollständige Versiegelung ermöglicht, die über der sogenannten „Kappungsgrenze“ der GRZ von 0,8 liegt. Die geforderten Voraussetzungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zur Überschreitung der Obergrenzen der GR werden wie folgt kumulativ berücksichtigt:

Erfordernis durch städtebauliche Gründe:

Gemäß den § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB besteht eine planerische Verpflichtung mit Grund und Boden nachhaltig und damit sparsam umzugehen. Eine Möglichkeit dazu ist die Planung auf untergenutzten oder brach liegenden Flächen im Innenbereich, anstatt neue Flächen in den Außenbereichen zu erschließen. Hierzu gehört auch die Bereitstellung von Flächen für Beherbergungsbetriebe und zum Wohnen. Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur in der Kernstadt Remagen wird einerseits eine bessere Auslastung des Infrastrukturangebotes erreicht und andererseits werden Ressourcen, die ansonsten zur Neuschaffung der Infrastruktur herangezogen werden müssten, geschont. Die, auch unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Bauweise, geplante verdichtete Baustruktur bietet Innenstadt nah die Möglichkeit flächensparendes und ökologisches Bauen umzusetzen.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen:

Als ausgleichende Umstände, im Zusammenhang mit der Überschreitung der GRZ, sind die für eine touristische Nutzung günstige Lage des Standortes unmittelbar am Rhein, die bevorzugte Innenstadtnähe, die leistungsfähige Verkehrsanbindung, die immissionsgünstige Unterbringung der meisten Stellplätze in einer Keller- bzw. Tiefgarage sowie die unmittelbare Nähe zu den umgebenden Frei- und Grünflächen. Hierbei ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei den im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen um private direkt den Baugrundstück zugeordnete Grünflächen handelt. Als ausgleichende Maßnahmen werden die teilweise Begrünung der Keller- bzw. Tiefgarage und sonstiger Dachflächen sowie die Anpflanzung von Hecken und Bäumen vorgesehen. Weitere Maßnahmen sind aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes nicht vorgesehen.

Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Bei der im Plangebiet vorgesehenen baulichen Nutzung mit einem modernem Hotelbau sowie hoher architektonischer Qualität werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Übernachtungsverhältnisse eingehalten. Die dabei maßgebenden Faktoren wie z.B. Belichtung, Belüftung und Zugänglichkeit der Grundstücke werden berücksichtigt. Darüber hinaus tragen die unmittelbar angrenzenden hochwertigen Freiflächen zu einem qualitätsvollen Aufenthalt im Freien bei.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen werden anstatt der Anzahl der Vollgeschosse maximale Gebäudehöhen (GH), die sich auf Normalhöhennull (NHN) beziehen, festgesetzt. Die maximalen Höhen werden entsprechend des Hochbauentwurfes und der sich daraus ergebenden differenzierten Gebäudekubatur überwiegend zwischen 65,0 m ü. NHN und maximal 79,6 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht absoluten Höhen von ca. 6,0 m bis ca. 21,0 m. Die höchste Gebäudehöhe bleibt bewusst unter dem obersten Abschlusses des Brückenturms der „Ludendorffbrücke“, der eine Höhe von 79,9 m ü. NHN erreicht. Damit wird den denkmalpflegerischen Belangen hinsichtlich der Höhenentwicklung im Umfeld des Kulturdenkmals entsprochen. Um einen angemessenen Übergang zu der westlich anschließenden Einfamilienhausbebauung zu schaffen wird eine nach Westen abgestufte Höhenentwicklung festgesetzt. Demensprechend werden für die westlichsten Gebäudeteile die geringsten Höhen für den Hauptbaukörper mit 65,5 m ü. NHN festgesetzt. Lediglich die Höhe des geplanten Baufeldes für das Café/Bistro wird mit 65,0 m ü. NHN noch niedriger festgesetzt. Dies dient u.a. der Aufrechterhaltung der Blickbeziehung zur Ludendorffbrücke.

