6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES'99 DER STADT LAHNSTEIN

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG FÜR DIE ZWEITE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB (ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG II) IN DER ZEIT VOM 6. AUGUST 2018 BIS 27. AUGUST 2018

UMFANG: 185 SEITEN - STAND: 24. JULI 2018

1 Einleitung 8
1.1 Die Wirkungen des Flächennutzungsplans 9
1.2 Anpassung an den Flächennutzungsplan 10
1.3 Anpassung an Raumordnung und Landesplanung 10
1.4 Die Hauptinhalte des Flächennutzungsplans 11
2 Sechste Änderung des Flächennutzungsplanes 11
2.1 Rechtsgrundlagen 11
2.2 Bestandteile der Planung 12
2.3 Lage des Plangebietes 13
2.4 Geltungsbereich 14
2.5 Anlass der Änderung 15
2.6 Darstellung der Änderung 17
2.6.1 Geltender Flächennutzungsplan (unmaßstäblicher Ausschnitt) 17
2.6.2 Geänderter Flächennutzungsplan (unmaßstäblicher Ausschnitt) 18
3 Umsetzung der Planung 18
3.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV 18
3.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein 20
3.3 Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten 22
3.4 Raumordnerische Prüfung 22
3.5 Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein 22
3.6 Landesplanerische Stellungnahme 22
3.7 Umweltbericht 22
4 Verfahren zur Änderung 23
4.1 Aufstellungsbeschluss 23
4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit 23
4.3 Beteiligung der Behörden 23
4.4 Erste Abwägung 24
4.5 Beschluss zur Öffentlichen Auslegung 25
4.6 Öffentliche Auslegung 25
4.7 Zweite Abwägung 26
4.8 Ursprünglich beabsichtigter Abschluss des Verfahrens 26
4.9 Zweite Öffentliche Auslegung 26
5 Abwägung 27
5.1 Abwägungsrelevante Eingaben 27
5.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit 27
5.1.1.1 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB 27
5.1.1.1.1 Rosmarie Bührmann Müller, Sebastianusstraße 52 - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016 28
5.1.1.1.2 Simone Dietzler, Salzheck 8, Dieblich - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016 30
5.1.1.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB 31
5.1.1.2.1 Rosmarie Bührmann-Müller und Dr. Axel Müller, Sebastianusstr. 52 - mit Schreiben vom 1. Februar 2018 sowie vom 19. März 2018, eingegangen am 20. März 2018 31
5.1.1.2.2 Cornelius Bartenbach Hessemann & Partner als Interessenvertreter der Rewe Markt GmbH, Zweigniederlassung West, Hürth - mit Schreiben vom 25. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018 41
5.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 72
5.1.2.1 Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB 72

