

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 22/4159**

Fachbereich	Datum	
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	01.06.2022	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 1	30.06.2022	Ö
Stadtrat	21.07.2022	Ö

Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich nordwestliches Niederlahnstein, rund um die Löhnberger Mühle 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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.

Anlass der Planung

Die **Löhnberger Mühle** im nördlichen Siedlungsgebiet der Stadt Lahnstein liegt in großen Teilen seit Jahren brach. Die „Lahnsteiner Stadtgeschichte“ beschrieb das Areal im September 2016 unter der Überschrift „125 Jahre klassizistischer Industrie-Charme in Lahnstein“ wie folgt:

Den zahlreichen Touristen, die im Sommer den Rhein befahren, bietet sich in Niederlahnstein ein ungewöhnliches Bild. Direkt am Ufer erhebt sich ein imposantes Industriegebäude - die Löhnberger Mühle. Das Besondere: Die Großmühle im spätklassizistischen Stil ähnelt rein optisch eher einer repräsentativen Schlossanlage als einer Produktions- und Lagerstätte. Sie steht aufgrund ihrer architektonischen Besonderheit unter Denkmalschutz und ist Teil des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal.

Anfang der 1890er Jahre beauftragte die Löhnberger Actien-Gesellschaft den Mühlenbaumeister Carl Ehrenberg mit dem Bau einer Niederlassung am Rhein, um dort vor allem südrussisches Getreide zu verarbeiten. Ehrenberg stand dank seiner Berliner Herkunft ganz in der Tradition der Schule Karl Friedrich Schinkels, dessen an die Architektur der Antike erinnernde Bauwerke noch heute das Stadtbild Berlins und Potsdams prägen.

Und so ist auch die Löhnberger Mühle ein mustergültiges Beispiel dieser zur damaligen Zeit neuen architektonischen Stilrichtung. Der sechsstöckige Hauptbau erstreckt sich entlang des Rheins. Zusammen mit den daran anschließenden Flügeln entsteht ein u-förmiger Bau, dessen Symmetrie in den ersten Jahren lediglich durch einen quadratischen, mit Zinnen geschmückten Turm und einen flacheren nördlichen Anbau durchbrochen wurde. Assoziationen mit Burg- bzw. Schlossanlagen waren beabsichtigt. Das Backsteingebäude ist mit den typischen Elementen des Klassizismus, wie etwa steinernen Gurtbändern und Balustern (Schaugeländer aus kleinen Säulen) geschmückt.

Nach zweijähriger Bauphase nahm die nach den neuesten technischen Erkenntnissen eingerichtete Dampfmühle ihre Arbeit auf. Neben der eigentlichen Mühle beherbergte die Anlage ein Kesselhaus sowie jeweils einen Getreide- und Mehlspeicher. Nach einer ersten baulichen Erweiterung im Jahr 1911 war man in der Lage, bis zu 120 Tonnen Getreide pro Tag zu verarbeiten, das direkt von den Rheinschiffen auf das Betriebsgelände entladen wurde. 1929 erwarb Kurt Kampffmeyer die Mühle und gründete die Rheinisch-Nassauische Lagerei- und Speditions-Aktiengesellschaft Niederlahnstein. Der Mahlbetrieb wurde eingestellt, die Anlage fortan als Lagerstätte und Umschlagplatz für diverse Agrarprodukte genutzt. Die Erweiterung um Düngemittel und Kraftstoffe machte einen umfangreichen Ausbau der Anlage notwendig, bei dem die Lagerkapazität vervielfacht wurde. Seit 2010 ist die ehemalige Löhnberger Mühle Zweigstelle der Beiselen Lagerei- und Umschlags GmbH, die dort ebenfalls eine breite Palette an Agrarprodukten und Schüttgut umschlägt.

