

# Stadtverwaltung Lahnstein

---

## Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 18/3395**

<b>Fachbereich</b>	<b>Datum</b>
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	01.03.2018

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>öffentlich / nichtöffentlich</b>
Fachbereichsausschuss 4	26.04.2018	Ö
Stadtrat	03.05.2018	Ö

**Bauleitplanung der Stadt Lahnstein:  
Verfahren zur Aufstellung  
des Bebauungsplanes Nr. 48 - An der alten Markthalle;  
hier: Aufstellungsbeschluss  
gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB**

### Sachverhalt:

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung haben die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen.

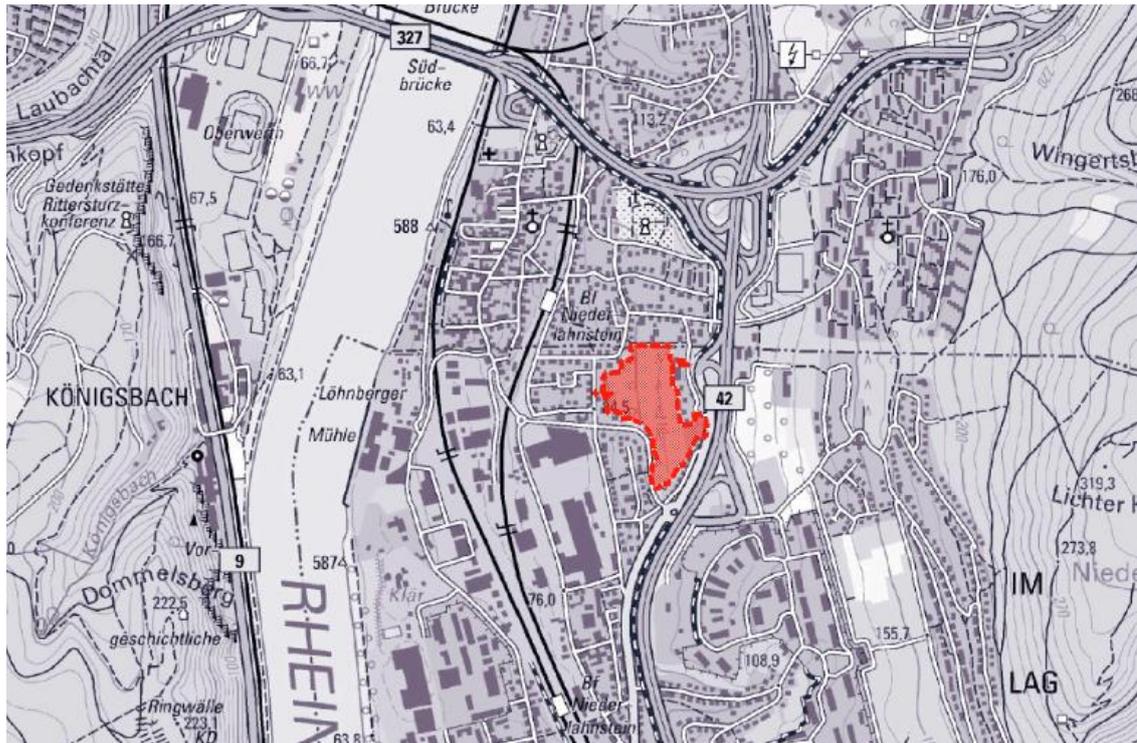
Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die Stadt Lahnstein ist Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Der wirksame Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald ist seit dem 11. Dezember 2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet. Die Stadt Lahnstein wird durch den wirksamen RROP 2017 als „Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ eingeordnet. Im System der zentralen Orte und der Versorgungsbereiche nimmt die Stadt Lahnstein die Funktion als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum war.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren.

Unter dieser Prämisse hat der Haupt- und Finanzausschuss im Rahmen der Haushaltsberatungen 2018 die Verwaltung mit Nachdruck aufgefordert, die Planungen für die Erschließung eines neuen Baugebietes voranzutreiben und sich dabei für die große innerörtliche Freifläche im nördlichen Niederlahnstein, direkt angrenzend an die Gemarkung der Stadt Koblenz, entschieden. Das Gebiet, nach einer früheren Planungsvariante mit dem Namen „An der alten Markthalle“ verbunden, ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein dargestellt. Nunmehr soll die Entscheidung für die Planung eines neuen Wohn-Baugebietes in Lahnstein getroffen werden. Nach der Umnutzung des Areals auf dem ehemaligen Güterbahnhof in Oberlahnstein soll als Ergänzung zur dortigen Entwicklung eine Fläche in Niederlahnstein in Anspruch genommen werden, die seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan dafür vorgesehen ist:

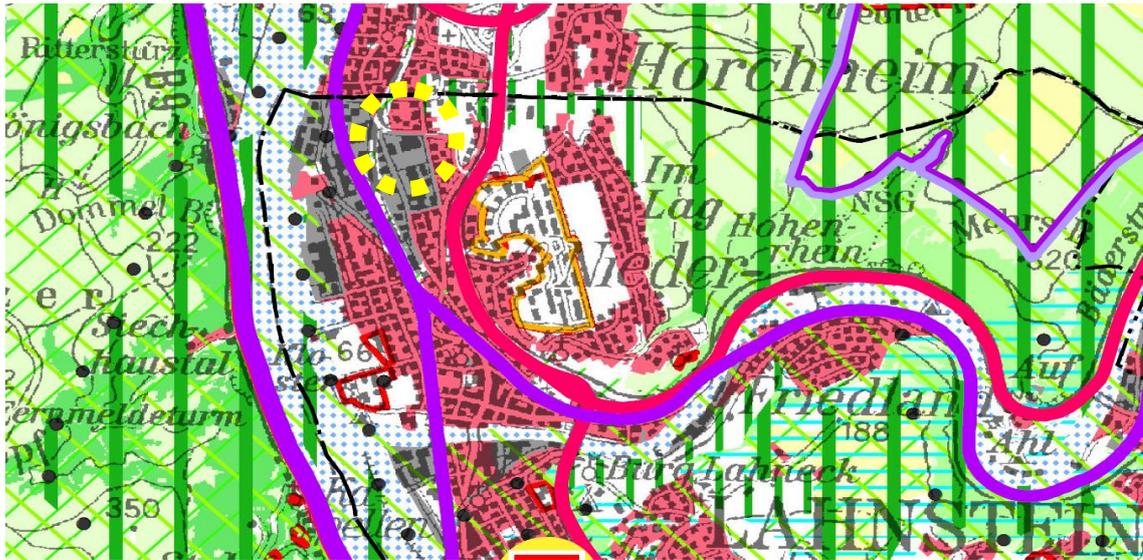


Lageübersicht (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

**Für den Bereich zwischen der Gemarkungsgrenze zu Koblenz im Norden und den umgrenzenden Abschnitten der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße im Westen, der Industriestraße im Süden und der Kölner Straße im Osten ist ein Bebauungsplan aufzustellen, weil es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.**

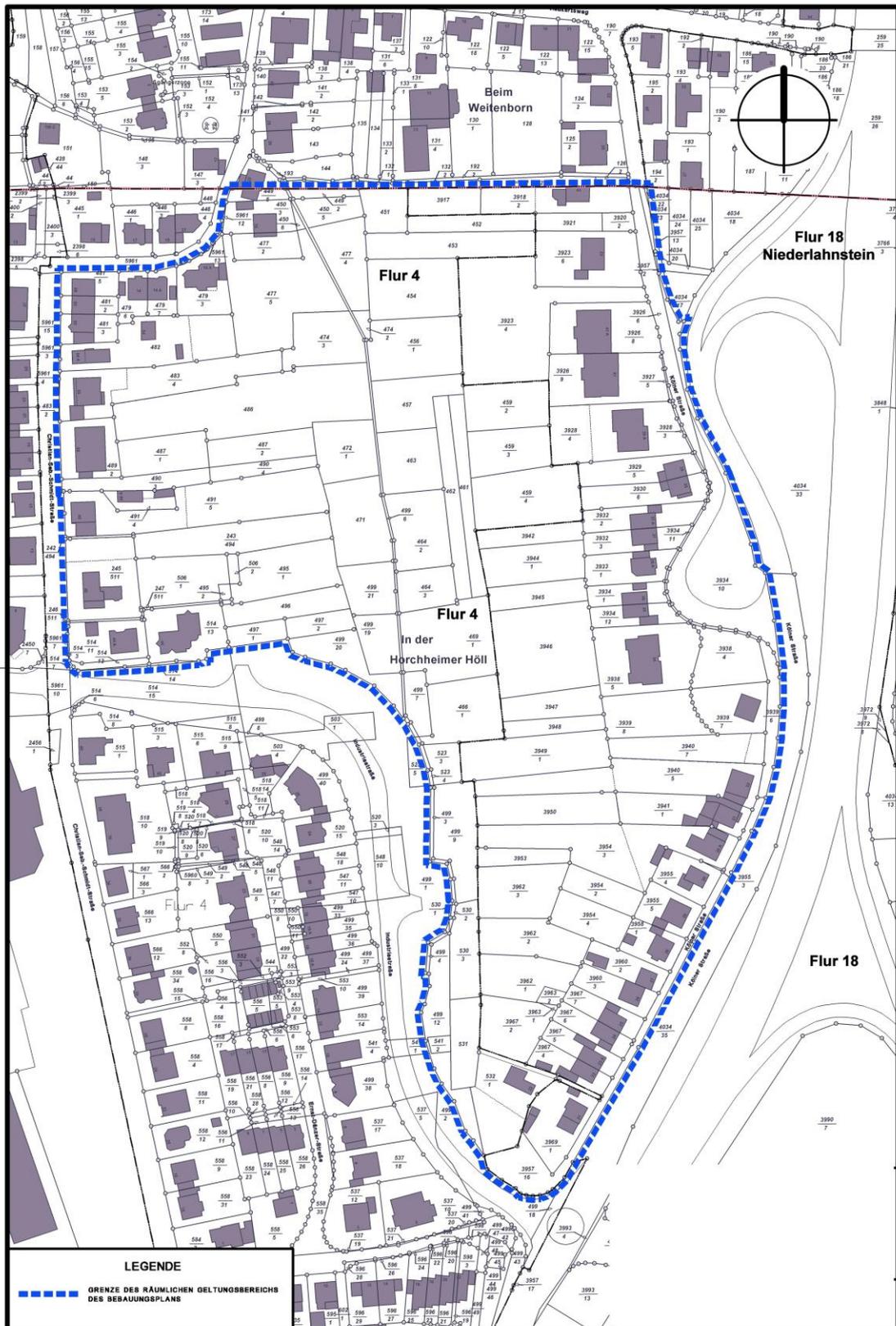
Das Plangebiet wird im gültigen Regionalen Raumordnungsplan von Wohnbaufläche umrandet, jedoch selbst von keiner Siedlungsflächendarstellung überlagert. Nördlich grenzt eine Grünzäsur an das Plangebiet an. Die Festsetzung einer Wohnbaufläche sowie eines urbanen Gebietes steht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB somit nicht entgegen.

