

22. Flächennutzungsplanänderung

"Haus Humboldtstein"

der Stadt Remagen



Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Stadt:	Remagen
Gemarkung:	Oberwinter
Flur:	27

Planfassung für die Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPiG und die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: März 2023

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



„Haus Humboldtstein“ – Stadt Remagen

März 2023

Stadt:	Remagen		
Gemarkung:	Oberwinter	Flur:	27

Inhaltsverzeichnis

1 Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans	1
1.2 Verfahrensart- und Übersicht	2
1.2.1 Planerfordernis und Planungsanlass	3
1.3 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	4
1.3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	4
1.3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	5
1.3.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung.....	7
1.3.4 Schutzgebiete	14
1.3.5 Straßenplanungen	14
1.3.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes	14
1.3.7 Geologische Vorbelastungen.....	15
1.3.8 Denkmalschutz	15
1.4 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen	16
1.4.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	16
1.4.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	16
1.5 Darlegung der Änderungsinhalte	17
1.5.1 Geplante Art der Flächennutzung.....	17
1.5.2 Erschließung des Plangebiets	17
1.6 Flächenbilanz.....	17
2 Umweltbericht	18
3 Zusammenfassende Erklärung	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets	1
Abbildung 2:	Luftbild vom Plangebiet	1
Abbildung 3:	Auszug aus dem FNP der Stadt Remagen	3
Abbildung 4:	Auszug aus dem LEP IV	4
Abbildung 5:	Großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	5
Abbildung 6:	Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	6
Abbildung 7:	Waldflächen in den Randbereichen des Plangebietes und entlang der Zufahrt.....	9
Abbildung 8:	gärtnerisch genutzter Teilbereich des Plangebietes	10
Abbildung 9:	Landschaftsbildprägende Villa, Blick aus dem Rheintal.....	13
Abbildung 10:	baulicher Bestand im Plangebiet	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2:	Flächenbilanz	17

Anlagen:

- Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand: März 2023
- Landespflegerischer Bestandsplan, Stand: Dezember 2022
- Landespflegerischer Bestandsplan – Baumbestand außerhalb waldartiger Freiflächen im Gebäudeumfeld, Stand: Dezember 2022

1 Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt umgrenzt: Im Norden, Süden und Westen durch Waldbestand, im Osten durch eine Bahnlinie. Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 1,75 ha und fällt von Süd-Westen nach Nord-Osten ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



(Eigene Darstellung auf der Grundlage des Webatlases entnommen aus LANIS, Maßstab 1:10.000)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



(Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 03.09.2021, Maßstab: 1:3.000)

1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	06.12.2021
Billigung des Vorentwurfs	
Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	
Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom	
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage der Flächennutzungsplanänderung	
Offenlage der Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Feststellungsbeschluss	
Genehmigung	
Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung	

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.2.1 Planerfordernis und Planungsanlass

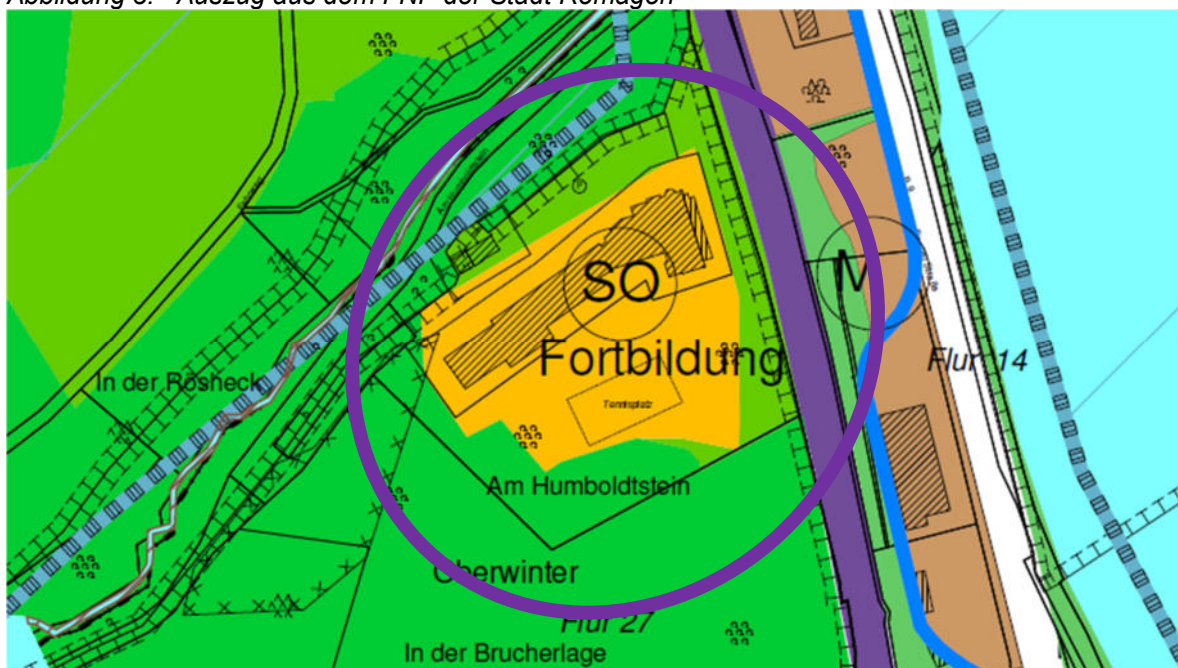
Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 06.12.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan für das Gebiet „Haus Humboldtstein“ zu ändern.

Das Gebiet wurde in den letzten Jahrzehnten von der AWO zu Fortbildungszwecken genutzt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan entsprechend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fortbildung“ dargestellt. Der Standort war allerdings von der AWO nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben, was auch in der Covid 19 Pandemie begründet ist.

Zeitgleich zu der Aufgabe des Bildungszentrums führte die Flut im Ahrtal am 14./15. Juli 2021 dazu, dass Wohnraum allgemein und auch Wohnraum für die Beschäftigten eines großen regionalen Obstbaubetriebes mit eigener Verpackung und Vermarktung (im Folgenden zur Vereinfachung als Obsthof oder Obstbaubetrieb bezeichnet) vernichtet wurde. Daher wurde das Grundstück vom Inhaber des Obstbaubetriebes erworben. Auf der Grundlage einer befristeten Duldung der Stadt Remagen und der Kreisverwaltung Ahrweiler wohnen in dem Bestandsgebäude einige Beschäftigte des Obstbaubetriebes. Diese vorübergehend mögliche Nutzung soll nun dauerhaft bauplanungsrechtlich gesichert werden. Neben der Wohnnutzung für die eng gefasste Zielgruppe ist zudem geplant, Teile des Gebäudes als Büroräume an Freiberufler zu vermieten und die bestehende geringfügige betriebsfremde Wohnnutzung zu sichern. Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der Zweckbestimmung „Fortbildung“, wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Daher muss für das Projekt der Flächennutzungsplan geändert sowie ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die neue Darstellung sieht für den baulich genutzten Teil eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Betriebsbezogenes Wohnen + Büros“ sowie „Sportanlagen und Erholung“ vor. Die übrigen Bereiche des Geltungsbereichs sollen als „Flächen für Wald“ und „Grünfläche“ dargestellt werden.

Abbildung 3: Auszug aus dem FNP der Stadt Remagen



(ohne Maßstab)

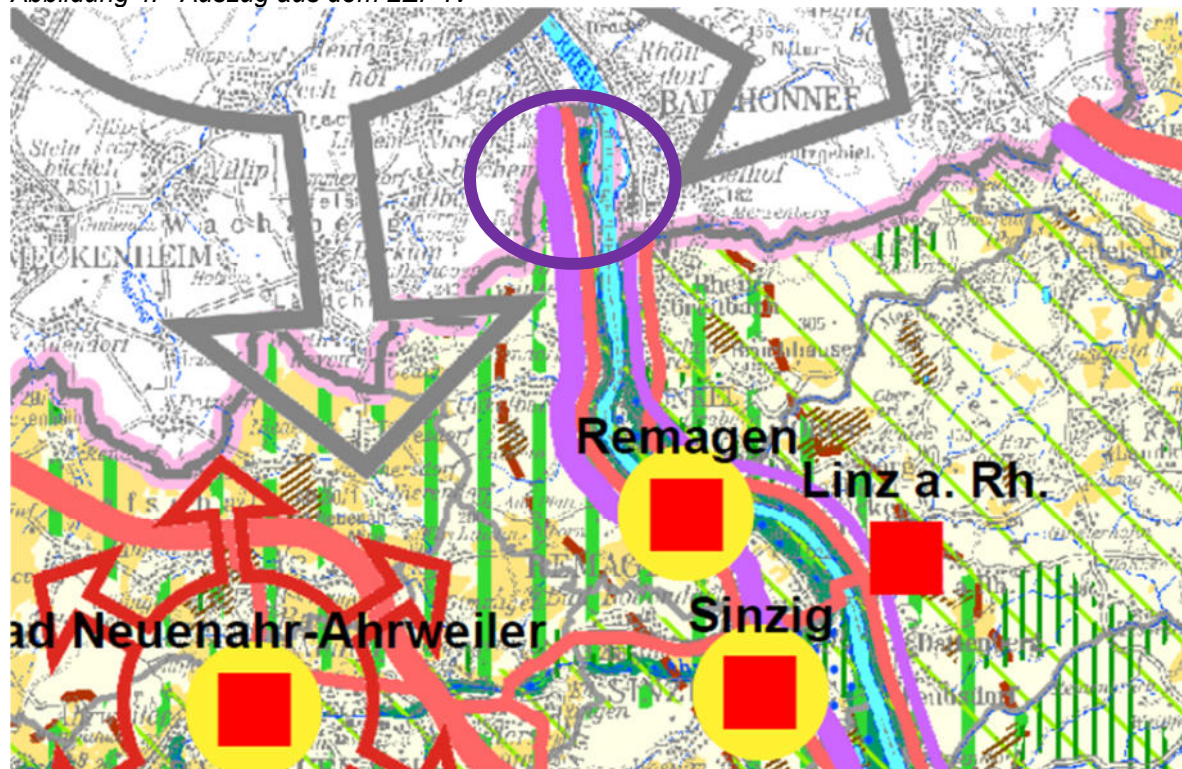
1.3 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet bzw. die Stadt:

- Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Freiwillig kooperierendes Mittelzentrum
- Die Bauflächen der Stadt sind umgeben von einem großräumig bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz
- Lage in offenlandbetonter Mosaiklandschaft
- Lage in vulkanisch geprägter Landschaft
- Lage in landesweit bedeutsamer Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal“, die sich durch Stadtbilder/Villen, Burgen, Weinbau, Grünländereien, Niederwälder, Auwaldreste und Streuobstwiesen auszeichnet
- Lage im klimaökologischen Ausgleichsraum

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV

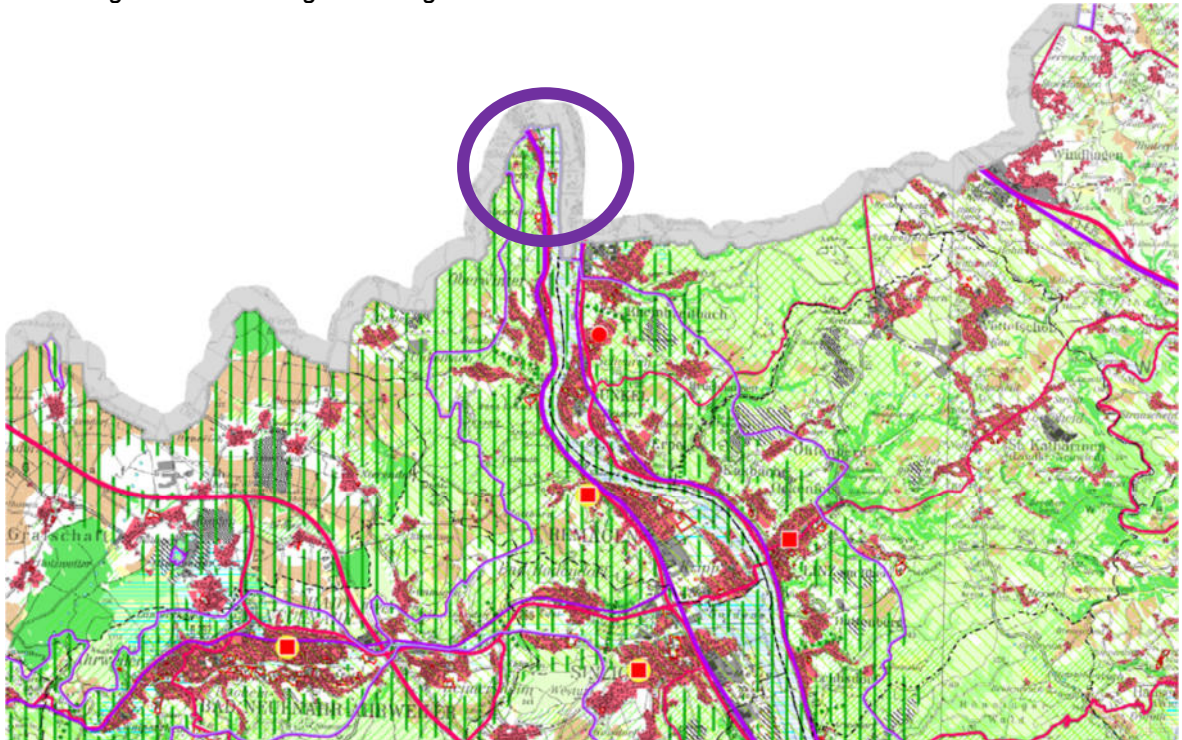


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Remagen und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 5: Großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017

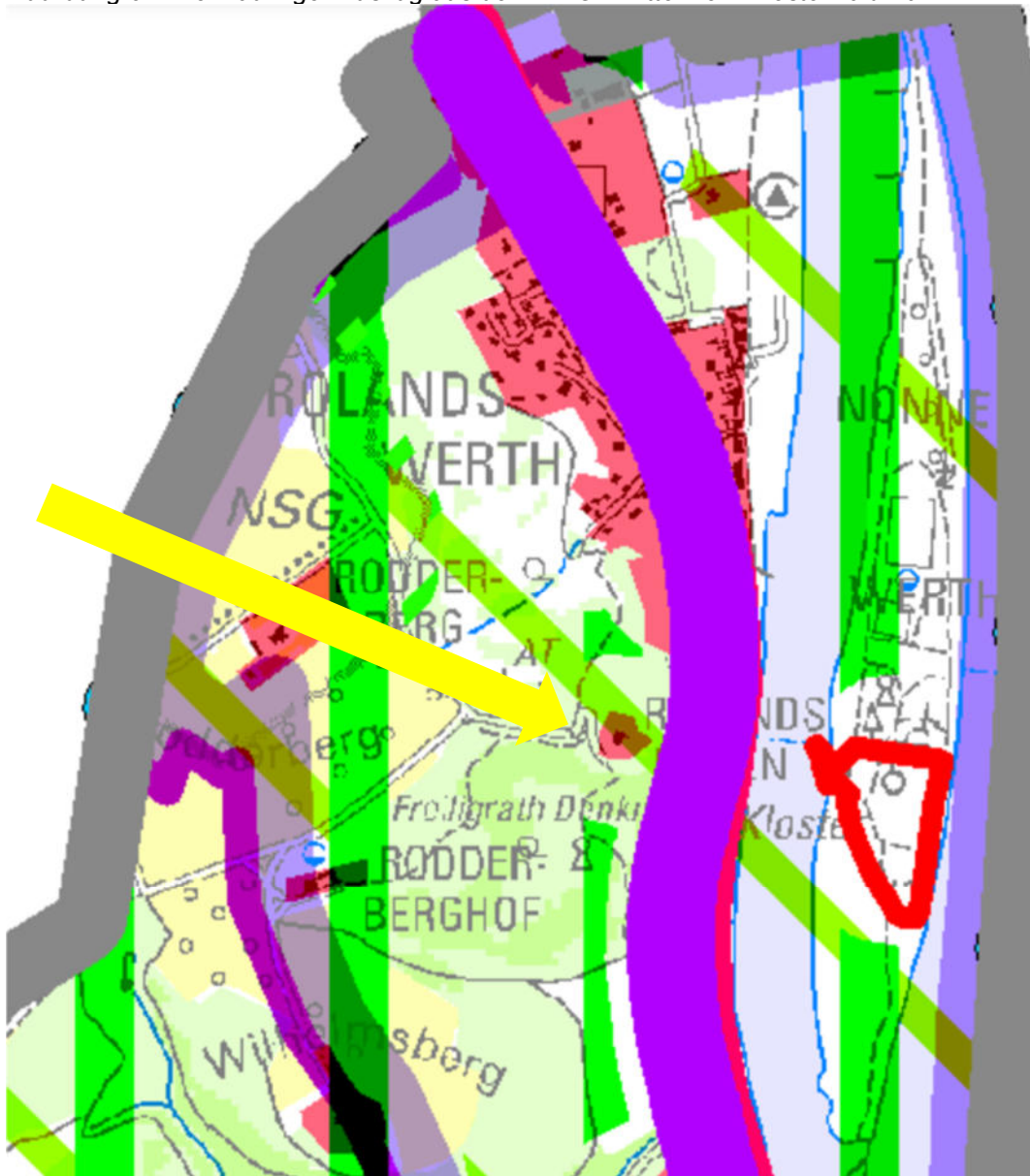


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Schwerpunktraum
- Freiwillig kooperierendes Mittelzentrum
- Die Bauflächen der Stadt sind umgeben von einem regionalen Grünzug
- Lage in bedeutsamer historischer Kulturlandschaft mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2)
- Lage an überregionaler Verbindung des funktionalen Straßennetzes
- Lage an großräumiger Schienenverbindung
- Lage an regionaler Schienenverbindung
- Lage an flächenerschließender Busverbindung
- Lage am Radfernweg
- Lage im besonders planungsbedürftigen Raum nördlicher Mittelrhein

Abbildung 6: Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Auszug aus RIS Rauminformationssystem (<https://extern.ris.rlp.de/>), ohne Maßstab, Hervorhebung des Plangebietes mit einem gelben Pfeil)

Kleinräumig ist das Plangebiet mit folgenden Darstellungen des RROP überlagert:

- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
- In den Randbereichen mit einem Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund

Als Sonstige Planinhalte, d.h. ohne Ziel- oder Grundsatzcharakter ist der Großteil des Plangebietes als „Siedlungsfläche Wohnen“ und geringfügig als „Sonstige Waldflächen“ dargestellt.

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich mit dem Rolandsbogen in einer Entfernung von ca. 580 m im Norden.

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.3.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung

Lage in Vorbehalts- und Vorranggebieten nach RROP

Das Plangebiet liegt innerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten nach Regionalem Raumordnungsplan. Daher sind die entsprechenden Ziele zu beachten und die Grundsätze in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze und Ziele mit Begründung als Zitat aus dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz und Ziel in der Abwägung. Dabei wird nur bei den Zielen und Grundsätzen, die für die konkrete Bauleiplanung und den Träger der Planungshoheit von Relevanz sind, auch die Begründung/Erläuterung zu dem Ziel/dem Grundsatz wiedergegeben.

Überdeckung des Plangebietes in den Randbereichen mit einem Vorranggebiet regionaler Biotopverbund

„G 61

Zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist im Raumordnungsplan ein regionaler Biotopverbund ausgewiesen (Karte 5). In den Bauleitplänen sollen hieraus lokale Biotopverbundsysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems.

Abwägung:

Mit der Darstellung von Waldflächen und Grünflächen wird der Grundsatz G 61 berücksichtigt, so dass bei einer zukünftigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans die Entwicklung von lokalen Biotopverbundsysteme ohne Widersprüche zu der vorliegenden 22. Änderung, ermöglichen würde.

„Z 62

In den Vorranggebieten regionaler Biotopverbund sind alle Nutzungen ausgeschlossen, die mit dem Ziel, die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern, nicht vereinbar sind.

Begründung/Erläuterung:

Ziel für den Aufbau des regionalen Biotopverbunds in der Region Mittelrhein-Westerwald ist die Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen und Artengemeinschaften, die für die Region typisch und charakteristisch, aber auch einzigartig sind. Die Vorranggebiete regionaler Biotopverbund konkretisieren und ergänzen den im LEP IV ausgewiesenen landesweiten Biotopverbund. Sie sind Bestandteil des regionalen Biotopverbundsystems. Grundlage für die Ausweisung sind:

- 1. die im Landschaftsrahmenplan gemäß dem LEP IV dargestellten Flächen des landesweiten Biotopverbundes;*
- 2. die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "sehr bedeutsamen" Flächen des regionalen Biotopverbundes.*

Als Ziele für die räumliche Entwicklung des Biotopverbunds in der Region Mittelrhein-Westerwald werden formuliert:

- Erhaltung, Sicherung und Pflege von schutzbedürftigen Biotopkomplexen, die aktuell nur wenig beeinträchtigt sind.*

- *Minimierung vorhandener Belastungen auf ein jeweils für den Biotoptyp verträgliches Maß, das sich an dessen Regenerationsfähigkeit orientiert.*
- *Vermeidung von zukünftigen Beeinträchtigungen, die die Regenerationsfähigkeit von wertvollen Lebensräumen überfordern.*
- *Entwicklung und Aufwertung von Bereichen, die potenziell geeignet sind, zukünftig Funktionen im Biotopverbund zu übernehmen.*

Der regionale Biotopverbund umfasst neben bereits bestehenden wertvollen Biotopflächen und Biotopkomplexen auch solche Lebensräume, die aufgrund ihres Standortpotenzials und der Lage im Raum ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und wichtige potenzielle Verbindungsflächen sind.“

Beachtung:

Das Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund überlagert den Geltungsbereich der 22. Flächennutzungsplanänderung lediglich in den Randbereichen. Hier sind keine Bauflächen dargestellt. Der vorhandene Parkplatz wird in seiner Abgrenzung lediglich im Bestand gesichert. Die 22. Flächennutzungsplanänderung fasst die Bauflächen sogar noch enger als die derzeitige Darstellung der „Sonderbaufläche Fortbildung“. Im Einzelnen bedeutet die 22. Flächennutzungsplanänderung für die in der Begründung/Erläuterung formulierten Ziele für die räumliche Entwicklung des Biotopverbunds folgendes:

Mit der Bestandskartierung in Anhang 2 und 3 und der Abgrenzung der Bauflächen werden die Biotope/Biotopkomplexe berücksichtigt, so dass die Planung die Erhaltung, Sicherung und Pflege nicht beeinträchtigt.

Bis vor kurzem wurde das Haus Humboldtstein als Fortbildungsstätte mit entsprechenden An- und Abreiseverkehr genutzt. In den bildungsfreien Abendstunden konnten die Freizeitmöglichkeiten auf dem Gelände und die Wälder zur Erholung genutzt werden. Die vorgesehene Nutzung wird nicht intensiver sein als die vorherige. Es ist sogar davon auszugehen, dass die Aktivitäten in den Abendstunden wegen den anstrengenderen Tagesablauf der Beschäftigten im Vergleich zu den Teilnehmern der Fortbildungsveranstaltungen eher geringer ist. Zudem ist der An- und Abreiseverkehr durch die Beförderung der Beschäftigten in konzentrierter Form geringer als die individuelle Mobilität von Seminarteilnehmern. Damit sind die vorhandenen Beeinträchtigungen auf ein jeweils für den Biotoptyp verträgliches Maß minimiert und orientieren sich an dessen Regenerationsfähigkeit.

Die zukünftigen Belastungen werden durch die eng gefasste Nutzung nicht höher sein als die bisherigen.

In den Randbereichen können sich die Biotope weiterentwickeln, es werden lediglich Verkehrssicherungsmaßnahmen durchgeführt, sofern sie erforderlich werden.

Damit ist Z 62 in der Planung beachtet.

G 63 ist nicht von Relevanz, da das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund liegt.

Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion**„G 71**

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

Begründung/Erläuterung:

Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatenausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“

Abwägung:

An den Rändern des Plangebietes und entlang der Zufahrt sind Waldflächen vorhanden.

Abbildung 7: Waldflächen in den Randbereiches des Plangebietes und entlang der Zufahrt



Die Waldflächen innerhalb des Plangebietes werden als solche festgesetzt und gesichert. Damit ist G 71 beachtet.

„G 72

Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.

Begründung/Erläuterung:

Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

Die bestehenden Offenlandbereiche sind von geringem Ausmaß und liegen an der Hangkante zum Rhein. Sie werden derzeit als Gartenfläche und zum Weinbau genutzt.

Abbildung 8: gärtnerisch genutzter Teilbereich des Plangebietes



Diese Flächen werden in der Planzeichnung als Grünflächen dargestellt und über die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Sie liegen auch nicht innerhalb des regionalen Grünzuges und ihnen kommt keine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport zu. Daher ist der Grundsatz G 72 beachtet.

„G 73

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums nach LEP IV. Die Luftaustauschbahnen verlaufen allerdings nicht durch das Plangebiet. Daher ist keine Luftaustauschbahn nach LEP IV betroffen. Davon unabhängig stellt die 22. Flächennutzungsplanänderung die Wälder dar und der Bebauungsplan sichert die Wälder als Kaltluftproduzenten und hält die offenen Bereiche von zusätzlicher Bebauung frei, so dass die Kaltluftströme nicht gehindert werden. Damit ist der Grundsatz G 73 beachtet.

„G 74

In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- *Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entseiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,*
- *für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- *Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- *für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatursgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

In der Planung werden alle gärtnerisch genutzten Flächen und die Waldflächen als solche dargestellt und über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die Beförderung der Beschäftigten in konzentrierter Form trägt dazu bei, dass weniger Emissionen durch Individualverkehr entstehen.

Mit der reinen Nachnutzung von baulich vorhandenem Bestand wird sich die klimatische Situation in der vorbelasteten Tallage nicht verschlechtern. Damit ist der Grundsatz G 74 beachtet und tiefergehende Klimagutachten sind aufgrund der Bestandsüberplanung nicht erforderlich.

„G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem

erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Begründung/ Erläuterung:

Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzialklassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Kluftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“

Abwägung:

Auch wenn keine Wohnbaufläche geplant ist, soll der Änderungsbereich zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Radonpotenzial liegt bei 27,6 und somit deutlich unter dem vom Landesamt für Umwelt festgelegten Wert von 44, ab dem Schutzmaßnahmen getroffen werden sollten. Der Grundsatz G 75 ist daher beachtet.

Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

„G 95

Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.

Begründung/Erläuterung:

Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Dabei sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.“

Abwägung:

Die Planung beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Bei dem Plangebiet handelte es sich schon vorher um Privateigentum, so dass das Plangebiet selbst auch zuvor nicht der öffentlichen Erholung dienen konnte.

Durch die Sicherung von Arbeitsplätzen können die vorhanden Naherholungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden.

„G 96

Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.

G 97

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 98

Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.

Abwägung:Zu G 96:

Die Planung wirkt sich nicht auf den Tourismus in der Region aus.

Zu G 97 und 98:

Der Erlebniswert wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es ergibt sich keine bauliche Änderung an der Anlage. Mit der Wiedernutzung des Gebäudes geht auch dessen dauerhafte Unterhaltung und der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz einher. Die Villa ist prägend für das Landschaftsbild und deren Erhalt steht in öffentlichem Interesse.

Abbildung 9: Landschaftsbildprägende Villa, Blick aus dem Rheintal

**„G 99**

Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

Abwägung:

Die Schaffung von Wohnraum für die Beschäftigten des Obsthofes trägt ebenso wie der Tourismus zur Sicherung der Erwerbsgrundlage bei und verringert Strukturschwächen.

„G 100

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

Abwägung:

Die Planung beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

„G 101

In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.“

Abwägung:

Die Möglichkeiten der Naherholung werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

G 102 bis G 104 beziehen sich auf Kurorte und Z 105 auf großflächige Freizeitwohngelegenheiten. Diese Grundsätze und Ziel sind für die vorliegende Planung nicht von Relevanz.

1.3.4 Schutzgebiete**Gewässer-, Trinkwasser- und Heilquellenschutz**

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Mineralwassereinzugsgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Direkt angrenzend im Norden verläuft der „Rolandswerther Bach“ (Gewässer 3. Ordnung).

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Siehe hierzu die Aussagen im Umweltbericht zum Bebauungsplan in der Anlage.

1.3.5 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt.

1.3.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

Das Plangebiet liegt weder in der Nähe eines Bereichs mit potenzieller Überflutung an Tiefenlinien noch in einem Sturzflur-Entstehungsgebiet.

1.3.7 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 43,2 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 27,6¹. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: *„Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“* Damit liegen die Radonbelastungen unterhalb der Werte, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Vorkehrungen empfiehlt.

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert.

Die Rutschungsdatenbank enthält einen Eintrag für ein Steinschlagereignis. Das Landesamt für Geologie und Bergbau wird gebeten, diese Aussage im Beteiligungsverfahren zu konkretisieren.

Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1².

1.3.8 Denkmalschutz

Das „Haus Humboldtstein“ steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Laut Aussage der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) in Mainz gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung liegt der GDKE bislang keine eigene Akte zu diesem Objekt vor. Soweit es die GDKE nachvollziehen kann, gibt es auch keinen eigenständigen Unterschutzstellungsbescheid, vielmehr ist das Objekt mit der Gesetzesnovelle Ende 2008 kraft Gesetzes in die Denkmalliste aufgenommen worden.

Bei dem Objekt handelt es sich um eine bauliche Gesamtanlage, so dass der ganze Gebäudebestand und die umgebende Gartenanlage geschützt sind.

Der Kurztext in der Denkmalliste lautet:

„neugotischer Putzbau, Mitte 19. Jh.; Gesamtanlage mit Garten“

Die etwas ausführlichere Beschreibung in der Datenbank der GDKE enthält folgende Beschreibung:

„Neugotischer Putzbau, Mitte des 19. Jh.s, mit Erkertürmchen, Zinnen, Balkon und Terrasse zum Rhein, die Ecken mit polygonalen Ecktourellen und Eckpilastern, hervorragendes Beispiel einer späthistoristischen Villa Mitte/Ende des 19. Jh.s; rückwärtige Trakte neu. Bauliche Gesamtanlage mit Garten.“

Die Aufführungen der GDKE enden damit, dass demnach alle Veränderungen des Bestands innerhalb der baulichen Gesamtanlage genehmigungspflichtig sind. Da der rückwärtig angebaute Gebäudetrakt jedoch recht jung sei (rund 50 Jahre), bedürfen Veränderungen innerhalb dieses Gebäudeteils keiner Genehmigung, allerdings nach außen wirksame Maßnahmen (z.B. Veränderungen an der Fassade). Bei der vorderen Villa sei alles genehmigungspflichtig, innen und außen. Auch Veränderungen in der Gartenanlage, z.B. Baumfällungen oder dergleichen, oder an dem Remisengebäude neben dem Parkplatz, wäre das denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig.

Hinsichtlich der Fragestellung, welche Bauteile unproblematisch Veränderungen unterzogen werden könnten, müsse zuvor eine Ortsbegehung erfolgen.

(Obige Aussagen sind inhaltlich, d.h. nicht wörtlich, dem Schriftverkehr zwischen der Unteren und der Oberen Denkmalschutzbehörde entnommen, die dem Architekten des Eigentümers zugeht.)

¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 04.08.2022

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 04.08.2022

1.4 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen

1.4.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegen keine relevanten Emittenten. Lärmbelastungen durch die B 9 waren bei den Ortsbesichtigungen nicht wahrnehmbar.

1.4.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet fällt von Süd-Westen nach Nord-Osten ab. Der Höhenunterschied beträgt etwa 30 m auf einer Strecke von 185 m. Das entspricht einem Gefälle von etwa 16 %. Dabei wurden innerhalb des Plangebietes zwei flache Teilbereiche geschaffen. Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Rahmen der Bautätigkeiten der letzten Jahre vor. Innerhalb des Plangebietes befinden sich 2 Bestandsgebäude, ein Tennisplatz sowie weitere versiegelte Flächen, die im Wesentlichen der Zufahrt und dem Parkplatz dienen.

Durch die vorhandene und intakte Bausubstanz, mit Zimmern mit Nasszelle im „Neubau“, in denen zuvor die Seminarteilnehmer nächtigen konnten, sowie Gemeinschaftseinrichtungen eignet sich das Plangebiet in besonderen Maße als Wohnraum für die Beschäftigten des Obsthofes. Eine Wiedernutzung als reine Fortbildungsstätte ist auch nach Ausklingen der Coronapandemie nicht zu erkennen, da nach wie vor sowohl von Veranstaltern als auch von Teilnehmern die Vorteile von Onlineseminaren genutzt werden.

Abbildung 10: baulicher Bestand im Plangebiet
Villa



Remise



„Neubau“



Tennisplatz



1.5 Darlegung der Änderungsinhalte

1.5.1 Geplante Art der Flächennutzung

Das Plangebiet soll als **Sonderbaufläche** mit den Zweckbestimmungen „Betriebsbezogenes Wohnen + Büros“ sowie „Sportanlagen und Erholung“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt werden. Eine Konkretisierung der Art der Nutzung wird über einen aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden auch potenzielle Nutzungskonflikte, wie z.B. der Artenschutz detaillierter behandelt.

1.5.2 Erschließung des Plangebiets

Leitungsgebundene Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Alle Versorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt. Das Anlegen neuer Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

1.6 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Fläche	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	17.543	
Sonderbaufläche „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“	5.899	33,63
Sonderbaufläche „Sportanlagen und Erholung“	679	3,87
Wald	10.262	58,50
Private Grünflächen	702	4,00

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die vorliegende 22. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Daher wird im vorliegenden Fall auf den Umweltbericht der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Bestandteil der Begründung

Der Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34.09 „Haus Humboldtstein“ der Stadt Remagen, Stand: März 2023 ist als Anlage der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung hinzugefügt.

3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach dem Feststellungsbeschluss erstellt.

Remagen, den

(Björn Ingendahl)
Bürgermeister