Auf den Flachdächern ist die Anlage von Dachterrassen geplant. Damit sichergestellt werden kann, dass eine bauordnungsrechtlich erforderliche Absturzsicherungen (Brüstungen), die nach derzeitigem Planungsstand teilweise in transparenter Art ausgeführt werden sollen, errichtet werden können, dürfen die festgesetzten GH um 1,0 m überschritten werden. Dies wird zum Schutz des Kulturdenkmals jedoch für das am Leinpfad geplante Café/Bistro und das oberste Geschoss des Hauptbaukörpers ausgeschlossen.

Für eine bessere funktionale Anbindung des Cafe/Bistros an das Hotel ist die Errichtung eines kurzen Fußgängerstegs erforderlich. Die Oberkante (OK) des Steges muss zwischen 59,0 und 59,5 m ü. NHN liegen. Dies dient zum einem dem Schutz des Retentionsraumes und verhindert zum anderem eine Unterbrechung der Blickbeziehung zur Brücke.

Technische Aufbauten

Abweichungen von den Höhenfestsetzungen sind ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (z.B. Ent- und Belüftungsanlagen, Anlagen zur solaren Energiegewinnung, Aufzugsanlagen, Antennen) zulässig. Diese Anlagen dürfen um bis zu 2,0 m die festgesetzten GH überschreiten. Hiervon abweichend darf die festgesetzte Höhe für das Café/Bistro am Leinpfad aufgrund des Umgebungsschutzes für das Kulturdenkmal nicht überschritten werden. Im Übrigen sind durch die vorgenannten eingeschränkten Überschreitungen der baulichen Anlagen keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

Lichte Höhe

Die Festsetzung einer lichten Höhe (LH) von mindestens 3,0 m im Bereich der Wendeanlage am südlichen Ende des Westflügels, stellt sicher, dass ein wenden von Pkw`s und Lieferwagen trotz der geplanten Überbauung gewährleistet ist.

Im Bereich der geplanten Überbauung des Leinpfades durch das Café / Bistro wird eine lichte Höhe (LH) von 4,0 m festgesetzt. Dadurch ist die Nutzung des Leinpfades von Einsatzfahrzeugen des Rettungsdienstes möglich und stellt eine Verbesserung zur derzeitigen Situation dar, in der, bedingt durch die Verladebrücke, nur eine Durchfahrhöhe von ca. 3 m vorhanden ist.

3.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Im Hinblick einer an das Hochwasser angepassten Bauweise wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO eine Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von mindestens 59,0 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhefestsetzung liegt über der aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlichen Mindesthöhe von 58,49 m ü. NHN (HQ 100). Vielmehr kann sichergestellt werden, dass auch bei extremen Hochwasser HQ 200 (= 58,96 m ü. NHN) der Hotelbetrieb weitergeführt werden kann und die Wohnungen nutzbar bleiben. Damit in diesem Fall auch die Erschließung der Gebäude gewährleistet werden kann, wird für die mit G/F/L bezeichneten Flächen eine Mindestgeländehöhe von 59,0 m ü. NHN festgesetzt. Im Rahmen der Ausbauplanung darf diese Höhe jedoch um 0,5 m von den festgesetzten Höhen abweichen. Damit wird sichergestellt, dass im ungünstigsten Fall die Erschließungsflächen immer noch über der Wasserspiegellage beim HQ 100 (= 58,46 m ü. NHN) liegen. Ausnahmsweise darf die festgesetzte Höhe noch weiter überschritten werden, soweit es u.a. zum Anschluss an die bestehende Verkehrsfläche der Straße „An der Alten Rheinbrücke“ oder der westlich angrenzenden Parkplatzfläche erforderlich ist.

