**Öffentliche Bekanntmachung**

**über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes „Haus Humboldtstein“ der Stadt Remagen, Ortsbezirk Oberwinter, Ortsteil Rolandseck**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Nachnutzung des vormaligen Tagungshotels der AWO planungsrechtlich vorbereitet werden. Die bisherige Zweckbestimmung „Fortbildung“ der Sonderbaufläche wird durch die Zweckbestimmung „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“ sowie „Sportanlagen und Erholung“ ersetzt. Im Wesentlichen sollen in Zukunft in dem Bestandsgebäude künftig neben verschiedenen Büronutzungen insbesondere Unterkünfte für die im Betrieb beschäftigten (Saison-)Arbeitskräfte, Schulungsräume sowie bis zu zwei Betriebswohnungen eingerichtet werden. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der beigefügten Karte, die Bestandteil der Bekanntmachung ist.

Nach Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung (frühzeitige Beteiligung) durch den Stadtrat wurde der Entwurf zum Flächennutzungsplan überarbeitet. In der Zeit **vom 05.09. bis einschließlich 06.10.2025** erfolgt zum Entwurf des Flächennutzungsplans die **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die Durchführung der Offenlage gesondert informiert.

Der Entwurf der Planzeichnung, wird zusammen mit der Begründung, dem Umweltbericht, einem Fachbeitrag zum Artenschutz, einer FFH-Vorprüfung, landschaftspflegerischen Bestandsplänen sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auf der Internetseite der Stadt Remagen veröffentlicht (www.remagen.de => „Rathaus Bürgerservice“ => „Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen“ => „Beteiligungsverfahren“). Diese Unterlagen sind auch über das landeseinheitliche Portal (geoportal.rlp.de) zugänglich.
Ergänzend liegen die Verfahrensunterlagen während der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Remagen montags bis freitags zwischen 8.30 Uhr 12.00 Uhr sowie montags, dienstags und donnerstags zwischen 14:00 Uhr und 16:00 Uhr bei der Stadtverwaltung Remagen, Bachstraße 7, im Flur der Bauverwaltung auf der 1. Etage, öffentlich aus.

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen liegen vor:

- der Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung. Dieser enthält eine Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen (Bestandsbewertung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) und bei Durchführung der Planung) mit Informationen zu den Schutzgütern Klima/Luft, Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser), Boden, Pflanzen und Tiere, Mensch und Landschaft, Mensch (Lärmemissionen und -immissionen), Kultur- und sonstige Sachgüter sowie den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.
- der Fachbeitrag Artenschutz mit Aussagen zur Bedeutung des Plangebietes für besonders und streng geschützter Arten (Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie Mittel- und Kleinsäuger) zuzüglich 2 Bestandskarten (Biotop-/Nutzungstypen sowie Baumbestand außerhalb waldartiger Freiflächen im Gebäudeumfeld);
- eine FFH-Vorprüfung mit einer Beschreibung der Schutzgebiete im Umfeld des Geltungsbereichs, Aussagen zu möglichen nachteiligen Wirkung des Vorhabens auf die Schutzgebiete sowie Eingriffsbewertungen und geeignete Schadensbegrenzungsmaßnahmen
- Hinweise sowie Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe oder nachteilige Auswirkungen in Natur und Landschaft.

- Folgende Stellungnahmen mit umweltbezogenen Inhalten liegen vor:
  - Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologische mit der Aussage, dass Funde auf dem Vorhabengrundstück und seinem Umfeld nicht zu erwarten sind, gleichwohl auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG) wird in den Unterlagen hingewiesen werden soll;
  - Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau mit Informationen zur Lage des Plangebietes in einem erloschenen Bergwerksfeld und allgemeinen Hinweisen auf mögliche

Reste aus dem Altbergbau/historischen Bergbau, allgemeinen Informationen zu einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie zum Umgang mit Grund und Boden sowie einem Hinweis auf die Anzeigepflicht zur Durchführung von Bohrungen oder geologischen Untersuchungen;