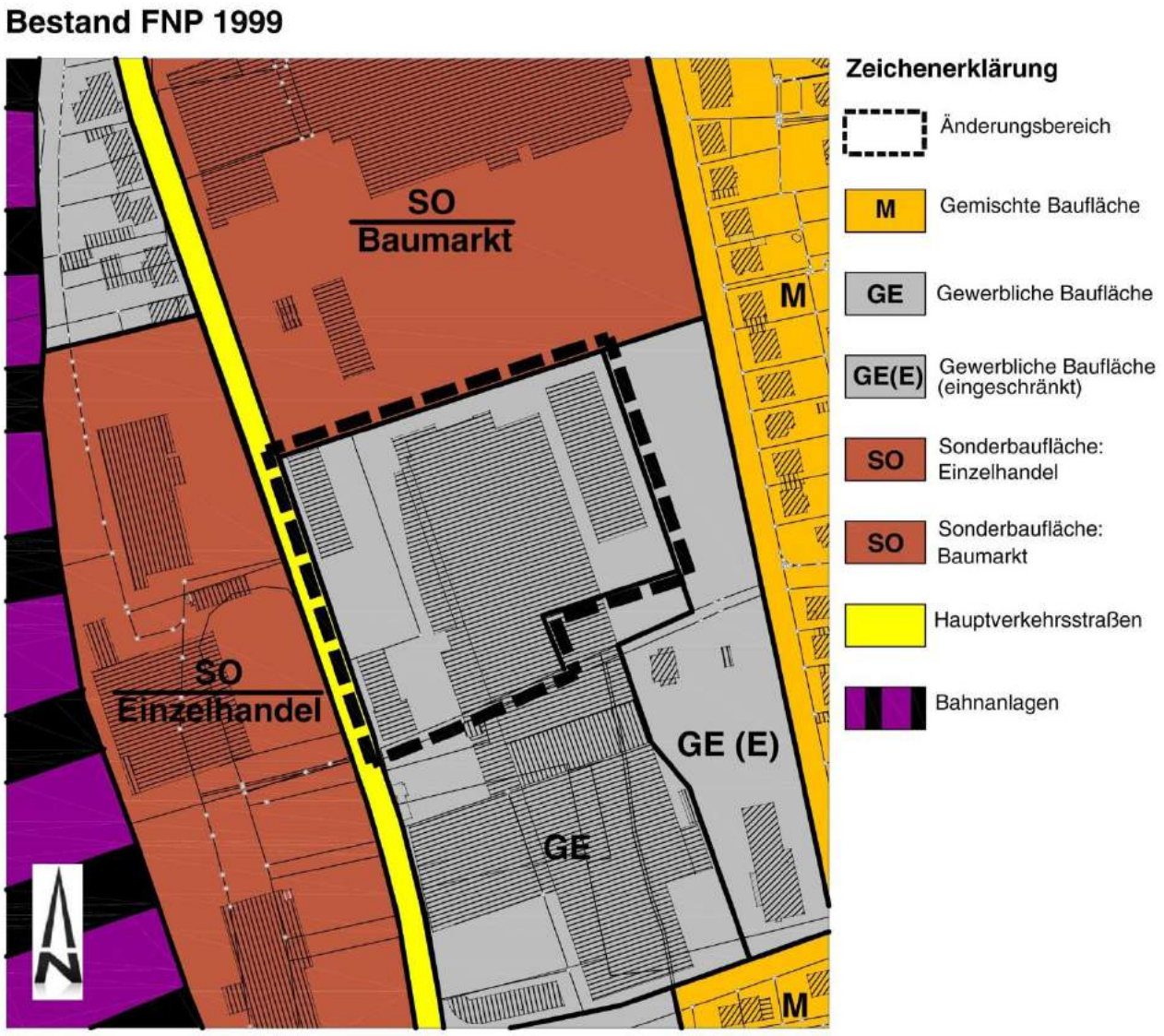
5.1.2.1.1 Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 20. Dezember 2016, eingegangen am 21. Dezember 2016 72
5.1.2.1.2 Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Landesplanungsbehörde, Bad Ems - mit Schreiben vom 29. November 2016, eingegangen am 30. November 2016 73
5.1.2.1.3 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 19. Dezember 2016 74
5.1.2.1.4 Stadtverwaltung Koblenz - mit Email vom 16. Dezember 2016 76
5.1.2.1.5 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 22. Dezember 2016 77
5.1.2.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB 82
5.1.2.2.1 Kreisverwaltung, des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 31. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018 82
5.1.2.2.2 Stadtverwaltung Koblenz - mit Schreiben vom 29. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018 84
5.1.2.2.3 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 6. Februar 2018, eingegangen am 7. Februar 2018 86
5.2 Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials aus den ersten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie deren Würdigung 91
5.2.1 Thematik der geplanten Nutzungen (Art) 91
5.2.2 Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes 96
5.2.3 Thematik des Immissionsschutzes 96
5.2.4 Thematik der Archäologie, Geologie und des Bergbaus 97
5.2.5 Thematik der Kritik am Verträglichkeitsgutachten 98
5.2.5.1 Würdigung der Eingabe 5.1.1.2.1 98
5.2.5.2 Würdigung der Eingabe 5.1.1.2.2 108
6 Städtebaul. und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten 116
7 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung 167
8 Bearbeitungsvermerk 185

2.6 Darstellung der Änderung

Durch die sechste Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein werden Teilbereiche der östlichen Seite der Koblenzer Straße in der Größenordnung von etwa 1,2 Hektar in eine Sonderbaufläche „SO: Einzelhandel" umgewandelt.