3.4 Bauweise

Für das Sonstige Sondergebiet SO 2 wird gemäß § 22 Abs. 3 BauGB eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird die Errichtung der gewünschten kompakte Bauform sichergestellt.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Für den Gebäudekomplex werden eng umgrenzte zusammenhängende Baufelder entsprechend des Hochbautentwurfes festgesetzt. Die Baufelder berücksichtigen jedoch noch einen aus baukonstruktiven Gründen erforderlichen Gestaltungsspielraum bei der späteren Errichtung der einzelnen Baukörper. Dadurch wird zum einem die Freihaltung der Sichtachse von dem Leinpfad auf das Kulturdenkmal gewährleistet. Zum anderem wird die Umsetzung des prägnanten Gebäudes mit seiner U-förmigen Ausformung sichergestellt.

Die zu den geplanten Rheinterrassen und zu der geplanten Hotelvorfahrt orientierten Baugrenzen dürfen um bis zu 3,5 m durch Balkone und Vordächer überschritten werden. Diese Festsetzung erhöht die Flexibilität der architektonischen Ausformung des Gebäudekomplexes hinsichtlich untergeordneter Bauteile. Auf eine alternativ mögliche Ausweisung tieferer überbaubarer Flächen wird zum Schutz des angrenzenden Kulturdenkmals verzichtet. An der geplanten Hotelzufahrt darf zusätzlich auf einer Länge von 15 m die Baugrenze um 15 m überschritten werden. Dadurch wird die Errichtung eines repräsentativen überdachten Hotel-eingangs gewährleistet.

3.6 Garagen und Stellplätze

Kellergaragen, (Tief-) Garagen und Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Maximal 36 Stellplätze dürfen als oberirdische Parkflächen errichtet werden. Diese Festsetzungen dienen dazu, die geplanten Freibereiche weitgehend frei von ruhendem Verkehr zu halten und somit die Realisierung der geplanten hochwertigen und ruhigen Aufenthaltsbereiche sicher zu stellen.

3.7 Nebenanlagen

Damit eine Beeinträchtigung der sensiblen Umgebung rund um die „Ludendorffbrücke“ durch Werbeanlagen verhindert wird, sind diese nur an den Gebäudefassaden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an zwei Standorten im Sondergebiet SO 2 zulässig. Diese befinden sich am Anfang der inneren Erschließungsstraße und unmittelbar vor dem Hotel, um so eine angemessene Außenpräsentation des Hotelstandortes zu ermöglichen. Zusammen mit der getroffenen Höhenfestsetzung von maximal 67,5 m ü. NHN wird sichergestellt, dass dem Denkmal gegenüber angemessene zurückhaltende Werbeanlagen entstehen.

3.8 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Teil des Leinpfades am Rhein wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg - planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus soll der Leinpfad im Bereich der geplanten Hotelterrassen trichterförmig verbreitert werden. Diese Fläche soll im privaten Eigentum verbleiben und dementsprechend als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden.

Zur Erschließung des inneren Plangebietes wird eine private Straße in das Plangebiet hineingeführt. Damit eine verkehrstechnische und stadtechnische Erschließung sowohl für die Hotelgäste, Besucher der Gastronomie und des Wellnessbereiches, Bewohner des angegliederten Wohnens sowie für die Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt werden kann, wird für diese Flächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger und die Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

3.9 Grünflächen / Grünordnerische Maßnahmen

Die Freiflächen, die nicht einer Versiegelung durch Hochbauten, Terrassen oder Erschließungsflächen zugeführt werden, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen oder gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Dies dient der Sicherung einer angemessenen

gestalterischen Einbindung der Hochbauten in die Umgebung, dem Schutz vor einer zusätzlichen Versiegelung sowie der Entwicklung der Flächen zu hochwertigen Freibereichen. Im westlichen und östlichen Teil des Plangebietes ist daher auf insgesamt ca. 4.850 qm die Anlage einer Parklandschaft vorgesehen. Diese Flächen werden dementsprechend mit der Zweckbestimmung – Parkanlage – festgesetzt.