- Stellungnahme der Deutschen Bahn AG mit Hinweisen auf die alleinige Zuwegung durch eine Brückendurchfahrt, Hinweisen zu Abständen von Gehölzpflanzungen zum Bahngelände sowie Hinweisen zu Emissionen aus dem Bahnbetrieb (Luft- und Körperschall, Erschütterungen, etc.)
- Stellungnahme des Forstamtes Ahrweiler mit weitergehenden Hinweisen auf mögliche, dem Klimawandel geschuldete Vitalitätsverluste im Wald und die hieraus erwachsenden zunehmenden Anforderungen an die vom Eigentümer wahrzunehmende Verkehrssicherheitspflicht
- Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Abfallwirtschaft Bodenschutz mit allgemeinen Hinweisen zum Umgang mit Oberflächen- und Schmutzwasser sowie anfallenden Abfällen (Entsorgung). Auf bestehende Gewässer im Umfeld des Plangebietes wird hingewiesen, ebenso auf mögliche Auswirkungen von Starkregenereignissen; die Verpflichtung zur Eigenvorsorge wird betont. Das Bodenschutzkataster weist keinen Eintrag aus und nahegelegene Altablagerungsstellen sind für die Bauleitplanung nicht relevant;
- Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität mit Hinweisen zur Eigenvorsorge bei hinzukommender Wohnbebauung in Bezug auf den Straßenverkehrslärm;
- Stellungnahme der Kreisverwaltung Ahrweiler insbesondere mit der Forderung der Naturschutzbehörde über eine artenschutzrechtliche Untersuchung und eine FFH-Vorprüfung sowie den Hinweisen der Abfallwirtschaft zur Abfallentsorgung sowie der Denkmalbehörde zur Denkmaleigenschaft des Vorhabens.

Die während der Unterrichtung eingereichten Stellungnahmen, ihre Würdigung und die abschließende Abwägung durch den Stadtrat sind den Verfahrensunterlagen als Auszug aus der Niederschrift des Stadtrates vom 13.05.2024 beigefügt.

Ein Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen elektronisch an bauleitplanung@remagen.de übermittelt oder schriftlich an Stadt Remagen, Bachstraße 2, 53424 Remagen gesendet werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
Vereinigungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz sind in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht haben, aber hätten geltend machen können.

Stellungnahmen werden bei der Vorlage im Stadtrat und dessen Fachausschüssen im Regelfall im Original wiedergegeben, dabei jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen um darin enthaltene personenbezogene Angaben gekürzt (Namen, Adressen, Eigentumsverhältnisse, etc.), soweit diese ausnahmsweise nicht doch für die Abwägung erforderlich sind. Die Stellungnahmen sind über das Ratsinformationssystem der Stadt Remagen auf Dauer auch über das Internet öffentlich einsehbar. Datenschutzrechtliche Informationspflichten in Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO sind auf der Homepage der Stadt Remagen im Bereich „Beteiligungsverfahren“ einzusehen.

Die für die Aufstellung der Bauleitpläne bedeutsamen Gesetze, Verordnungen und sonstigen Normen und Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Remagen, Bauverwaltung, Bachstraße 7, 53424 Remagen, eingesehen werden.

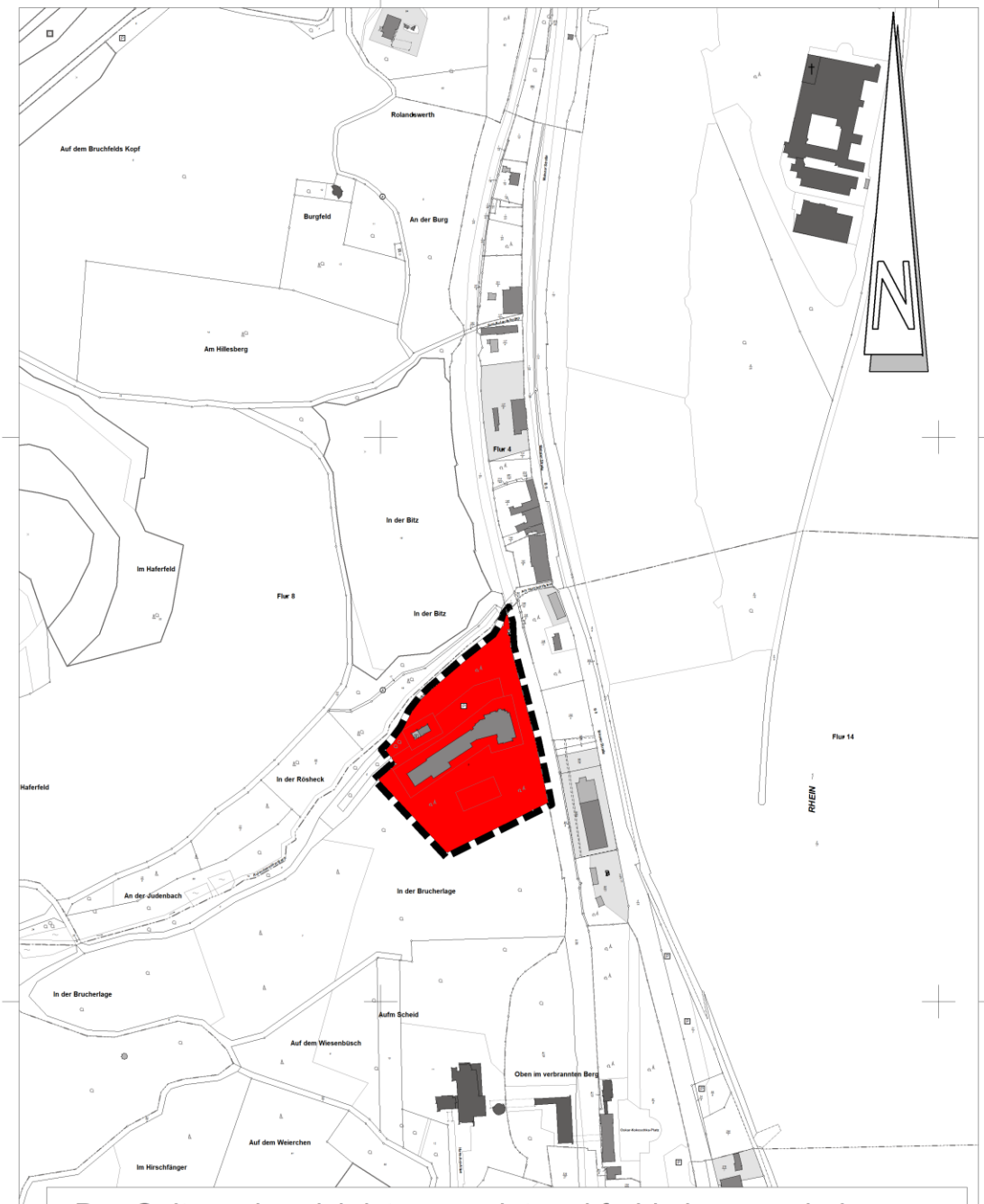
STADTVERWALTUNG REMAGEN
Remagen, 27.08.2025

Björn Ingendahl
Bürgermeister

# Übersichtsplan

ohne Maßstab

22. Änderung Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen
Bebauungsplan 34.09 "Haus Humboldtstein"
Ortsbezirk Oberwinter, Ortsteil Rolandseck




Der Geltungsbereich ist umrandet und farbig hervorgehoben

Geobasisinformationen mit Genehmigung der Vermessungs- und Katasterverwaltung RLP
Stand der Geobasisinformationen: Juli 2023