Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: BV 11/2086

Fachamt	Datum
Fachbereich 4 - Bauen, natürliche	06.05.2011
Lebensgrundlagen und Eigenbetrieb WBL	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 4	07.06.2011	N
Stadtrat	21.06.2011	Ö
Stadtrat	21.06.2011	0

Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "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.

Für den Bereich der Löhnberger Mühle und dem angrenzenden Tanklager im Norden Niederlahnsteins ist ein Bebauungsplan aufzustellen, weil es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei diesen Flächen handelt es sich um den gegenwärtig letzten unbeplanten Bereich im Norden Niederlahnsteins.

Unmittelbar angrenzend schließen sich im Osten der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 42 "Gleisdreieck Schwarzer Weg", im Südosten die Klarstellungsund Entwicklungssatzung (K+E) Nr. 30 "Didierstraße" und daran südlich die K+E-Satzung Nr. 40 "Ehemaliges Verpflegungsamt" an.

Wie aus dem in der Anlage beigefügten Übersichtsplan zu ersehen, soll dieser "Lückenschluss" in das gesamtheitliche Konzept für den Norden Niederlahnsteins eingebunden werden.

In den letzten Jahren wurden für fast alle entwicklungsfähigen Gebiete Lahnsteins mit gewerblicher Nutzung Bebauungspläne oder Satzungen aufgestellt.

Ausgenommen ist derzeit noch der Bereich um die Walter-Lessing-Straße im Süden Oberlahnsteins sowie der Max-Schwarz-Straße, letzterer ist allerdings mehr der

industriellen Nutzung nach § 9 BauNVO zuzurechnen, einem "Industriegebiet", in dem die Vielfalt der Nutzungsarten gesetzlich beschränkt ist.

Grundgedanke des Aufstellungsbeschlusses ist, die bestehenden und künftigen Nutzungen in diesem - nicht gemäß § 34 Abs. 2 BauGB einem Gebiet der Baunutzungsverordnung zuordnenbaren - Bereich regeln zu wollen.

In der Konsequenz dieser Überlegungen sollen nunmehr für den Bereich der "Löhnberger Mühle" entsprechende Vorgaben durch einen Bebauungsplan getroffen werden.

Maßgebliche Festsetzungen sollen Art und Maß der baulichen Nutzung sein, aber auch wichtige Fragen der Gestaltung (Gebäude, Freiflächen, Werbeanlagen) in Angleichung an die konsequente Linie vergleichbarer Pläne der letzten Jahre geklärt werden, die hier eine besondere Relevanz erhalten:

Das Gelände befindet sich - obwohl Lahnstein im übrigen nicht stark darin einbezogen ist - im Kernbereich des Welterbes "Kulturlandschaft Oberes Mittelrheintal":

Das Welterbe "Kulturlandschaft 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 Rüdesheim bis kurz vor die Südspitze von Oberwerth in Koblenz unter Einschluss mal enger mal weiter gefasster Bereiche der begleitenden Hochflächen. ... Die Abgrenzung des Welterbegebiets Oberes Mittelrheintal orientiert sich mit seiner Kernzone im wesentlichen an der genannten der Geographen. Die begleitenden Hochflächen sind ganz allgemein bis zu den Außengrenzen der Verbandsgemeinden bzw. bis zur Wasserscheide dieser Zone als Rahmenbereich zugeordnet worden. Wegen der historischen Bedeutung für das Obere Mittelrheintal, umfasst das Kerngebiet der Welterbestätte auch die Altstadt von Koblenz bis zur Mosel sowie Altstadt und Festung von Ehrenbreitstein. Obwohl noch zum Naturraum "Oberes Mittelrheintal" hinzuzuzählen, sind die Industrie- und Gewerbebebauung rund um die Auffahrten zur B 42 für den Kernbereich nicht mehr berücksichtigt worden. Die Grenze orientiert sich an der Südwestabgrenzung des Naturschutzgebiets Koppelstein und nutzt die Gemarkungsgrenze zwischen Braubach und Oberlahnstein für den Verlauf zum Rheinufer. Der größte Teil des Gebiets von Ober- und Niederlahnstein sowie auch die Koblenzer Vororte Horchheim, Pfaffendorf und Asterstein kommen für eine Aufnahme in den Kernbereich wegen starker Zersiedlung nicht in Frage. Schon die Rheintalschutzverordnung von 1953 hatte Ober- und Niederlahnstein aus ihrem Geltungsbereich herausgenommen. Der Kernbereich berücksichtigt bis Ehrenbreitstein folglich nur den Uferbereich und integriert lediglich die Altstadt von Oberlahnstein mit Martinsburg und Burg Lahneck sowie die St. Johanniskirche und die Löhnberger Mühle in Niederlahnstein. 2

¹ Quelle: Internetauftritt der UNESCO.

Quelle: Antrag zur Aufnahme in die Welterbeliste der UNESCO "Kulturlandschaft Mittelrheintal von Bingen/Rüdesheim bis Koblenz (Oberes Mittelrheintal)", Mainz, den 19. Dezember 2000, gez. Dr. Joachim Hofmann-Göttig, Staatssekretär, Regierungsbeauftragter für das Anerkennungsverfahren des UNESCO-Welterbe Mittelrheintal.

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

Dieser Umstand veranlasste bereits vor zwei Jahren mehrere Gesprächen mit den damit befassten Behörden, insbesondere der bei der SGD Nord seit einiger Zeit gegründeten "Projektgruppe Weltkulturerbe", die mit in die Überlegungen eingebunden werden muss.

In diesen Gesprächen, insbesondere bei einem sogenannten "runden Tisch" am 4. März 2011, an dem auch Vertreter der Fraktionen und die örtliche Presse teilnahmen, zeigten sich Diskrepanzen zwischen Behörden und Management der Firma Beiselen.

Die Firma Beiselen ist ein in Deutschland und im angrenzenden Europa tätiges Agrarhandelsunternehmen mit dem Unternehmensgegenstand "Handel, Umschlag, Lagerung und Transport von Gütern aller Art, insbesondere von landwirtschaftlichen Betriebsmitteln und Erzeugnissen, wie Getreide und landwirtschaftlichen Bedarfsartikeln, die Vermittlung von Transporten sowie die Ausführung von damit zusammen hängenden Dienstleistungen". Den Standort der Löhnberger Mühle möchte die Firma Beiselen im Sinne der Anforderungen an einen zeitgemäßen und wirtschaftlichen Betriebsstandort für ihr Unternehmen weiterentwickeln und hat daher frühzeitig planerische Überlegungen angestellt und das Gespräch mit den zu beteiligenden Behörden gesucht mit dem Ziel, eine die Firmeninteressen wahrende, umsetzbare und genehmigungsfähige Planungskonzeption zu eruieren. ³

Mit der Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes steht ein Areal von etwa fünf Hektar zur Disposition, davon drei Viertel im Eigentum der Firma Beiselen. Inmitten gewerblicher Umgebung gelegen, erlauben die Flächen eine gute wirtschaftliche Ausnutzung. Im nördlichen Bereich zur angrenzenden Bebauung auf der Gemarkung der Stadt Koblenz ist eine differenzierte Abstufungen der Festsetzungen gefordert. Auch die verkehrliche Anbindung führt auf kurzem Weg zum klassifizierten Netz und stellt somit attraktive Rahmenbedingungen für künftige Nutzer dar.

Die rechtlichen Voraussetzungen ließen gemäß § 34 BauGB im sogenannten "unbeplanten Innenbereich" eine Vielzahl von Nutzungen zu, soweit sie das Kriterium des "Einfügens" erfüllten. Hierüber wäre in jedem Einzelfall zu entscheiden, während eine konzeptionelle, ganzheitliche Betrachtung damit nicht zu gewährleisten ist.

Das Kriterium des "Einfügens" erlaubt es nicht, maßgeblichen Einfluss auf die Gestaltung und Entwicklung des Gebietes zu nehmen, zumal mit jeder neu zugelassenen Nutzung ein erweiterter, größerer Rahmen entsteht und die Spanne für neue Nutzungen schrumpft.

³ Quelle: zitiert aus dem Vermerk der SGD Nord vom 3. Mai 2011.

Aus diesen Gründen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes geboten.

Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung haben die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen. Bauleitpläne sollen darüber hinaus beitragen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten, die Gestaltung des Ortsbildes zu wahren, die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und nicht zuletzt auch die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständigen Struktur zu sichern.

Nach den Darstellungen des am 12. November 1999 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein soll der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) entsprechend den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen entwickeln.

Ursächliches Ziel der Planung ist es, ein Gewerbegebiet festzusetzen, das städtebaulich-funktional in besonderer Weise den Anforderungen moderner Betriebe in den Bereichen Produktion und Dienstleistungen durch optimale Erschließung sowie Flexibilität in der betrieblichen Organisation gerecht wird. Damit ist ein attraktiver Standort für Gewerbetreibende, Beschäftigte und für die Stadt selbst zu erreichen.

Alle tangierten Belange, auch die des ausgewiesenen "Welterbes", des Denkmalschutzes und des Wasserrechtes, 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 geht von folgenden Grundsätzen aus:

- * sie soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf andere Teilbereiche der Stadt oder des unmittelbaren Umfeldes gewährleisten;
- * sie soll dazu beitragen, dass Ressourcen an anderer Stelle geschont werden;
- * 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 und einem weiteren Abbau von Arbeitsplätzen entgegenwirken.

Die Planung soll darüber hinaus zur Lösungsfindung der Problematik um die Führung des parallel zum Rheinufer verlaufenden Fuß- und Radweges ("Leinpfad") beitragen, der vor zwei Jahren von der Firma Beiselen gesperrt worden war.

Die Realisierung der Planung stellt somit für die weitere Entwicklung der Stadt Lahnstein und der sie umgebenden Orte eine strukturelle Verbesserung auf dem gewerblichen Sektor dar. Gleichzeitig können Arbeitsplätze für die Wohnbevölkerung "vor Ort" geschaffen bzw. durch die angebotenen Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe gesichert werden.

Das Plangebiet umfasst die Flächen, die vom Rhein im Westen, den "Brauwiesen" im Süden, der "Didierstraße" im Osten und der Gemarkungsgrenze zu Koblenz-Horchheim im Norden umschlossenen werden.

Für die Namensgebung des Bebauungsplanes soll die Bezeichnung "Löhnberger Mühle" gewählt werden.

Soweit die Voraussetzungen gegeben sind, soll von den Möglichkeiten des § 13 BauGB ("Vereinfachtes Verfahren") Gebrauch gemacht werden, insbesondere hinsichtlich des Absehens von der ansonsten vorgeschriebenen Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, der Umweltprüfung und der Vorlage des Umweltberichtes. Dies setzt im Weiteren voraus, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nicht vorliegt.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist auch nur dann möglich, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB (bisheriger unbeplanter Innenbereich) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Dies trifft hier zu.

Im vereinfachten Verfahren kann die üblicherweise zweifache Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden auf eine reduziert werden. In Anbetracht der komplexen Thematik im Denkmalschutz- und Wasserrecht soll davon aber kein Gebrauch gemacht werden.

Bis zu einer der nächsten Sitzungen des Fachbereichsausschusses 4 und des Stadtrates soll ein diskussionsfähiger Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet werden.

Zwar sieht § 1 Abs. 3 BauGB vor, dass kein Anspruch auf die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen besteht, doch kann die Gemeinde mit dem seit Mitte der Neunzigerjahre eingeführten Instrument des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB beschließen, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf Kosten des Vertragspartners durchgeführt werden kann, in dem er die Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde entstehen oder entstanden sind, übernimmt. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

Die Firma Beiselen hat sich angesichts der erkennbaren Problematik, insbesondere aufgrund der zu erwartenden Diskussionen aufgrund des ausgewiesenen "Welterbe Kulturlandschaft Oberes Mittelrheintal", für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgesprochen, der ihnen die notwenige Rechtssicherheit für die nächsten Jahre gibt. Bestandteil des Vertrages soll auch die Lösungsfindung der Problematik um die Führung des Fuß- und Radweges sein. Die Übernahme der dabei entstehenden Kosten wurde zusagt.

Finanzierung:

Die Planung wird von der Verwaltung durchgeführt.

Die Kosten hierfür als auch für die zeichnerische Umsetzung auf CAD und die digitale Datenbeschaffung werden vom Eigentümer der Liegenschaft "Löhnberger Mühle" übernommen.

Beschlussvorschlag:

Für den vom Rhein im Westen, den "Brauwiesen" im Süden, der "Didierstraße" im Osten und der Gemarkungsgrenze zu Koblenz-Horchheim im Norden umschlossene Bereich wird ein Bebauungsplan mit der Nummer 43 und dem Namen "Löhnberger Mühle" aufgestellt.

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

Die Verwaltung wird ermächtigt, mit dem Eigentümer der Liegenschaft "Löhnberger Mühle" einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen, mit dem er sich zur Übernahme der Planungs- und Verwaltungskosten erklärt. Anschließend ist der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und das Verfahren unter Anwendung der verfahrensvereinfachenden Regelungen des § 13 BauGB durchzuführen.

(Hinweis: § 22 GemO – Ausschließungsgründe – beachten!)

Anlagen:

- * Übersichtsplan mit Eintragung des beabsichtigten Geltungsbereiches
- * Abgrenzung des vorläufigen Geltungsbereiches

in Vertretung:

(Paul Arzheimer) Bürgermeister Bebauungsplan Nr. 43 -Löhnberger Mühle Vorläufiger Geltungsbereich (Stand: Aufstellungsbeschluss)

Stadtverwaltung Lahnstein

Kirchstraße 1

Lahnstein, 18.05.2011

56112 Lahnstein