Dabei soll nachfolgender Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 6. Februar 2018, eingegangen am 7. Februar 2018 (siehe Seite 86) - Rechnung getragen werden: „Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung insofern keine Bedenken, wenn (…) entsprechende Festsetzungen über die zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen, die den Zielen des Einzelhandelskonzeptes entsprechen. Dies gilt auch für die vorhandenen Bauleitpläne im übrigen Zentralen Versorgungsbereich - insbesondere für den Bereich des Altstandortes, der an den Zielen des Einzelhandelskonzeptes auszurichten ist. Ziel sollte es sein, dass nur solche Sortimente zulässig sind, die der Tabelle Nr. 21 auf Seite 78 des Einzelhandelskonzeptes entsprechen."

2.6.1 Geltender Flächennutzungsplan (unmaßstäblicher Ausschnitt)



5.2 Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials aus den ersten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie deren Würdigung

Dem ermittelten, bewerteten und gewichteten Abwägungsmaterial liegen die nachfolgenden, bislang in den beiden ersten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen zugrunde:

5.1.1.1.1 Rosmarie Bührmann Müller, Sebastianusstraße 52 - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016 ____ 28
5.1.1.1.2 Simone Dietzler, Salzheck 8, Dieblich - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016 ____ 30
5.1.1.2.1 Rosmarie Bührmann-Müller und Dr. Axel Müller, Sebastianusstr. 52 - mit Schreiben vom 1. Februar 2018 sowie vom 19. März 2018, eingegangen am 20. März 2018 ____ 31
5.1.1.2.2 Cornelius Bartenbach Hessemann & Partner als Interessenvertreter der Rewe Markt GmbH, Zweigniederlassung West, Hürth - mit Schreiben vom 25. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018 ____ 41
5.1.2.1.1 Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 20. Dezember 2016, eingegangen am 21. Dezember 2016 ____ 72
5.1.2.1.2 Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Landesplanungsbehörde, Bad Ems - mit Schreiben vom 29. November 2016, eingegangen am 30. November 2016 ____ 73
5.1.2.1.3 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 19. Dezember 2016 ____ 74
5.1.2.1.4 Stadtverwaltung Koblenz - mit Email vom 16. Dezember 2016 ____ 76
5.1.2.1.5 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 22. Dezember 2016 ____ 77
5.1.2.2.1 Kreisverwaltung, des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 31. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018 ____ 82
5.1.2.2.2 Stadtverwaltung Koblenz - mit Schreiben vom 29. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018 ____ 84
5.1.2.2.3 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 6. Februar 2018, eingegangen am 7. Februar 2018 ____ 86

Nach Vorliegen der Stellungnahmen aus der zweiten Öffentlichen Auslegung wird der Stadrat erneut über diese sowie insbesondere die „Thematik der geplanten Nutzungen (Art)" beraten und beschließen. Die im Folgenden gestrichenen Passagen sind daher nicht mehr Bestandteil der Planung.

5.2.1 Thematik der geplanten Nutzungen (Art)

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage der nachfolgenden Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. Oktober 2017 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