Im Einzelnen werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Zur Gestaltung des Straßenraums der neuen Erschließungsfläche und zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt 21 großkronige Bäume gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden.
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung – Parkanlage – sind gärtnerisch anzulegen und unter Verwendung einheimischer Gehölze und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Auf den insgesamt ca. 1.250 qm großen Freiflächen, die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Verkehrsgrün – und als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden, ist die Anlage von Strauchhecken und/oder verkehrsflächenbegleitenden Gehölzstreifen aus gestalterischen Gründen zur Einbindung des Vorhabens in die Umgebung vorgesehen.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige erhaltenswerte Bäume außerhalb der zukünftigen Baufelder, die gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b planungsrechtlich gesichert werden.
- Mindestens 1.500 qm der Dachflächen werden extensiv begrünt und tragen somit auch zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei.

Die grünordnerischen Maßnahmen werden über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und teilweise über den Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich festgesetzt. Die Qualitäten der Pflanzmaßnahmen werden in den Festsetzungen bestimmt.

3.10 Artenschutz

Im Rahmen der durch das Büro Göppner Landschaftsarchitekten im Jahr 2013 durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden eine faunistische Erfassung der Vorkommen streng und vollzugsrelevanter besonders geschützter Arten sowie eine Relevanzprüfung für Arten nach Anhang IV der FFH – Richtlinie vorgenommen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass es infolge der geplanten Baumaßnahmen bei den nachgewiesenen bzw. potentiell im Untersuchungsraum vorkommenden streng geschützten Arten und vollzugsrelevanten besonderes geschützter Vogelarten nur zu geringfügigen Beeinträchtigungen kommt. Unter Berücksichtigung der Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entgegenstehen könnten, derzeit nicht erkennbar.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind erforderlich:

- Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der allgemeinen Brutzeit (Anfang März bis Ende August) zulässig.
- Im ersten Brückenbogen ist die tiefe Spalte als potentielles Quartier für Fledermäuse zu erhalten.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für die größeren Glasfronten an dem geplanten Café/Bistro eine Glasart mit geprüfem Vogelschutzmuster zu verwenden.

Darüber hinaus sind zur Reduzierung der Beeinträchtigungen von Insekten für Außenbeleuchtung Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED's mit warmweißer Farbe zu verwenden.

Zur Aufwertung des Planungsgebietes als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel ist außerdem vorgesehen, jeweils drei neue Fledermausquartiere und Vogelnistkästen an den Süd-oder Ostfassaden der Gebäude oder an Bäumen in mindestens drei Meter Höhe anzulegen.

3.11 Lärmschutz

Aufgrund der durch den Betrieb des Hotels zu erwartenden Geräuschemissionen wurde durch das Büro ACCON Köln GmbH eine Gutachterliche Stellungnahme erstellt („Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geräuschemissionen aus der geplanten Hotelnutzung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10.57/00 - Hotel am Friedensmuseum“, ACCON, Köln, 17.04.2014). Darüber hinaus wurden in der Stellungnahme die Auswirkungen aus der Lärmvorbelastung durch den Schienen- und Schiffsverkehrslärm untersucht.

Die Immissionsprognose basiert auf den zu erwartenden Fahrzeugfrequentierungen (ermittelt auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie), Anliefervorgänge sowie aller lärmrelevanten Nutzungen und Anlagen (z.B. Klimatechnik, Außengastronomie). Ebenfalls wurde die Lärmvorbelastung, resultierend aus dem Betrieb des Nahversorgungszentrums, der Vereinsheime und der Rheinhalle, berücksichtigt. Als Schutzanspruch an den nächstgelegenen Immissionspunkten wurde entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben für die Gebäude an der „Gerad-Carll-Straße“ und „Goethestraße“ die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet 55/40 dB(A) tags/nachts und für die Gebäude entlang der Straße „An der Alten Rheinbrücke“ die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet 60/45 dB(A) tags/nachts zugrunde gelegt.

Die Berechnungen ergaben, dass aufgrund der Geräuschemissionen des Vorhabens die maßgeblichen Orientierungswerte an allen maßgeblichen Immissionspunkten sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Lediglich an der rückwertigen Fassade des Gebäudes Hs. Nr. 1 an der Straße „An der Alten Rheinbrücke“ ist eine Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte um 3 dB(A) ausschließlich in der lautesten Nachtstunde, bedingt durch den An- und Abreiseverkehr zum Hotel während der Nachtstunden, zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastung kommt es darüber hinaus an den nächstgelegenen Gebäuden an der „Goethestraße“ zu Überschreitungen von bis zu 4 dB(A) in der lautesten Nachtstunde.

