



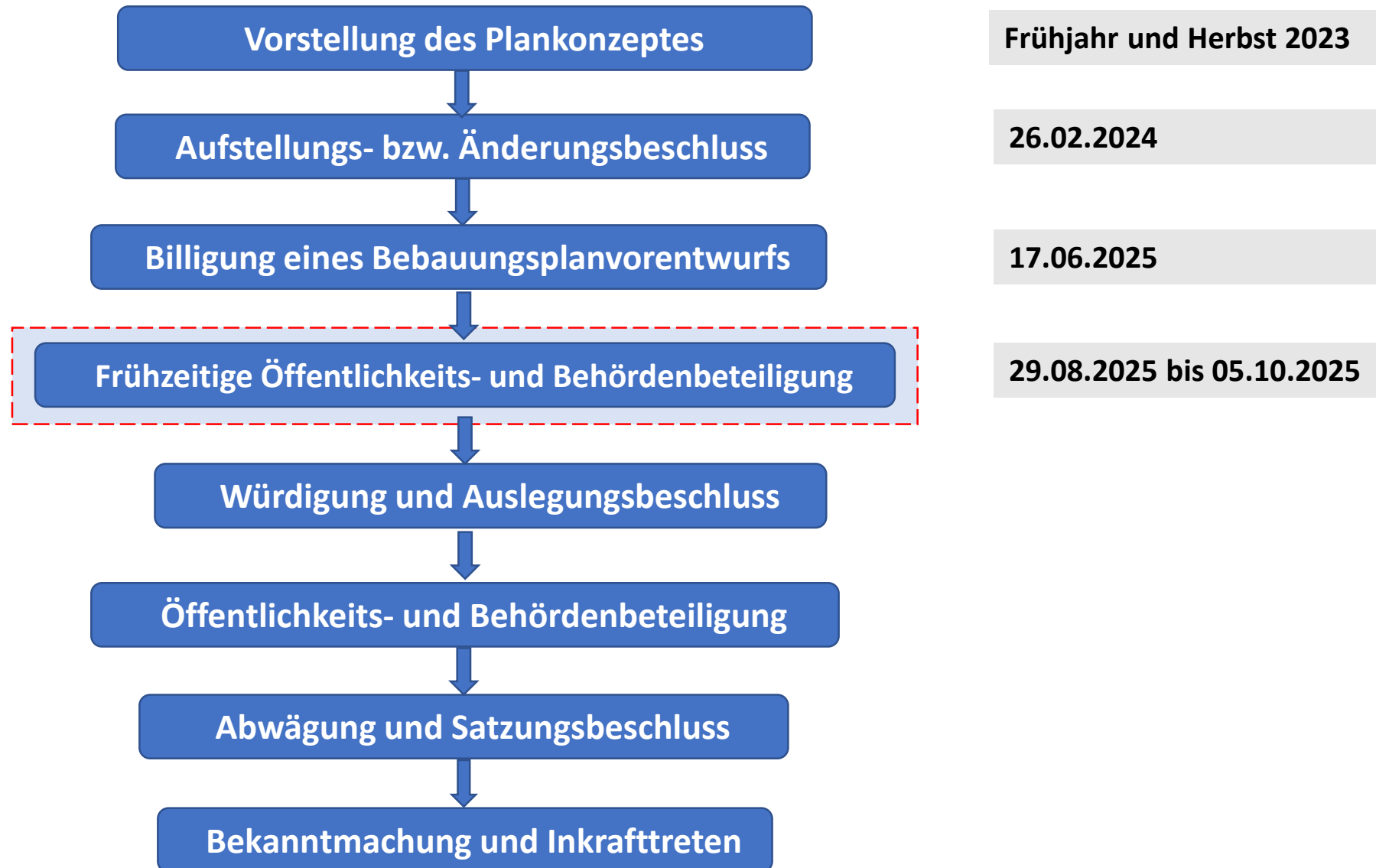
(Quelle: Google Maps)

Bilder © 2025 Google, Bilder © 2025 Airbus, Maxar Technologies, Kartendaten © 2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

AGENDA

- Formalitäten
- Begrüßung
- Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens
- Städtebaulicher Teil des Bebauungsplans
- Naturschutzfachlicher Teil des Bebauungsplans
- Verkehrsuntersuchung
- Offene Fragen

ABLAUF VON BAULEITPLANVERFAHREN



HISTORISCHES FOTO



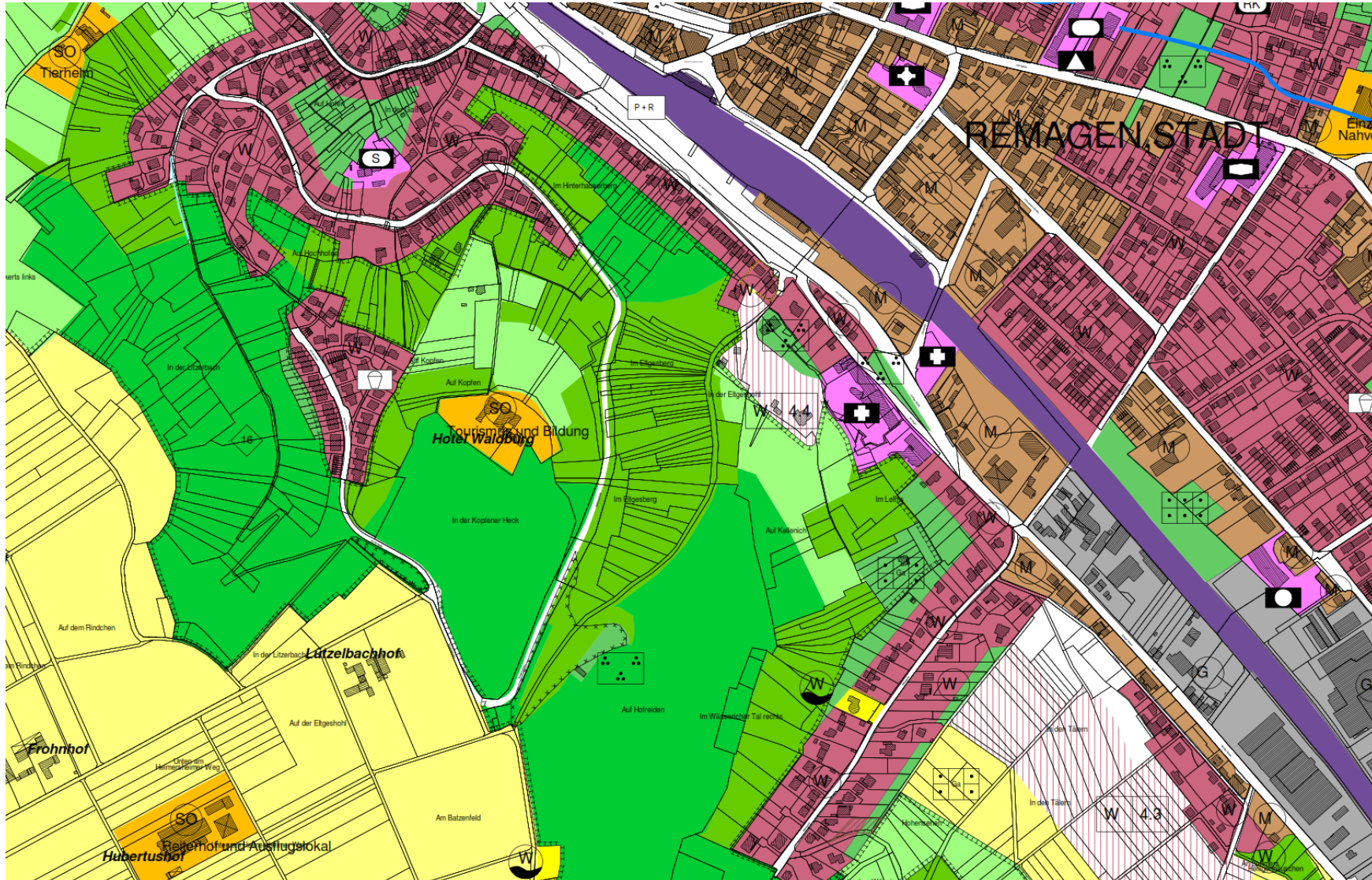
Waldburg

Historisch bereits touristisch
interessant und genutzt

1897/1898 erbaut und bis 1970
als Hotel betrieben

Wiederaufbau im historischen
Erscheinungsbild geplant

Quelle: Jahrbuch zum 150. Jubiläum Verschönerungsverein Remagen



Darstellung als:

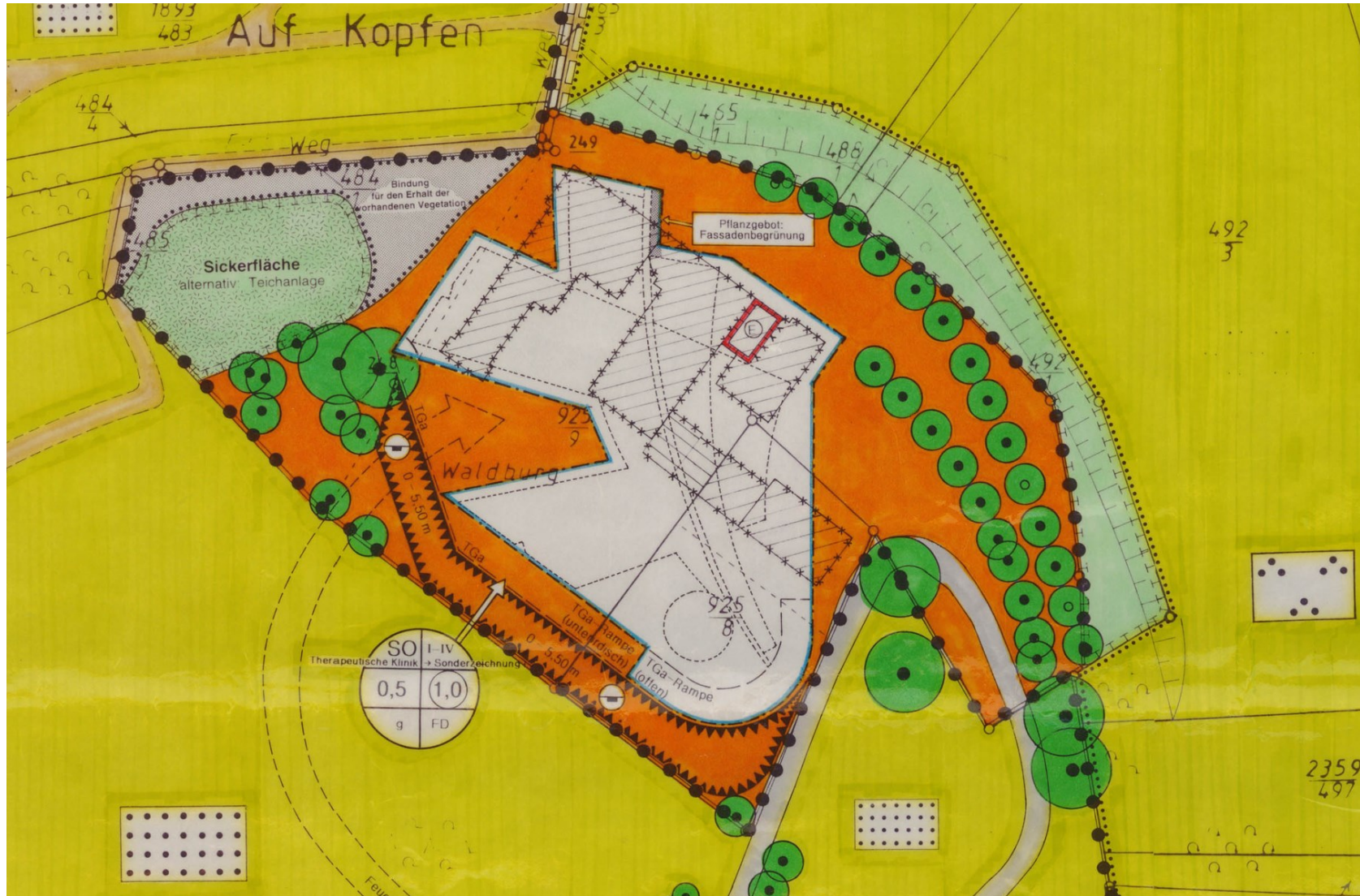
- Sonderbaufläche

Zweckbestimmung:

- Tourismus und Bildung

➤ Planung entspricht dem FNP

RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN VON 1995



Festsetzung als:

- Sondergebiet

Zweckbestimmung:

- Therapeutische Klinik
- Grundflächenzahl 0,5
- Geschossflächenzahl 1,0
- Komplettabriss bis auf Turm
- Tiefgarage
- Bis zu 4 Vollgeschosse

KÜNFTIGES VORHABEN

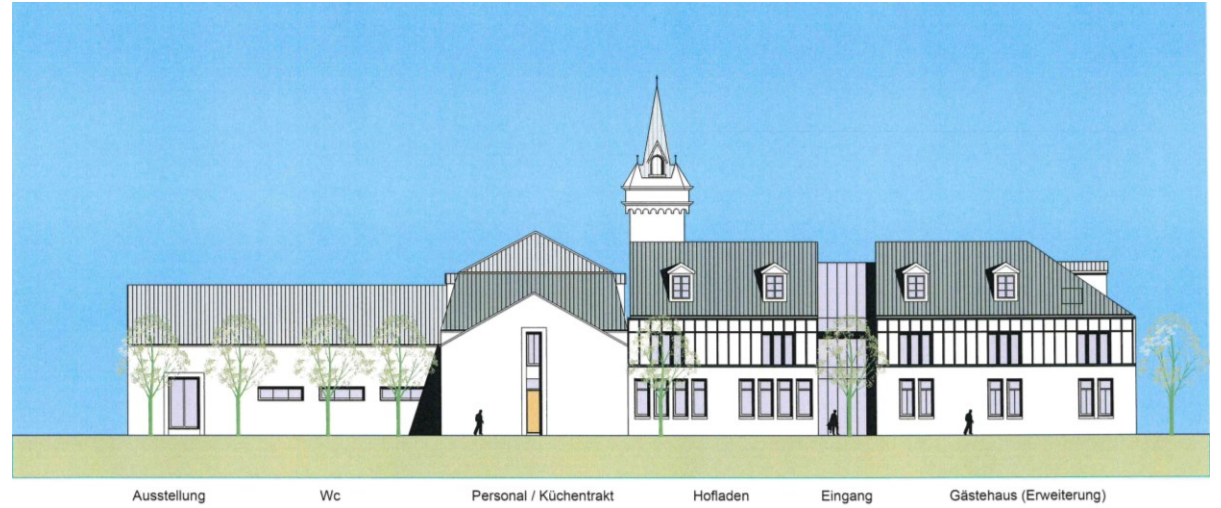
Ansicht Nord-Ost (Rheintal)



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West



- Erhaltung der prägenden Bausubstanz
- Übernahme der historischen Kubatur
- Nur geringfügige Ergänzungsbauten

(Quelle: Architekturbüro Ralph Schweitzer)

KÜNFTIGES VORHABEN

Erdgeschoss



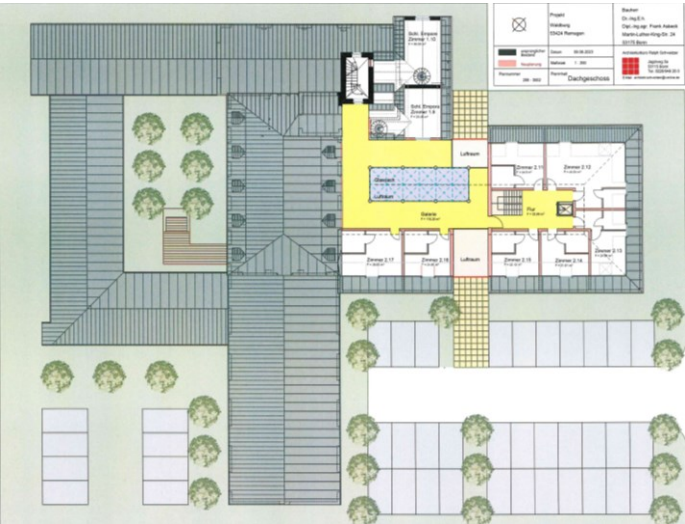
- Gastronomie
- Aufenthaltsräume
- Funktionsräume