Die gebietsbezogenen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald sind für die Aufstellung des Bebauungsplans darüber hinaus nicht weiter entscheidend, weil im wirksamen Flächennutzungsplan bereits eine Bauflächennutzung für Wohnbaufläche erfolgt ist. Damit ist aus Sicht der übergeordneten Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt an dieser Stelle gefasst worden.



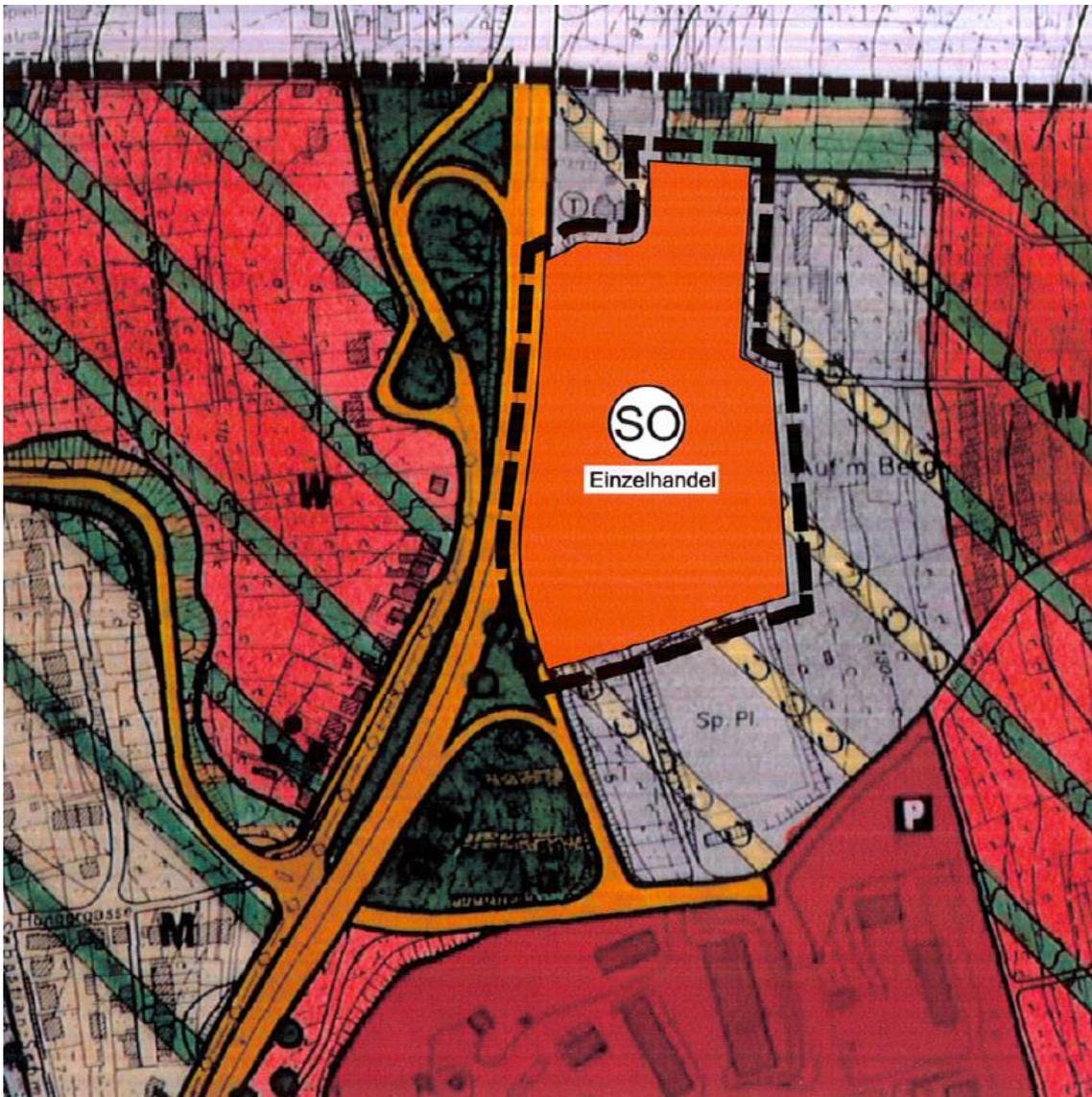
Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerrwald, 2017 (unmaßstäblich)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches wird im weiteren Verfahren festgelegt. Er kann, je nach Erforderlichkeit der zu treffenden Festsetzungen, auch kleiner ausfallen und sich im Wesentlichen auf die neu zu ordnenden, noch unbebauten Grundstück im Inneren des Gebietes beschränken.



Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

Nach den dargestellten Wohnbauflächen des am 12. November 1999 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein soll der Bebauungsplan hieraus ein Allgemeines Wohngebiet entwickeln.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein (unmaßstäblich)

Hieraus ableitend wurde für die Gespräche mit den Grundstückseigentümern ein erster Planungsentwurf gefertigt, der nicht Bestandteil dieses Aufstellungsbeschlusses ist.

Die äußere Erschließung erfolgt im Osten über zwei Straßenanschlüsse an die Kölner Straße.

Die nördliche Anbindung nutzt dabei eine bereits flächenhaft freigehaltene Trasse zwischen den Bebauungen Kölner Straße 42 und Kölner Straße 41a. Weiter südlich kann eine Anbindung über die noch unbebauten Grundstücke zwischen dem Gebäude Kölner Straße 34 und dem (namensgebenden) Gebäude der „alten Markthalle“ erfolgen.

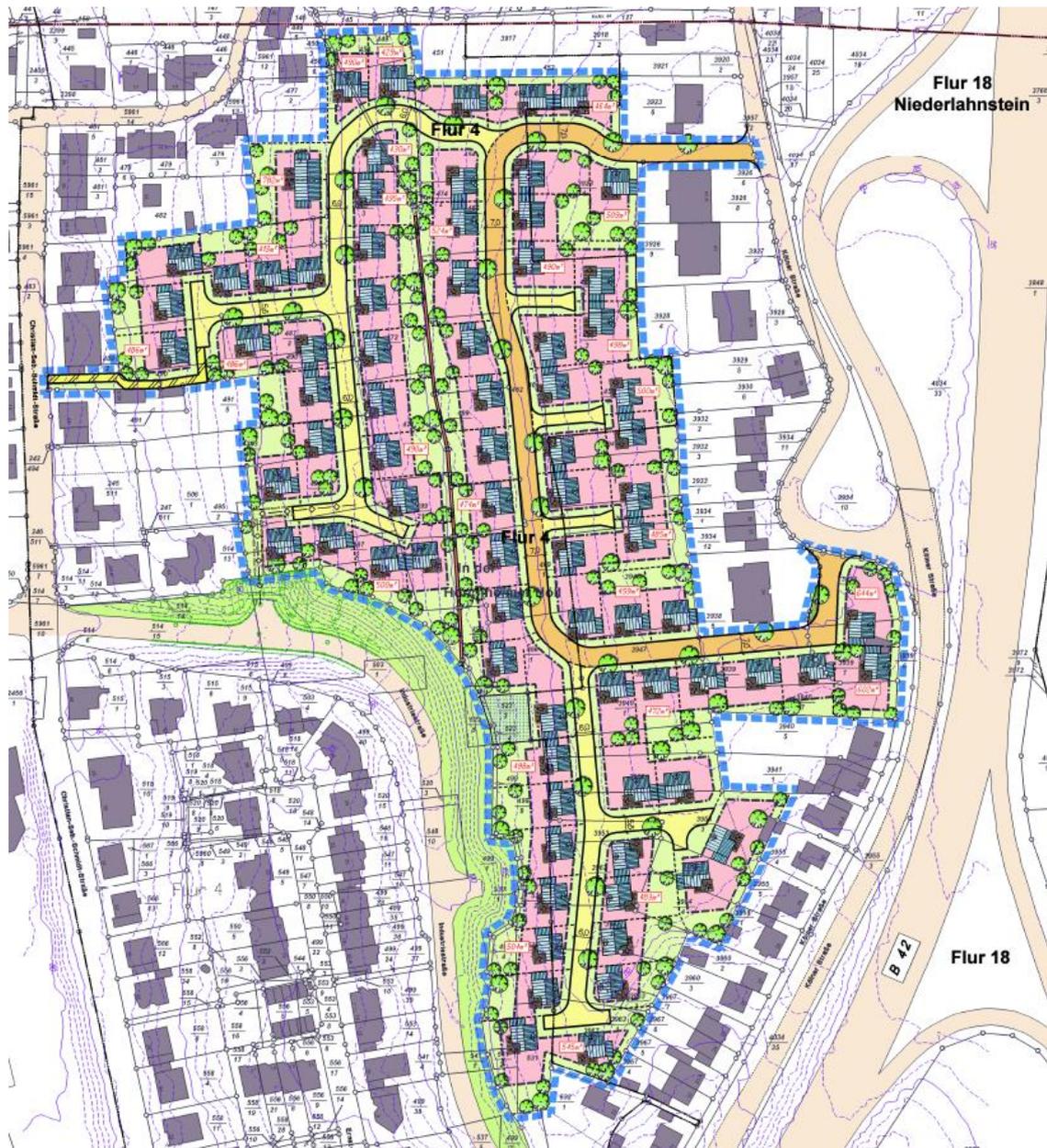
Über diese beiden Anschlüsse erfolgt im Weiteren die innere Erschließung über ein kleines Ringsystem mit abzweigenden Stichstraßen Richtung Nordwesten sowie Richtung Süden des Plangebietes.

Dabei ist die Lage der jeweiligen Stichstraßen an die topographischen Verhältnisse im Gebiet angepasst. Das Plangebiet ist durch ein starkes topographisches Gefälle geprägt. Hierdurch ergibt es sich, dass in der Mitte des Plangebietes keine Erschließung von Ost nach West möglich ist. Um die Straßenräume mit einem verträglichen Gefälle konzipieren zu können, erfolgt die Anbindung des westlichen Plangebietes über eine Stichstraße, welche über den Norden des in Rede stehenden Gebietes verläuft und somit die östliche Haupterschließungsstraße mit dem westlichen Plangebiet verbindet.

Am Ende der nordwestlichsten Stichstraße verbindet ein Fußweg das Plangebiet mit der angrenzenden Christian-Sebastian-Schmidt-Straße. Hierdurch wird die fußläufige Durchlässigkeit des Plangebietes von Ost nach West sichergestellt.

Konzeptionell wird die spätere Gestaltung der untergeordneten Straßen und der Haupterschließungsstraße im Osten des Plangebietes im Mischprinzip ohne Trennung der einzelnen Verkehrsarten empfohlen, um der örtlichen Situation Rechnung zu tragen. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Gestaltung im Mischprinzip ein höherwertiges Wohnumfeld erreicht werden, als dies bei einer Gestaltung im Trennprinzip möglich wäre. Da das Plangebiet lediglich durch Ziel- und Quellverkehr geprägt ist, ist ein späterer Ausbau im Mischprinzip ebenfalls gerechtfertigt.

Zur Planung wurde vom Erschließungsträger bereits ein Verkehrsgutachten in Koblenz in Auftrag gegeben. Hierdurch sollen die Auswirkungen im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßensystems ermittelt und bewertet werden. Insbesondere für die Kölner Straße mit Kreisverkehrsplatz südlich des Plangebietes liegen im Bestand bereits hohe Verkehrszahlen vor. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in die Planung einfließen.



Erster unverbindlicher Planungsentwurf, 2017 (unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura-2000-Gebiets (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Ferner weist es keine im Sinne des § 30 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Kartierte Biotope liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Der Geltungsbereich liegt im Randbereich des „Naturparks Nassau“ gemäß des § 27 BNatSchG. Der Naturpark ist regionsübergreifend und überdeckt diverse Siedlungslagen. Gemäß § 1 Abs. 2 LVO „Naturpark Nassau“ sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes in baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB nicht Bestandteil des Naturparks. Die bestehenden Siedlungslagen sind entsprechend nicht Teil des Naturparks, sondern lediglich von diesem umgeben.

**Alle in § 1 Abs. 6 BauGB genannten und tangierten Belange wie insbesondere**

- \* die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- \* die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- \* die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- \* die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- \* die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- \* die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung,
- \* umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- \* umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- \* die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- \* die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- \* die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, ebenso wie die Belange
- \* der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- \* der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- \* der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
- \* als auch die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
- \* die Belange des Hochwasserschutzes und seit der aktuellsten Änderung des Baugesetzbuches auch
- \* die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

**werden in der Planung Berücksichtigung finden - wie es § 1 Absatz 6 BauGB verlangt - und der Abwägung entsprechend dem darauf folgenden Absatz 7 unterzogen.**

**Die Planung wird unter anderem von folgenden Grundsätzen ausgehen:**

- \* sie soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln;
- \* sie soll im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen;
- \* sie soll den Bedürfnissen der Wirtschaft Rechnung tragen
- \* sie soll dazu beitragen, dass Ressourcen an anderer Stelle geschont werden.

Die Realisierung der Planung stellt somit für die weitere Entwicklung der Stadt Lahnstein und der sie umgebenden Orte eine strukturelle Verbesserung auf dem wohnbaulichen Sektor dar.

Eine Baugebietsentwicklung und -realisierung war bislang an den Eigentumsverhältnissen und einer fehlenden Veräußerungsbereitschaft gescheitert. Seit fünfzehn Jahren haben sich mehrere private Erschließungsträger an diesem Gebiet versucht. Nun konnten erfolgreiche Abstimmungen mit den Alteigentümern erzielt werden, so dass eine Baugebietsentwicklung und -realisierung greifbar wird.

Die Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen, tritt nun als Erschließungsträger auf und stellt alle erforderlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet her. Die Realisierung des Plangebietes im Hinblick auf die Erschließung und Grundstücksbildung erfolgt durch den Investor „Karst Ingenieure GmbH“, welcher den Ankauf der Grundstücke vorsieht. In den erfolgten Gesprächen und schriftlichen Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern wurde bereits die Kaufbereitschaft signalisiert. Hier werden zeitnah Kaufoptionsverträge geschlossen, so dass zum Zeitpunkt des Abschlusses des Planverfahrens die privaten Flächen ins Eigentum des Investors übergehen. Eine Erschließung und Bodenneuordnung ist damit möglich. Damit wird eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB nicht notwendig.

Die geplante, zukünftig neue Grundstücksaufteilung wird privatrechtlich geregelt. Es werden letztendlich mittels einer Teilungsvermessung zweckmäßig zugeschnittene Grundstücke zur Umsetzung des Bebauungsplans geschaffen.

Für die Stadt Lahnstein fallen keine Kosten für die Bauleitplanung und Erschließung an. Hierzu soll der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages erfolgen, der vor Einleitung des ersten Beteiligungsverfahrens unterzeichnet wird.

Dabei wird auch zu regeln sein - wie bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39 geschehen,<sup>1</sup> dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, die aus seinem Planungsvorhaben resultierenden Auswirkungen auch auf außerhalb des Planungsgebietes befindliche Straßen und Plätze (beispielsweise dem Kreisverkehrsplatz Kölner Straße / Industriestraße) mit verantwortlich zu kompensieren und notwendig werdende leistungssteigernde Maßnahmen an diesen Straßen oder Plätzen mindestens in dem von ihm zu vertretenden Umfang mitzufinanzieren.

---

<sup>1</sup> Vgl. Beschluss im Abschnitt 2.8.5 des entsprechenden Tagesordnungspunktes aus der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 5. April 2018

Auf der Fläche von knapp vier Hektar lässt sich ein Wohngebiet mit rund achtzig Wohnbaugrundstücken für den Bau von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern einrichten. Somit kann der kurz- und mittelfristigen Deckung des Baugrundstücksbedarfs gedient werden. Insbesondere das dichte soziale Infrastrukturangebot der Stadt Lahnstein sowie die sehr gute verkehrliche Anbindung an das nahegelegene Oberzentrum sorgen für eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt. Die nachhaltige Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen kann durch Deckung vorhandener Baubedarfe in Verbindung mit dem Zuzug zusätzlicher Haushalte bzw. der Verhinderung von Abwanderungen gesichert werden.

Die Lage des Gebietes ermöglicht auf kurzem Weg eine Anbindung an das örtliche (Kölner Straße) und das überörtliche Verkehrssystem (Bundesstraße B 42) ist damit gegeben. Das Plangebiet kann über zwei Straßenanschlüsse an die Kölner Straße erschlossen werden.

Das Gelände stellt sich topographisch stark geprägt mit deutlichen Höhenunterschieden dar. Es fällt von Ost nach West mit einer Steigung von ca. 14 % ab. Die südwestlich am Plangebiet vorbeiführende Industriestraße liegt deutlich unter dem Höhengniveau des Plangebietes. Die Zufahrt auf die beiden im Zuge des Baues dieser Straße angelegten „Stutzen“ ist technisch nur unter sehr hohen und damit auch unwirtschaftlichen Aufwendungen möglich und wurde bei den ersten Entwurfsüberlegungen zunächst verworfen.

Sie können aber der Gebietsentwässerung dienen. So ist geplant, die Entwässerung im Trennsystem vorzunehmen. Hierzu soll das Schmutzwasser des weit überwiegenden Teil des Plangebietes über den südwestlichen Straßenstich in den Bestandskanal (Mischkanal) in der Industriestraße eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser soll in ausreichend dimensionierten Zisternen mit Zwangsentleerung auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückgehalten werden. Die Zwangsentleerung stellt dabei sicher, dass immer genügend Rückhaltevolumen vorhanden ist. Im Zuge der Erschließungsträgerschaft kann die Anlage der Zisternen im Rahmen der Notarverträge verbindlich gesichert werden.

Es besteht des Weiteren die Möglichkeit, zur Anlage eines Stauraumkanals im Bereich der konzipierten öffentlichen Straßen um zusätzliches Rückhaltevolumen zu schaffen. Einzelheiten zur Entwässerungsplanung müssen im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung erarbeitet werden und mit den Fachbehörden im Detail abgestimmt werden. Mit dem Fortschritt der Fachplanung fließen aktuelle Ergebnisse in die Planunterlagen ein.

Im Bebauungsplan wird ferner zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser festgesetzt, dass Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind.

Bei dem zu beplanenden Gebiet handelt es sich um ehemals überwiegend als Zier- und Nutzgärten genutzte Flächen. Derzeit stellen sie sich als gehölzreiche Gartenbrachen unterschiedlicher Sukzessionsstadien von Verbuschung bis hin zu waldähnlichen Strukturen dar. Die vorkommenden Gehölze sind überwiegend heimisch und setzen sich u.a. aus Feldahorn, Hainbuche, Fichte, Eiche, Kirsche, Lorbeer, Weißdorn, Platanen und Holunder und verschiedenen Obstgehölzen zusammen. Die

Bäume weisen überwiegend eher geringe Stammdurchmesser und daher wenig Nischen und Höhlen als Brutplätze besonders geschützter Arten auf. Vereinzelt sind im Plangebiet jedoch auch sehr alte artenschutzrechtlich bedeutende Bäume sowie stehendes Totholz vorhanden. Im Zentrum des Plangebietes verläuft von Nord nach Süd ein Fußweg entlang einer ehemaligen, derzeit jedoch tief eingegrabenen, Trockenmauer.



*Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz*

Eine artenschutzrechtliche Kurzbewertung wurde bereits vorgenommen. Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO) und in Rechtsverordnungen nach § 54

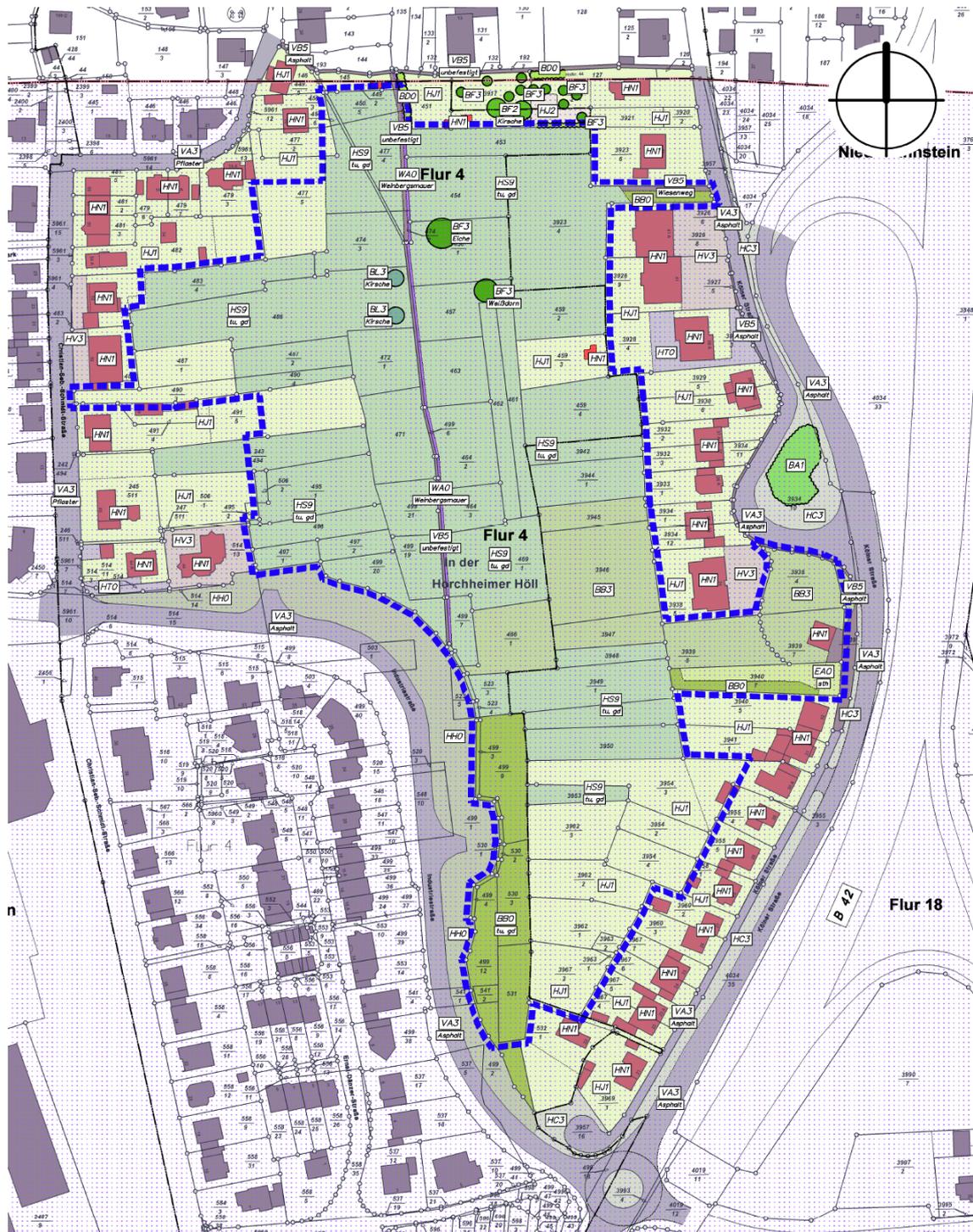
Abs. 1 BNatSchG aufgeführt. Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten. Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Bei den Flächen handelt es sich um ehemals überwiegend als Zier- und Nutzgärten genutzte Flächen. Derzeit stellen sich die Flächen als gehölzreiche Gartenbrachen unterschiedlicher Sukzessionsstadien von Verbuschung bis hin zu waldähnlichen Strukturen dar. Die vorkommenden Gehölze sind überwiegend heimisch und setzen sich u.a. aus Feldahorn, Hainbuche, Fichte, Eiche, Kirsche, Lorbeer, Weißdorn, Platanen und Holunder und verschiedenen Obstgehölzen zusammen. Die Bäume weisen überwiegend eher geringe Stammdurchmesser und daher wenig Nischen und Höhlen als Brutplätze besonders geschützter Arten auf. Vereinzelt sind im Plangebiet jedoch auch alte artenschutzrechtlich bedeutende Bäume sowie stehendes Totholz vorhanden.

Da die verschiedenen Gehölzbestände grundsätzlich potentielle Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse darstellen wurde die Beratungsgesellschaft Natur (BG Natur) als Fachgutachterbüro mit einem ausführlichen Artengutachten für das Plangebiet beauftragt. Der Untersuchungsumfang bezieht sich dabei im Wesentlichen auf die Avifauna, Fledermäuse und Reptilien. Dabei wird die Betroffenheit der einzelnen Tiergruppen untersucht und bewertet und potentielle negative Auswirkungen durch die Planung können durch geeignete Maßnahmen vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden, sodass es nicht zum Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kommt.

Die Untersuchungen begannen im Frühsommer 2017 und umfassen noch das Frühjahr 2018. Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Sie werden im weiteren Planverfahren in die Unterlagen eingearbeitet.

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen - ohne ökologische Baubegleitung - außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis vor dem 1. März des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Nistplatz- und Quartierverluste für Vögel und Fledermäuse durch die Entfernung von Bäumen sollen durch die Aufhängung von Nistkästen und Fledermauskästen im Plangebiet ausgeglichen werden. Unter Beachtung der getroffenen artenschutzrechtlichen Empfehlungen einschließlich der Berücksichtigung der Ergebnisse des beauftragten Artenschutzgutachtens ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.



Ausschnitt aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäbliche Darstellung)

Das Plangebiet wird von Einzelhausbebauung mit Ziergärten umschlossen. Entlang der Kölner Straße befinden sich im Bestand bereits zweigeschossige Wohngebäude, teils mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss. Im Westen, entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße befinden sich Wohngebäude mit talseitig teils vollen drei Vollgeschossen, teils mit zusätzlich in Erscheinung tretenden Kellergeschossen.

Im neuen Baugebiet wird sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung der vorhandenen Umgebungsbebauung anpassen und damit über verschiedene Festsetzungen beschränkt. Es soll damit eine ortsverträgliche Erweiterung der Stadt erreicht werden.

Hinsichtlich der städtebaulichen Situation kann die Aufstellung des Bebauungsplans als so genannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB erfolgen.

Gemäß dem am 20. September 2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt u.a. auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Die Planungsabsicht für das Gebiet sieht die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden als Einzel- und Doppelhäuser vor. Für das Plangebiet stellt der wirksame Flächennutzungsplan bereits Wohnbaufläche dar. Damit ist aus Sicht der übergeordneten, vorbereitenden Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt an dieser Stelle gefasst worden.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Die Größe der zulässigen Grundfläche entspricht den Vorgaben des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB. Hieraus folgt, dass die Anwendung des § 13a BauGB planungsrechtlich möglich ist.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird, oder die Größe der Grundfläche von 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 47.600 qm. Das Nettobauland nach den ersten Entwürfen beträgt ca. 40.800 qm.

Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) soll 0,3 bzw. 0,4 betragen. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche und beläuft sich damit auf 12.240 qm bzw. maximal 16.320 qm. Der

Schwellenwert von 20.000 qm wird bei Weitem nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist somit möglich.

**Für die Namensgebung des Bebauungsplanes soll die Bezeichnung „An der alten Markthalle“ mit der Nummer 48 gewählt werden.**

Die Namensgebung resultiert aus dem Gebäude der „alten Markthalle“, das sich am östlichen Rand des Plangebietes befindet.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich und der gleichen Bezeichnung, jedoch unter Verwendung der Nummer 33 bereits vor mehr als zwanzig Jahren eingeleitet wurde. Dieses wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 20. Dezember 2004 eingestellt, mit der ergänzenden wörtlich in der Niederschrift festgehaltenen Aussage, dass den Bürgern im Bereich der „Alten Markthalle“ Unterstützung angeboten wird zur weiteren Durchführung des Bebauungsplanes sowie Erschließungsverfahren in eigener Regie.

Der förmliche Aufstellungsbeschluss für diesen beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 33 wurde damals nicht aufgehoben. Aufgrund der langen Zeitspanne und der zwischenzeitlich mehrfach geänderten Gesetzesgrundlagen kann auf diesem Beschluss heute nicht mehr rechtssicher aufgebaut werden.

**Es ist daher ein neuer Beschluss mit einer von seinem Vorgänger differierenden Bezeichnung zu fassen, verbunden mit der Aufhebung des alten Beschlusses.**

Bis zur nächsten Sitzung des Fachbereichsausschusses und des Stadtrates soll ein diskussionsfähiger Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und das erste Beteiligungsverfahren eingeleitet werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 - An der alten Markthalle - wird aufgehoben.

Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Für den Bereich zwischen der Gemarkungsgrenze zu Koblenz im Norden und den umgrenzenden Abschnitten der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße im Westen, der Industriestraße im Süden und der Kölner Straße im Osten wird ein Bebauungsplan mit der Nummer 48 und dem Namen „An der alten Markthalle“ aufgestellt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und das weitere Verfahren durchzuführen.

*(Hinweis: § 22 GemO - Ausschließungsgründe - beachten!)*

(Peter Labonte)  
Oberbürgermeister