Das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes ist trotz aller Modernisierungen der letzten 125 Jahre unverändert geblieben. Pläne, das Gelände weiter an die Bedürfnisse der modernen Industrie anzupassen, sehen aufgrund des Denkmalschutzes wenigstens die Erhaltung der dem Rhein zugewandten Hauptfassade vor. So können Besucher des Mittelrheintals auch in Zukunft klassizistische Industriearchitektur in Lahnstein bestaunen.

Nach der Jahrtausendwende hat die Löhnberger Mühle und das umgebende Areal dreimal den Besitzer gewechselt. Die Überlegungen des vorletzten Eigentümers waren im Januar 2020 im Stadtrat vorgestellt und in der örtlichen Presse am 30. Januar 2020 beschrieben worden.

Diese Überlegungen hat der derzeitige Grundstückseigentümer weiter entwickelt und strebt nicht nur eine Revitalisierung des Mühlengebäudes, sondern auch eine Entwicklung des umgebenden Areals zu einem gemischt genutzten Quartier an - mit Wohnnutzungen, Seniorenresidenz, Kindertagesstätte, gastronomischer Nutzung sowie untergeordnet gewerblich genutzten Flächen, beispielsweise Büroflächen, an.

In diese Entwicklung sollen auch die südlich angrenzenden Flächen der bestehenden Gastronomie sowie die am Rheinufer gelegenen, im Eigentum der Stadt Lahnstein befindlichen Grünflächen einbezogen werden; hierzu muss eine entsprechende Verkaufsbereitschaft gegeben sein.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein wird das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Süden werden die bestehende Kläranlage als Fläche für die Abwasserbeseitigung und westlich angrenzende Flächen zum Rhein hin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Da die geplante bauliche Entwicklung nicht aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, ist dieser parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu ändern. Hierdurch soll der Bereich zwischen Didierstraße und Rhein entsprechend der nachfolgenden zeichnerischen Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein (unmaßstäblich) mit beabsichtigter Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan

Ziele der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind insbesondere

- Nachnutzung einer mindergenutzten Fläche im Innenbereich zur Entwicklung eines gemischt genutzt Quartiers;
- Innen- vor Außenentwicklung;
- Städtebaulich geordnete Wiedernutzung einer ehemals gewerblich-industriellen Liegenschaft;
- Integration und Sicherung von denkmalgeschützten Gebäuden;
- Schaffung von quartiersinternen Grün- und Freiflächen, auch entlang des Rheinufers;
- Planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung des Plangebietes;
- Schaffung von quartiersinternen Fuß- und Radwegen zur Verknüpfung mit dem vorhandenen Bestand;
- Langfristige Sicherung des Fuß- und Radweges entlang des Rheins als überörtliche Wegeverbindung;
- Zurverfügungstellung von ergänzender sozialer Infrastruktur;
- Anteilige Zurverfügungstellung von gefördertem Wohnraum;
- Berücksichtigung von immissionsschutzrechtlichen Belangen (insbesondere Lärm und Geruch) sowie des Hochwasserschutzes.

Da es sich bei diesen Flächen um derzeit unbeplante Flächen im Innenbereich handelt und das Plangebiet in seinem Bestand gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nicht einem Gebiet der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden kann, soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Zulässigkeit bestehender und zukünftiger Nutzungen planungsrechtlich geregelt werden.

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen der Gemarkungsgrenze zu Koblenz im Norden, der Didierstraße im Osten, dem Rhein im Westen und der Sustaplast-Straße im Süden.

Der Geltungsbereich bezieht neben den eigentlichen Entwicklungsflächen auch die gewerblich genutzten Flächen im Norden, die der Gastronomie sowie die Flächen der Kläranlage im Süden mit ein. Hierdurch soll insbesondere dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung Rechnung getragen werden.

Das Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass die Lösung planerisch zu bewältigender Konflikte grundsätzlich auf der Planungsebene angestrebt und nicht auf ein nachfolgendes Verfahren - meistens ein Baugenehmigungsverfahren - und damit zu Lasten der Betroffenen verlagert wird.