Obergeschoss



- Zimmer

Dachgeschoss



- Zimmer

(Quelle: Architekturbüro Ralph Schweitzer)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Vorhaben und Bebauungsplan müssen deckungsgleich sein
- Es darf nur das geplante Vorhaben umgesetzt werden, z.B.
 - nur die festgesetzte Nutzung
 - Grundfläche als absolute Zahl
- Wesentliche Änderungen des Vorhabens bedürfen der Änderung des Bebauungsplans
- Nutzung nur als Gastronomie und Hotel und untergeordnet Wohnen (Personal) möglich
- Erhalt der Baumallee
- Begrünung der Stellplätze
- Details bedürfen noch der Abstimmung

NATURSCHUTZ - FOTOS DER ÖRTLICHKEIT

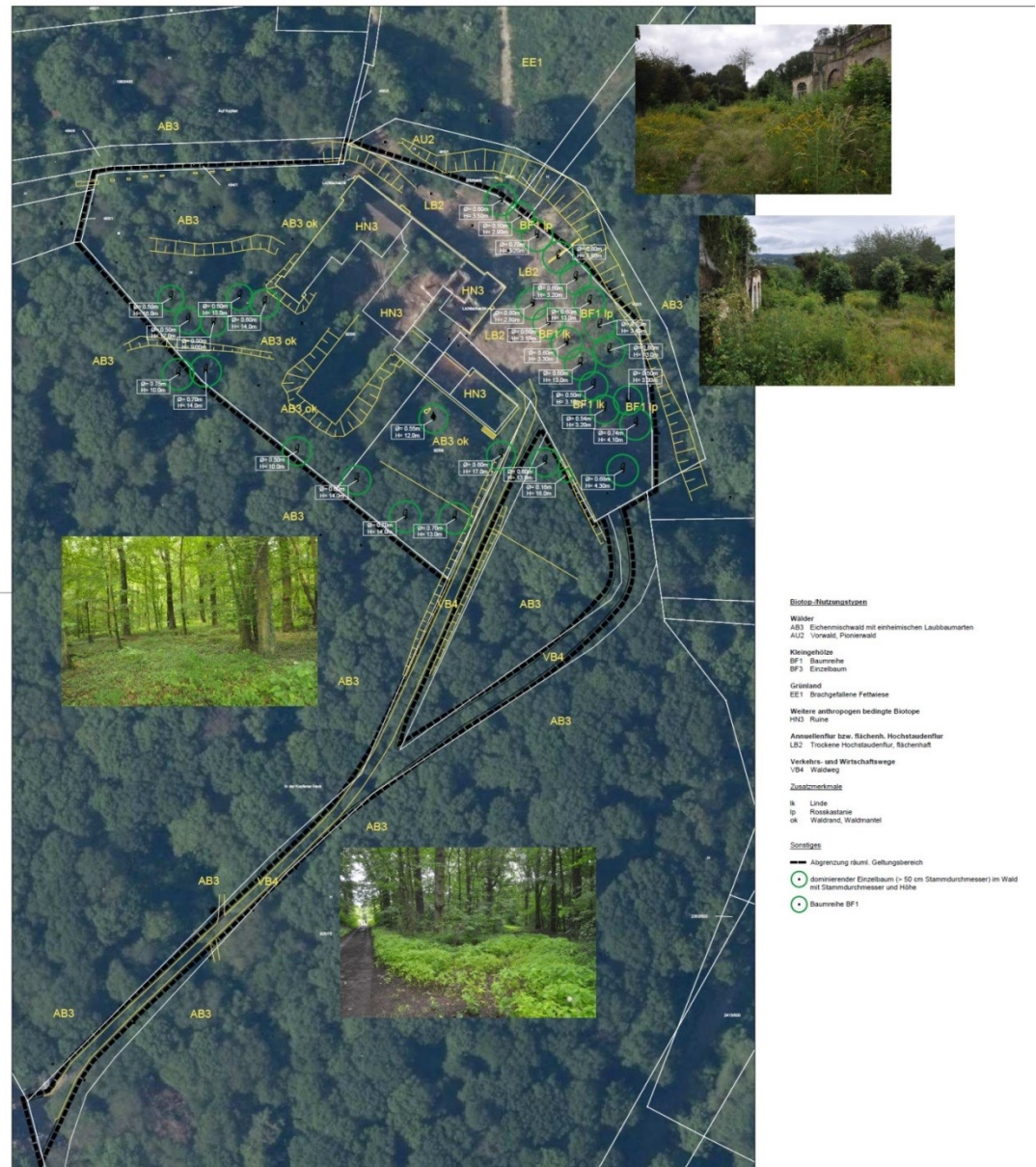


FOTOS DER ÖRTLICHKEIT





BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN



BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN



Untersuchte Artengruppen Tierwelt:

- Vögel (Brutvogelkartierung, Kontrolle von ausgebrachten Kästen)
- Fledermäuse (Detektorkartierungen, dauerhafte installierte Horchboxen)
- Bilche und sonstige Artengruppen (Kontrolle von ausgebrachten Kästen, Einsatz Wildtierkameras, Suche nach Fraßspuren)

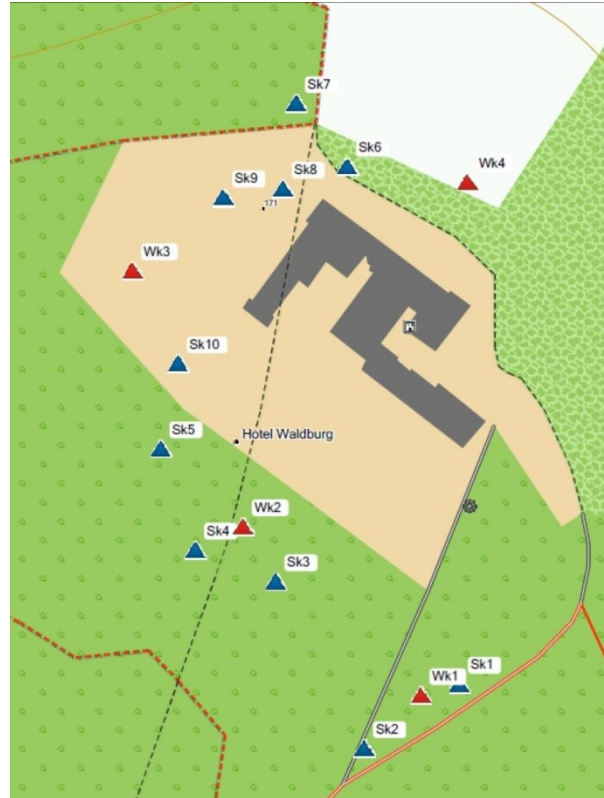


Horchboxen für Fledermäuse





Schläferkästen (mit Meisennest)



Wildtierkamera

Kartierte Vogelarten:

Art		RLRLP	RLD	Bemerkung
Amsel	<i>Turdus merula</i>			Brutrevier
Blaumeise	<i>Parus cearuleus</i>			Brutrevier
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			Nahrungsgast
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>			Nahrungsgast
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			Nahrungsgast
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>			Nahrungsgast
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			Brutrevier
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			Nahrungsgast
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			Brutrevier
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>		*	Ruhestätte
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			Brutrevier
Zilp Zalp	<i>Phyllos collybita</i>			Nahrungsgast

* nicht gefährdet



Ruhestätte Waldkauz (kein Brutplatz),
Nische im Turm



Nistplatz Rotkehlchen in Öffnung Mauerwerk



Amselnest im Traufbereich

Erfasste Fledermausarten:

Art		RLRLP	RLD	Erhaltungszustand
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	*	günstig
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	2	G	
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	-	G	
Braunes Langohr oder Graues Langohr	<i>Plecotus auritus/austriacus</i>	2	V/2	Günstig/schlecht
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	2	2	ungünstig
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	3	*	günstig
Kleine/Große Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus(brandtii</i>	2	3/2	
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	3	günstig

