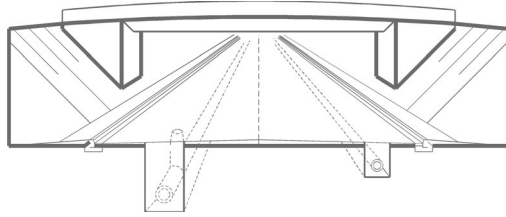


Hermann Terporten



Büro für Ing.- und Tiefbau GmbH

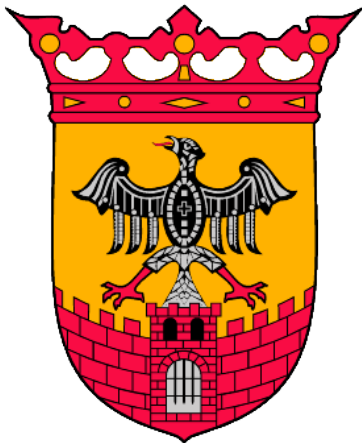
Planung u. Bauleitung

Ingenieurtechnische Vermessung
Straßen-, Brücken- und Kanalbau
Wasserversorgung, Landespflege
und Bauleitplanung
Statik, Bodenprüfungen

Friedrichstr. 5a
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: 02641 / 3893-30
Fax: 02641 / 3893-55
E-Mail: info@ib-terporten.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Bootshaus Sinzig“



Stadt Sinzig
Gemarkung Sinzig

Flur 7 Parz. 283/2, 288/1, 301/1
und 296/2 (tw)

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung

Gehört zum Verfahren gem. § 3 (1) BauGB

Stand Juni 2018

Inhalt

1. Rechtsgrundlage und Planungsanlass	3
2. Lage und Umfang	3
3. Bestand	4
4. Planungsziele	5
4.1 Bebauung	5
4.2 Verkehrsflächen	5
4.3 Parkflächen	6
4.4 Oberflächenbefestigungen	6
4.5 Grünflächen	6
4.6 Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen	7
4.7 Ver- und Entsorgungsträger	7
5. Schutzgebiete	7
6. Bodenordnung	8
7. Flächenbilanz	8
8. Landespflegerische Fachbeitrag	8

1. Rechtsgrundlage und Planungsanlass

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils gültigen Fassung zugrunde.

Aufgrund eines Pächterwechsels musste im August 2017 für die Bootshaus-Gaststätte eine neue Konzession beantragt werden. Weil das Bootshaus jedoch innerhalb des Wasserschutzgebiet "Goldene Meile" steht, hat sowohl die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) als auch die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord die Gewährung einer neuen Konzession ausgeschlossen.

Dies hätte das Ende nicht nur der Bootshaus-Gastronomie, sondern auch der Aktivitäten des Wassersportvereins Sinzig bedeutet.

Nach Überprüfung der Historie war in dem alten Bootshaus während der NS-Zeit Schutz suchenden jüdischen Mitbürgern Unterschlupf gewährt worden. Zudem war auf dort die Kommandantur des Rheinwiesenlagers von Kriegsgefangenen untergebracht. Mit diesen Informationen konnte der Vorstand des Wassersportvereins dann auch die Genehmigungsbehörden davon überzeugen, dass dem Sinziger Bootshaus Bedeutung als Kulturgut zukommt. Die Behörden erteilten den neuen Pächtern eine Konzession bis zum Sommer 2018, mit der Auflage das hierfür die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Um die Rahmenbedingungen zu erfüllen, wurde nun die dafür notwendige Bauleitplanung eingeleitet.

2. Lage und Umfang

Das Bootshaus Sinzig liegt östlich der Stadt Sinzig in der "Goldenen Meile" direkt am Rheinufer und ist eines der beliebtesten Ausflugslokale der Stadt. Der komplette Bereich um das Bootshaus mit Rheinpromenade und Rheinufer zählt zu den wichtigsten Naherholungsgebieten für Radfahrer und Spaziergänger der Stadt Sinzig.

Des Weiteren verläuft genau vor dem Bootshaus der Rheinradweg, ein überregionaler, stark frequentierter Fernradweg (EuroVelo 15). Auch für die Nutzer dieses Radweges ist das Bootshaus im unmittelbarem Umkreis die einzige Anlaufstation für Pausen und zum Verweilen.



Das Bootshaus inklusive der Gastronomie gehört dem 1970 gegründeten Wassersportverein Sinzig, Grundstückseigentümer ist die Stadt Sinzig.

Im Jahr 1926 begann die Stadt Sinzig mit dem Bau des Sinziger Strandbades. Neben einer Liegewiese am Rheinufer, die für die Badende angelegt wurde errichtete man auch ein Sprungbrett im Rhein. Das Strandbad-Gebäude war auf einem Betonsockel gebaut, der etwa 1,20 Meter hoch war, womit das Haus vor Hochwasser sicher war. Unter dem Haus wurden Boote gelagert. 1927 wurde das Bad eingeweiht und schon damals befanden sich ein Café und eine Gaststätte im Haus. 1938 wurde das Bad geschlossen.

In den Jahren von 1940 bis 1945 diente das Haus als Wohnhaus mit angeschlossener Gaststätte. Im Keller wurden bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges Juden vor der Verfolgung durch die Nazis versteckt. Diesen Keller unter dem Bootshaus gibt es noch heute.

Nach Kriegsende gehörte das Areal zum Kriegsgefangenenlager „Goldene Meile“. Das Strandbad-Gebäude diente dabei als Kommandozentrale der US-Armee. Nachdem das Lager aufgelöst worden war, wurde das Haus abgerissen. Das Grundstück entwickelte sich zu einer Müllhalde und verwilderte.

Am 21. Januar 1970 wurde der Wassersportverein Sinzig gegründet. Nachdem der WSV das Gelände aufgeräumt hatte, begannen 1971 die Arbeiten zum Bau des Bootshauses. Das Vereinsheim wurde, noch heute erkennbar, auf den Resten des Strandbad-Gebäudes errichtet, das früher zum Rhein-Strandbad Sinzig gehörte. 1973 wurde das bei Rheinkilometer 628 erbaute Bootshaus eingeweiht.

2002 wurde das Gebäude von Grund auf renoviert und eine neue Heizungsanlage eingebaut.

Um die für Wasserschutzzonen geltenden Auflagen zu erfüllen, verbot die Stadtverwaltung Sinzig im Jahr 2015 das Parken am Rhein. Wohnmobilisten und andere Besucher hatten dort in den Jahren zuvor Müll abgeladen und Chemietoiletten wild geleert.

Auch die Nutzung eines Teils des Geländes als Zeltplatz für Jugendliche und Sportlern von befreundete Wassersportvereine im Rahmen von gemeinsamen Veranstaltungen und Trainingseinheiten wurde untersagt.

Am Bootshaus dürfen seitdem nur Mitglieder des Wassersportvereins und Gäste der Bootshaus-Gastronomie parken.

Durch den Bebauungsplan wird eine bisherige Nutzung gesichert und eine geordnete städtebauliche Situation sichergestellt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ein ca. 0,906 ha (9.064 m²) großes Gebiet.

Der Bebauungsplan umfasst die nachfolgend aufgeführten Parzellen ganz oder teilweise (tw):

In der Flur 7 liegend:

283/2, 288/1, 301/1, 296/2 (tw)

3. Bestand

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich der Stadt Sinzig am Rhein und ist als Naherholungsgebiet zu werten. Außer dem Bootshaus, einem Bootsschuppen, einem Pavillon und einem Fahnenmast mit Aussichtsplattform sind keine nennenswerten baulichen Anlagen vorhanden. Neben dem Radweg und einer Parkfläche am Bootshaus besteht der Rest des Plangebietes aus Grünflächen mit unterschiedlicher Nutzung. Derzeit weist die Fläche in Teilbereichen nennenswerte Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Zur Bestandsdokumentation wurde der komplette vom Bebauungsplan betroffene Bereich mittels elektrooptischem Theodolit in Lage und Höhen in der Örtlichkeit ingenieurtechnisch vermessen. Hier wurde neben den vorhandenen Gebäuden und Anlagen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, unterschiedlichen Flächenbefestigungen sowie deren derzeitigen Nutzung auch der komplette Baumbestand aufgenommen.

Die Fläche ist als nahezu eben zu bezeichnen.

Die Höhenunterschiede innerhalb des Gebietes betragen höchstens ca. 0,50 m.

4. Planungsziele

Planungsziel ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Sicherung der besonderen Nutzungszwecke von Flächen unter Berücksichtigung des Bestandes und der sich aus der Nutzung ergebenden Vorgaben bzw. Auflagen.

4.1 Bebauung

Da es sich hier lediglich um die Sicherung des Bestandes geht, wird die mögliche Bebauung auf vorhandene Gebäude begrenzt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, entsprechen dem vorhandenen Bootshaus, dem Bootsschuppen, dem Pavillon sowie dem Fahnenmast mit Aussichtsplattform.

Parkflächen, Zuwegungen und sonstige Oberflächenbefestigungen werden von der Grundflächenzahl ausgenommen, da der für die Bebauung nutzbare Bereich im Wesentlichen auf die bereits vorhandene genutzte bzw. befestigte Fläche begrenzt wurde. Die restlichen Grundstücksflächen werden als Grünflächen separat ausgewiesen.

4.2 Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des Bootshauses erfolgt über den parallel zum Rhein verlaufenden Rad- und Fußweg. Die Benutzung dieses Wegs ist für Besucher des Bootshauses bis zu diesem freigegeben.

Die hierfür derzeitig befestigte Fläche ist zwischen 2,90 m und 3,40 m breit. Zusätzlich ist noch seitlich eine unbefestigte Ausweichfläche von einer Breite zwischen 0,25 m und 0,75 m vorhanden.

Die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesene Breite von 3,25 m setzt sich aus den Nutzungsansprüchen für PKW und Fahrradfahrer gemäß Bild 17 der Rast (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) zusammen. Hier werden für PKW eine Breite von 2,25 m inklusive Bewegungsspielraum und für Fahrradfahrer eine Breite von 1,00 m vorgegeben.

Da eine zusätzliche Versiegelung von der SGD-Nord nicht geduldet bzw. abgelehnt wird, wurde aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten auf die Einhaltung der Sicherheitsräume verzichtet. Dies ist gemäß Rast (4.3) möglich.

Der KFZ-Verkehr spielt eine absolut untergeordnete Rolle und ein Begegnungsverkehr kommt nur sehr selten vor. Außerdem kann in Einzelfällen als Sicherheitsraum auch noch der unbefestigte Bereich genutzt werden.

Die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich ist aufgrund der sicherheitsrelevanten Aspekte jedoch unumgänglich.

Der größte Teil der Bootshausnutzer sind zur Zeit Fahrradfahrer und Fußgänger und dies wird sich voraussichtlich auch nicht ändern.

Nördlich des Bootshauses wird der Rad- und Fußweg mit einer Breite von 2,75 m weitergeführt.

4.3 Parkflächen

Auf dem bereits befestigten Bereich können 18 Stellflächen für PKW nachgewiesen werden.

Die Gastronomie hat 50 Sitzplätze im Vereinsraum und 30 Sitzplätze auf der Terrasse.

Gemäß EAR (Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs) gilt als Richtzahl für Gaststätten von örtlicher Bedeutung ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je 8 bis 12 Sitzplätze.

Selbst bei Anrechnung von 5 Stellplätzen für den Wassersportverein und dem Ansatz von einem Stellplatz pro 8 Sitzplätze können mehr als ausreichend Parkflächen auf dem bereits befestigten Bereich nachgewiesen werden.

4.4 Oberflächenbefestigungen

Da sich das gesamte Gebiet in der Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes "Goldene Meile" befindet müssen auf Anordnung der SGD-Nord alle Wege und Plätze, die von PKW befahren werden können, bituminös befestigt werden.

4.5 Grünflächen

Aufgrund der Lage und der Planungsziele wurde der zur Bebauung vorgesehene Bereich im Wesentlichen auf den bereits befestigten Bereich begrenzt. Der Rest der betroffenen Parzellen soll als Grünfläche zwingend erhalten bleiben und werden daher auch als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

Der vorhandene Baumbestand soll erhalten bleiben und geschützt werden.

Innerhalb der Grünflächen befinden sich noch am Rand der Rad- und Fußweges einige Sitzgruppen zum Verweilen. Diese sollen auch für Naherholungssuchende und Radfahrer erhalten bleiben.

4.6 Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan wird lediglich für die Sicherung des Bestandes aufgestellt und baulichen Veränderungen er sind weder vorgesehen noch gestattet.

Die derzeitige im Plangebiet fremdgenutzte Acker-Fläche von ca. 1.100 m² soll in Extensivgrünland umgewandelt werden.

Da keine weiteren Eingriffe in die Natur oder Veränderungen erfolgen sind weitere Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen nicht vorgesehen bzw. nötig.

4.7 Ver- und Entsorgungsträger

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind für das Bootshaus aufgrund der derzeitigen Nutzung bereits vorhanden und gesichert.

Entwässerung: Das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird über einen Oberflächenwasserkanal dem Rhein (Gewässer I. Ordnung) zugeführt. Hierfür liegt eine entsprechende Einleitungserlaubnis von der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord vor.

Das Schmutzwasser wird in einer hochwassersicheren Abwasser-Sammelgrube geleitet und nach Bedarf entsorgt.

Wasser: Die Trinkwasserversorgung für das Bootshaus ist gesichert bzw. vorhanden. Sie erfolgt über einen Wasserhausanschluss direkt von der Pumpstation „Niederau“. Die Leitung verläuft von der Pumpstation über die Parz. 296/2 zur Parz. 283/2 und dann über diese am westliche Rand zum Bootshaus.

Gas: Die Gasversorgung wird über einen vorhandenen Gastank, der hinter dem Gebäude steht, sichergestellt. Der Gastank ist durch Verankerung in einem massiven Betonsockel gegen Hochwasserschäden gesichert.

Telekom: Auch die Telekom-Leitung verläuft über die Parz. 296/2 zur Parz. 283/2 und dann über diese am westliche Rand zum Bootshaus.

Strom: Die Stromversorgung erfolgt über eine Anschlussleitung an die am Radweg stehende Straßenbeleuchtung.

5. Schutzgebiete

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes „Goldene Meile“ sowie eines Vogelschutzgebietes.

Da keine Änderungen des Bestandes vorgesehen sind, wird es hier auch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen geben. Die hierfür zu beachtenden Auflagen und Einschränkungen wurden bereits im Rahmen der zurzeit geltenden Betriebserlaubnis von der SGD-Nord ausgesprochen.

6. Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Sinzig, die die Nutzung und Unterhaltung des Bootshauses lediglich gestattet bzw. abgetreten hat. Bodenordnende Maßnahmen sind daher im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 9064 m². Hiervon sind die einzelnen Flächen wie folgt aufgeteilt:

Nutzfläche (Bauland)	1176 m ²	=	13%
Verkehrsfläche	1080 m ²	=	12 %
Öffentliche Grünfläche	6808 m ²	=	75 %

8. Landespflegerische Fachbeitrag

Zum Bebauungsplan wurde vom Büro BIOTOP CONSULTING Sinzig einen landespflegerischen Fachbeitrag gemäß § 17 LPFLG erarbeitet. Als Grundlage zu diesem landespflegerischen Fachbeitrag diente die vorausgehende Plandarstellung zur geplanten Erstellung des Bebauungsplanes "Bootshaus Sinzig".

Aufgestellt:
Bad Neuenahr-Ahrweiler, den 07.09.2018

Hermann Terporten
Büro für Ing.-u. Tiefbau GmbH

Terporten