Für den Immissionsschutz hat dies besondere Bedeutung, weil vor allem bauliche und technische Schutzvorkehrungen eingerichtet werden müssen.

Eng mit dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung verbunden ist aber das Gebot der planerischen Zurückhaltung. Danach sollen solche Konflikte, die auf der Vollzugsebene bewältigt werden können, nicht schon auf der planerischen Ebene gelöst werden müssen.

Dem Gebot planerischer Zurückhaltung sind allerdings dort Schranken gesetzt, wo eine sachgerechte Konfliktbewältigung nicht sichergestellt werden kann, weil eine nachfolgende Genehmigung einerseits an rechtlichen Hindernissen scheitern kann und dadurch die gemeindliche Bauleitplanung vollzugsunfähig wird, andererseits, weil sich die Gemeinde keine Gewissheit darüber verschafft hat, dass die für eine Konfliktbewältigung erforderlichen Informationen und Angaben im nachfolgenden Genehmigungsverfahren auch vorliegen, damit sie zu Recht auf eine planerische Konfliktbewältigung verzichtet hat.

Dazu bedarf es einer prognostischen Einschätzung, die im Falle einer gemeindlichen Angebotsplanung verlangt, dass ihr all diejenigen Nutzungen zugrunde gelegt werden, die bei einer vollständigen Ausnutzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen möglich sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend der nachfolgenden zeichnerischen Darstellung sollen die Flächen im Geltungsbereich neu geordnet und im Wesentlichen für eine künftige bauliche Nutzung als „Mischgebiet“ nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und über die Instrumente der Absätze 4-10 konkretisiert werden.

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird bei entsprechender Beschlusslage die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgenommen (siehe Vorlage BV 22/4157).



*Luftbild (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz,
Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)
mit Abgrenzung des Plangebietes (Geltungsbereich) für die Aufstellung des Bebauungsplanes*

Planungsabsicht

Bei der Planung sind alle in § 1 Abs. 6 BauGB genannte und hier im Besonderen tangierte Belange zu berücksichtigen und der Abwägung entsprechend dem darauf folgenden Abs. 7 zu unterziehen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, 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 Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten 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 der Verteidigung und des Zivilschutzes,

- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
- die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

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;
- sie soll Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen.

Städtebauliches Konzept:

Der Investor hat ein erstes städtebauliches Konzept angefertigt, das seine derzeitigen Entwicklungsüberlegungen zum Ausdruck bringt. Hieraus wird im Folgenden zitiert.

Im weiteren Verfahren ist dieses Konzept zu überprüfen und gegebenenfalls unter Berücksichtigung der relevanten fachlichen und rechtlichen Belange anzupassen und zu konkretisieren.

Die äußere Erschließung der Flächen soll über insgesamt vier Straßenanschlüsse an die Didierstraße erfolgen. Die nördlichste Anbindung nutzt dabei die bestehende Grundstückszufahrt zur ehemaligen Löhnberger Mühle. Zwischen den nördlichen drei Zufahrten wird plangebietsintern ein Lückenschluss hergestellt. Der südlichste Anschluss ist als Stichstraßenerschließung geplant.

Die geplante verkehrliche Erschließung wird durch mehrere Fußwegeverbindungen ergänzt, die eine fußläufige „Durchlässigkeit“ des Plangebiets sowie Anknüpfungspunkte an die Umgebung sicherstellen. Der entlang des Rheins vorhandene Wirtschaftsweg der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung soll erhalten werden. Die Benutzung dieses Weges als Rad- und Fußweg wird im Bestand durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung geduldet. Ziel ist es, diese Wegeverbindung als wichtige regionale und überregionale Wegeverbindung auch zukünftig zu sichern.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude vor. Für die Löhnberger Mühle ist derzeit die Umnutzung in eine Seniorenresidenz mit ergänzenden Versorgungs- und Servicenutzungen geplant.

Sowohl nördlich als auch südlich des ehem. Mühlengebäudes erfolgt eine vom Rhein aus gestaffelte bauliche Ergänzung von dreigeschossigen bis zu sechsgeschossigen Wohngebäuden, die zusätzlich über ein Staffelgeschoss verfügen.