R

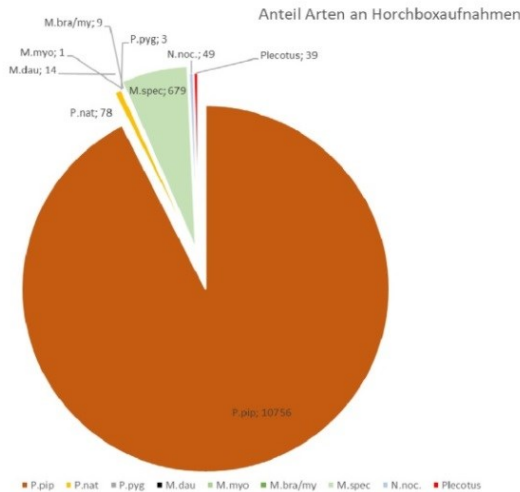
durch extreme Seltenheit gefährdet / 1 vom Aussterben bedroht / 2 stark gefährdet / 3 gefährdet / I gefährdete wandernde Tierart

D

Daten nicht ausreichend / V Vorwarnliste / * nicht gefährdet

Zeitw. Zwischenquartiere am Turm

vermuteter Quartierbaum im Wald





**Zwischenquartiere Zwergfledermaus am Turm
(Frühjahr/Herbst)**



Fraßspuren an Haselnuss (keine Haselmaus)



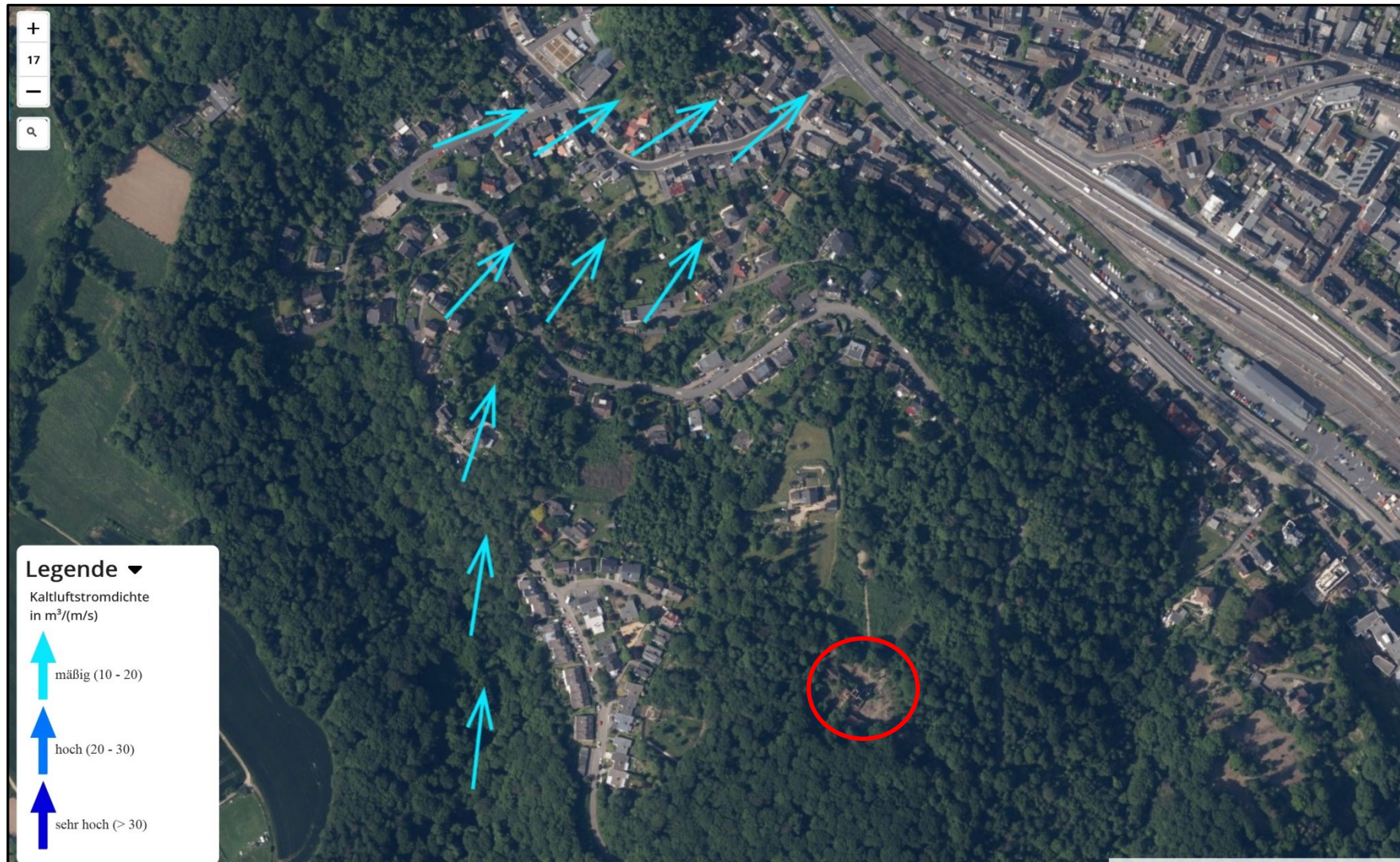
Marder (Aufnahme Wildtierkamera)



Hauskatze (Aufnahme Wildtierkamera)

KALTLUFTSTRÖME

(QUELLE: ONLINE-ANWENDUNG „KARTENWERKEN KLIMAAANPASSUNG“ DES LANDESAMTS FÜR UMWELT)



ENTWURF BEBAUUNGSPLAN



Zeichenerklärung

Nachrichtliche Darstellungen und Darstellungen aus der Katastergrundlage

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude bzw. Reste von vorhandenen Gebäuden
- vorhandene Böschung (nach der topografischen Geländeaufnahme vom 06.03.2025)
- vorh. Geländehöhe über NHN nach dem Höhensystem DHHN 2016 (nach der topografischen Geländeaufnahme vom 06.03.2025)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Hotel+Gastronomie Zweckbestimmung: Hotel + Gastronomie

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 2130 m² Grundfläche

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze, 1. Bauabschnitt
- Baugrenze, 2. Bauabschnitt
- Baugrenze, Fläche für Außengastronomie

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsflächen
- Private Parkplatzfläche

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen
- Bezeichnung der Fläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Anpflanzung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

- SD/MD Dachform: Satteldach und Mansarddach
- abzureißendes Gebäude

AUSWIRKUNGEN AUF VEGETATION/ BESTANDSSTRUKTUREN

- Verlust von rund 1.600 m² Ruderalvegetation und ca. 4.900 m² Eichenmischwald (zahlreiche dickstämmige Einzelbäume des Waldbestands bleiben aber erhalten.)
- Im Bereich der geplanten privaten Grünfläche „A“ wird der bisherige Waldcharakter zugunsten einer Parkanlage (unter Erhalt von Baumbestand) entfallen.
- Abrissarbeiten an Bestands-Gebäuden
- (Im Vergleich zu den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans keine relevanten Veränderungen)

MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN AUF TIERWELT

- Verlust von temporär genutzten Zwischenquartieren der streng geschützten *Zwergfledermaus* am Turm der Waldburg
- Verlust einer Ruhestätte des *Waldkauzes*
- Verlust von Brutplätzen häufiger Vogelarten: *Rotkehlchen*, *Zaunkönig* und *Amsel*
- etwaige Beeinträchtigung eines Quartierbaums von streng geschützten *Langohren* durch Emissionen
- Gefahr der Verletzung oder Tötung von Fledermäusen (*Zwergfledermaus*) bei Abbrucharbeiten am Turm zu Zeiten der Zwischenquartiersnutzung (Frühjahr, Herbst)
- Gefahr der Verletzung oder Tötung von Vögeln durch Fällung oder Rückschnitt von Gehölzen oder bei Abbruch-/Sanierungsarbeiten an Gebäudeteilen während der Brutsaison

MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN AUF BODEN

- Mehrversiegelung im Umfang von insgesamt bis zu rund 3.400 m² zulässig
- (Im Vergleich zu den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nur geringfügige Mehrversiegelung)

MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFTSBILD

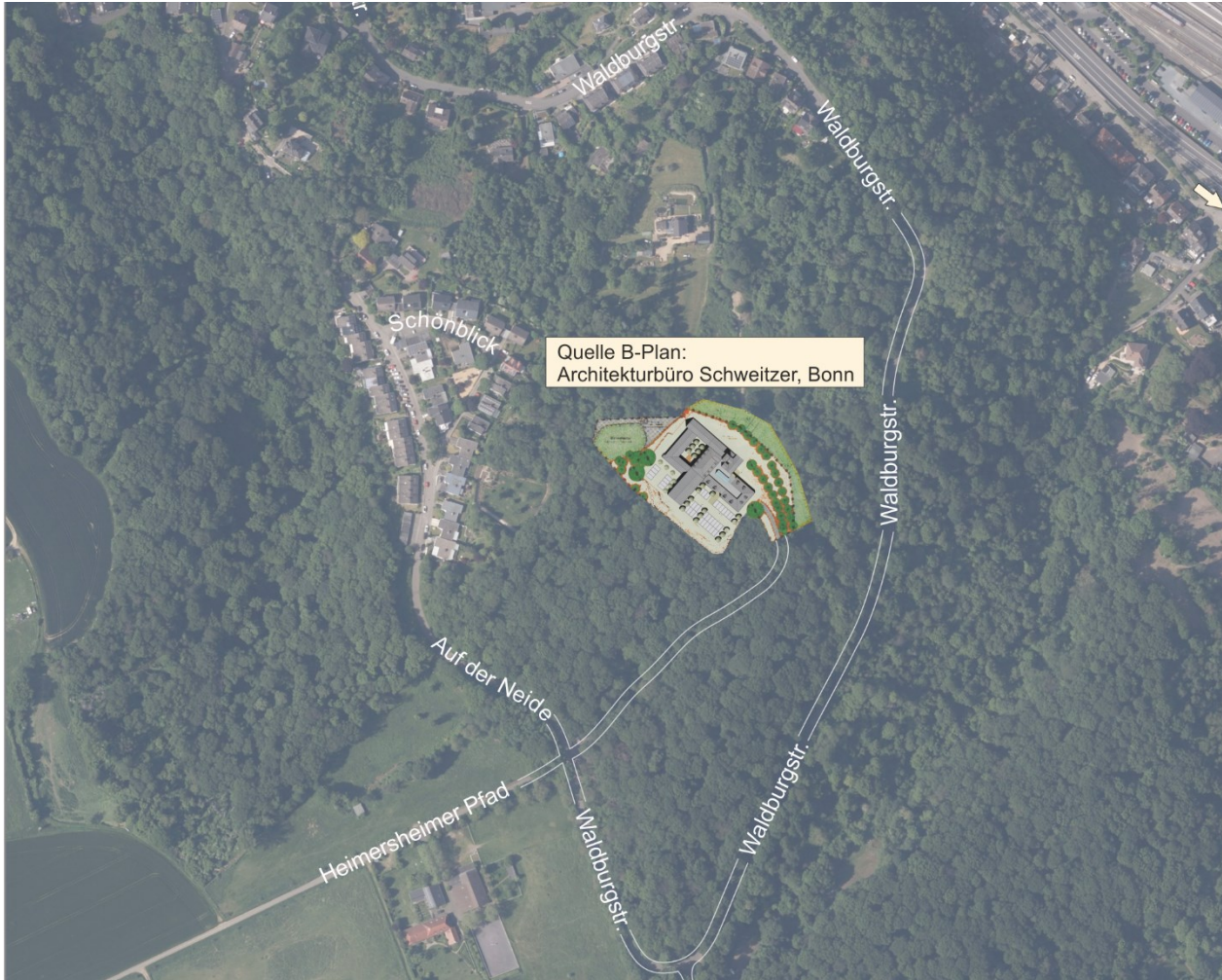
- Nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Erscheinungsbild durch die erforderliche Inanspruchnahme von Vegetation (v.a. Eichenmischwald)
- (Im Vergleich zu den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (Bau einer Reha-Klinik mit bis zu 4 Geschossen) tendenziell günstigere Auswirkungen, durch den Wiederaufbau der „Waldburg“ im historischen Erscheinungsbild und einer angepassten Gestaltung der Außenanlagen unter Einbeziehung von zu erhaltendem Baumbestand)

MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH

- Erhalt / Sicherung von Baumbestand durch entsprechende Festsetzung
- Ausweisung einer Grünfläche, Vorgabe zum Erhalt von Bäumen über 30 cm BHD
- Vorgaben zur Anpflanzung von neuen Laubbäumen
- Gestalterische Vorgaben für die Gebäude
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

- Einrichten einer naturschutzfachlichen Baubegleitung
- Zeitliche Vorgaben für Rodungsarbeiten und (Abriss-)Arbeiten am Gebäude:
Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1.3 – 31.9.),
Baumaßnahmen an den Gebäudeteilen sind außerhalb der Vogelbrutzeit zu beginnen.
Einrüsten des Turms im Februar/März sowie Anbringen eines Netzes um den Turm, um eine Besiedlung durch Fledermäuse ab April zu verhindern.
- Erschütterungen und nächtliche Beleuchtung des südlichen Waldbestandes von Ende Mai bis Anfang September unterlassen (Störungen eines Quartiers von Langohren vermeiden)
- Einsatz von „insektenfreundlicher“ Außenbeleuchtung
- Anbringen von 12 Fledermausrundkästen im weiter entfernten Waldbestand v.a. für Langohren
- Anbringen von 4 Eulenkästen als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) rund um die Ruine für den Waldkauz
- Anbringen von 10 Schläferkobel als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) am Baumbestand rund um die Waldburg als Ruhestätte für Gartenschläfer und andere Bilcharten



Kartengrundlage: Digitale Daten des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz



INGENIEURBÜRO FÜR **VERKEHR**SPANUNG UND –**TECHNIK**
HOHENFELDER STRASSE 13 ■ 56068 KOBLENZ

Verkehrsuntersuchung "Wiederaufbau Waldburg" in der Stadt Remagen

Erörterungstermin; Mittwoch, den 10.12.2025

AGENDA

Folie 33

- 01 Aufgabenstellung
- 02 Grundlagen
- 03 Prognose
- 04 Zusammenfassung

AUFGABENSTELLUNG

Folie 34

01

Aufgabenstellung

- Analyse der bestehenden Verkehrsverhältnisse
- Aufkommensbestimmung des Planungsvorhabens
- Bestimmung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens
- Beurteilung von Leistungsfähigkeit und Funktion des betroffenen Streckenabschnittes der Waldburgstraße
- Berechnung von Lärmeingangswerten

GRUNDLAGEN

Folie 35

02

Grundlagen



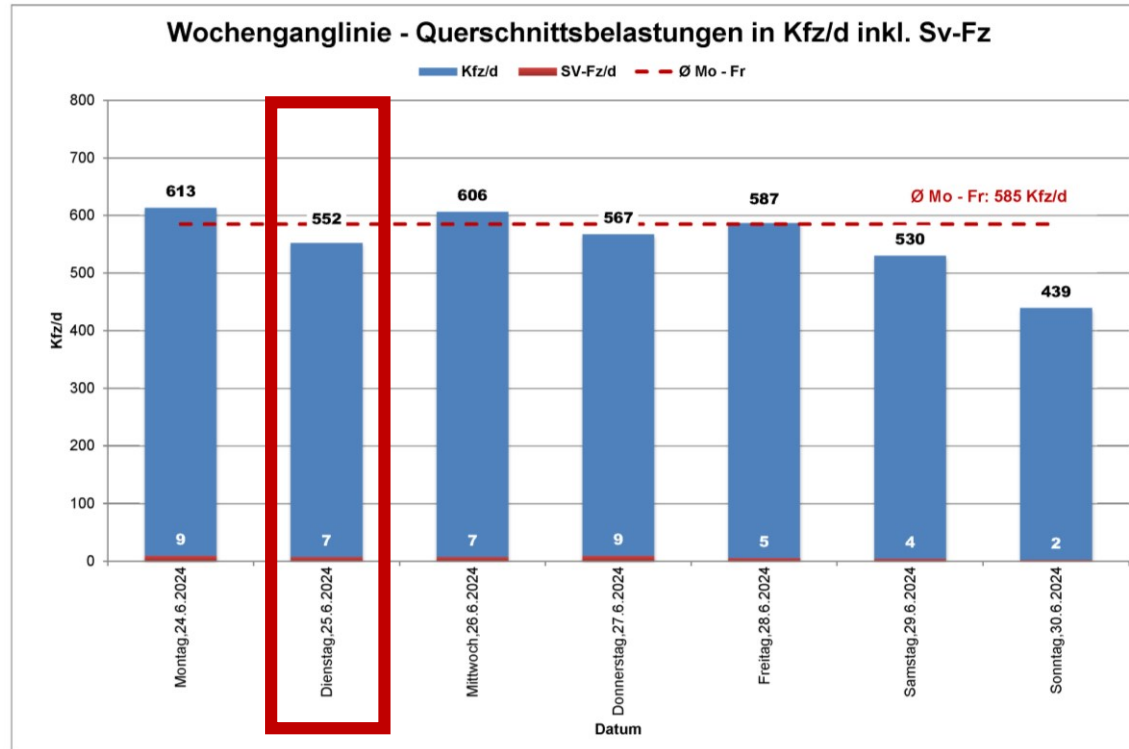
- Verkehrserhebungen Dienstag, 25.06.2024
(3 Knotenpunkt und 1 Querschnitt, jeweils 24h)
- Gerätezählung Montag, 24.06.2024 bis Sonntag, 30.06.2024