Daher sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind als aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden an der Erschließungsstraße und der Stellplatzanlage zu erreichen. An der Erschließungsstraße ist die Errichtung von 2,5 m hohen und an der Stellplatzanlage von 3,5 m hohen Wänden erforderlich. Zur Einhaltung der Orientierungswerte ist darüber hinaus im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die vorgegebenen Schalleistungspegel für die technischen Anlagen des Hotels eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen ist sichergestellt, dass die Richtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Zusatzbelastung des Vorhabens an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden und die Gesamtbelastung die zulässigen Werte nicht überschreiten. Darüber hinaus sind unzulässige Spitzenpegel nicht zu erwarten, so dass durch das Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden.

Aufgrund des Schienenverkehrslärms, ausgehend von der rechtsrheinischen Bahntrasse, sind zum Schutz der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes ebenfalls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht umsetzbar, da diese nur unmittelbar an der Bahntrasse ausreichend wirksam wären. Als passiver Schallschutz ist daher die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in Form des Lärmpegelbereiches III für das gesamte Plangebiet erforderlich. Von dieser Maximalforderung kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile (z.B. durch Eigenabschirmung) anzusetzen sind. Schlafräume im Lärmpegelbereich III sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

3.12 Bauordnungsrechtliche Maßnahmen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (BauO) werden Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Konzeption der geplanten Bebauung insbesondere mit den Festsetzungen der äußeren Form der Baukörper weiterzuführen. Die Festsetzung wird auf das Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit den Eigentümern der Bebauung ein möglichst großer Freiraum für die Gestaltung offen bleibt.

Mit der Festsetzung einer weitgehend gläsernen Fassade für das geplante Café/Bistro soll einerseits ein städtebauliches ansprechendes Bild in exponierter Lage am Rhein sichergestellt werden und andererseits den Belangen des Denkmalschutzes, hinsichtlich des optischen Zurücktretens des Gebäudes in unmittelbarer Nähe zum Kulturdenkmal, Rechnung getragen werden.

Brüstungen und Geländer, die die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und Oberkanten baulicher Anlagen überschreiten, müssen als transparente Gebäudeteile, z.B. mit Stabgittern, transparenten lichtdurchlässigen Materialien etc., errichtet werden. Auch diese Festsetzung dient der angemessenen architektonischen Formensprache in unmittelbarer Nähe zu dem Kulturdenkmal.

4 Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Der geplante Hotelkomplex ist aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Nutzungsergänzung und ist geeignet, die städtebaulichen Ziele zur Stärkung und qualitativen Aufwertung des touristischen und kulturellen Angebotes der Stadt Remagen zu unterstützen. Dies gilt insbesondere auch für die geplanten Veranstaltungsräume und gastronomischen Einrichtungen, die einen Beitrag zur Stärkung des Angebotes des „Friedensmuseums“ leisten können. Durch die Bebauung wird eine derzeit weitgehend ungenutzte und teilweise verwahrloste Fläche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und der gesamte Bereich um das Kulturdenkmal „Ludendorffbrücke“ aufgewertet. Hierzu trägt auch die Verbreiterung des rheinparallelen Fuß- und Radweges (Leinpfad) bei.

Zur Verwirklichung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Grundstücke in dem Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich derzeit noch in unterschiedlichem Eigentum. Eigentümer sind neben der Stadt Remagen zwei Privateigentümer. Der Vorhabenträger ist jedoch u.a. über Optionsverträge Verfügungsberechtigter der einzelnen Grundstücke.

4.2 Umweltauswirkungen

Allgemeine Vorprüfung

Das geplante Hotel mit bis zu 180 Betten überschreitet die Grenzen für die Erforderlichkeit einer allgemeinen Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Gemäß der Anlage 1 Nr. 18.1.2 UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, da die vorgesehene Bettenzahl zwischen 100 und 300 Betten liegt. Hierzu wurde durch das Büro Göppner Landschaftsarchitekten eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG (Remagen, 06.Juni 2014) durchgeführt. Danach sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich zu erwarten. Die Durchführung einer weitergehenden Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG ist daher nicht erforderlich.

Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10.57/00 „Hotel am Friedensmuseum“ wurde zur Berücksichtigung des Umweltschutzes durch das Büro Göppner Landschaftsarchitekten eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Der Umweltbericht –Textteil –Umweltbericht (mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz) – ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind demnach nicht zu erwarten, wenn die in dem Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden. Dies wird durch Aufnahme der Maßnahmen als Festsetzungen oder Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag sichergestellt.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem naturschutzrechtlichen Eingriff im Plangebiet. Ein Eingriff gilt als ausgeglichen, wenn nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen keine erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Das Plangebiet unterlag jahrzehntelang einer industriellen Nutzung und ist aktuell unverändert überwiegend versiegelt. Die vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs werten das Gelände auf und sind geeignet, den mit der Baumaßnahme verbundenen Lebensraumverlust sowie Flächen- und Funktionsverluste der abiotischen Funktionen zu kompensieren. Zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

4.3 Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der Fachgutachten zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Remagen keine Kosten, da diese von dem Vorhabenträger übernommen werden. Durch die unmittelbaren Baumaßnahmen auf den Bauflächen werden der Stadt Remagen ebenfalls keine Kosten entstehen, da diese auch durch den Vorhabenträger ausgeführt werden.

Die privaten Erschließungsflächen, die über Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auch für die Ver- und Entsorgungsträger und die Anlieger nutzbar sind, werden durch den Vorhabenträger hergestellt. Dieses gilt auch für die Anpassungsmaßnahmen im Bereich der Erweiterung des öffentlichen Fuß- und Radweges am Rhein (Leinpfad).

Die geplanten Pflanzmaßnahmen im Plangebiet werden durch den Vorhabenträger umgesetzt.

5 Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens in einer bestimmten Frist entsprechend der Vorgaben aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan inkl. des Vorhaben- und Erschließungsplans. Neben der Umsetzung der Hochbaumaßnahmen beinhaltet dies auch die fristgerechte Durchführung und Kostentragung der Erschließungsmaßnahmen (Verbreiterung des Fuß- und Radweges, Bau der privaten Erschließungsstraße und deren Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche) und sonstigen im Durchführungsvertrag im Einzelnen geregelten Maßnahmen. Hierzu gehören u.a. folgende Regelungen:

- Grünordnerische Maßnahmen
- Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz

- Hochwasserangepasste Errichtung der Hochbauten
- Lärmschutzmaßnahmen
- Maßnahmen zum Bodenschutz

6 Plandaten

Plangebiet:		ca. 19.435 qm
Verkehrsflächen:	Fuß- und Radweg	ca. 790 qm
Sonstige Sondergebiete:	Museum (SO 1)	ca. 1.645 qm
	Hotel (SO 2)	ca. 11.850 qm
Private Grünflächen:	Parkanlagen	ca. 4.850 qm
	Verkehrsgrün	ca. 220 qm

7 Verwendete Gutachten

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- „Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geräuschemissionen aus der geplanten Hotelnutzung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10.57/00 Hotel zur Brücke von Remagen“, ACCON Köln GmbH, Köln, April 2014
- „Hydraulisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10.57/00 auf Basis eines zweidimensionalen Strömungsmodells des Rheins (Fluss-km 629+500 bis 635+100)“, Björnßen Beratende Ingenieure, Koblenz, Mai 2014
- „Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan 10.57/00 – Hotel zur Brücke von Remagen“, Göppner Landschaftsarchitekten, Remagen, August 2014
- „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG zum Bebauungsplan 10.57/00 – Hotel zur Brücke von Remagen“, Göppner Landschaftsarchitekten, Remagen, August 2014