

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



**Zusammenfassende Erklärung**

## **1 Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan 10.57/00 „Hotel am Friedensmuseum“ wurde am 25.04.2005 von dem Rat der Stadt Remagen eingeleitet und in der Zeit vom 18.12.2008 bis zum 30.01.2009 das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Nach Beratung des Rates der Stadt Remagen über die eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 02.06.2009 ruhte das Verfahren.

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 wurde das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Auf Grundlage des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes wurde vom 11.09.2014 bis einschließlich 13.10.2014 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 05.09 und 08.09.2014 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die maßgeblichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Offenlage informiert. Nach der Beratung des Rates der Stadt Remagen über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in seiner Sitzung am 13.01.2015 der Durchführungsvertrag unterschrieben und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

## **2 Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Die Stadt Remagen entwickelte bereits vor Jahren die Idee, in der Nähe der „Brücke von Remagen“ ein Hotel anzusiedeln. Der Bedarf an Hotels, insbesondere im gehobenen Segment eines Vier- oder Fünf-Sterne-Hotels ist in der Stadt Remagen gegeben. 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.

Ziel des Bebauungsplanes ist daher 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. Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele wurde von der Investorengruppe ein Baukonzept mit einem Hotel der „Vier-Sterne-Kategorie“ mit der Zielgruppe Geschäftsreisende und Touristen entwickelt.

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.

## **3 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Aufgrund der geplanten Bettenzahl in der Hotelanlage wurde eine allgemeine Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt. Diese ergab, dass die Durchführung einer weitergehenden Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG nicht erforderlich ist.

### **3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 10.57/00 „Hotel zur Brücke von Remagen“ Zusammenfassende Erklärung**

---

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 10.57/00 „Hotel zur Brücke von Remagen“ wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Von der Planung gehen, unter der Voraussetzung der Berücksichtigung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen, keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

#### Schutzgut Kulturgüter

Die Reste der „Ludendorffbrücke“ sind ein Kulturdenkmal. Der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Hochbauentwurf wurde im Verfahren mit der zuständigen Fachbehörde in den Grundzügen abgestimmt und von dieser als genehmigungsfähig angesehen. Der Umgebungsschutz und der damit einhergehenden Genehmigungsvorbehalt gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist zu beachten. Daher sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren weitere Abstimmungen erforderlich.

Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Denkmäler bekannt. Daher besteht die Möglichkeit, dass archäologische Funde zutage treten. Die gesetzliche Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflichten sind daher zu beachten.

#### Schutzgut Mensch

Aufgrund der durch den Betrieb des Hotels zu erwartenden Geräuschmissionen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind als aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden an der Erschließungsstraße und der Stellplatzanlage zu errichten. 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. Aufgrund des Schienenverkehrslärms, ausgehend von der rechtsrheinischen Bahntrasse, sind zum Schutz der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes passive Lärmschutzmaßnahmen in Form des Lärmpegelbereiches III erforderlich. Durch die vorgenannten Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

#### Schutzgut Tiere

Im Rahmen der 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. Infolge der geplanten Baumaßnahmen kommt es bei den nachgewiesenen bzw. potentiell im Untersuchungsraum vorkommenden streng geschützten Arten und vollzugsrelevanten besonders geschützter Vogelarten nur zu geringfügigen Beeinträchtigungen. Unter Berücksichtigung der Umsetzung der Schutzmaßnahmen (Zeitenregelungen von Rodungsarbeiten, Verwendung von Leuchtmitteln, Vogelschutzmaßnahmen, Anbringen von Nistkästen) sind Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entgegenstehen könnten, derzeit nicht erkennbar.

#### Schutzgut Pflanzen

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem naturschutzrechtlichen Eingriff im Plangebiet. Das Plangebiet unterlag jahrzehntelang einer industriellen Nutzung und ist aktuell unverändert überwiegend versiegelt. Die vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs (Baumschutz, Anlage von Grünflächen und Pflanzung von Bäumen sowie Dachflächenbegrünung) 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.

#### Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Altstandort „ehem. Merkur-Türen-Werk (Becher-Gelände). Großflächige Bodenkontaminationen wurden bei Untersuchungen nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung nicht vorgefunden. Vor Umsetzung des Vorhabens sind jedoch die kleinflächig vorgefundenen BTEX-Verunreinigungen einzugrenzen, das Schadstoffpoten-

#### **4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 10.57/00 „Hotel zur Brücke von Remagen“ Zusammenfassende Erklärung**

---

zial 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. Darüber hinaus sind im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenverdichtungen etc. zu minimieren.

##### Schutzgut Wasser

Teile des Plangebietes liegen im gesetzlich ausgewiesenen linksseitigen Überschwemmungsgebiet (Ü) und der amtlichen Grenze des Retentionsbereiches (Abflussbereich) des Rheins. Die wasserrechtlichen Anforderungen werden erfüllt, da die baulichen Anlagen in einer Hochwasser angepassten Bauweise errichtet werden, die bestehende Verladebrücke abgerissen wird und ein Einsatz- und Alarmplanes für den Hochwasserfall - durch den die Sicherheit für Leib und Leben gewährleistet werden kann - erstellt wird.

#### **4 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens und der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

#### **5 Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon haben 13 Anregungen zur Planung vorgebracht. Die vorgebrachten Anregungen wurden – soweit diese nach Überarbeitung des Projektes noch planungsrechtlich relevant waren – in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet.

Während der öffentlichen Auslegung wurden 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon haben 10 Anregungen zur Planung vorgebracht. Die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Anregungen (nachrichtliche Übernahme des Leinpfades als Bundeswasserstraße, Darlegungen zur Radonprognose, ergänzende Aussagen zum Altstandort, zusätzliche Erläuterungen zum Denkmalschutz und klarstellende Ergänzungen zum Überschwemmungsgebiet) wurden in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet. Die übrigen Anregungen werden – soweit erforderlich - in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. bei Baudurchführung berücksichtigt.

Nicht gefolgt wurde der Anregung zur Ergänzung des Lärmgutachtens hinsichtlich der Berechnung des Schiffslärms, da die erfolgte Berechnung den rechtlichen Anforderungen genügt. Der Anregung, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen etc. zur besseren Lesbarkeit als Grünflächen festzusetzen wurde ebenfalls nicht gefolgt, da deren Charakter sich deutlich von den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen deutlich unterscheidet und dies erkennbar bleiben soll.

#### **6 Ergebnis der Abwägung**

Der Rat der Stadt Remagen ist in seiner Sitzung am 02.06.2009 den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gefolgt.

Der Rat der Stadt Remagen ist in seiner Sitzung am 13.01.2015 den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden während der öffentlichen Auslegung gefolgt und hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.