Die geplante Bebauung ist so angeordnet, dass die Blickbeziehungen vom Rhein zum unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (burgartiger Klinkerbau, „Villa am Rheinufer“) bestehen bleiben.

Die dort bestehende gastronomische Nutzung wurde in das städtebauliche Konzept integriert und soll auch zukünftig erhalten werden.

Der gastronomischen Nutzung wird zum Rhein hin eine Platzfläche vorgelagert, die neben den Bewohnern des Quartiers auch dem Aufenthalt von Besuchern und Beschäftigten dient.

Es sind weitere Nutzungen vorgesehen, die die wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Quartiers ergänzen. Hierzu zählen neben der Gastronomie auch Dienstleistungs- und Servicenutzungen, eine Kindertagesstätte sowie gewerbliche Nutzungen, die insbesondere im Süden des Plangebietes vorgesehen sind.

Die Stellplatzanlagen sind überwiegend unterirdisch in Tiefgaragen geplant, um eine Durchgrünung des Plangebietes umsetzen zu können und damit eine städtebauliche Mindestqualität sicher zu stellen. Gleichzeitig fungieren die Tiefgaragen als Retentionsraumausgleich.

Der aktuelle Konzeptstand geht von der Schaffung ca. 900 Wohneinheiten aus.



Lageplan „Städtebauliches Konzept“ (Stand Mai 2022)



Visualisierung aktuelles Bebauungskonzept, Blickrichtung nach Südwesten (Stand Mai 2022)

Planungsvorgaben

Für Bauleitpläne ist gemäß BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung (UP) zwingend erforderlich. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Umweltbelange werden hierzu verschiedene Fachgutachten erstellt bzw. vorhandene Unterlagen zielgerichtet ausgewertet. Mit der Umweltprüfung werden insb. die Belange der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Klima und Lufthygiene, Stadt- und Landschaftsbild betrachtet. Die Ergebnisse der UP werden gemäß § 2a BauGB als separater Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Bebauungsplanung werden die folgenden Fachgutachten und -planungen erstellt:

- Mobilitätskonzept (beauftragt);
- Verkehrsgutachten (beauftragt);
- Vorplanung Erschließungsanlagen (Beauftragung ausstehend);
- Vorplanung technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung / Beauftragung ausstehend);
- Schalltechnische Untersuchung (beauftragt);
- Geruchsgutachten (Beauftragung ausstehend);
- Fachbeitrag Natur- und Artenschutz (Beauftragung ausstehend);
- FFH-Vorprüfung (Beauftragung ausstehend);
- Fachbeitrag Hochwasser (Beauftragung ausstehend);
- Altlastenuntersuchung (Beauftragung ausstehend).

Auf die Ergebnisse der Fachgutachten und -planungen kann auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans zurückgegriffen werden.

Mobilität und Verkehr

Zum Bebauungsplan wird ein Mobilitätskonzept erstellt, welches für das Quartier geeignete Mobilitätsmanagementmaßnahmen ausarbeitet, beispielsweise Förderung der E-Mobilität und des Radverkehrs, mit dem Ziel das Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu reduzieren. Im Ergebnis wird auch der Stellplatzbedarf der geplanten Nutzungen geprüft und ein Stellplatzkonzept erarbeitet.

Zudem wird ein Verkehrsgutachten erstellt, welches sich mit den möglichen Auswirkungen der Planung befasst, u.a. Ermittlung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens, der Verteilung dessen auf die umliegenden Straßen sowie Betrachtung und Bewertung der Leistungsfähigkeit von betroffenen Knotenpunkten sowohl innerhalb des Plangebiets als auch im Umfeld des Plangebiets.

Eine Vorplanung der geplanten Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebiets dient als Grundlage für die Festsetzungen zu öffentlichen Erschließungsstraßen sowie Fuß- und Radwegen.

Immissionen

Auf das Plangebiet wirken sowohl Lärm- als auch Geruchsemissionen ein.

Lärm- und Geruchsimmissionen gehen von bestehenden Anlagen und Betrieben sowohl nördlich als auch südlich aus.

Zudem liegt die bestehende Kläranlage Lahnstein innerhalb des Plangebiets. Die von der Kläranlage ausgehenden Geruchsimmissionen auf die geplanten Nutzungen sind zu betrachten und zu bewerten.

Weiterhin bestehen Immissionsbelastungen in Form von Straßen-, Schienenverkehrslärm als auch Schifffahrtslärm.

Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura-2000-Gebiets (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete), grenzt jedoch östlich an das FFH-Gebiet DE-5510-301 „Mittelrhein“ an, welches die Gewässer- und Uferabschnitte des Rheins umfasst. Aufgrund dessen ist eine FFH-Vorprüfung erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine im Sinne des § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände betroffen.

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 Bebauungsplans 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.

Weiterhin sind die Belange des Arten- und Naturschutzes zu berücksichtigen.

Bereits im Jahr 2020 wurden erste Bestandskartierungen zur nördlichen Teilfläche des Plangebiets durchgeführt. Eine Kartierung der südlichen Teilfläche ist noch vorzunehmen.

Im Rahmen eines Artenschutzgutachtens sind die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu betrachten und abzu prüfen.

Weiterhin wird ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt, der eine Konfliktanalyse und eine Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen umfasst. Die Fachbeitrag Naturschutz wird auf Basis einer Biotoptypenkartierung des vorhandenen Bestands erstellt. Neben den o.g. Leistungen wird zudem der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und Maßnahmen zur Minderung sowie zum Ausgleich dargestellt. Der Fachbeitrag bildet die Grundlage für die Umweltprüfung.

Altlasten / Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine kartierte Altlast gem. Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz. Es erfolgt eine Untersuchung der bestehenden Altlast zur Feststellung der Schadensparameter sowie des erforderlichen Umgangs im Hinblick auf die geplante (Wohn-)Nutzung.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets des Rheins bzw. gänzlich innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Betroffenheit zu ermitteln und sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Unteren Wasserschutzbehörde bei der SGD Nord festzulegen, die sowohl dem Schutz der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets selbst dienen als auch den Ober- und Unterliegern. Eine Ausweisung von Baugebieten innerhalb von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten kann nur erfolgen, wenn u.a. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird sowie keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ / Denkmalschutz

Das Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ bezeichnet eine Kulturlandschaft am Mittelrhein, die am 27. Juni 2002 in die Liste des Weltkulturerbes der UNESCO aufgenommen wurde.

Der geographische Bereich Oberes Mittelrheintal reicht von Bingen und Rudesheim bis kurz vor die Südspitze von Oberwerth in Koblenz unter Einschluss von Bereichen der begleitenden Hochflächen.

Der Kernbereich berücksichtigt bis Ehrenbreitstein nur den Uferbereich und integriert lediglich das Martinsburg und Burg Lahneck sowie die Johanneskirche und die Löhnberger Mühle in Niederlahnstein.

Darüber hinaus steht die Gesamtanlage, insbesondere das Mühlengebäude, die Direktorenvilla, das Wohnhaus und die Elektro-Schaltzentrale mit Uhrtürmchen unter Denkmalschutz.

Die Belange sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der Fachgutachten und -beiträge werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan einfließen.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im vorgeschriebenen Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

Der vom Stadtrat am 21. Juni 2011 einstimmig gefasste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 43 - Löhnberger Mühle“ soll durch eine Neufassung ersetzt werden. Ein Abdruck der Verwaltungsvorlage ist als Anlage beigelegt. Der Beschluss war mit dem Zusatz gekoppelt, dass mit dem (damaligen) Eigentümer der Liegenschaft ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen sei, mit dem er sich zur Übernahme der Planungs- und Verwaltungskosten erklärt. Erst anschließend sollte der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht werden. Dazu ist es allerdings nicht gekommen, weshalb der damalige Aufstellungsbeschluss keine öffentliche Wirkung entfaltete.

