

Bauliche Infrastruktur
Sachbearbeiter/-in: Peter Günther

VORLAGE

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung | TOP |
|--|----------------|------------|-----|
| Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss | 09.11.2021 | öffentlich | 4 |
| Stadtrat | 06.12.2021 | öffentlich | |

Betreff:

Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
Einleitung der Verfahren zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplans (34.09 „Haus Humboldtstein,“), Oberwinter

Sachverhalt:

Die Arbeiterwohlfahrt (AWO) hat ihre Tagungs- und Fortbildungsstätte „Haus Humboldtstein“ geschlossen und das Grundstück an einen regionalen Obsterzeuger /-händler veräußert. Der Käufer möchte das Objekt insbesondere dazu nutzen, um darin einem Teil seiner Saisonarbeitskräfte eine angemessene Unterkunft zu bieten. Die Anforderungen an derartige Unterkünfte unterliegen nicht zuletzt durch die Coronapandemie verschärften Anforderungen.

Vorgesehen ist darüber hinaus, Teile der Verwaltung in dem rheinseitigen unter Denkmalschutz stehenden Teil des Anwesens unterzubringen. Schließlich sollen einzelne Räume der betriebsinternen Schulung bzw. der Schulung angeschlossener Betriebe dienen.

Die Verkehrsabläufe sehen so aus, dass die Feldarbeiter morgens mit Bussen über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (B9) auf die Felder in den umliegenden Ortschaften (insbes. Wachtberg) gefahren und abends über den gleichen Weg wieder zurückgebracht werden.

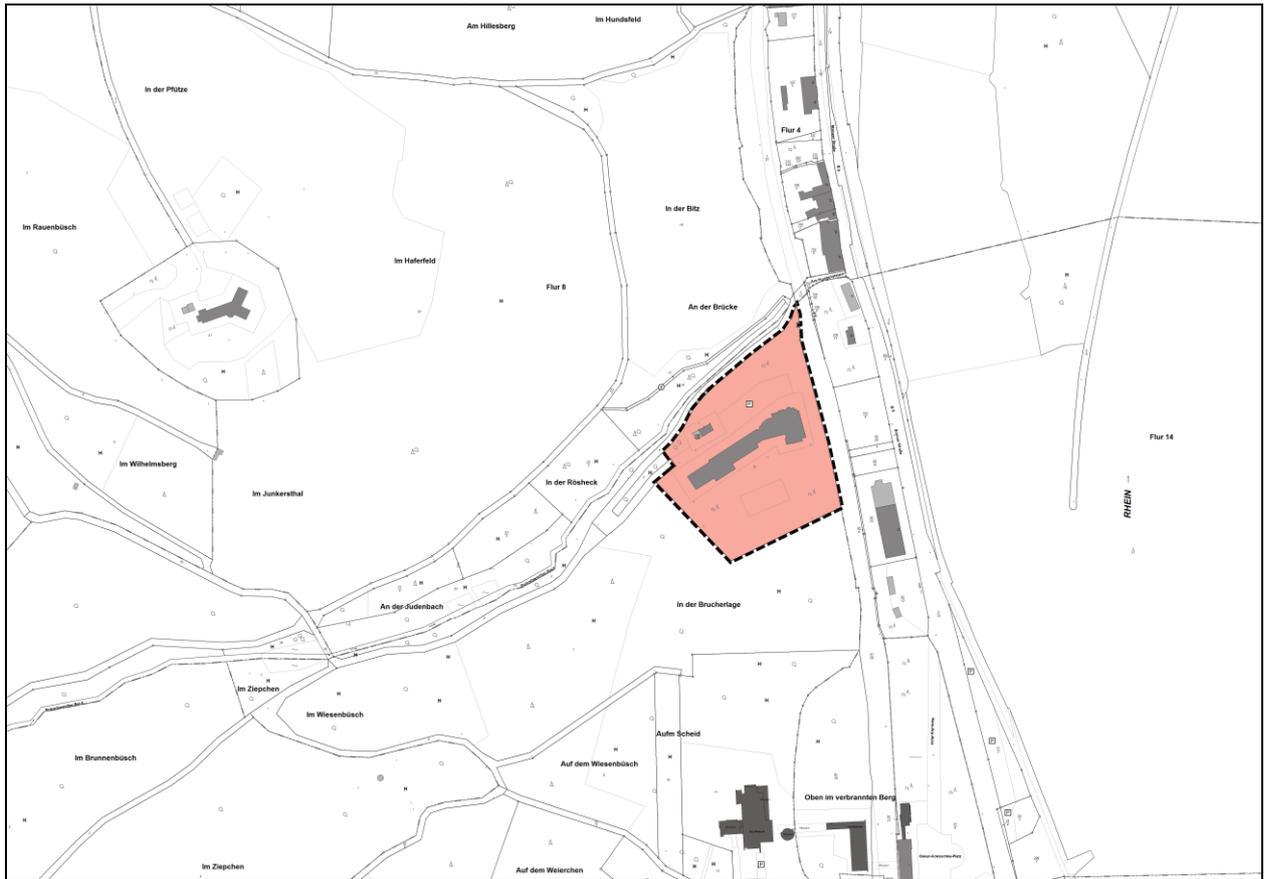


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Der Käufer hatte frühzeitig Kontakt mit den Bauämtern des Kreises und der Stadt aufgenommen, um möglichst schon vor dem Grundstückskauf die Zulässigkeit seines Vorhabens abzuklären.

Um dem Betrieb in der angespannten Pandemielage eine Perspektive zu bieten, sprach der Kreis nach den Vorgesprächen eine vorläufige Duldung der Nutzung aus. Derzeit sind in der Anlage bei Volllast bis zu 86 Personen untergebracht.

Stadt- und Kreisverwaltung unterstützten das Vorhaben, waren sich jedoch dahingehend einig, dass für eine dauerhafte Nutzung nicht nur ein Bauantrag mit dem Ziel einer Nutzungsänderung gestellt werden muss, sondern auch das Planungsrecht anzupassen sei. Das Vorhabengrundstück liegt derzeit im Außenbereich (§ 35 BauGB) und der Flächennutzungsplan stellt in seiner aktuellen Fassung das Areal als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fortbildung“ dar.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens versagte die Landwirtschaftskammer ihre Zustimmung, weil nach dortiger Auffassung die Entfernung des Hauses Humboldtstein zum eigentlichen Betriebsschwerpunkt zu groß sei. Damit greifen die Vorschriften zur Privilegierung landwirtschaftlicher Vorhaben im Außenbereich nicht und die Bauaufsichtsbehörde muss die beantragte Baugenehmigung versagen.

In einer am 27.10.2021 durchgeführten Abstimmung kamen Kreis- und Stadtverwaltung darin überein, dass die bisherige Duldung verlängert werden könnte. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Stadt ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren beschließt. Mit dem Erlass dieser Satzung ändern sich die Beurteilungsgrundlagen für die neue Nutzung. Je nach Inhalt des Bebauungsplans

sind dann ausschließlich oder zumindest primär die Inhalte des Bebauungsplans für die Beurteilung maßgebend und nicht mehr (nur) die auslegungsfähigen Bestimmungen des § 35 BauGB.

Der Ortsbeirat Oberwinter hat sich am 27.10.2021 einstimmig für die Einleitung der Bauleitplanverfahren ausgesprochen; eine weitergehende inhaltliche Auseinandersetzung erfolgt im Rahmen der Beteiligungsverfahren.

Zur Historie des Objektes:

Aus den Bauakten der Stadt ergibt sich, dass es sich bei Teilen des Gebäudebestandes um das vormalige Kurhaus „Lebensquell“ nebst Verwalterwohnhaus in Rolandseck handelt (Unterlagen von 1936/37). Diese dienten nach dem Krieg vorübergehend auch als Wohnsitz des türkischen Botschafters. Im Jahr 1971 erteilte die Kreisverwaltung die Baugenehmigung zur Erweiterung und Umnutzung des Anwesens als „Lehranstalt für landwirtschaftliches Rechnungswesen mit Internat“. Nach vereinzelt Aus- und Umbauten erhielt schließlich die AWO im Jahr 1997 eine Genehmigung zum „Umbau des Tagungszentrums und der Fortbildungsstätte“.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den vom Vorhabenträger zur Verfügung zu stellenden Unterlagen die Unterrichtung (frühzeitige Beteiligung) durchzuführen.

Remagen, den 27.10.2021



B. Ingendahl
Bürgermeister



M. Göttlicher
Büroleiter



G. Bachem
Fachbereichsleiter