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 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 Lebensmitteldiscounters 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 am Altstandort nun ausgeschlossen. Auf der dortigen Fläche kann künftig nur noch Einzelhandel mit den Sortimenten der spezifisch für Lahnstein festgelegten „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 zuzüglich 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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen zu dieser Thematik und damit auch zum grundsätzlichen Planungsanlass, das bestehende Gewerbegebiet als Sondergebiet auszuweisen, vorgebracht. Dabei wurden auch das Verträglichkeitsgutachten und das Raumordnerische Prüfungsergebnis in ihrer Richtigkeit angezweifelt. Auf letzteres, als vereinfachte raumordnerische Prüfung im Ergebnis von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vorgelegte Unterlagen, kann im Rahmen der Abwägung kein Einfluss genommen werden. Die Kritik am Verträglichkeitsgutachten, das Bestandteil der Bauleitplanung ist, bedarf daher einer separaten Kommentierung. Dieser Thematik widmet sich Abschnitt 5.2.5 auf Seite 98.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39 - Koblenzer Straße - handelt es sich nicht um eine Planung, die erstmalig Baurecht schafft, sondern um die Änderung bzw. Erweiterung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 17Ä2/39 (Koblenzer Straße / Industriestraße) und Nr. 17 (Chr.-Seb.-Schmidt-Straße / Im Machert / Koblenzer Straße / Im Mittelgesetz).

In dieser Konsequenz gilt es in erster Linie, ~~ein einheitliches~~ Baurecht für das (neue) Planwerk ~~und damit für den gesamten Bereich westlich und östlich der Koblenzer Straße~~ zu schaffen.

~~Im Rahmen der Ausübung der gemeindlichen Planungshoheit für das gesamte Stadtgebiet muss dies auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes gewährleistet sein und bleiben. Es sind keinerlei städtebaulichen Erwägungen ersichtlich, die eine unterschiedliche bauplanungsrechtliche Handhabung auf den beiden Straßenseiten und schon gar nicht auf Flächen innerhalb der gleichen Seite begründen könnten.~~

~~Vielmehr ist nach aktueller Rechtsprechung eine Gemeinde sogar gehalten, die Planungen in ihrem Hoheitsgebiet aufeinander abzustimmen; in einem konkreten Fall wurde ein Bebauungsplan in der Normenkontrolle aufgehoben, weil seine Festsetzungen nicht konsequent mit anderen Bebauungsplänen der gleichen Gemeinde getroffen wurden.~~

~~Auch mit dem berechtigten Blick auf die Risiken des sogenannten „Planungsschadenrechtes" der §§ 39 bis 44 BauGB wird ein verstärkter Wert auf untereinander abgestimmte Regelungen gelegt, in deren Konsequenz es keine nachvollziehbare Begründung für unterschiedlich ausgeformte Flächengrößen und Sortimentsauswahl innerhalb eines Versorgungsbereiches gibt.~~

Diese Maxime ist dennoch im Änderungsverfahren angetastet worden: so ist in Folge der Neuschaffung von Baurecht durch den Vorgang einer „Verlagerung" in der vereinfachten raumordnerischen Prüfung („vrP") bestimmt worden, dass am sogenannten Altstandort nur noch Einzelhandel gemäß

den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein zulässig ist und der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen wird.

Letzteres ist ein durchaus nachvollziehbarer Schritt, da die „Verlagerung" des Marktes ansonsten einer Addition der Verkaufsflächen und auch des gleichen Sortimentes gleichgekommen wäre. Insoweit ist der vorgenommene Schritt, den Ausschluss von Nahrungs- und Genussmittel am Altstandort vorzunehmen, konsequent und richtig.

~~In diesem Zusammenhang spielt es auch keine Rolle, dass die städtebauliche Verträglichkeit anderer Sortimente im Verträglichkeitsgutachten 2015 nicht untersucht wurde. Diese Sortimente waren und bleiben Bestandteil der rechtsverbindlichen Bauleitplanung.~~

Der „Ansiedlungsleitsatz I" im EHK 2012 sah am Ergänzungsstandort Koblenzer Straße innenstadtrelevanten Einzelhandel als Hauptsortiment - hier nur die Sortimente Unterhaltungselektronik, Schuhe/ Lederwaren, Sportartikel - als zulässig an. Für entsprechende Vorhaben wurde dennoch der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche gefordert.

Im Einzelhandelskonzept wurden mehrfach die Restriktionen (Verkehr, vor allem aber fehlende Potenzialflächen) in den Zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd angeführt (Kapitel 4.5, Kapitel 5.2, Kapitel 6.1), welche dort eine Ansiedlung von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Hauptsortiment nicht zulassen.

