

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 23/4315**

Fachbereich	Datum
	31.01.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Stadtrat	07.02.2023	Ö

**Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 -
Koblenzer Straße;
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.

Vorgeschichte

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 (sowie dessen erster, zweiter und dritter Änderung, letztere verbunden mit dem späteren Bebauungsplan Nr. 39) war Ende der Achtzigerjahre des vergangenen Jahrhunderts eine neue Entwicklung im nördlichen Niederlahnstein eingeleitet worden.

Im November 1989 hatte der Stadtrat beschlossen, eine Neuordnung des Gebietes zwischen Industriestraße, Christian-Sebastian-Schmidt-Straße, Im Machert und Koblenzer Straße vorzunehmen und dafür einen Bebauungsplan aufzustellen. Dies wurde als erforderlich angesehen, um im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches entsprechende städtebauliche Ordnung herbeizuführen.

Ziel war es, insbesondere eine Entschärfung der durch das enge Nebeneinander von industrieller Nutzung im Bereich der Drahtwerk C.S. Schmidt GmbH und der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße entstandenen Konflikte zu erreichen und darüber hinaus die durch die Verkleinerung der Betriebsflächen der Firma entstandenen Entwicklungsspielräume sinnvoll zu nutzen.

Das Plangebiet war in der Vergangenheit fast ausschließlich industriell bzw. gewerblich genutzt worden. Nach schrittweiser Verkleinerung des Drahtwerkes waren Teilbereiche brach gefallen; das Werk hatte damals nur noch einen Teil der ehemaligen Betriebsflächen benötigt.

Die frei gewordenen Flächen im Norden und Nordosten waren anschließend nach Durchführung eines raumplanerischen Verfahrens und Anpassung des Flächennutzungsplanes für ein Sondergebiet Einzelhandel (Baumarkt) freigegeben worden. Unmittelbar nebenan hatte sich bereits der Lebensmitteldiscounter A. angesiedelt.

Der Bebauungsplan Nr. 17 erlangte nach Durchführung des vorgeschriebenen Verfahrens und dem abschließenden Satzungsbeschluss mit dessen Bekanntmachung am 14. Oktober 1994 seine Rechtskraft.

Anlass einer ersten Änderungsplanung war die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters A. auf eine weiter südlich gelegene Fläche im Herbst des Jahres 2001 (wo er sich heute noch befindet, zwischenzeitlich sogar ein weiteres Mal abgetragen und neu errichtet wurde).

Ein gutes Jahr später hatte sich die Situation nochmals verändert. Eine beantragte Erweiterung des Baumarktes auf der Fläche des ehemaligen A.-Marktes war ebenso zu beraten wie ein Antrag zur Errichtung von drei Hallenabschnitten für Fachmärkte auf dem Gelände westlich der Koblenzer Straße.

Dies war der Grund für eine zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, verbunden mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 39 für die Westseite der Koblenzer Straße, die zur Nr. 17Ä2/39 zusammengeführt wurden.

Notwendig hierfür war auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes, um für die Schaffung des Baurechtes ein Sondergebiet auszuweisen.

Die Baunutzungsverordnung erlaubt die Ansiedlung von sogenanntem „großflächigen Einzelhandel“ (mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche) nur in als solchen festgesetzten Sondergebieten. Diese müssen bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung ausgewiesen sein.

Nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes am 15. April 2005 konnten sich auf den Flächen westlich der Koblenzer Straße Einzelhändler aus den Bereichen Lebensmittel, Kleidung, Drogerie und Getränke etablieren.

Mit einher ging ein erweiterter Straßenausbau mit Anlage von Linksabbiegespuren für die einzelnen Betriebszufahrten und die Errichtung zweier Kreisverkehre im Norden (mit der Industriestraße) und Süden (mit der Kölner Straße), wodurch die Leistungsfähigkeit der Erschließung erheblich verbessert wurde.

Die Suche nach Grundstücken zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel hatte in diesen Jahren stark zugenommen. So bestand auch Ansiedlungsinteresse in den übrigen gewerblich nutzbaren Flächen des Stadtgebietes: im Didiergelände, auf den Flächen des ehemaligen Verpflegungsamtes und des Güterbahnhofes, auf dem Markplatz Niederlahnstein, im Ahlerhof, in der Südallee, im Gewerbegebiet an der Dr.-Walter-Lessing-Straße, an der Gemarkungsgrenze zu Braubach und nicht zuletzt auch im Bereich des „Gewerbeparks Hermsdorfer Straße“, wo schließlich im Jahr 2013 eine Neuausweisung von Sondergebietsflächen vorgenommen wurde.

In keinem anderen Gebiet war es aber gewollt, das Baurecht für den sogenannten „großflächigen Einzelhandel“ mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche herzustellen; zum Teil wurde es sogar durch Beschluss entsprechender Satzungen ausgeschlossen.

Aufgrund der häufigen Nachfrage bot sich die weitere Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 17 an. Die Eignung des Gebietes ergibt sich allein schon aus der Tatsache, dass entlang der Koblenzer Straße bereits Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind. Die Lage und die Erschließung des Gebietes sprechen auch heute noch - trotz des gestiegenen Verkehrsaufkommens - für diesen Standort.

Nach mehreren weiteren, schließlich aber doch verworfenen Überlegungen zur Fortentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches an der Koblenzer Straße (so war die Ansiedlung von Elektronik-, Schuh- und Sport-Fachmärkten angedacht), kam es erst zehn Jahre später zu einer verbindlichen Umplanung.

Der Lebensmitteldiscounter L. westlich der Koblenzer Straße suchte Ende 2016 einen neuen Standort für seinen zu erweiternden Markt und fand ihn östlich der Koblenzer Straße auf dem Gelände des Drahtwerkes. Der bestehende Markt sollte dann aufgegeben werden.

Der neue L.-Markt sollte südlich angrenzend an die Flächen des Baumarktes errichtet werden. Hier befanden sich nicht mehr betriebsnotwendige Gebäude des Drahtwerkes; die hier überwiegend vorhandenen alten Fabrikhallen und das alte Verwaltungsgebäude sollten abgebrochen und die Nutzung verlagert werden. Vorgesehen

war, das gleichbleibende Sortiment auf einer Verkaufsfläche von etwa 1.690 qm anzubieten.

Nach dem von der Stadt Lahnstein am 17. Dezember 2012 beschlossenen Einzelhandelskonzept ist das Gebiet an der Koblenzer Straße als „Zentraler Versorgungsbereich“ festgelegt.

Der Neubau des Lebensmitteldiscounters L. außerhalb dieses Bereiches stellte ein raumbedeutsames Vorhaben dar, das auf seine Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zu überprüfen und mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter den Gesichtspunkten der Raumordnung abzustimmen war (Raumverträglichkeitsprüfung). Dementsprechend wurde die Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung beantragt und von der SGD genehmigt.

Neben den erforderlichen differenzierten Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) waren im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung insbesondere die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen. Hierbei war die Leistungsfähigkeit der Anschlüsse an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Funktionsfähigkeit der Zufahrten im Plangebiet selbst zu gewährleisten.

Eine besondere Thematik im Rahmen der raumordnerischen Prüfung war der Umstand, dass sich die Verkaufsflächen innenstadtrelevanter Sortimente in der Summe nicht erhöhen durften.

Die „Verlagerung“ des Lebensmitteldiscounters musste als solche mit einer Umwandlung der Festsetzungen des Altstandortes einhergehen.

Die hierzu vom Stadtrat beschlossenen und im Bebauungsplan-Entwurf getroffenen Festsetzungen wurden jedoch im Sommer 2018 von der Genehmigungsbehörde als nicht mit dem Flächennutzungsplan vereinbar eingestuft, so dass die Genehmigung versagt wurde und zwangsläufig eine Anpassung des Bebauungsplanes notwendig wurde.

Angesichts der durch die Ablehnung fortgeschrittenen Zeit wurde in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer auf eine Nachbesserung im Wege des Widerspruchs verzichtet.

Der ehemalige Standort des Lebensmitteldiscounters SO-4 (Sonstiges Sondergebiet ... mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“) ist seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 am 2. November 2018 mit diesen Festsetzungen belegt:

Das Sondergebiet SO-4 dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in einem Zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung Nahversorgung.

Allgemein zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit allen nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste; in der Summe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,3 - mindestens jedoch VK = 375 Quadratmeter, aber nicht mehr als VK = 1.690 Quadratmeter; die VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VK) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

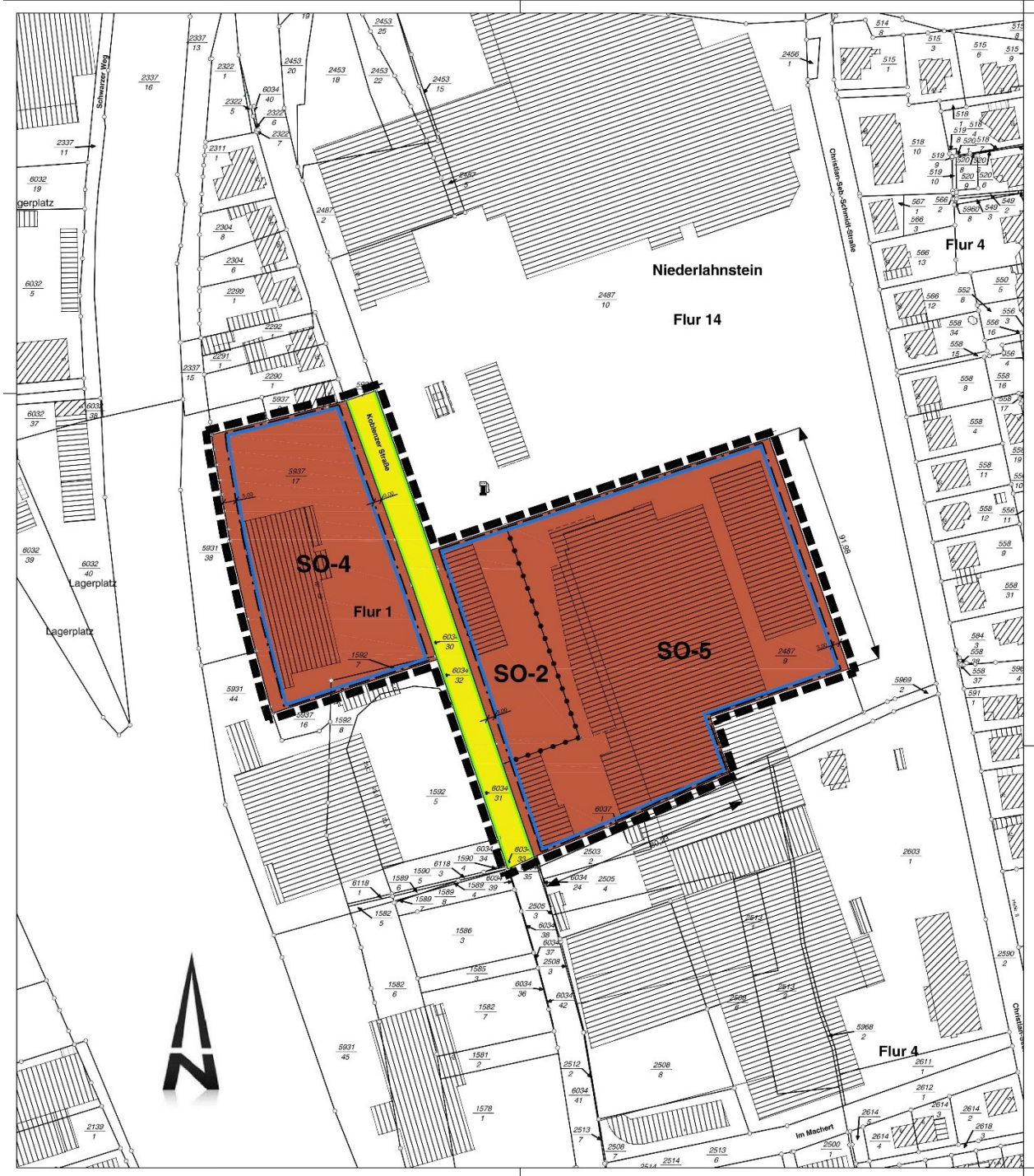
Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gewerbebetriebe aller Art;
- Lagerhäuser, Lagerplätze;
- öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke;
- Anlage für kulturelle und gesundheitliche Zwecke;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude errichtet werden bzw. in diesem integriert sind und dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.

Unzulässig sind insbesondere (keine abschließende Aufzählung):

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln (innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.2 nach WZ 2008);
- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Bordellbetriebe;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

Unmaßstäbliche Wiedergabe aus dem Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39



Lage im Stadtgefüge



Anlass der Planung

Knapp fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes hat sich auf der Grundlage dieser Festsetzungen noch keine Nachnutzung etablieren können. Zwischenzeitlich war während der Corona-Epidemie das rheinland-pfälzische Impfbereich dort untergebracht. Grundbuchmäßiger Eigentümer des Grundstücks ist nach wie eine Gesellschaft der Immobilienvermietung.

In den letzten beiden Jahren waren mehrfach Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt und in den städtischen Gremien beraten und letztlich auch erteilt worden.

Dabei waren geringfügige Abweichungen von der Sortimentsbeschränkung gewünscht, die Ansiedelung von freien Berufsgruppen (Ärzte) sowie eine Apotheke geplant. Auch gastronomische Unternehmungen waren angedacht, wurden letztlich aber trotz erteilter Befreiungen nicht umgesetzt.

Die grundsätzliche Vorgabe („Das Sondergebiet SO-4 dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in einem Zentralen Versorgungsbereich“) muss sichergestellt bleiben.

Die Gewährung der im Bebauungsplan unter den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung möglichen Ausnahmen können nur in untergeordnetem Maße neben der grundsätzlichen Hauptnutzung zum Tragen kommen

Die Attraktivität des Zentralen Versorgungsbereiches Koblenzer Straße sollte, wie auch in der ursprünglichen, nicht genehmigten ersten Fassung des Bebauungsplanes vorgesehen, erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche ist ein wesentlicher Bestandteil im raumordnerisch zugestandenen Flächenkontingent für den großflächigen Einzelhandel - und damit auch von wesentlicher Bedeutung nicht nur für die städtebaulichen Entwicklung im nördlichen Niederlahnstein sondern auch die Gesamtstadt. Insoweit ist es trotz der aufgrund der Genehmigungsvorbehalte durch die Aufsichtsbehörde zwangsläufig eingeschränkten Nutzungsarten im Bereich der Sortimente nach wie vor ein durch Flächennutzungsplan und Einzelhandelskonzept vorgegebenes und beschlossenes Entwicklungsziel der Stadt Lahnstein, den Zentralen Versorgungsbereich „Koblenzer Straße“ bestmöglich auszustatten.

Es hat sich allerdings gezeigt, dass sich die vor über zehn Jahren im Einzelhandelskonzept 2012 manifestierten Zentralen Versorgungsbereiche mit den dortigen Sortimenten als nicht zukunftsfähig herausgestellt haben. In vielen Gemeinden des Umlandes, insbesondere in den südlich und südöstlichen gelegenen Ortschaften (die zum Teil nicht einmal des Status eines Mittelzentrums tragen), haben großflächige Einzelhändler aus dem Lebensmittel- und Drogeriebereich neue Standorte gefunden und zum Teil auch rechnerisch belegte Kaufkraft aus Lahnstein abgeschöpft.

Umso mehr ist es geboten, dass Lahnstein als festgelegtes Mittelzentrum im Zentrale-Orte-Konzept des Regionalen Raumordnungsplanes seine Aufgaben erfüllt, nach denen es auch gilt, für die Bevölkerung Waren und Dienste des gehobenen, über die Grundversorgung hinausgehenden Bedarfs anzubieten. Die Ausgestaltung der - trotz des Status eines Mittelzentrums - raumordnerisch nur begrenzt zugestandenen Son-

derbauflächen ist daher ein besonderes Anliegen der gesamtheitlichen Stadtentwicklung.

Im Vorgriff auf ein überarbeitetes bzw. eigenständiges neues Einzelhandelskonzept soll auch der freie Standort an der Koblenzer Straße neu bewertet werden. Insofern ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtzeitig anzuzeigen und gegebenenfalls durch den Erlass einer Veränderungssperre zu sichern.

Wie bei allen Änderungen von Bebauungsplänen sind die Regelungen des Zweiten Abschnittes (§§ 39-44) des Baugesetzbuches einschlägig, insbesondere hinsichtlich Entschädigungen durch „Vertrauensschaden“ (§ 39) oder durch „Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung“ (§ 42), soweit damit eine nachzuweisende „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks“ einhergeht. Dies ist nach Absatz 2 auf eine Frist von sieben Jahren begrenzt ab Zulässigkeit.

Beschlussvorschlag:

Die textlichen Festsetzungen für das Sondergebiet SO-4 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 - Koblenzer Straße - werden geändert.

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

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

In Vertretung

(Adalbert Dornbusch)
Bürgermeister