GRUNDLAGEN

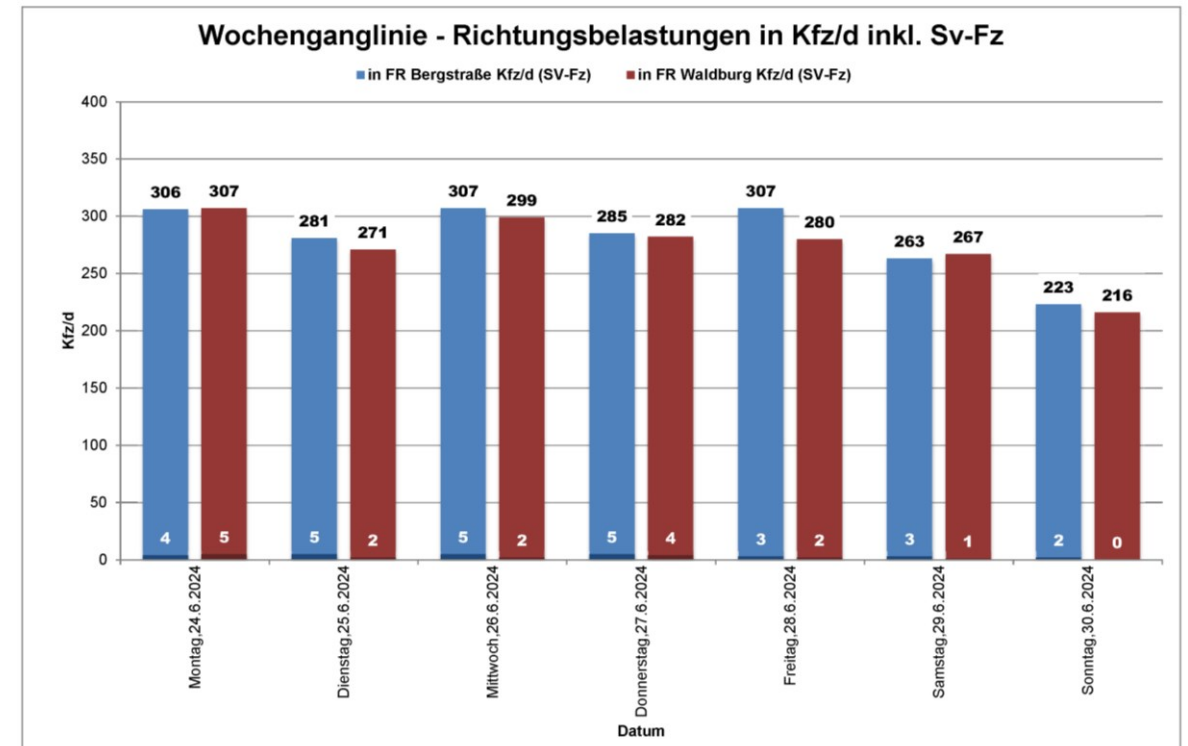
Folie 36

02

Grundlagen



- Werktagmittel **585 Kfz/d**
- Rückgang am Wochenende (Charakteristik Wohngebiet)
- Symmetrische Richtungsbelastungen
- Knotenstromerhebungen marginal unter Werktagmittel

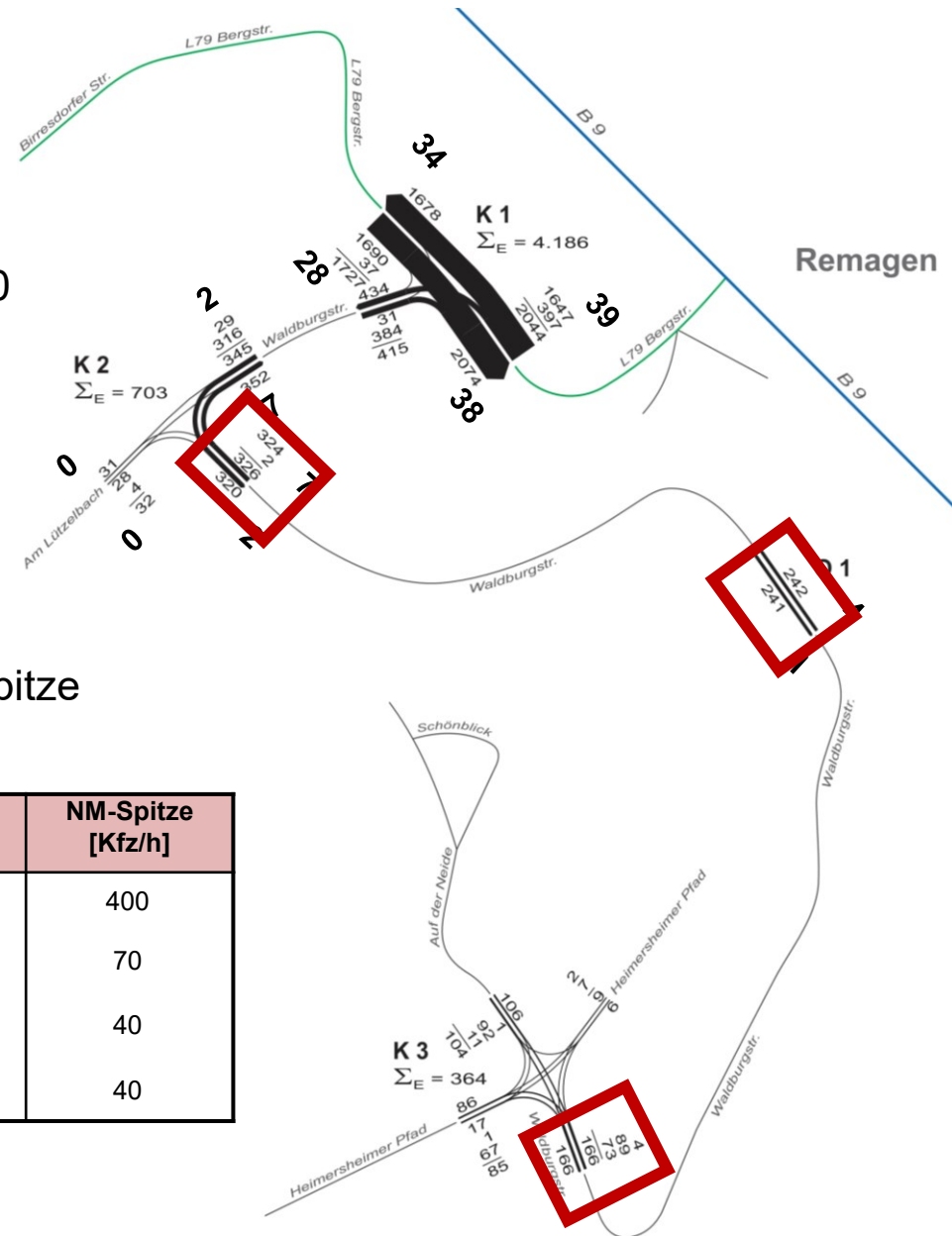


GRUNDLAGEN

Folie 37

- Knotensummen zwischen rd. 360 Kfz/d und 4.200 Kfz/d
- Geringe Schwerververkehrsanteile < 2%
- Vormittagsspitze (07.30-8.30 Uhr), Nachmittagsspitze (15.45-16.45 Uhr)

Knotenpunkt	VM-Spitze [Kfz/h]	NM-Spitze [Kfz/h]
K1 Waldburgstraße / Bergstraße	330	400
K2 Waldburgstraße / Am Lützelbach	50	70
K3 Waldburgstraße / Heimersheimer Pfad / Auf der Neide	30	40
Q1 Waldburgstraße	40	40



02

Grundlagen

PROGNOSE-PLANFALL

Folie 38

03

Prognose

- Da innerhalb des Planungsgebietes überwiegend Quell- und Zielverkehrsrelationen zur Wohnbebauung vorliegen, wird auf den Ansatz einer allgemeinen Verkehrsentwicklung verzichtet.

Planungsvorhaben

Nutzung	Kenndaten
Gastronomie (G)	120 Sitzplätze innen 120 Sitzplätze außen
Gästehaus (GH)	320 m² Küche / WC / Lager 17 Zimmer 1 Aufenthaltsraum 2 Seminarräume
Ausstellungsflächen (A)	400 m²
Markthalle / Eventfläche (M/E)	Insgesamt ca. 280 m²

PROGNOSE-PLANFALL

Folie 39

- "Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen (FGSV 2006)
- Die Verkehrserzeugung wird bei dem Verfahren mit Hilfe der Nutzergruppen Beschäftigte, Kunden und Wirtschaftsverkehr getrennt nach den jeweiligen Nutzungen durchgeführt.

		Gäste / Besucher	Beschäftigte	Wirtschafts- verkehr	SUMME
Anzahl Personen	G	240	13 (90% Anwesenheit)		
	GH	27 (80% Auslastung)			
	A	40			
	M/E	30			
Anzahl Wege/d	G	2,0	2,5		
	GH	3,0			
	A	2,0			
	M/E	2,0			
Anteil Pkw	G	90%	90%		
	GH	80%			
	A	90%			
	M/E	90%			
Besetzungsgrad		2,0	1,1		
Quellverkehr Vormittagsspitze [Kfz/h]		11	1	0	12
Zielverkehr Vormittagsspitze [Kfz/h]		7	5	1	13
Quellverkehr Nachmittagsspitze [Kfz/h]		13	3	1	17
Zielverkehr Nachmittagsspitze [Kfz/h]		18	1	0	19

03

Prognose

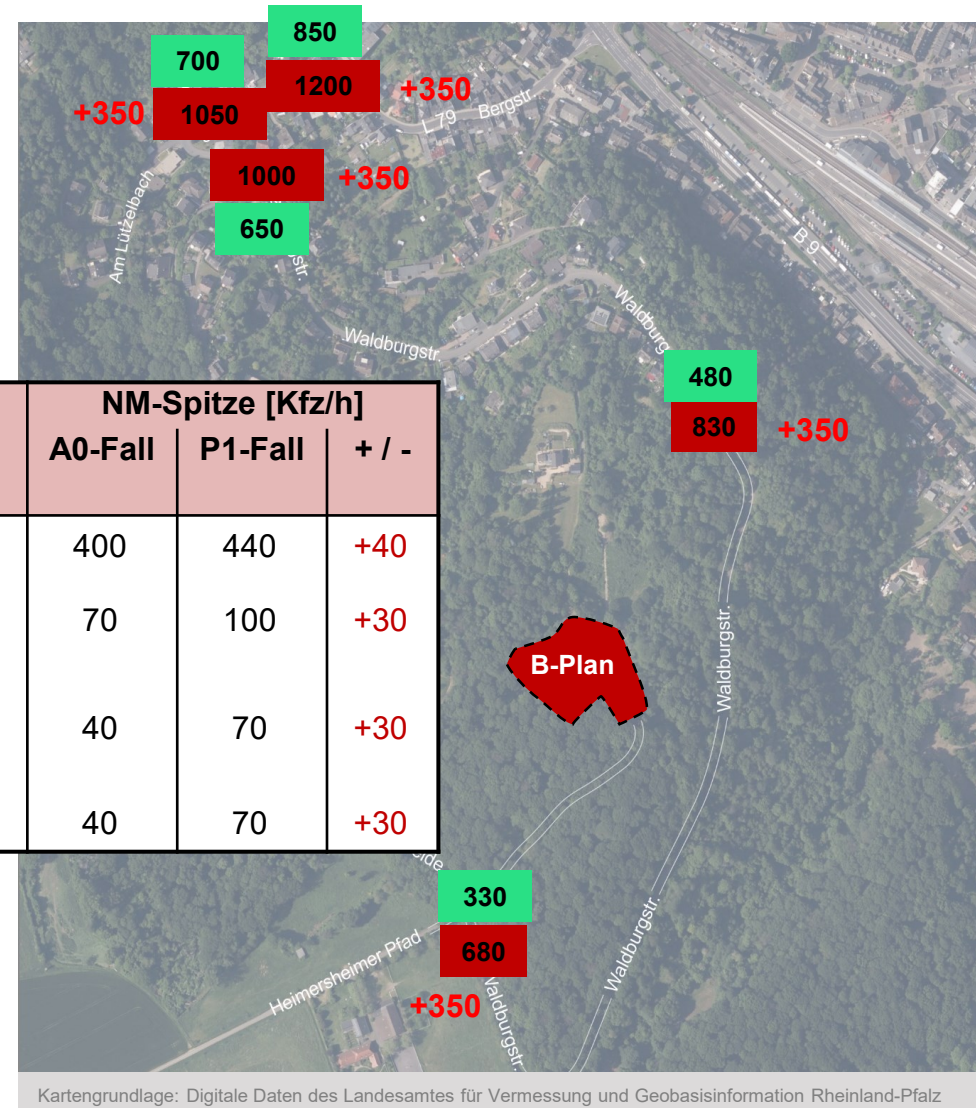
PROGNOSE-PLANFALL

Folie 40

03

Prognose

Knotenpunkt	VM-Spitze [Kfz/h]			NM-Spitze [Kfz/h]		
	A0-Fall	P1-Fall	+ / -	A0-Fall	P1-Fall	+ / -
Waldburgstraße / Bergstraße	330	350	+20	400	440	+40
Waldburgstraße / Am Lützelbach	50	80	+30	70	100	+30
Waldburgstraße / Heimersheimer Pfad / Auf der Neide	30	50	+20	40	70	+30
Querschnitt Waldburgstraße	40	60	+20	40	70	+30



Kartengrundlage: Digitale Daten des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

PROGNOSE-PLANFALL

Folie 41

03

Prognose

An allen Knotenpunkten betragen die prognostizierten Knotenpunktbelastungen innerhalb der Vor- und Nachmittagsspitzenstunde unter 500 Kfz/h. Ein rechnerischer Nachweis von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss ist aufgrund der geringen Belastungen nicht erforderlich. Dies ist darin begründet,

- dass Knotenpunkte der Regelungsart "Rechts vor Links" nach dem HBS 2015 bis zu einer Gesamteinfahrmenge von rd. 800 Kfz/h als leistungsfähig eingestuft werden und
 - dass vorfahrtgeregelte innerörtliche Knotenpunkte bis zu einer Knotenpunktsumme von rd. 700 Kfz/h unabhängig der vorhandenen Stromverteilung als leistungsfähig eingestuft werden (siehe "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen – HBS 2015 – Anwendung für Landes- und Kreisstraßen in Rheinland-Pfalz"; VERTEC, Stand November 2017).
- **Leistungsfähigkeit Knotenpunkte gegeben (HBS 2015)**

PROGNOSE-PLANFALL

Folie 42

03

Prognose

Querschnitt	Verkehrsstärke	Charakterisierung
Wohnstraße	unter 4.000 Kfz/d	Mischfläche mit maßg. Aufenthaltsfunktion, i.d.R. Tempo 30
Sammelstraße	4.000 – 8.000 Kfz/d	Trennungsprinzip (unterschiedliche Bebauung, überwiegend Wohnen), Tempo 30
Quartierstraße	4.000 – 10.000 Kfz/d	Trennungsprinzip (geschlossene, dichte Bebauung, gemischte Nutzung)
Dörfliche Hauptstraße	2.000 – 10.000 Kfz/d	Trennungsprinzip, Tempo 50
Örtliche Hauptstraße	4.000 – 18.000 Kfz/d	Trennungsprinzip, Tempo 50
Örtliche Geschäftsstraße	4.000 – 26.000 Kfz/d	Trennungsprinzip, hohe Fußgängerdichte (Kleinstädte)
Hauptgeschäftsstraße	8.000 – 26.000 Kfz/d	Trennungsprinzip, hohe Fußgängerdichte (Groß- und Mittelstädte)

Gliederung, Verkehrsstärken in Anlehnung an die RAST 06

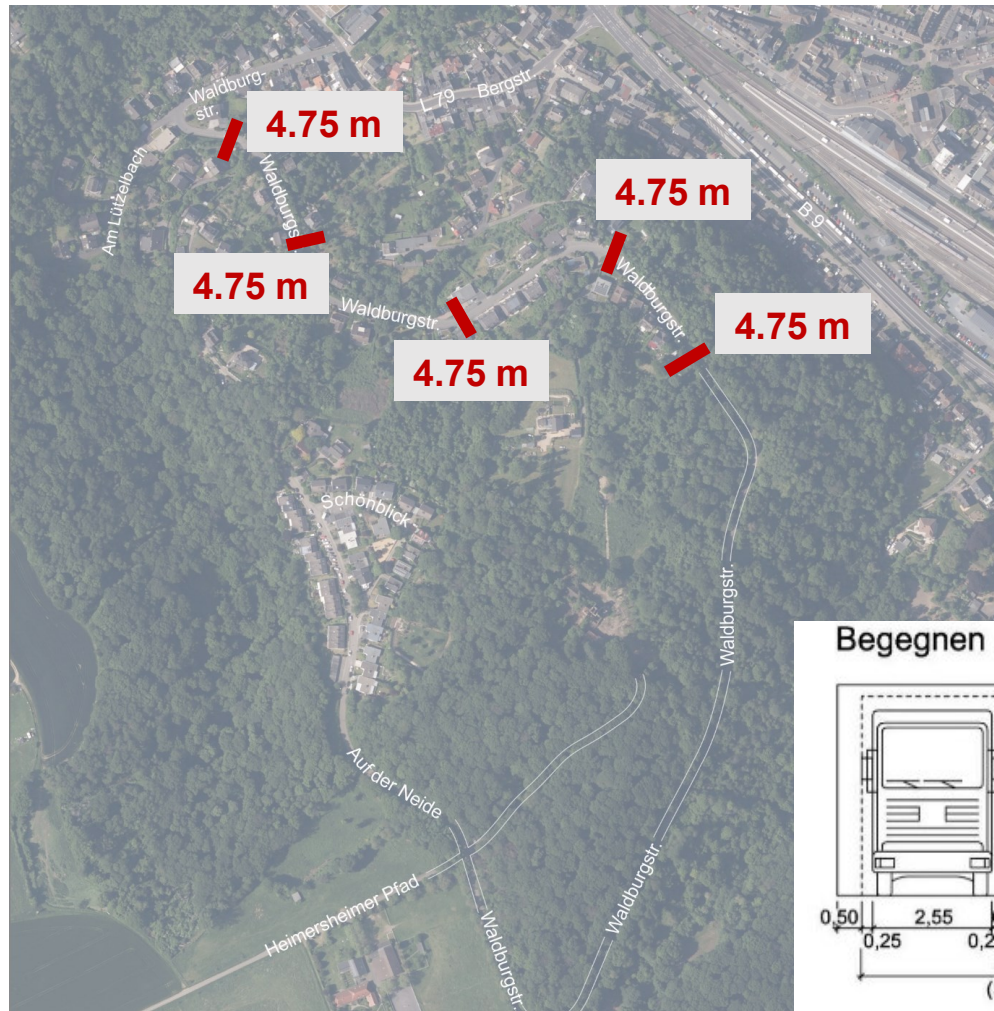
- Funktion und Charakteristik des Straßennetzes bleibt unverändert (RASt 06)

PROGNOSE-PLANFALL

03

Prognose

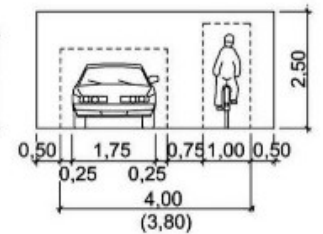
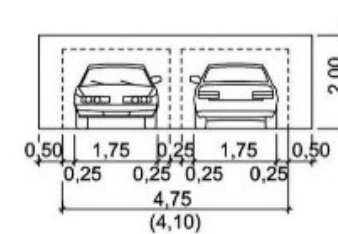
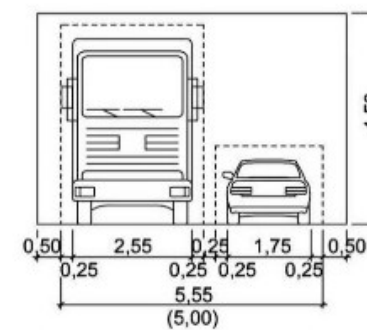
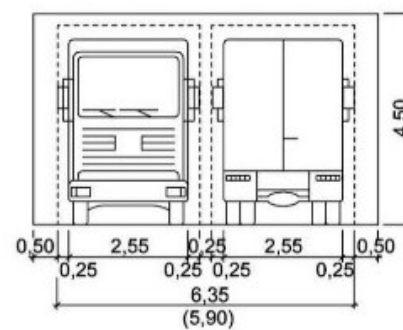
Folie 43



Kartengrundlage: Digitale Daten des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

- Die Waldburgstraße ist mit zul. Geschwindigkeit 30 Km/h ausgewiesen.
- Vor diesem kann der eingeschränkte Bewegungsspielraum zum Ansatz gebracht werden, so dass für den bebauten Bereich der Waldburgstraße Begegnungsverkehr "Pkw/Pkw" grundsätzlich sichergestellt werden kann und funktionale Einschränkungen auch zukünftig nicht zu erwarten sind.

Begegnen



PROGNOSE-PLANFALL

Folie 44

03

Prognose



	S1		S2	
	A0-Fall	P1-Fall	A0-Fall	P1-Fall
T [in h]	1	1	1	1
L [in km]	0,040	0,040	0,060	0,060
q _f [in Fz/h]	34	51	16	33
q _g [in Fz/h]	34	53	21	40
v _f [in km/h]	30	30	30	30
v _g [in km/h]	30	30	30	30
E(B)	3,1	7,2	1,3	5,3

Kartengrundlage: Digitale Daten des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

- Aufgrund der prozentual hohen, absolut jedoch gering einzustufenden Erhöhung der Verkehrsbelastungen steigen der Erwartungswert für **Begegnungsfälle** gegenüber der heutigen Situation an.
- Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die zu erwartenden Spitzenstundenbelastungen aus dem Vorhaben "Waldburg" mit den heute erfassten Spitzenbelastungen, die zwischen 15.45 -16.45 Uhr lagen, überlagert wurden. Da gerade für die gastronomische Nutzung der Waldburg die höchsten Auslastungen außerhalb dieses Zeitfensters zu erwarten sind, liegen die Ergebnisse im Sinne einer **"Worst-Case-Betrachtung"** auf der belastungsintensiven Seite.

- Die Strecke im Zuge der Waldburgstraße erfährt eine Mehrbelastung von rd. 350 Kfz/d im Querschnitt.
- Die Verkehrsqualität an den betrachteten Knotenpunkten kann mit großen Reserven gesichert werden. Die Knotenpunkte sind somit auf Basis der Bestandsgeometrie auch zukünftig als leistungsfähig zu bewerten. Somit sind aus leistungstechnischen Gründen keine Maßnahmen erforderlich.
- Die ausgewiesenen Mehrbelastungen durch den Wiederaufbau der Waldburg führen aus verkehrsplanerischer Sicht weder hinsichtlich der Funktion noch bezüglich der Gestaltung zu Problemen. Alle untersuchten Querschnitte der Waldburgstraße sind aufgrund der prognostizierten Belastungszahlen von unter 1.500 Kfz/d der niedrigsten Kategorie "Wohnweg" zuzuordnen.
- Die in der Spitzenstunde zu erwartenden Begegnungsfälle sind aus verkehrsplanerischer Sicht auch künftig noch über das Rücksichtnahmegebot lösbar. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass ausreichende Sicht besteht und "Warteflächen", die ein Begegnen zulassen, prinzipiell vorhanden sind bzw. geschaffen werden können.



INGENIEURBÜRO FÜR **VERKEHR**SPANUNG UND –**TECHNIK**
HOHENFELDER STRASSE 13 ■ 56068 KOBLENZ

Verkehrsuntersuchung "Wiederaufbau Waldburg" in der Stadt Remagen

Erörterungstermin; Mittwoch, den 10.12.2025

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!