Zugleich wurden für mehrere innenstadtrelevante Sortimentsbereiche im absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen Potenziale ermittelt, welche eben nicht in den Zentralen Versorgungsbereichen verortet werden können, diese jedoch die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Lahnsteins (Mittelzentrum) in diesen Sortimentsgruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitern und verbessern könnten.

Demnach wird im Einzelhandelskonzept die atypische Fallgestaltung dargelegt, dass die Stadt Lahnstein in einzelnen innenstadtrelevanten Sortimenten Entwicklungspotenziale aufweist, durch deren Realisierung sie in die Lage versetzt würde, ihre seitens der Landesplanung zugedachte mittelzentrale Versorgungsfunktion zu erfüllen. Diese Potenziale einzelner innenstadtrelevanter Sortimente können jedoch nicht in den Zentralen Versorgungsbereichen - aufgrund der angeführten Restriktionen - angesiedelt werden.

Die Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes, innenstadtrelevanten Einzelhandel auch am Ergänzungsstandort Koblenzer Straße - welcher ~~„eigentlich"~~ im Sinne des Z 59 LEP IV nur der Ansiedlung von großflächigem nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel dienen soll - anzusiedeln, würde demnach bei einem potenziellen Ansiedlungsvorhaben eines Zielabweichungsverfahrens bedürfen.

~~Nur die innenstadtrelevante Sortimente Unterhaltungselektronik (sinngemäß das Angebot eines „Media Marktes", für den die Fortschreibung des EHK 2011 seinerzeit initiiert wurde), als auch Schuhe/Lederwaren und Sportartikel sollten nach den Empfehlungen des Konzeptes gestattet werden.~~

~~Zu verbieten wären daher im Wesentlichen die (verbleibenden) innenstadtrelevanten Sortimente aus der Lahnstein Liste, wie Augenoptik; Bekleidung; Bücher; Fahrräder und Zubehör; Glas, Porzellan und Keramik; Haus-, Bett- und Tischwäsche; Hausrat; Heimtextilien und Gardinen; Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche; Musikinstrumente und Musikalien; Papier, Büroartikel, Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf; Spielwaren; Sport- und Campingartikel; Uhren und Schmuck; Waffen, Jagdbedarf und Angeln; Wohneinrichtungsbedarf, Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände.~~

~~Die meisten dieser Sortimente werden heute überhaupt nicht (mehr) in den Innenstadtbereichen von Nieder- und Oberlahnstein angeboten; andere finden sich auch innerhalb der gängigen Baumarkt-Sortimente wieder oder sind als Randsortimente bei den bekannten Discountern anzutreffen. Es wird nicht die geringste städtebaulich begründete Veranlassung gesehen, aus diesem Rest-Sortiment eine rechtlich fundierte Festsetzung zum Verbot vorzunehmen.~~

~~Einen solchen Ausschluss von Sortimenten am Altstandort nimmt der geänderte Bebauungsplan daher nicht vor. Eine derartig einschneidende rechtliche Beschränkung der Grundstücksnutzung auf der Grundlage von Empfehlungen eines Einzelhandelskonzeptes ist nicht gewollt.~~

Hierzu folgender Exkurs:

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben.

Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt sowie an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt.

Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche - also bodenrechtliche - Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz Zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des Baugesetzbuches zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Sie stellen seitdem eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Sie sind aber nicht als zwingende Vorgaben für die Bauleitplanung zu sehen!

Bekanntlich unterliegt der Einzelhandel seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen, verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discount-Orientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.

Es war unter Berücksichtigung aller dieser Belange beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur auf eine tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll zum einen die Leitfunktion des Einzelhandels gestärkt werden und dadurch die Vitalität der Ortskerne von Ober- und Niederlahnstein stabilisiert und ausgebaut werden. Zum anderen soll durch die Gesamtkonzep-

tion eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und gegebenenfalls verbessert werden.

Um eine solch ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts bildet - wie auch das bereits vorher beschlossene Einzelhandelskonzept 2011 - als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess in der Stadt Lahnstein.

Das erste Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein stammt aus den Jahren 2010/11; es wurde 2012 fortgeschrieben, um eine neue Entwicklung in der Koblenzer Straße zu untersuchen. Zwei weitere Verträglichkeitsgutachten in Abstimmung bzw. Modifizierung der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes wurden 2012 und 2015 für das NVZ Hermsdorfer Straße und den Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße verfasst.

Im Einzelnen wurde im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der örtlichen Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen.

~~Die Einzelhandelskonzeptionen und ihre Ableger gründen auf eine Wettbewerbsanalyse zum Zeitpunkt der Erstellung, was beim bekannten Wandel der Einzelhandelsstruktur nur als Momentaufnahme verstanden werden kann.~~

~~Gerade mit Blick auf die bekannte Situation in Lahnstein kann konstatiert werden, dass sich (bedauerlicherweise) das Einzelhandelsangebot in den letzten Jahren erneut verringert hat.~~

~~So waren zum Zeitpunkt der Erhebung für das erste Einzelhandelskonzept im Jahr 2010 noch 18 Einzelhandelsbetriebe in Niederlahnstein zu finden. Eine spätere Erhebung im Rahmen einer schulischen Facharbeit aus dem Jahr 2015 brachte nur noch 14 Läden zu Tage. Im Ortskern von Oberlahnstein wurden im Jahr 2010 immerhin 55 Einzelhandelsläden gezählt, was als „vergleichsweise groß" bezeichnet wurde, da „nahezu alle Warengruppen" zu finden waren. Fünf Jahre später waren nur noch 37 Läden vorhanden - und ebenso viele Leerstände. In dieser Zeit wurden unter anderem zwei Drogeriemärkte geschlossen (was nicht Lahnstein spezifisch zu begründen ist), die beim Einzelhandelskonzept noch mit bewertet wurden.~~

~~Die auf der Grundlage einer Zählung und Bewertung im Jahr 2010 erfolgten Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2012 können gerade bei dem bekannten Wandel der Einzelhandelsstruktur nicht maßgeblichen Einfluss auf die Festsetzungen eines zu beschließenden, dann mit allen Konsequenzen rechtlich durchsetzbaren Bebauungsplanes nehmen.~~

~~Die Empfehlungen, die das Verträglichkeitsgutachten 2015 ausspricht, sind zwar als solche Bestandteil der Begründung; sie wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt, nicht aber vom Stadtrat beraten und beschlossen. Ein Beschluss des Stadtrates als Satzung erfolgt erst über diesen Bebauungsplan.~~

~~Es ist vielmehr das Ergebnis der vereinfachten Raumordnerischen Prüfung, das sich in den getroffenen Bebauungsplan-Festsetzungen wiederfinden. Dort heißt es wörtlich: „Die Verkaufsflächen des neuen Lidl-Standortes sind basierend auf dem Verträglichkeitsgutachten im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen."~~

~~**Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 26. Oktober 2017 und 5. April 2018 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.**~~

5.2.2 Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage der nachfolgenden Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. Oktober 2017 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt, aber zwischenzeitlich durch entsprechende Untersuchungen widerlegt werden konnten und daher eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen vorgebracht, die Hinweise auf altlastverdächtige Flächen geben, die bereits als solche eingestuft wurden und darum gebeten, den Fachbehörden neue Erkenntnisse, Nutzungsänderungen und vorhandene Gutachten vorzulegen bzw. mitzuteilen. Die SGD Nord kündigt außerdem die Bekanntgabe entsprechender Nebenbestimmungen für die Baumaßnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens an.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 26. Oktober 2017 und 5. April 2018 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

5.2.3 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 Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen vorgebracht, die eine Prognose von Lärmimmissionen am Altstandort als auch durch aufkommenden Verkehrslärm vermissen, ebenso die Gebietseinstufung für fehlerhaft halten.

Tatsächlich ist für die an den Altstandort angrenzenden Bahn- und Gewerbeflächen keine gesonderte Betrachtung erforderlich. Die Zulässigkeit möglicher Nutzungen wird durch die neu gefassten