6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES'99 DER STADT LAHNSTEIN

Anlage zur Sitzungs-vorlage mit der Nummer BV 17/3252

Lahnstein

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE ABWÄGUNG DER IN DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB VORGEBRACHTEN BELANGE, ÜBER DIE INHALTE DER PLANUNG UND ZUR EINLEITUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

UMFANG: 109 SEITEN - STAND: 04.10.2017

1 Einleitung 3
2 Sechste Änderung des Flächennutzungsplanes 3
2.1 Lage des Plangebietes 4
2.2 Geltungsbereich 5
2.3 Anlass der Änderung 6
3 Planung 8
3.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV 8
3.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein 10
3.3 Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten 11
3.4 Raumordnerische Prüfung 12
3.5 Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein 12
3.6 Landesplanerische Stellungnahme 12
3.7 Umweltbericht 12
4 Verfahren zur Änderung 13
4.2 Verfahren 15
4.3 Abwägungsrelevante Eingaben 16
4.4 Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung 30
5 Darstellung der Änderungsfläche 33
5.1 Geltender Flächennutzungsplan (Ausschnitt) 33
5.2 Geänderter Flächennutzungsplan (Ausschnitt) 34
6 Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten 36
7 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung 90
8 Bearbeitungsvermerk 108
9 Beratung der Vorlage Nr. 17/3252: Beschlussfassungen 109

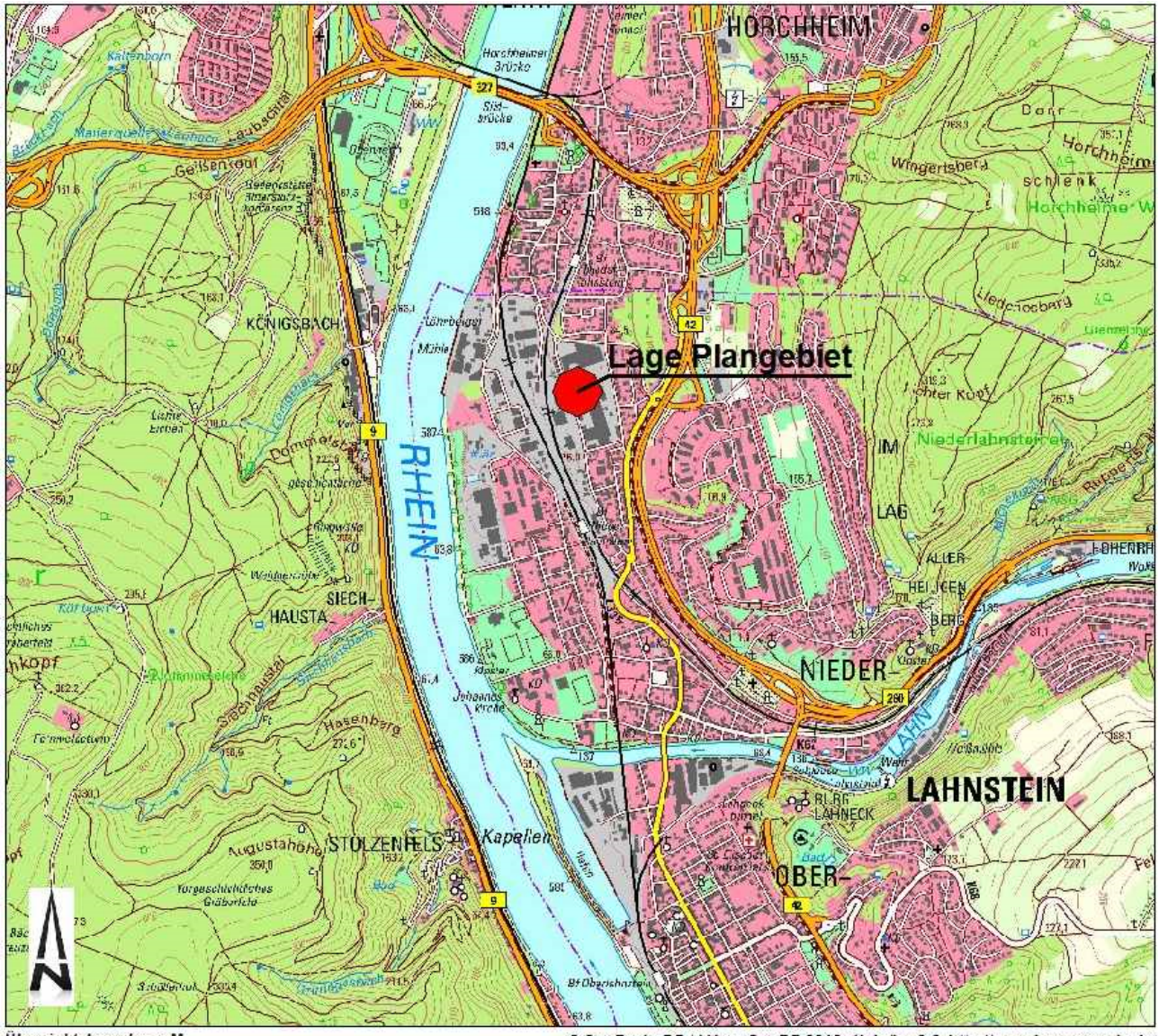
1 Einleitung

2 Sechste Änderung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein stammt aus dem Jahre 1999. Er war in der Zeit von November 1990 bis November 1999 aufgestellt worden.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hatte in den öffentlichen Sitzungen am 20. August 2001, 24. Juni 2002, 26. September 2002 und 16. Juni 2003 die entsprechenden Beschlüsse gefasst, den Flächennutzungsplan'99 zu ändern. Die drei Änderungsverfahren „Auf der Höhe", „Koblenzer Straße" und „Wehrbereichsverpflegungsamt" waren am 8. Juli 2005, 8. April 2005 und 25. November 2005 in Kraft getreten. Eine vierte Änderung („Hohenrhein") wurde am 6. September 2004 von der Höheren Verwaltungsbehörde (SGD Nord) versagt. Die fünfte Änderung („Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße") ist am 14. Februar 2014 in Kraft getreten.

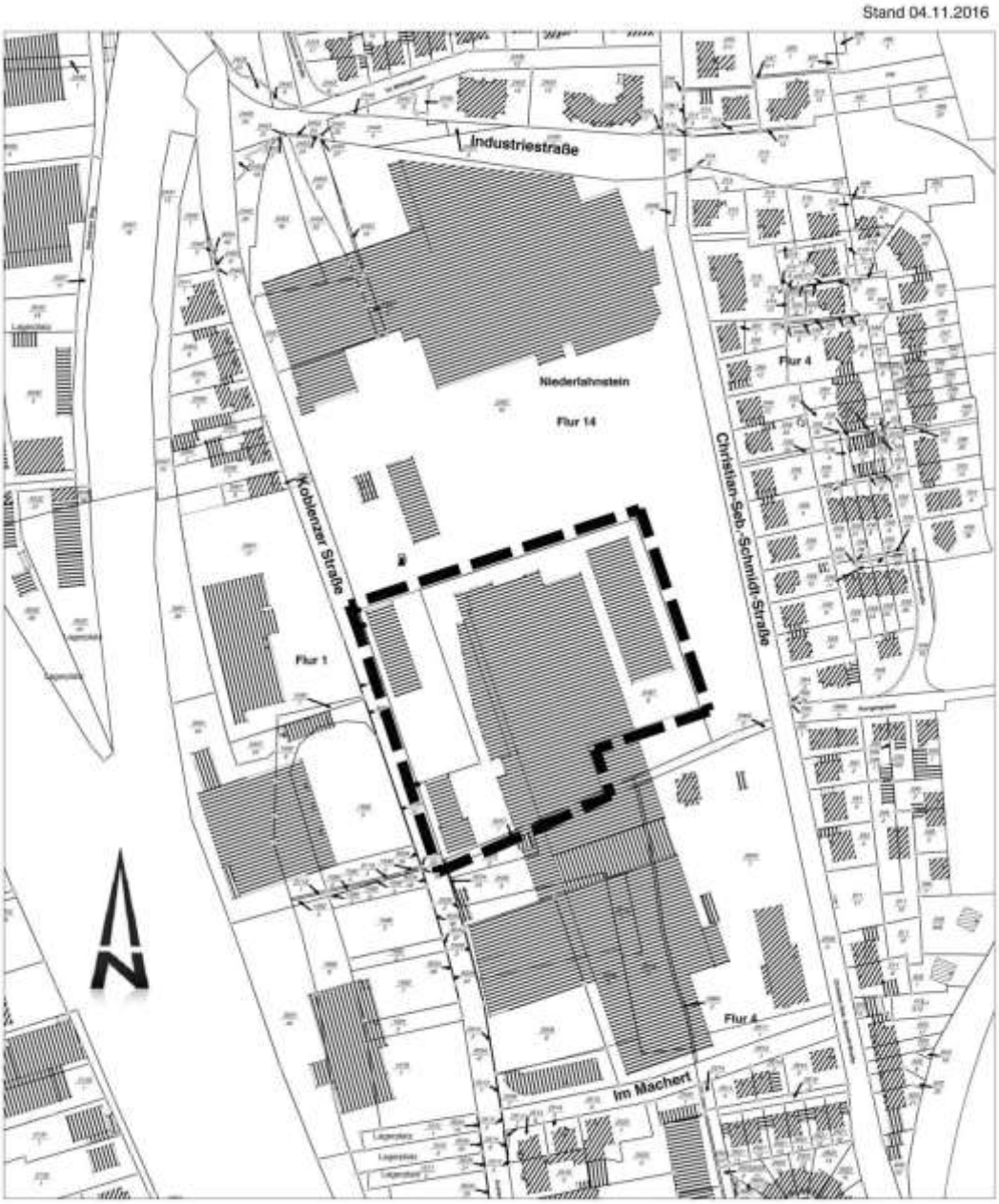
2.1 Lage des Plangebietes



Übersichtslageplan o.M.

© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2016, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de

2.2 Geltungsbereich



2.3 Anlass der Änderung

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, die regionalplanerische Funktionszuweisung und das ebenfalls vorhandene örtliche Interesse, hatte bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 1992-99 Anlass gegeben, verstärkt gewerbliche Bauflächen darzustellen.

Auch die im Aufstellungsverfahren einzuholende „Landesplanerische Stellungnahme", abgegeben am 7. April 1994 durch die Untere Landesplanungsbehörde des Rhein-Lahn-Kreises, hatte als fünftes von sieben landesplanerischen Zielen infolge der nach dortiger Auffassung nicht ausreichend vorgesehenen Gewerbebauflächen zur Verbesserung der Wirtschafts- und Infrastruktur gefordert: „Der Entwicklung im produzierenden Gewerbe ist Vorrang einzuräumen."

Den übrigen landesplanerischen Vorgaben war im anschließend überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplanes durch Beschlussfassung der städtischen Gremien weitgehend gefolgt worden. Allerdings war das vorgenannte fünfte Ziel nicht in vollem Umfang vom Stadtrat akzeptiert worden, da man damals schon erkannte, dass dieser prognostizierten landesplanerisch gewünschten Entwicklung auf Dauer nicht hinreichend Rechnung getragen werden könne.

Begründet wurde dies vom Stadtrat damit, dass die „Landesplanerische Stellungnahme" darlege, gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplanvorentwurf bestehe mindestens noch ein Zusatzbedarf von rund fünf bis zehn Hektar. Die erschließungsfähigen Flächen seien aufgrund der topographischen Verhältnisse allerdings sehr begrenzt, Flächenreserven dagegen nicht vorhanden. Desweiteren wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Entwicklung im produzierenden Gewerbe forciert werden sollte, wobei allerdings auf den Arbeitsplatz bezogene flächenintensive Gewerbeansiedlungen nicht anzustreben seien.

Beide Bedingungen korrespondierten dahingehend, dass ein Vorrang des produzierenden Gewerbes bei der weiteren Entwicklung als realitätsfremd anzusehen war. Im produzierenden Gewerbe ist bei Neuansiedlungen mit einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von mindestens 200-300 m² Bruttobauland pro Arbeitsplatz zu rechnen. Da eine derart extensive Flächennutzung aufgrund der topographischen als auch städtebaulichen Situation in der Stadt Lahnstein nicht realisierbar sei, müsse die verstärkte gewerbliche Entwicklung der Stadt Lahnstein im tertiären Bereich (Dienstleistungen) gesucht werden - dies auch unter dem von der Landesplanung selbst dargelegten Problem der langfristigen Entflechtung der starken Gemengelage im Stadtbereich von Lahnstein.

Aus diesen Gründen hatte der Stadtrat durch Beschluss eine Modifizierung des fünften „Landesplanerischen Ziels" vorgenommen und eigens neu gefasst: „Der Entwicklung qualifizierter Arbeitsplätze im tertiären Bereich mit angestrebter hoher Arbeitsplatzdichte in Kernnähe ist Vorrang einzuräumen."

Im Zug der Flächennutzungsplanung waren die Flächenpotenziale in der Stadt untersucht und nach verschiedenen Kriterien geprüft worden. Bewertet wurden die Lage und Erreichbarkeit der Flächen, die überörtliche Verkehrsanbindung, die mögliche verkehrstechnische Erschließung und die topographische Situation. Auch die Bedeutung der Flächen aus landespflegerischer Sicht wurde berücksichtigt.

Damals belief sich die Ausweisung im Flächennutzungsplan auf knapp dreißig Hektar Gewerbebaufläche, von denen allein elf Hektar auf das Gelände des Güterbahnhofes entfielen.

In der Summe entstand so ein Überangebot an Gewerbebauflächen in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, das mangels tatsächlicher Verfügbarkeit bis heute nicht genutzt werden konnte.

Noch während der Flächennutzungsplanung war das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet worden, um in dem von Chr.-Seb.-Schmidt-Straße, Im Machert, Koblenzer Straße und Im Mittelgesetz umschlossenen Gebiet das Baurecht für den damals im Entstehen befindlichen „Baumarkt" als auch für das südlich anschließende Gewerbegebiet zu schaffen. Seit 1994 ist dieser Bebauungsplan mit der Nr. 17 rechtskräftig.

Das Gewerbegebiet war unter der Vorgabe entwickelt worden, hier neben dem Baumarkt keine weiteren Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln und somit die gewerbliche Nutzung zu sichern.

Da seit über zwanzig Jahren keine Investoren Interesse an einem Ankauf der Flächen zur Ansiedlung von Unternehmen in der vom Plan vorgegebenen Größenordnung äußerten, stellte sich die Notwendigkeit einer zumindest teilweisen Neuordnung des Gebietes in Frage.

Die verhaltene Nachfrage nach geeigneten kleinen und mittelgroßen Gewerbegrundstücken konnte in den letzten Jahren insbesondere durch die Baureifmachung des Didiergeländes gedeckt werden.

Gleichzeitig ist seit nach den Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ein deutlicher Rückgang der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort zu verzeichnen; am 30. Juni 2015 waren es noch 5.682. Dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan lagen hingegen noch Zahlenwerte zugrunde, die einen Bedarf an Gewerbebauflächen mit dem damaligen Anstieg der Beschäftigtenzahl von 7.964 aus dem Jahr 1970 bis hin zu 8.299 im Jahr 1987 begründeten. Insoweit waren die damaligen Berechnungen der für Lahnstein erforderlichen Gewerbebauflächen von einem Trend ausgegangen, der sich anschließend nicht mehr bestätigt hatte. Letztlich haben diese Prognosen nicht dazu beitragen können, die Nachfrage an Gewerbegrundstücken tatsächlich zu erhöhen.

Dagegen war die Suche nach Grundstücken zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in den letzten Jahren zusehends gestiegen.

Nicht nur im Bereich der Koblenzer Straße, wo sich bereits mehrere Einzelhändler etabliert haben, sondern auch in den übrigen gewerblich nutzbaren Flächen des Stadtgebietes, so im Didiergelände, auf den Flächen des ehemaligen Verpflegungsamtes und des Güterbahnhofes, auf dem Markplatz Niederlahnstein, im Ahlerhof, in der Südallee, im Gewerbegebiet an der Dr.-Walter-Lessing-Straße, an der Gemarkungsgrenze zu Braubach und nicht zuletzt auch im Bereich des „Gewerbeparks Hermsdorfer Straße", wo es vor zwei Jahren zu einer Neuausweisung von Sondergebietsflächen kam. In keinem anderen dieser Gebiete war es gewollt, das Baurecht für den sogenannten „großflächigen Einzelhandel" mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche herzustellen; zum Teil wurde es sogar durch Beschluss entsprechender Satzungen ausgeschlossen.

Auf diese geänderten Rahmenbedingungen muss zwangsläufig reagiert werden. Es ist absehbar, dass das weitere Vorhalten gewerblicher Bauflächen in diesem Umfang auf Dauer zu keinen neuen Ansiedlungen führen wird.

Die theoretische Deckung einer potenziellen Nachfrage ist allein durch das Vorhandensein der gewerblichen Bauflächen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes Oberlahnstein möglich. Es sprechen viele Gründe dafür, eher diese Flächen für die künftige gewerbliche Entwicklung Lahnsteins vorzuhalten als den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17. Insoweit soll das Potenzial des Güterbahnhofes nicht durch parallel angebotene Konkurrenzflächen, die für andere Zwecke attraktiver sein können, geschmälert werden.

Angesichts der häufig nachgefragten Einzelhandelsnutzung und eines Investors, der bereit ist, die hierfür erforderlichen Grundstücke anzukaufen, bietet sich die Ausweisung eines Sondergebietes für den (großflächigen) Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 17 an. Hierfür ist das Gebiet auch aus dem Umstand geeignet, dass Einzelhandel entlang der Koblenzer Straße bereits vorhanden ist. Darüber hinaus sprechen Lage und Anbindung des Gebietes grundsätzlich dafür.

3 Planung

Die Umsetzung der Planung folgt in einem aufwändigen Verfahren über mehrere Schritte. Im Gegensatz zu der üblichen Bauleitplanung, die nahezu vollständig in den Händen der Planungshoheit ausübende Gemeinde gelegt ist, bedarf es bei der Ausweisung von Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels eines mehrstufigen Verfahrens, das auf der Ebene der Landesentwicklung beginnt.

3.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Aus dem Landesentwicklungsprogramm LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz sind zunächst die Ziele und Grundsätze der Zentrale Orte-Struktur herzuleiten. Hiernach sind Einrichtungen und Dienstleistungen mit unterschiedlicher funktionaler und damit zentral-örtlicher Bedeutung der Daseinsvorsorge räumlich zu bündeln. Die Standortgemeinden zentralörtlicher Einrichtungen nehmen darüber hinaus Verknüpfungsfunktionen im funktionalen und überregionalen Verkehrsnetz war. Die betroffenen Gemeinden definieren und sichern in Eigenverantwortung Umfang und Qualität des zentralörtlichen Versorgungsniveaus (Ziel Z 35) auf dieser Ebene ist Lahnstein als Mittelzentrum in einem sogenannten „mittelzentralen Verbund kooperierende Zentren" des Verdichtungsraumes Koblenz/Lahnstein ausgewiesen, zudem auch Bendorf, Höhr-Grenzhausen, Koblenz und Vallendar gehören.

Das Ziel Z 45 gibt vor, dass die Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten (insbesondere Mittelzentren) zu sichern und weiter zu entwickeln ist. Eine Kooperationsempfehlung drückt aus, dass für die „kooperierenden Zentren im mittelzentralen Verbund" für die Sicherung der Daseinsvorsorge eine intensive Zusammenarbeit empfohlen wird, um durch interkommunale Kooperation Synergieeffekte und ein qualitativ hohes Versorgungsniveau zu sichern.

Dieser Grundsatz G 56 beschäftigt sich mit der wohnortnahen qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen. Deren Sicherung soll durch die Zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden.

Einschränkungen formuliert das Ziel Z 57 das sogenannte Zentralitätsgebot. Hiernach ist die Einrichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in Zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsflächen kommen nur in Mittel-

und Oberzentren in Betracht. Eine Ausnahme, nach der Gemeinden ohne zentralörtlichen Funktion großflächige Einzelhandels Vorhaben mit bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche vorhalten dürfen, ist möglich, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist. Von solchen Ausnahmen wird in der Region reger Gebrauch gemacht.

Entscheidend für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit sogenannten innenstadtrelevanten Sortimenten ist das „städtebauliche Integrationsgebot" des Zieles Z 58. Das Landesentwicklungsprogramm bestimmt hiermit, dass solche Betriebe nur in städtebaulichen integrierten Bereichen zulässig sind, also in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren. Diese städtebaulich integrierten Bereiche, nach dem Baugesetzbuch „zentrale Versorgungsbereiche" genannt, sind von den Zentralen Orten in Abstimmung mit den Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht-innenstadtrelevanter Sortimente umfassen. An sogenannten „Ergänzungsstandorten" der Zentralen Orte sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig. Auch diese sind in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Als begrenzte Randsortimente können hier auch innenstadtrelevante Sortimente enthalten sein (Ziel Z 59).

Mit dem Ziel Z 60 wird das Nichtbeeinträchtigungsgebot definiert, wonach die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche noch die der Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte wesentlich beeinträchtigen dürfen. Das gilt auch auf Auswirkungen der Stadtteile von Ober- und Mittelzentren.

Damit durch einzeln vorgenommene Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe keine Überschreitung der Verkaufsflächen vorgenommen werden kann, ist dieser durch das sogenannte „Agglomerationsverbot" entgegen zu wirken (Ziel Z 61).

In der Begründung und Erläuterung zu den Zielen und Grundsätzen des Kapitels 3.2.3 im Landesentwicklungsprogramm LEP IV wird ausgeführt, dass der großflächige Einzelhandel wichtige Funktionen einer qualitativ gleichwertigen Versorgung mit Waren und dazu gehörigen Dienstleistungen wahrnimmt. Dem vielfältigen Bedarf von Bevölkerung und Wirtschaft kann nur eine räumlich differenzierte Versorgungsstruktur unterschiedlicher Betriebsformen gerecht werden. Die Gemeinden sollen durch geeignete planerische Maßnahmen die Voraussetzung für die Entwicklung des Handelns im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung Erreichbarkeit der Standtorte durch ihre Kunden schaffen. Die Deckung der Grundversorgung, insbesondere an Nahrungs- und Genussmittel, soll möglichst wohnungsnah und barrierefrei erfolgen können. Die Grundversorgung umfasst insbesondere Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs, zum Beispiel Nahrungsmittel, Drogeriewaren, Kosmetikartikel sowie Haushaltswaren, Glas und Porzellan (Begründung zu Grundsatz G 56 und Ziel Z 57).

Das Landesentwicklungsprogramm erkennt, dass der großflächige Einzelhandel einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Zentralen Orte leistet. Die städtebauliche Integration des Einzelhandels soll spürbare Schwächungen von Innenstadt Funktionen vermeiden. Nach dem Ziel Z 58 ist bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen Integrierten und Ergänzungsstandorten sicher zu stellen und in kommunalen Einzelhandelskonzepten zu begründen. Dabei sind auch die Ergänzungsstandorte analog zu den städtebaulich integrierten Bereichen aus ei-

nem kommunalen Einzelhandelskonzept abzuleiten, dass kommunalspezifische Aussagen zur Zentrenrelevanz des Sortiments enthalten muss. Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes selbst oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt wird.

Zur Steuerung der Entwicklung außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche soll auch eine Ausweisung von Ergänzungsstandorten erfolgen. Diese betreffen insbesondere die Standorte auf der „grünen Wiese". Innenstadtrelevanten Sortimente sollen dort in der Regel nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsflächen umfassen. Eine Begrenzung der absoluten Größenordnung ist im Rahmen der raumordnerischen Prüfung von Vorhaben vor dem Hintergrund möglicher Beeinträchtigungen der Zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten Zentralen Orte zu prüfen.

Aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms sind daher die nächsten drei Schritte abzuleiten:

- Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) unter Beifügung einer Liste in stadtrelevanter und nicht stadtrelevanter Sortimente in einem Einzelhandelskonzept (städtebauliches Integrationsgebot);
- Festlegung des Ergänzungsstandortes;
- Nachweis des Nichtbeeinträchtigungsgebots.

3.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein

Nach § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB ist ein auf die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über diesen Bereich enthält. Dies können sogenannte Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sein, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind und die in der kommunalen Planungspraxis in der Regel die Grundlage für eine schlüssige und nachvollziehbare Begründung der Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen sind.

Die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche stehen im Mittelpunkt der bauleitplanerischen Einzelhandelssteuerung. Dieses Anliegen ist als wichtiger Planungsgrundsatz durch die BauGB Novelle 2007 in dem Katalog der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) aufgenommen worden.

Zur Realisierung dieses Ziels bedarf es nicht nur der bauleitplanerischen Absicherung der Zentralen Versorgungsbereiche durch entsprechende Gebietsfestsetzungen. Die Erhaltung und Entwicklung der Zentren erfordert auch den Ausschluss oder die Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Um die Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortszentren zu stützen und zu stärken und um eine möglichst wohnungsnahe Grundversorgung durch entsprechende Nah- und Grundversorgungszentren zu sicher, muss regelmäßig die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentren durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen oder beschränkt werden.

Eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung durch Bebauungspläne ist in der Regel nur auf der Grundlage eines fundiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu rechtfertigen und rechtssicher durchzusetzen. Für ein solches Konzept müssen die tatsächlichen Verhältnisse, insbesondere die Angebots- und Nachfrage-Struktur im Einzelhandel untersucht, die

bestehenden Versorgungsschwerpunkte städtebaulich bewertet und die Rahmenbedingungen und Spielräume für künftige Entwicklungen solide abgeschätzt werden. Aus diesen handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen können dann die Entwicklungsziele abgeleitet sowie die Zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte für die großflächigen Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Hauptsortimenten räumlich und funktional bestimmt werden. Außerdem wird auf der Basis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele eine ortsspezifische Liste der nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimente festgelegt. Standortkonzept und Sortimentsliste werden dann durch bestimmte Grundsätze für die räumliche Steuerung des Einzelhandels miteinander zu sogenannten „Ansiedlungsregeln" verknüpft.

Ein derartiges vom Stadtrat beschlossenes Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine wichtige Grundlage nicht nur für alle Positivplanungen zur Umsetzung des Standortkonzeptes, sondern vor allem auch für Bebauungspläne, die den zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb der festgelegten Zentralen Versorgungsbereiche ausschließen oder beschränken.

Durch Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen kann der zentrenrelevante Einzelhandel in einem Bebauungsplan nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hatte in den Jahren 2010-11 ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, das letztlich in der Sitzung am 19. Dezember 2011 beschlossen wurde. In diesem Einzelhandelskonzept sind wesentliche Zielsetzungen und Grundsätze der Lahnsteiner Einzelhandel- und Standortentwicklung dargelegt.

Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde im Folgejahr durchgeführt und wiederum durch den Stadtrat beschlossen. Gründe für die Fortschreibung waren Vorhabenplanungen am Standortbereich Koblenzer Straße. Diese führte nicht zu einer Änderung im ursprünglichen Einzelhandelskonzept getätigten Aussagen für den Standort Hermsdorfer Straße. Bezug genommen wird daher auf das fortgeschriebene Konzept nach der aktuellen Beschlussfassung des Stadtrates vom 17. Dezember 2012.

Sowohl dem ursprünglichen Einzelhandelskonzept als auch seiner Fortschreibung waren umfangreiche Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Schlussfolgerungen zugrunde gelegt worden. Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit als auch Behörden und Nachbarstädten wurden durchgeführt, die entsprechenden Abwägungen in öffentlicher Sitzung des Stadtrates vorgenommen.

Zur Erfassung und Bewertung der Einzelhandelssituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale war zuvor im August 2010 eine flächendeckende Vollerhebung des Ladeneinzelhandels geführt worden. Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistete, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen konnten und sämtliche Zwischenschritte mit einem breitbesetzten Gremium diskutiert wurden.

3.3 Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten

Zum Vorhaben wurde ein Gutachten durch das Büro Stadt+Handel, Dortmund, erarbeitet, das ab Seite 36 abgedruckt ist.

3.4 Raumordnerische Prüfung

Für die Einzelhandelsansiedlung wurde gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlG eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt, deren Ergebnis ab Seite 90 abgedruckt ist.

3.5 Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein wurde nach Erteilung der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde (heutige Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) am 12. November 1999 bekannt gemacht und trat damit in Kraft. In den Folgejahren wurden fünf Änderungsverfahren durchgeführt, um einzelne Flächen eine neue Art der baulichen Nutzung zuzuweisen.

Die Flächennutzungsplan-Änderung bedarf aus Gründen der zu ändernden Nutzung als Sonderbaufläche für Einzelhandel einer Reihe von Prüfungen zur Feststellung der Raumverträglichkeit nach dem Landesplanungsgesetz unter Berücksichtigung des Landesentwicklungsprogramms LEP IV, die vor den entscheidenden Beschlüssen des Stadtrates durchgeführt wurden.

3.6 Landesplanerische Stellungnahme

Nach § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) ist bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes die Landesplanerische Stellungnahme bei der zuständigen Landesplanungsbehörde zu beantragen. In ihr werden die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung bekannt gegeben.

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wirken verbindlich. Die Gemeinde hat kein Recht, sie im Rahmen der Abwägung in eigener Entscheidung mit anderen Belangen abzuwägen oder sie zu relativieren.

Die Ziele sind der gemeindlichen Bauleitplanung vorgegeben, in dem Sinne, dass alles zu unterlassen ist, was die Verwirklichung der Ziele vereiteln oder wesentlich erschweren könnte.

Das Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung kann nach dortiger Feststellung gleichzeitig als Landesplanerische Stellungnahme übernommen werden.

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden gemäß der durch den Stadtrat beschlossenen Abwägungsergebnisse bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt und eingearbeitet.

3.7 Umweltbericht

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 § 1a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen 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 (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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnisse die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Nach § 2a bzw. § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bauleitplanung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 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 der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zusammenhang mit der abschließenden Abwägung durch den Gemeinderat und der Beschlussfassung über den Bauleitplan erstellt.

4 Verfahren zur Änderung

4.1.1 Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);*
- *Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 2. März 2017 (GVBl. S. 21);*
- *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);*
- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298);*

- *Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626);*
- *Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77);*
- *Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583);*
- *Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295);*
- *Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);*
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);*
- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);*
- *Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383).*

4.1.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile sind:

- *eine Planzeichnung im Maßstab 1:5000 (unmaßstäblich abgebildet auf Seite 33 ff.) und*
- *diese Begründung.*

Beigefügt ist:

- *Umweltbericht, erstellt durch das Fachbüro SAI (Stadtplanung Architektur Immissionschutz) vom 8. September 2017, Verfasser Dipl.-Ing. Christian Deichmüller (Anlage U);*
- *Fachbeitrag Naturschutz, erstellt durch Kock Consult GmbH vom August 2016, Verfasser Dipl.-Ing. Michael Mansfeld und Dipl.-Biol. Erika Tönnes (Anlage N);*
- *Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Lahnstein, erstellt durch Stadt+Handel vom 10. November 2015, Verfasser Marc Föhrer und Andreas Q. Schuder (Seite 36 ff.);*

- *Raumordnerisches Prüfungsergebnis gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlG für das Vorhaben „Geplante Verlagerung des L-Marktes" vom 16. März 2016, herausgegeben durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz (Seite 90 ff.).*

Nachrichtlich der öffentlichen Auslegung (vor Ort) beigefügt ist:

- *Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein 2012, Fortschreibung beschlossen durch den Rat der Stadt Lahnstein am 17. Dezember 2012, erstellt durch Stadt+Handel; Verfasser Marc Föhrer und Andreas Q. Schuder.*

4.2 Verfahren

4.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 3. November 2016 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 eine dritte Änderung i.V.m. der Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17Ä2/39 durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig mit der anstehenden Beteiligungen der Öffentlichkeit im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 46 am 18. November 2016 bekannt gemacht.

4.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer einwöchigen öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 28. November 2016 bis 2. Dezember 2016 statt. Sie wurde am 18. November 2016 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 46 bekannt gemacht. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 4.3.1.1 ab Seite 16 gelistet.

4.2.3 Beteiligung der Behörden

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 21. November 2016 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

Mit Fristsetzung von einem Monat - entsprechend dem 24. Dezember 2016 - wurden die Behörden aufgefordert, auch Aufschluss über beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können.

Es wurde darauf hingewiesen, dass bei nicht fristgemäßer Äußerung davon ausgegangen wird, dass die von den Trägern wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz;*
- *Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, Koblenz.*

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte für die Flächennutzungsplanung wurden vorgebracht von:

- *Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr - mit Schreiben vom 8. Dezember 2016, eingegangen per Email am 8. Dezember 2016;*
- *Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main - mit Schreiben vom 23. Dezember 2016, eingegangen am 23. Dezember 2016 und mit Schreiben vom 28. Dezember 2016, eingegangen am 29. Dezember 2016;*
- *Energienetze Mittelrhein, Koblenz - mit Schreiben vom 9. Dezember 2016, eingegangen am 14. Dezember 2016;*
- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Schreiben vom 30. November 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016;*
- *Handwerkskammer Koblenz, Koblenz - mit Schreiben vom 12. Dezember 2016, eingegangen am 12. Dezember 2016;*
- *Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 20. Dezember 2016, eingegangen am 21. Dezember 2016;*
- *Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Diez - mit Schreiben vom 12. Dezember 2016, eingegangen am 19. Dezember 2016;*
- *Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur - mit Schreiben vom 21. Dezember 2016, eingegangen am 23. Dezember 2016.*

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 4.3.2.1 ab Seite 20 gelistet. Spätere Stellungnahmen waren nicht zu verzeichnen.

4.3 Abwägungsrelevante Eingaben

4.3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

4.3.1.1 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

4.3.1.1.1 Rosmarie Bührmann Müller, Sebastianusstraße 52 - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016

111

Rosmarie Bührmann-Müller
Sebastianusstrasse 52
56112 Lahnstein

02.12.2016

LJ/12.

Stadtverwaltung Lahnstein
Eing. 02. Dez. 2016
Fl. 1

An die
Stadt Lahnstein
Stadtbauamt
z. Hd. Herrn Hoß
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein

Bürgerbeteiligung zur Änderung der Bauleitplanung an der "Koblenzer Straße", des Bebauungsplans 17 Ae3 sowie des Flächennutzungsplans Ae6

Sehr geehrter Herr Hoß,

als Bürgerin der Stadt Lahnstein und Inhaberin zweier Apotheken in Lahnstein (Victoria-Apotheke, Adolfstr. 35 bzw. Filialapotheke Fortuna-Apotheke, Am Rasenplatz 7) möchte ich im Rahmen der o.g. Bürgerbeteiligung folgende Punkte ansprechen:

Für die von der Stadt Lahnstein jetzt offengelegten Pläne ist keinerlei städtebauliche Notwendigkeit erkennbar. Es gibt in Lahnstein keine zu schließende Versorgungslücke im Einzelhandelsbereich und der bestehende Bebauungsplan ermöglicht Lidl auch am bisherigen Standort den gewünschten Flächenzuwachs; für etwaige benötigte weitere Parkplätzen wären sicher Lösungen in Form eines Parkdecks oder durch Parkplätze auf der anderen Straßenseite möglich.

Mit einer Realisierung der Pläne sind jedoch erhebliche Nachteile verbunden.

Jede Ausweitung der Verkaufsflächen im Bereich Koblenzer Straße führt zu einem weiteren Abzug von Kundenfrequenz aus den anderen zentralen Versorgungsbereichen, wo teilweise die schwierige Geschäftssituation (gekennzeichnet durch zahlreiche Geschäftsaufgaben und leere Ladenlokale) stadtbekannt so kritisch ist, dass bereits minimale Verlagerungen der Kundenfrequenz zu weiteren Geschäftsaufgaben und in einem Teufelskreis dann zu noch stärkerem Frequenz- und Kundenrückgang führen werden.

Die vorgesehene Ausweitung der Einzelhandelsflächen im Bereich Koblenzer Straße ist besonders problematisch für das erst im vergangenen Jahr eröffnete neue Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße. Die Stadt Lahnstein hat über Jahre große Anstrengungen unternommen, dieses Zentrum zu errichten und entsprechende Investoren anzuziehen; diese durften damit erwarten, dass die Stadt Lahnstein für dieses von ihr so stark propagierte Zentrum zu mindestens mittelfristig stabile städteplanerische Rahmenbedingungen bieten und keine dazu konkurrierenden Einzelhandelsflächen schaffen würde. Auch ich habe - vor dem Hintergrund, dass dortige Flächen gezielt für die Errichtung einer Apotheke vermarktet worden sind und damit die Nachhaltigkeit meiner Hauptapotheke bedroht war - in diesem Zentrum signifikant investiert und dort im Oktober 2015 meine Filialapotheke eröffnet,

1

die heute den insgesamt 11 dort regelmäßig arbeitenden Mitarbeitern überwiegend hochqualifizierte Voll- und Teilzeitarbeitsplätze bietet.

Nun will die Stadt noch in der Anlaufphase dieses neuen Nahversorgungszentrums (und bei dort immer noch nicht vollständig vermieteter Fläche) in der direkten Konkurrenzlage Koblenzer Straße den Ausbau von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel für den Discounter Lidl ermöglichen, der dort bereits angesiedelt ist. Zudem wird bei Planumsetzung mit den dann freiwerdenden Lidl-Altflächen auch anderem frequenzanziehenden Einzelhandel der Weg in den Bereich Koblenzer Straße bereitet – bis hin zur Möglichkeit einer weiteren Apotheke, die nach Lahnsteiner Liste dort grundsätzlich möglich wäre und die sowohl auf meine Neugründung Fortuna-Apotheke, aber auch auf alle andere Apotheken in Lahnstein und speziell Niederlahnstein verheerende wirtschaftliche Auswirkungen hätte.

Für alle zukünftigen Investoren in Lahnstein stellt sich mit diesem Vorgehen der Stadt Lahnstein die Frage, wie zuverlässig eigentlich die ihr gesetzten Rahmenbedingungen für Investitionen zu mindestens für einen mittelfristigen Zeithorizont sind.

Zusammengefasst würde eine Realisierung der offengelegten, städtebaulich jedoch überhaupt nicht notwendigen Pläne zu erheblichen städteplanerischen Nachtteilen in den anderen Versorgungsbereichen und zu wirtschaftlichen Einbußen für zahlreiche Bestandsbetriebe in der Stadt führen sowie einen gebrochener Vertrauensschutz gegenüber allen Investoren im neuen Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße darstellen.

Vor diesem Hintergrund appelliere ich an die Stadt Lahnstein und ihre Gremien, in der Abwägung von den ausgelegten Planänderungen grundsätzlich Abstand zu nehmen.

Eine solche Entscheidung würde die schon heute mögliche Expansion des Bestandsbetriebs Lidl am bisherigen Standort gar nicht beeinträchtigen. Eine darüber hinaus gehender Zuwachs der Einzelhandelsfläche auf der Lidl-Altfläche würde jedoch ebenso vermieden wie ein Präzedenzfall für eine weitere Expansion von Einzelhandelsflächen auf der dem bisherigen Lidl-Standort gegenüberliegende Straßenseite. Die Stadt Lahnstein würde damit auch deutlich machen, dass sie mit ihrer Stadtplanung verlässliche Rahmenbedingungen bietet, auf die sich Investoren zu mindestens mittelfristig verlassen können.

Sofern die Stadt und ihre Gremien von den ausgelegten Plänen nicht Abstand nehmen wollen, so sollte zu mindestens eine Modifikation der Pläne erfolgen und über Baurecht oder vertragliche Regelungen sicher gestellt werden, dass im gesamten Nahversorgungszentrum Koblenzer Straße, mindestens jedoch auf der frei werdende Lidl-Altfläche, dauerhaft nur solcher Einzelhandel neu angesiedelt werden kann, der nach dem Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein für etwaige Flächenerweiterungen dort schon immer vorgesehen war, nämlich nur Unterhaltungselektronik, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel. Alternativ oder ergänzend könnten über solche Regelungen auch für ausgewählte Branchen, die für die Versorgung im innerstädtischen Bereich bzw. für die wohnortnahe Nahversorgung von besonderer Bedeutung sind (wie z.B. Apotheken), die Möglichkeiten von Neuansiedlungen im Bereich Koblenzer Straße insgesamt oder zu mindestens auf der Lidl-Altfläche planerisch bzw. rechtlich unterbunden werden.

Mit freundlichen Grüßen

Rosmarie Bührmann-Müller

2

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 4.4.1 auf Seite 30.

4.3.1.1.2 Simone Dietzler, Salzheck 8, Dieblich - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016

112

Simone Dietzler
Salzheck 8
56332 Dieblich

02.12.2016

Stadt Lahnstein
Stadtbauamt
Herr Hoß
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein

Stadtverwaltung Lahnstein
eing. 02. Dez. 2016
Verm.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Änderung des B-Plans 17 Ae3 und des FNP Ae6

Sehr geehrter Herr Hoß, sehr geehrte Damen und Herren,

als selbständige Kauffrau betreibe ich seit September 2015 den REWE-Markt am Rasenplatz 7 mit derzeit 43 Mitarbeitern.

Bisher bin ich davon ausgegangen, dass ich als Inhaberin eines Vollsortimentsmarktes für das nördliche Stadtgebiet mittelfristig Planungssicherheit besitze und keine gravierenden Änderungen der Rahmenbedingungen zu erwarten sind.

Dieses Vertrauen war für mich eine der Voraussetzungen, den Markt an dieser Stelle zu eröffnen.

Meine Mitarbeiter und ich haben deshalb mit großer Verwunderung und Enttäuschung das Planvorhaben des Lidl, sich flächenmäßig fast zu verdoppeln, zur Kenntnis genommen.

Ich befürchte, dass dies nur der erste Schritt sein wird, mit dem sich an der Koblenzer Straße massive Veränderungen der Angebotsstrukturen, gerade auch im Lebensmittelbereich ergeben werden. Dies kann letztlich auch nicht im Sinne einer vernünftigen Stadtentwicklung sein.

Die Lidl-Planung und der zu erwartende „Rattenschwanz" an weiteren Begehrlichkeiten an der Koblenzer Straße führen dazu, dass ich, meine Mitarbeiter und unsere Familien mit Sorge in die Zukunft schauen müssen.

Ich werde mich, angesichts des sehr kurzen Zeitrahmens der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, erst im Rahmen der öffentlichen Auslegung des förmlichen Planentwurfs im Detail zu dem Vorhaben äußern können.

Dies bin ich insbesondere meinen Mitarbeitern schuldig.

Mit freundlichen Grüßen

Simone Dietzler

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 4.4.1 auf Seite 30.

4.3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

4.3.2.1 Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

4.3.2.1.1 Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 20. Dezember 2016, eingegangen am 21. Dezember 2016

114

IHK Koblenz
Starke Wirtschaft.
Starke Region.

IHK-Regionalgeschäftsstelle Montabaur | Postfach 1261 | 56402 Montabaur

Stadtverwaltung Lahnstein
FB 1 Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur
z.Hd. Herrn Hoß
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein

Stadtverwaltung Lahnstein
Eing. 21. Dez. 2016
Abschr.

Regionalgeschäftsstelle Montabaur

Ihre Zeichen/Nachricht vom
FNP6Ae / BP17Ae3/21.11.2016

Ihr/e Ansprechpartner/in
Richard Hover
E-Mail hover@koblenz.ihk.de
Telefon 02602 1563-12
Fax 02602 1563-20

Montabaur, 20. Dezember 2016
Ident-Nr.

Bauleitplanung der Stadt Lahnstein:
- **Sechste Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein**
- **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/39 – Koblenzer Straße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Schreiben baten Sie uns um Stellungnahme zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/39 – Koblenzer Straße. Dieser Bitte kommen wir im Folgenden gerne nach.

Aus Sicht der Einzelhandelsbetrieb in und um Lahnstein muss eine langfristige Planungssicherheit für den Bestand und die Investitionen gesichert sein. Dazu gehört auch, dass die Unternehmensentwicklung unter angemessenem Aufwand möglich sein muss.

Vor diesem Hintergrund haben wir in Bezug auf die Maßnahme unter der Voraussetzung keine schwerwiegenden Bedenken, dass den im Schreiben der SGD vom 22.03.2016 dargelegten Voraussetzungen entsprochen wird. Dies gilt besonders mit Blick auf den Altstandort des Lidl-Discounters, wonach auf dieser Fläche nur noch Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein zulässig sein darf und der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln auszuschließen ist. Insofern gehen wir davon aus, dass die Interessen und Bedürfnisse eventuell betroffener Unternehmen gewahrt bleiben.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Richard Hover
Regionalgeschäftsführer

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 4.4.1 auf Seite 30.

4.3.2.1.2 Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Landesplanungsbehörde, Bad Ems - mit Schreiben vom 29. November 2016, eingegangen am 30. November 2016

Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
-Untere Landesplanungsbehörde-

215

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises ♦ Insel Silberau ♦ 56129 Bad Ems

Stadtverwaltung Lahnstein
Postfach 2180

56108 Lahnstein

Stadtverwaltung Lahnstein
Eing. 30. Nov. 2016
Fachb.: 1

Aktenzeichen:
60-III
Sachbearbeiter:
Herr Horst Klöckner
Durchwahl:
02603-972 266
Telefax:
02603-972 6266
Zimmer:
318
Email:
horst.kloeckner@rhein-lahn.rlp.de
Datum:
29.11.2016

Bauleitplanung der Stadt Lahnstein;
6. Änderung des Flächennutzungsplanes (aus dem Jahr 1999) der Stadt Lahnstein

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 21.11.2016, Az.: FNP6Ae/BP17AE3

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit Ihrem v.g. Schreiben bitten Sie uns als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierfür bedanken wir uns recht herzlich und nehmen wie folgt Stellung:

Durch die sechste Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein sollen Teilbereiche der östlichen Seite der Koblenzer Straße in der Größenordnung von etwa 1,2 Hektar in eine Sonderbaufläche für Einzelhandel umgewandelt werden.
Diese Planungsabsicht war bereits Gegenstand einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlG. Dieses Verfahren wurde von der Oberen Landesplanungsbehörde durchgeführt. Die dortigen Auflagen finden Beachtung für die weiteren Planungsschritte im Flächennutzungsplanverfahren. Somit ist eine landesplanerische Stellungnahme gem. §20 LPlG vorliegend entbehrlich. Ebenso ist die besagte Sonderbaufläche bereits auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein enthalten. Wir sehen das vorliegende Verfahren als logische Fortführung des bisherigen Planungsprozesses an. Inhaltlich haben wir keine weitergehenden Anregungen zur Planung vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Horst Klöckner)

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 4.4.1 auf Seite 30.

4.3.2.1.3 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 19. Dezember 2016

RheinlandPfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

216

TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Lahnstein
Postfach 21 80
56108 Lahnstein

Stadtverwaltung Lahnstein
Eing. 19. Dez. 2016

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

16.12.2016

Mein Aktenzeichen Bitte immer angeben! 3240-1497-16/V1 kp/lmo	Ihr Schreiben vom 21.11.2016 FNP5Aa/BP17Aa3	Telefon

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein und Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39 "Koblenzer Straße" der Stadt Lahnstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des ausgewiesenen Bebauungs- und Flächennutzungsplanes zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein und Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39 "Koblenzer Straße" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass dem LGB Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Niederlahnstein vorliegen. In der Gemarkung befand sich weiterhin die "Hoherheinerhütte", in welcher Roherze zu Konzentraten aufbereitet wurden. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE 79 545 000 000 054 501 505
Ust. Nr. 26/873/0138/6

RheinlandPfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Boden und Baugrund
– allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter 1.4 werden fachlich bestätigt.

– mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

– Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Georg Wieber)
Direktor

G:\prhz\241497181.docx

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Archäologie, Geologie und des Bergbaus, Abschnitt 4.4.4 auf Seite 32.

4.3.2.1.4 Stadtverwaltung Koblenz - mit Email vom 16. Dezember 2016

218

Kleinmann, Stefanie

Von: Hoß, Winfried
Gesendet: Montag, 19. Dezember 2016 07:54
An: Stadtverwaltung
Betreff: WG: Mitteilung über Beratung zum Bebauungsplan 17Ä3/39

Für den gedruckten Posteingang, bitte.

Von: Sascha.Langenstein@stadt.koblenz.de [mailto:Sascha.Langenstein@stadt.koblenz.de]
Gesendet: Freitag, 16. Dezember 2016 12:01
An: Hoß, Winfried
Cc: Frank.Hastenteufel@stadt.koblenz.de; Thomas.Rippel@stadt.koblenz.de
Betreff: Mitteilung über Beratung zum Bebauungsplan 17Ä3/39

Stadtverwaltung Lahnstein
Eing. 19. Dez. 2016
Fachb.: X 1

Sehr geehrter Herr Hoß,
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 21.November 2016 bitten Sie uns um Stellungnahme zur sechsten Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes 17Ä3/39 in Lahnstein. Sie haben eine Frist zur Rückmeldung von vier Wochen also bis zum 21. Dezember 2016 gesetzt.

Aufgrund den kritischen Stellungnahmen seitens der Stadt Koblenz zum ehemals am Standort geplanten Fachmarktzentrum informieren wir den zuständigen Fachbereichsausschuss IV in einer Vorlage darüber, dass aus Sicht der Stadtverwaltung gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 17Ä3/39 in der jetzigen Form keine Bedenken vorgebracht werden sollten.

Aufgrund der Sitzungsfolge kann die Beratung im Fachbereichsausschuss erst am 31. Januar erfolgen. Fristwahrend bis zum 21. Dezember kann ich Ihnen daher leider nur diese Information zukommen lassen. Falls sich aus der Beratung am 31. Januar 2017 ergeben sollte, dass die Stadt Koblenz dennoch Anregungen zu ihrer Bauleitplanung vorbringen soll, werde ich Sie darüber zeitnah informieren.

Unabhängig davon bitten wir Sie, dass wir auch über die weiteren Verfahrensschritte insbesondere gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB informiert werden, um ggf. zu diesem Zeitpunkt noch eine Stellungnahme abgeben zu können.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Sascha Langenstein

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Stadtverwaltung Koblenz
Postfach 201551
56015 Koblenz

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 4.4.1 auf Seite 30.

4.3.2.1.5 Struktur und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 22. Dezember 2016

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

219

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 20 03 61 | 56003 Koblenz

Stadtverwaltung Lahnstein
Postfach 2180

56108 Lahnstein

14/12.

Stadtverwaltung Lahnstein
Eing. 22. Dez. 2016
Anl.:

Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-0
Telefax 0261 120-2200
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgdnord.rlp.de

16.12.2016

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner(in)/ E-Mail	Telefon/Fax
36 232 14/43	21.11.2016	Nicole Wenke	0261 120-2095
Bitte immer angeben!	FNP6Ae/BP17Ae3	Nicole.Wenke @sgdnord.rlp.de	0261 120-882219

Bauleitplanung der Stadt Lahnstein
- **6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein**
- **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/39 – Koblenzer Straße**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. der gemeindenachbarlichen Abstimmung gemäß § 2 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 21.11.2016 habe ich dankend zur Kenntnis genommen.

Nach Beteiligung der Fachreferate der SGD Nord wird wie folgt Stellung genommen:

I. Referat 23 – Regionalstelle Gewerbeaufsicht –

Östlich der Koblenzer Straße soll auf dem Gelände des Drahtwerkes ein Lebensmitteldiscounter errichtet werden. Durch das Vorhaben rücken dem Discounter zuzurechnende Geräuschemittenten (Anlieferungs- und Parkverkehr) nah an die östlich gelegene Mischgebietsfläche mit Wohnnutzung heran. Zur Klärung der künftigen Lärmsituation, sollte auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastung, ggf. ein Einzelgutachten eingeholt werden.

1

Kernarbeitszeiten	Verkehrsanbindung	Parkmöglichkeiten
09.00-12.00 Uhr	Bus ab Hauptbahnhof	Tiefgarage Görresplatz
14.00-15.30 Uhr	Linien 8,9,27,460 bis Haltestelle	
Freitag: 09.00-13.00 Uhr	Stadttheater	

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

II. Referat 32 – Regionalstelle WAB –

Die Stadt Lahnstein plant die bisherigen Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 17Ä2/39 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 zu ersetzen. Im Plangebiet sind die Sondernutzungsgebiete SO-2 (Tankstelle), SO-4 (Einzelhandel) und SO-5 (Einzelhandel) vorgesehen.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Planbereich ist durch die Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen öffentlichen Anlagen sicher gestellt.
Die Fläche ist bereits jetzt vollständig versiegelt, so dass sich die Summe des Oberflächenwasserabflusses nicht erhöht.

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete vorhanden.
Wasserwirtschaftliche Planungen die dem Vorhaben entgegenstehen sind hier nicht bekannt.

Aus **Altlastengesichtspunkten** wird mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben den Bereich des Altstandortes mit der Erhebungsnummer 141 00 075 - 5501 erfasst.

Es handelt sich um das ehem. Betriebsgelände der Drahtwerke C. S. Schmidt GmbH
Die Kartierung können Sie dem beigefügten Erhebungsbogen entnehmen.
Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten, die durch Untersuchungen belegt sind, handelt. Von daher können sich zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerung Änderungen ergeben.
Bei dem Bereich handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Er wurde von daher durch die Struktur – und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) als Obere Abfallbehörde auf Grund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft.
Über den jetzt überplanten Bereich liegen im Bodenschutzkataster keine Informationen vor. Auch ist die ehemalige Nutzung der Halle hier nicht bekannt.

2

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

Im Bereich des kartierten Altstandortes wurde in den Jahren 1995 bis 1997 ein Baumarkt errichtet. Der Bereich wurde im Vorfeld orientierend untersucht. Im anstehenden Boden außerhalb der Gebäude wurden keine wesentlichen Belastungen gefunden. Beim Abriss der Gebäude wurden in der Bausubstanz und im Boden unterhalb der Hallen Belastungen nachgewiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die generelle Bebaubarkeit des Altstandortes und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen.

Nach Ziffer 2.1.1 des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002 (Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren) ist die Altablagerung zu untersuchen. Nach der hier vorliegenden Akte wurden in diesem Bereich bisher keine Untersuchungen vorgenommen die den Altastverdacht bestätigen oder ausräumen.

Zur Fortschreibung des Altablagerungskatasters bitte ich uns neue Erkenntnisse, Nutzungsänderungen, vorhandene Gutachten vorzulegen bzw. mitzuteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die überlassenen Erhebungsunterlagen der Datenschutz zu gewährleisten ist.

Bei der Planung der Niederschlagswasserentsorgung sind die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen zu berücksichtigen.

3

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

III. Referat 41 – Obere Landesplanungsbehörde –

Für den Bereich SO-5 (neuer Lidl-Standort) wurde im März 2016 bei der Oberen Landesplanungsbehörde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt.

Das raumordnerischen Prüfergebnis erging mit folgenden Maßgaben:

1.) Am Neustandort ist die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes basierend auf dem Verträglichkeitsgutachten auf 1.690 m2 festzusetzen.
2.) Der bestehende FNP und der BPlan sind an die neuen geplanten Nutzungen anzupassen.
3.) Am Altstandort sind keine Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln mehr zulässig.

Das raumordnerische Prüfergebnis vom 16.03.2016 ist auch Teil der Unterlagen.

Da die Maßgaben entsprechend dem Ergebnis der raumordnerischen Prüfung umgesetzt wurden, bestehen seitens der Oberen Landesplanungsbehörde keine Bedenken oder weiteren Anregungen.

IV. Referat 42 – Obere Naturschutzbehörde –

Gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/ 39 Koblenzer Straße bestehen keine Bedenken, da durch diese Planung Schutzgüter der Oberen Naturschutzbehörde nicht berührt werden.

Zuständig für die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Naturschutzbehörde.

V. Referat 43 – Bauwesen –

Wie bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan (S. 16) und im Bebauungsplan (S. 49) aufgeführt wurde, ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht zu erstel-

4

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

len. Die Vorgaben der Anlage 1 des Baugesetzbuches sind entsprechend zu beachten. Die noch ausstehenden Gutachten (landschaftsplanerischer Beitrag, schalltechnisches Gutachten und Verkehrsgutachten) sind im Rahmen der Offenlage bereitzustellen.

Von Seiten der Initiative Baukultur bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Das von der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal entwickelte Farbkonzept ist als Leitlinie bei der Planung zu berücksichtigen.

Für evtl. Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Wenke
Nicole Wenke

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 4.4.1 auf Seite 30; Thematik des Immissionsschutzes, Abschnitt 4.4.3 auf Seite 31.

4.4 Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung

Dem ermittelten, bewerteten und gewichteten Abwägungsmaterial liegen die nachfolgenden, in allen Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen zugrunde:

4.3.1.1.1 Rosmarie Bührmann Müller, Sebastianusstraße 52 - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016 17
4.3.1.1.2 Simone Dietzler, Salzheck 8, Dieblich - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016 19
4.3.2.1.1 Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 20. Dezember 2016, eingegangen am 21. Dezember 2016 20
4.3.2.1.2 Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Landesplanungsbehörde, Bad Ems - mit Schreiben vom 29. November 2016, eingegangen am 30. November 2016 21
4.3.2.1.3 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 19. Dezember 2016 22
4.3.2.1.4 Stadtverwaltung Koblenz - mit Email vom 16. Dezember 2016 24
4.3.2.1.5 Struktur und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 22. Dezember 2016 25

4.4.1 Thematik der geplanten Nutzungen (Art)

Durch die vorgesehenen Änderungen der Bauleitpläne wird eine neue, zusätzliche Fläche für großflächigen Einzelhandel als Sondergebiet im Flächennutzungsplan dargestellt bzw. im Bebauungsplan festgesetzt.

Die hier zugrunde liegenden Rahmenbedingungen sind in aller Ausführlichkeit in den im Beteiligungsverfahren ausgelegten Unterlagen erläutert. Insbesondere ist es der Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit, der in einem qualifizierten Gutachten eingeholt wurde und zu dem Ergebnis kommt, dass eine Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittel-Discounters möglich ist.

Die SGD Nord hat hierzu eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt und im Ergebnis bestätigt, dass das Vorhaben in der beabsichtigten Größe umgesetzt werden kann. Hierzu werden diese Vorgaben im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Ebenso verbindlich wird im Zuge der Bebauungsplan-Änderung eine Sortimentsbeschränkung am alten Standort des Discounters vorgenommen. Da dort nach dem gelten Bebauungsplan Verkaufsflächen bis zu 1.875 qm zulässig sind (obwohl nicht vom jetzt ansässigen Discounter in voller Höhe ausgeschöpft), kommt es rein rechnerisch mit der jetzt erlaubten maximalen Verkaufsfläche von 1.690 qm nicht einmal zu einem „Mehr" an Fläche für den Handel mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Eben diese Sortimente werden folgerichtig am Altstandort nun ausgeschlossen. Auf der dortigen Fläche kann künftig nur noch Einzelhandel mit den Sortimenten der spezifisch für Lahnstein festgelegten Sortimente der „Lahnsteiner Liste" betrieben werden.

Diese Sortimente auf der nun ebenfalls auf 1.690 qm beschränkten Verkaufsfläche sind das effektive „Plus" an Einzelhandel, das durch die Bebauungsplan-Änderung im Bereich der Koblenzer Straße geschaffen wird.

Hieraus resultierend können die geäußerten Bedenken, dass Nachteile in den anderen Versorgungsbereichen der Stadt zu erwarten sind, nicht geteilt werden. Insoweit kann deswegen auch nicht erwartet werden, dass aufgrund eines vorausgesetzten „Konkurrenzschutzes" Abstand von der Planung genommen wird.

Unbestritten ist, dass das effektive „Plus" an Einzelhandelsfläche (Alt-Discounter im Verhältnis zu vergrößertem Neu-Discounter zzgl. Nachnutzung) in der Koblenzer Straße das Verkehrsaufkommen erhöhen wird. Hierzu wurde im Vergleich zwischen jetzigem Stand und künftigem Endzustand das zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt. Hieraus resultieren keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag 4.4.1:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.

4.4.2 Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes

Für den relevanten Teilbereich des ehemaligen Firmengeländes wurde 2016 eine historische Recherche durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden keine konkreten Hinweise auf Anlagen mit besonders hohem Kontaminationspotenzial gefunden. Sofern vorhanden, lagen entsprechende Anlagen an einem Standort außerhalb des Untersuchungsbereiches oder an anderen Produktionsstandorten der dort ansässigen Firma. Zwischenzeitlich durchgeführte Bodenuntersuchungen haben diese Aussage bestätigt. Die historische Recherche sowie die Bodenuntersuchung sind als Anlage der Begründung beigefügt.

Abwägungsvorschlag 4.4.2.:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden geteilt, konnten aber zwischenzeitlich durch entsprechende Untersuchungen widerlegt werden und führen damit zu keiner Änderung der Planung.

4.4.3 Thematik des Immissionsschutzes

Eine Immissionsproblematik zwischen den Nutzungen eines Gewerbegebietes und dem bestehenden östlich angrenzenden Mischgebiet des Bebauungsplanes „Ernst Dänzer Straße" (vormals Bebauungsplan Nr. 7/9 - Industrieanbindung Stadtteil Niederlahnstein an die B 42, nach dessen Änderung bzw. Teilaufhebung im Jahr 2007 unter dem neuen Namen weitergeführt) war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 thematisiert worden und durch entsprechende Festsetzungen abgesichert gewesen.

Die nun festzusetzende Nutzung eines Sondergebietes erfährt ihren Nachweis durch eine aktuelle, auf die neue Planungslage bezogene Schalltechnische Untersuchung, die Bestanteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht zu erwarten sind.

Abwägungsvorschlag 4.4.3:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden geteilt, konnten aber zwischenzeitlich durch entsprechende Untersuchungen widerlegt werden und führen damit zu keiner Änderung der Planung.

4.4.4 Thematik der Archäologie, Geologie und des Bergbaus

Die Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Niederlahnstein werden zur Kenntnis genommen, aufgrund der gegebenen Entfernung zur „Hohenrheiner Hütte" aber nicht als bedenkenswert geteilt.

Der Direktion Landesarchäologie liegen zwar keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor; anderseits wird in der Stellungnahme ausgeführt, es sei eine „frühgeschichtliche Fundstelle" in der Umgebung des Planungsbereiches bekannt. Daher wird der Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als „archäologische Verdachtsfläche" eingestuft. Dementsprechend könnten hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (zwei Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz).

Aufgrund der konkreten Einstufung als „archäologischen Verdachtsfläche" verbleibt es hier nicht bei dem üblichen Hinweis im Bebauungsplan; vielmehr wird von der Möglichkeit der Einbringung als „Nachrichtliche Übernahme" Gebrauch gemacht und dieser unmittelbar in die Bebauungsplan-Festsetzungen aufgenommen.

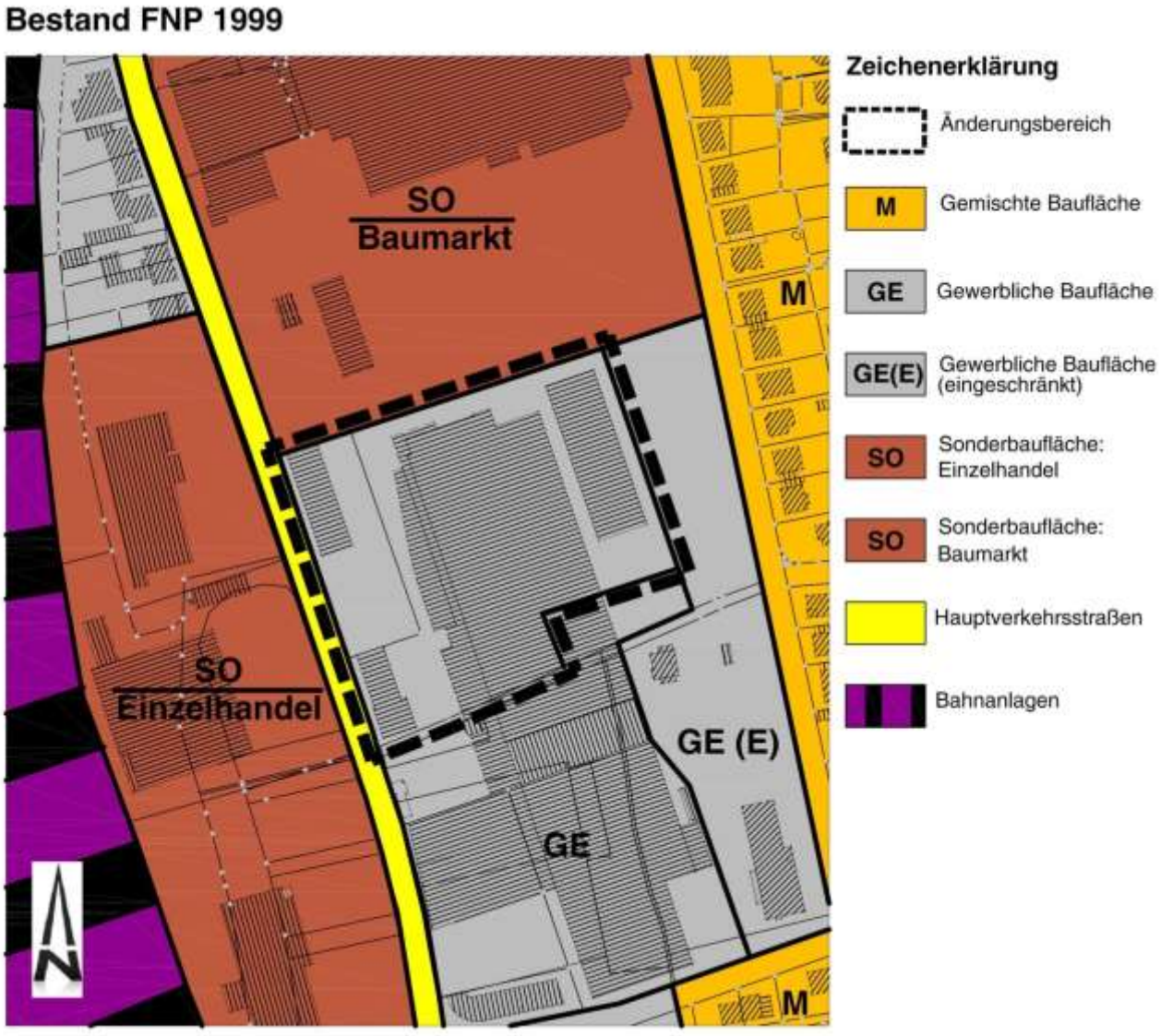
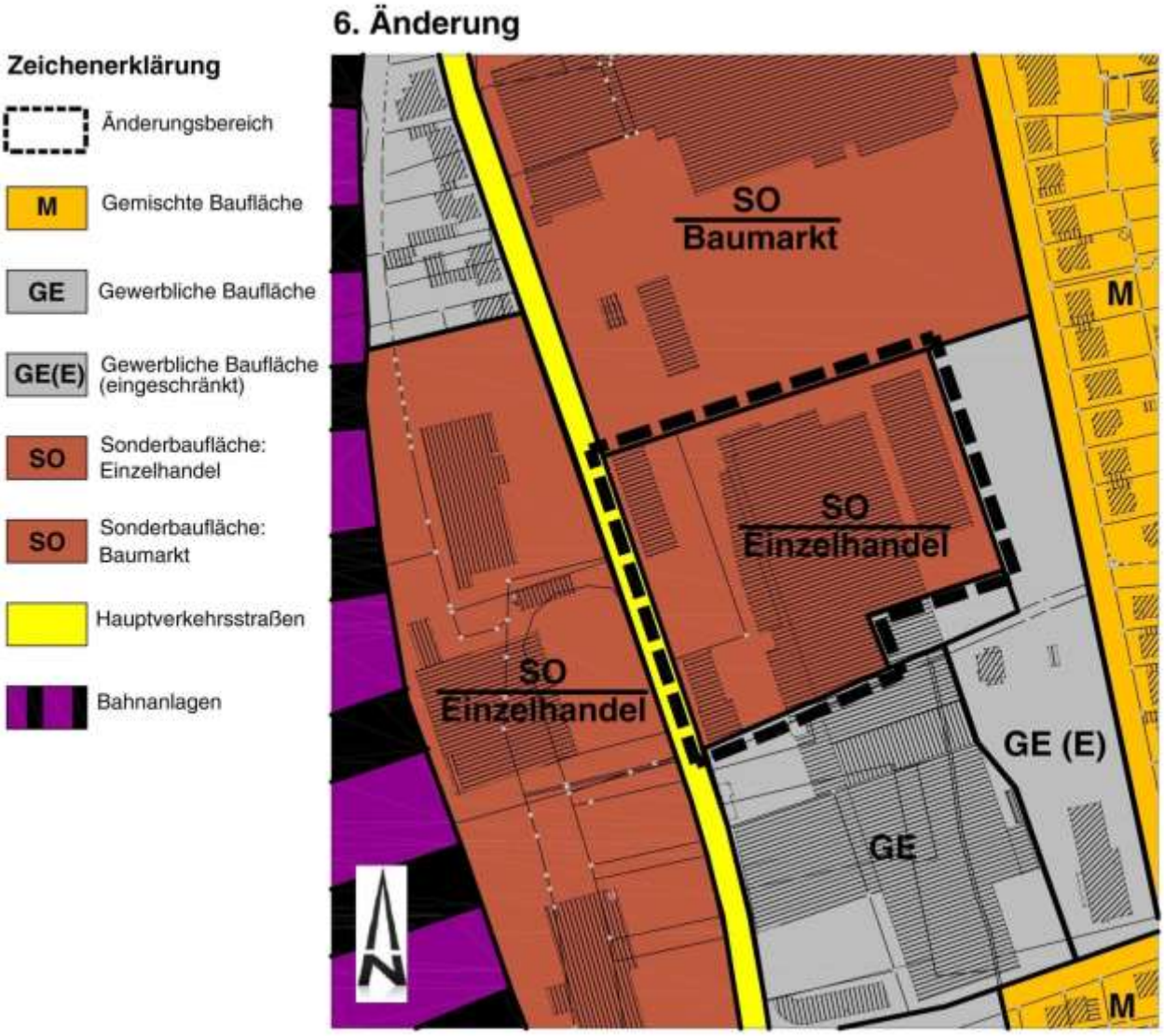
Abwägungsvorschlag 4.4.4:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen, aber hinsichtlich der „Hohenrheiner Hütte" nicht geteilt.
Die genannten Verpflichtungen des Bauherrn werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 Darstellung der Änderungsfläche

Durch die sechste Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein sollen Teilbereiche der östlichen Seite der Koblenzer Straße in der Größenordnung von etwa 1,2 Hektar in eine Sonderbaufläche für Einzelhandel umwandeln werden.

Maßgeblich für das Verfahren ist die Planzeichnung im Maßstab 1:5000.

5.1 Geltender Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



5.2 Geänderter Flächennutzungsplan (Ausschnitt)