Zwischenzeitlich hat das Baugesetzbuch durch mehrere Novellierungen zum Teil grundlegende Änderungen im Bereich des Umweltschutzes und beim Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen erfahren, dass der alte Beschluss als rechtssichere Grundlage nicht mehr herangezogen werden kann. Abgesehen davon haben sich Geltungsbereich und Inhalte der Planung wesentlich geändert, so dass ein die Fassung eines neuen Aufstellungsbeschlusses erforderlich ist.

Zur Differenzierung, insbesondere im Sprachgebrauch, soll sich der neue Beschluss auf einen Bebauungsplan beziehen, der nach wie vor die Nummer 43 trägt, aber aufgrund des vergrößerten Geltungsbereiches den Namen „Niederlahnstein Nordwest: Rund um die Löhnberger Mühle“ erhalten.

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

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB wird angestrebt.

Bis zur nächsten Sitzung des Fachbereichsausschusses und des Stadtrates soll ein diskussionsfähiger Entwurf des Bebauungsplanes mit entsprechenden Alternativen erarbeitet werden, um das erste Beteiligungsverfahren einzuleiten.

Finanzierung:

Im Rahmen des Abschlusses eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Lahnstein und dem Grundstückseigentümer bzw. Projektentwickler ist die Übernahme von Kosten für Planung und Fachgutachten sowie des Verfahrens zu regeln.

Dabei sollen auch von den Möglichkeiten des Absatzes 1 hinsichtlich weiterer Gegenstände eines Städtebaulichen Vertrages Gebrauch gemacht werden. Hierüber wird in den Gremien zu beraten sein.

Der Städtebauliche Vertrag soll vor Einleitung des zweiten Beteiligungsverfahrens unterzeichnet werden.

Auswirkungen Umweltschutz:

Mögliche Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan betrachtet und bewertet.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist Trägerverfahren für alle umwelterheblichen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Dieser stellt nach § 2a Satz 2 Nr. 2 und § 2a Satz 3 BauGB einen integralen Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplanes (§ 5 Abs. 5 BauGB) bzw. des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 8 BauGB) dar.

Durch die Umweltprüfung soll eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung der Gemeinde (§ 1 Abs. 7 BauGB) vorbereitet und ermöglicht werden.

Grundlage für die Umweltprüfung bilden die beauftragten bzw. sich in Beauftragung befindlichen Fachgutachten. Im Rahmen der Umweltprüfung werden insb. die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Klima und Lufthygiene sowie Stadt- und Landschaftsbild betrachtet. So wird beispielsweise im Rahmen des Artenschutzgutachtens geprüft, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durch die Planung betroffen sind. Es erfolgt eine Prüfung, ob mit dem Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist und ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind.

Weiterhin erfolgt im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz eine Biotoptypenkartierung, die die Grundlage für die Bewertung der Eingriffserheblichkeit der Planung bildet. Es werden Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung und zum Ausgleich erarbeitet. Ferner erfolgt eine Betrachtung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets des Rheins und es werden entsprechende Hochwasserschutz- bzw. notwendige Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Zudem wird die immissionsschutzrechtliche Betroffenheit des Schutzgutes Mensch durch Lärm und Geruch von im Umfeld der geplanten Wohnnutzung vorhandenen Betrieben und Anlagen ermittelt und bewertet.

Beschlussvorschlag:

Für den Bereich zwischen der Gemarkungsgrenze zu Koblenz im Norden, der Didierstraße im Osten, dem Rhein im Westen und der Sustaplaststraße im Süden wird ein Bebauungsplan mit der Nummer 43 und dem Namen „Niederlahnstein Nordwest: Rund um die Löhnberger Mühle“ 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!)

Anlagen:

Anlage: Verwaltungsvorlage 11/2086 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister