

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 23/4368**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	05.06.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 1	26.06.2023	Ö
Stadtrat	13.07.2023	Ö

Verfahren zur Durchführung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 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.

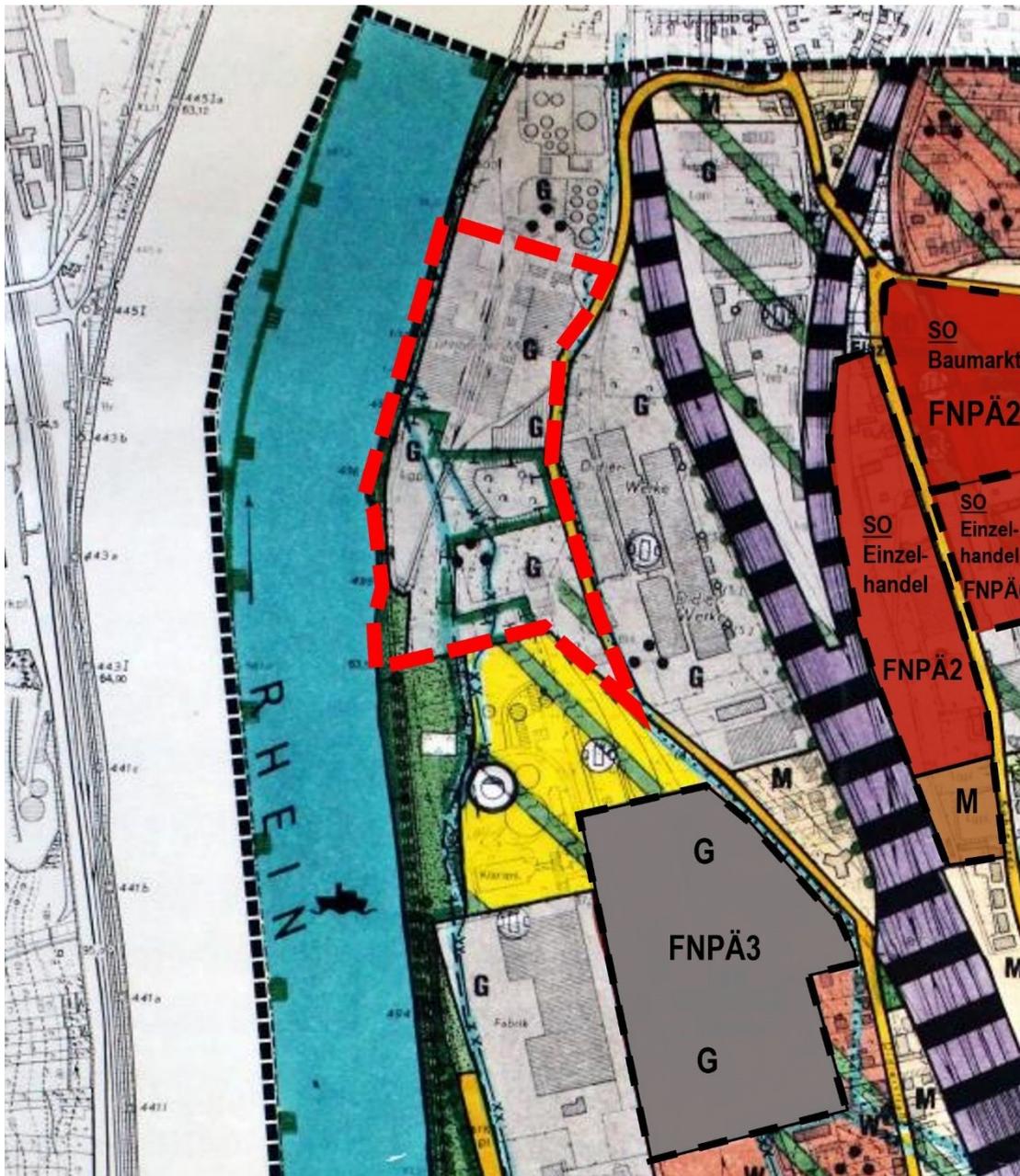
Anlass der Planung

Die Löhnberger Mühle im nördlichen Siedlungsgebiet der Stadt Lahnstein liegt in großen Teilen seit Jahren brach. Nach der Jahrtausendwende hat das Mühlengebäude und das umgebende Areal dreimal den Besitzer gewechselt. Die Vorstellungen des vorletzten Eigentümers waren Anfang 2020 in der örtlichen Presse 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. In diese Entwicklung sollen auch die südlich angrenzenden Flächen der bestehenden Gastronomie einbezogen werden.

Der Immobilienentwickler hatte am 25. März 2023 zu einem „Bürgerinformationstag“ eingeladen und seine aktuellen Planungen vorzustellen; auch hierüber hatte die örtliche Presse zeitnah berichtet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Am südwestlichen Rand des Änderungsbereiches werden Teile einer ufernahen Grünfläche mit abgedeckt. Im Süden angrenzend sind die bestehende Kläranlage als Fläche für die Abwasserbeseitigung und westlich angrenzende Flächen zum Rhein hin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt; diese sind mittig teilweise überlagert mit der Darstellung einer Maßnahmenfläche für landespflegerischen Ausgleich und Ersatz. Im Osten schließen sich gewerbliche Bauflächen an.



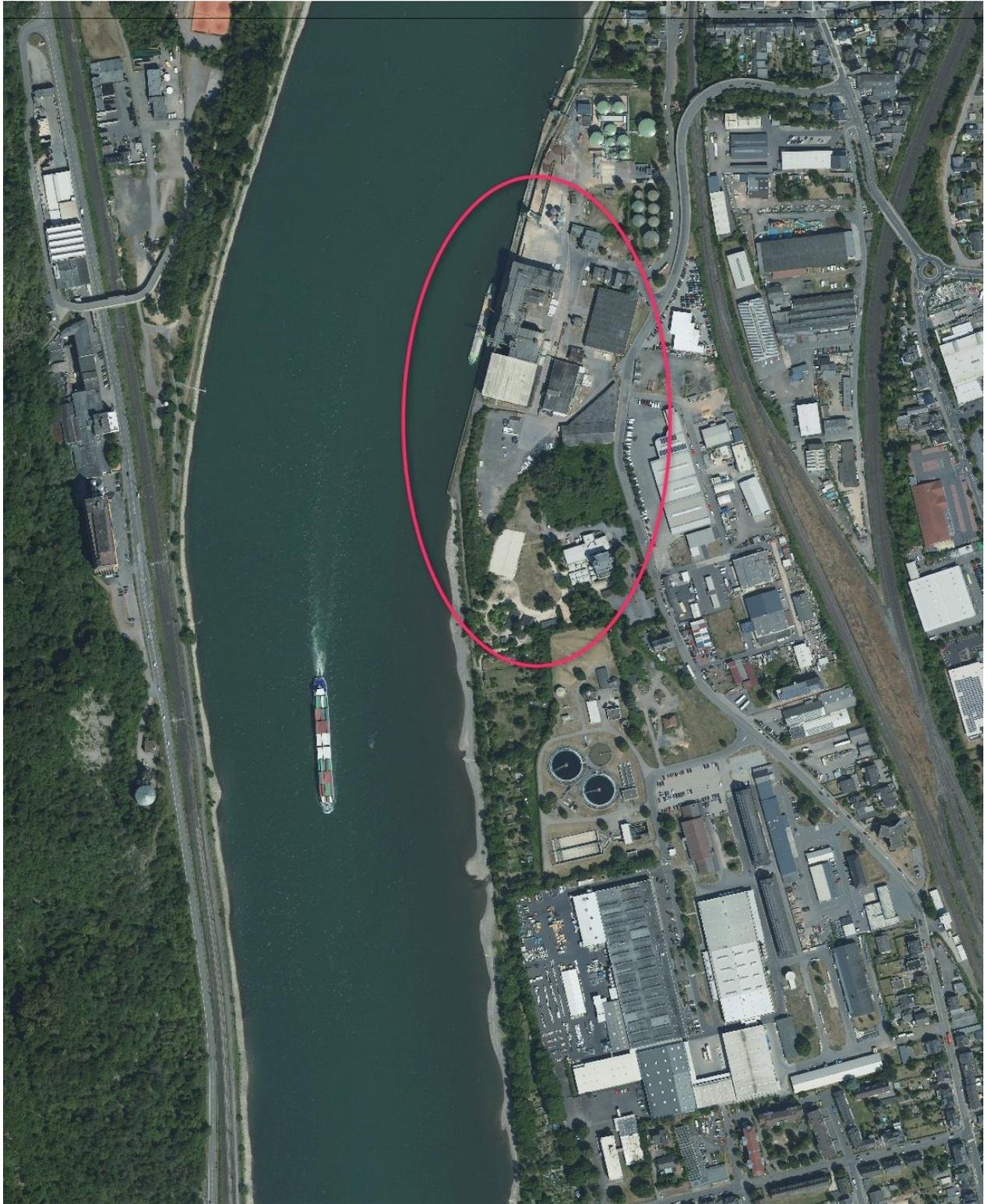
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein (unmaßstäblich / M = gemischte Bauflächen; G = gewerbliche Bauflächen) mit Abgrenzung des beabsichtigten Änderungsbereiches

Da die geplante Bebauung nicht aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, ist dieser parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (Vorlage BV 23/4369) zu ändern.

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.

Lage des Plangebietes

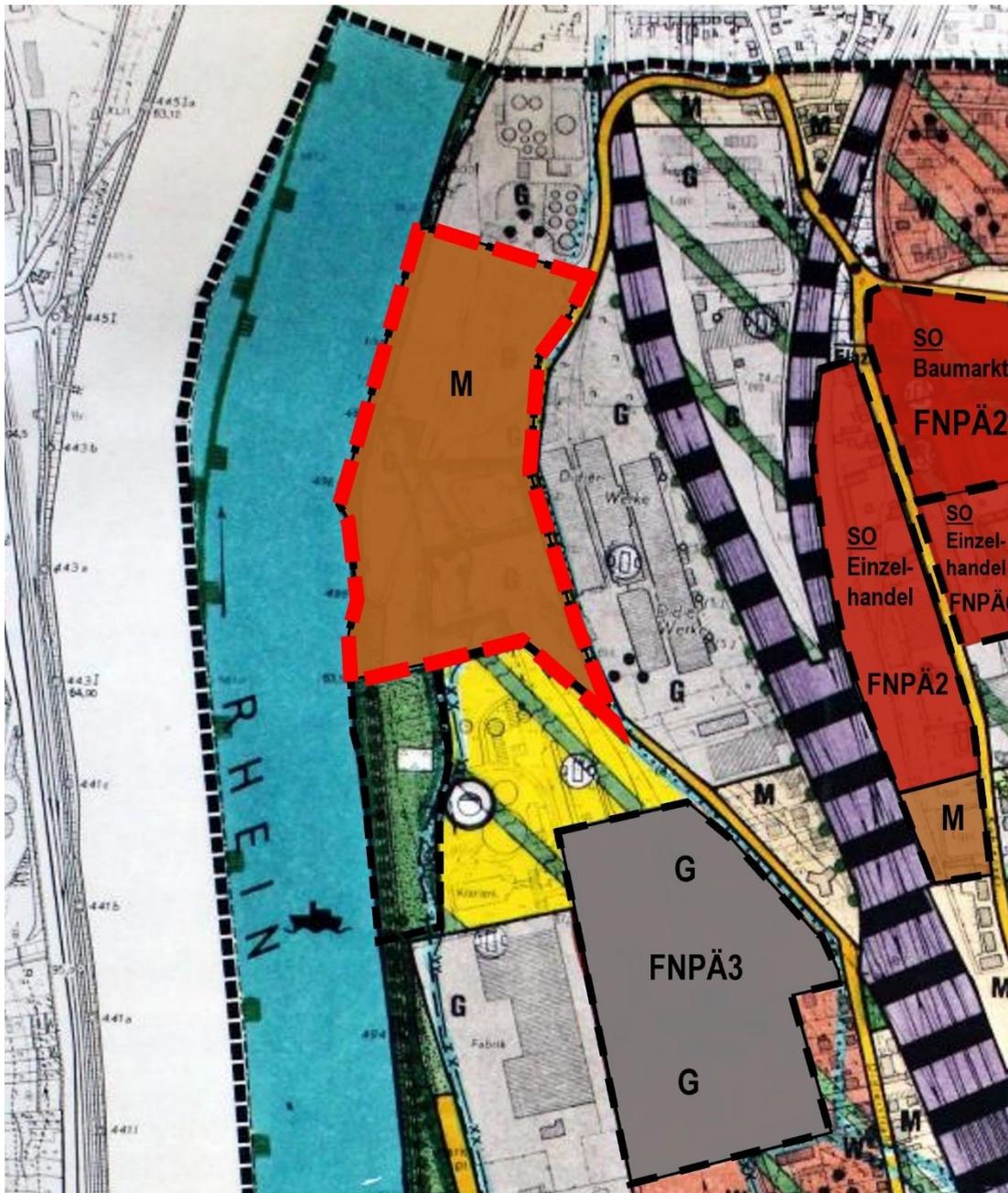


Luftbild (unmaßstäblich) mit Lage des Plangebietes für die Flächennutzungsplan-Änderung

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein wurde nach Erteilung der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde (heutige Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) am 12. November 1999 bekannt gemacht und trat damit in Kraft. In den Folgejahren wurden sechs Änderungsverfahren durchgeführt, um einzelnen Gebieten eine neue Art der baulichen Nutzung zuzuweisen:

	Fläche	frühere Darstellung	vorges. Darstellung	Inkrafttreten am
Erste Änderung	„Auf der Höhe“	Fläche für Sport- und Spielanlagen: Freizeit- und Erholungsanlagen / Tennisanlage	Sonderbaufläche: Ferienhäuser und Hotel	8. Jul 2005
Zweite Änderung	„Koblenzer Straße“ (östlich)	Sonderbaufläche: Baumarkt / Einzelhandel	Sonderbaufläche: Baumarkt	8. Apr 2005
	„Koblenzer Straße“ (westlich)	Gewerbliche Baufläche	Sonderbaufläche: Einzelhandel	
Dritte Änderung	„Wehrbereichsverpflegungssamt“	Sonderbaufläche: Militärisches Gelände	Gewerbliche Baufläche	25. Nov 2005
Vierte Änderung	„Hohenrhein“ (Drahtwerk Gelände)	Gewerbliche Baufläche	Sonderbaufläche: Freizeit, Wohnen, Gewerbe	versagt 6. Sep 2004
Fünfte Änderung	„Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße“	Gewerbliche Baufläche	Sonderbaufläche: Einzelhandel	14. Feb 2014
Sechste Änderung	„Koblenzer Straße“ (östlich)	Gewerbliche Baufläche	Sonderbaufläche: Einzelhandel	16. Okt 2018

Durch die siebte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein soll der Bereich zwischen Didierstraße und Rhein entsprechend der nachfolgenden zeichnerischen Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden.

Darstellung der Änderung

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein mit Eintragung der geplanten Änderung als M = gemischte Bauflächen (unmaßstäblich)

Zusammen mit der Flächennutzungsplan-Änderung wird bei entsprechender Beschlusslage die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgenommen (Vorlage BV 23/4369).

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 verbraucher-nahen 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.

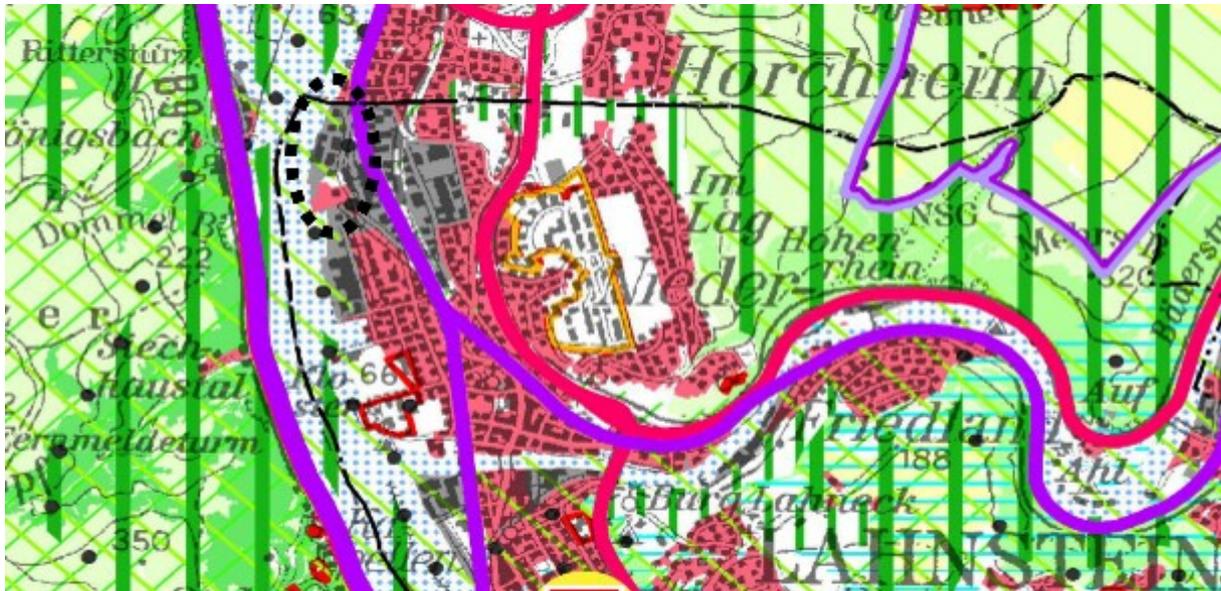
Die Planung wird unter anderem von folgenden Grundsätzen ausgehen:

- 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.

Übergeordnete Vorgaben und Belange

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalen Raumordnungsplan (RROP 2017) als Siedlungsfläche (Bestand) für Gewerbe und Wohnen dargestellt. Östlich grenzen Siedlungsflächen für Gewerbe, nördlich für Wohnen und südlich sowohl für Gewerbe als auch Wohnen an. Dabei handelt es sich nicht um Ziele der Raumordnung, sondern lediglich um Bestandsdarstellungen, die für die Bauleitplanung keine Bindungswirkung haben.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung mit der zuständigen Landesplanungsbehörde. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) einzuholen.



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

Im Rahmen des Änderungsverfahrens sind aufgrund Vorgaben der Landesplanung die sogenannten „Schwellenwerte“ zu berücksichtigen.

Diese Thematik war bis dato in Lahnstein nicht zur Anwendung gekommen, da die bisher durchgeführten Änderungsverfahren nicht die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zum Inhalt hatten.

Die „Schwellenwerte“ waren mit der Neufassung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) im Ziel 32 ff. erstmals eingebracht und in den Zielen Z 30-32 des Regionalen Raumordnungsplanes (RROP) Mittelrhein-Westerwald konkretisiert worden (Anlage 1).

Hierzu wird im RROP ein Verfahren zur Ermittlung von Schwellenwerten für den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen eingeführt. Übersteigt das vorhandene Wohnbauflächenpotenzial den Bedarfswert, können weitere Wohnbauflächen nur gegen Rücknahme vorhandener Wohnbauflächen in gleichem Umfang ausgewiesen werden.

Diese neuen Regelungen waren von vielen Städten und Gemeinden kritisch gesehen worden und vielfach umstritten. Auch die Stadt Lahnstein hatte nach entsprechendem Beschluss im Stadtrat im Rahmen des damaligen Beteiligungsverfahrens ihre Vorbehalte eingebracht (Anlage 2).

Letztlich sind die „Schwellenwerte“ mit etwas abgeschwächter Wirkung in die landesplanerischen Vorgaben eingeflossen und erhielten bei verändert prognostizierten Bevölkerungsentwicklung entsprechend angepasste Werte, mit denen durchaus umgegangen werden kann.

Im Anhang des RROP wurde im Rahmen der Aufstellung des RROP für die Stadt Lahnstein ein Bedarfswert von 31 ha ermittelt. Demgegenüber stand ein Potenzialwert von 30,6 ha zum Stichtag 22. April 2014.

Diese Ermittlung basierte auf der mittleren Variante der 4. Bevölkerungsvorberechnung mit einem Horizont bis zum Jahr 2030, die eine sinkende Einwohnerzahl von 16.150 prognostizierte.

Die der Berechnung zugrundeliegenden, informativ aufgeführten Flächenpotenziale setzen sich zusammen aus dem im Rauminformationssystem „Raum+Monitor“ enthaltenen Außenpotenzial und dem als nicht-blockiert klassifiziertem, d.h. verfügbaren Innenpotenzial (ohne Baulücken). Jede der in „Raum+Monitor“ erfassten Außen- als auch Innenentwicklungsfläche muss eine Mindestgröße von zweitausend Quadratmetern aufweisen, was aber in Lahnstein an keiner Stelle des Innenbereiches vorhanden ist.

Die heutige Aufstellung ergibt sich wie folgt.

	Bauflächen	Stand 1999	Aktuell
	Gemischte Bauflächen		
M1	Gemischte Bauflächen an der Koblenzer Straße nördlich des Bahnhofes, Niederlahnstein	0,46 ha	0,46 ha (noch nicht bebaut)
M3	Gemischte Bauflächen nördlich der Rheinstraße im Zufahrtbereich zur geplanten Entlastungsstraße entlang der Bahntrasse, Niederlahnstein	1,34 ha	1,34 ha (erst nach Bau der Entlastungsstraße nutzbar)
M4	Gemischte Bauflächen Güterbahnhof, Oberlahnstein	6,2 ha	(zwischenzeitlich bebaut)
	Summe Gemischte Bauflächen Gemischte Bauflächen werden nicht mehr mit 80 % wie bei damaliger Aufstellung des Flächennutzungsplanes, sondern zu 50 % in Ansatz gebracht	8,0 ha	1,8 ha 0,9 ha
	Wohnbauflächen		
W1	Wohnbauflächen nördlich und östlich der Industriestraße und der Gemarkungsgrenze zur Stadt Koblenz, Niederlahnstein	5,24 ha	(zwischenzeitlich als Baugebiet „An der alten Markthalle“ bebaut)
W2	Wohnbauflächen oberhalb der Deines-Bruchmüller-Kaserne zwischen den Bebauungsplänen „An der grünen Bank“ und „Auf der kleinen Hohl“, Niederlahnstein	20,32 ha	14,75 ha (nach Bebauung der Grünen Bank I und II)
W4	Wohnbauflächen südlich der Allerheiligenbergstraße als Baugebiet „Auf'm Acker“, Niederlahnstein	2,7 ha	2,7 ha
W9	Wohnbauflächen oberhalb des Martinsberges zwischen Todtentalerweg und K 68, Oberlahnstein	8,51 ha	8,51 ha
W11	Wohnbauflächenabrundungen im Bereich des SO-Gebietes „Kur“, Lahnstein auf der Höhe	1,68 ha	(zwischenzeitlich bebaut)
W13	Wohnbauflächen südlich der Straße „Zur Ruppertsklamm“, Niederlahnstein	0,09 ha	(zwischenzeitlich bebaut)
W14	Wohnbauflächen „Rosenhof“, Niederlahnstein	1,3 ha	(kein Bauland mehr nach BPlan-Aufhebung)
	Summe Wohnbauflächen	39,84 ha	25,96 ha
	Potenzialwert = Summe Gemischte Bauflächen (50 %) plus Wohnbauflächen		26,86 ha

Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Fläche rund um die Löhnberger Mühle hat eine Größe von ca. 6,8 Hektar. Als gemischte Bauflächen gehen diese zu 50 % mit ein (26,86 ha + 3,40 ha), so dass sich der Potenzialwert auf 30,26 Hektar beläuft.

Er liegt damit unterhalb des ermittelten Bedarfswertes von 38 ha.

Ein Rücknahme von Bauflächendarstellungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan erfolgt daher nicht.

Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im vorgeschriebenen Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB ist vorgesehen.

Bis zur nächsten Sitzung des Fachbereichsausschusses und des Stadtrates soll ein diskussionsfähiger Entwurf des Bebauungsplanes mit entsprechenden Alternativen erarbeitet werden, um die neue Darstellung des Flächennutzungsplanes zu konkretisieren.

Die Erforderlichkeit, Aufträge an Fachbüros für die Ausgestaltung der zeichnerischen Festsetzungen, landespflegerischen Untersuchungen und Gutachten zu anderen anfallenden Themen zu erteilen, wird sich im Laufe des Verfahrens ergeben.

Zur parallelen Bebauungsplanung sollen u.a. folgenden Fachgutachten erstellt werden:

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

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

Finanzierung:

Im Rahmen des Abschlusses eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Lahnstein und dem Grundstückseigentümer bzw. Projektentwickler wird die Übernahme von Kosten für Planung und Fachgutachten sowie des Verfahrens geregelt. Dabei sollen auch von den Möglichkeiten des Absatzes 1 hinsichtlich weiterer Gegenstände eines Städtebaulichen Vertrages Gebrauch gemacht 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 Biototypenkartierung, 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:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein wird in dem umschriebenen Bereich zwischen Didierstraße und Rhein geändert und entsprechend der zeichnerischen Ausführung als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

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

Anlagen:

Anlage 1: Auszug aus dem RROP 2017, Abschnitt 1.3.2

Anlage 2: Verwaltungsvorlage 11/2203 zur Thematik der Schwellenwerte

Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan'99, Abschnitt 1.6.1.2

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister