Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage Drucksachen-Nr.: **BV 23/4369**

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 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.

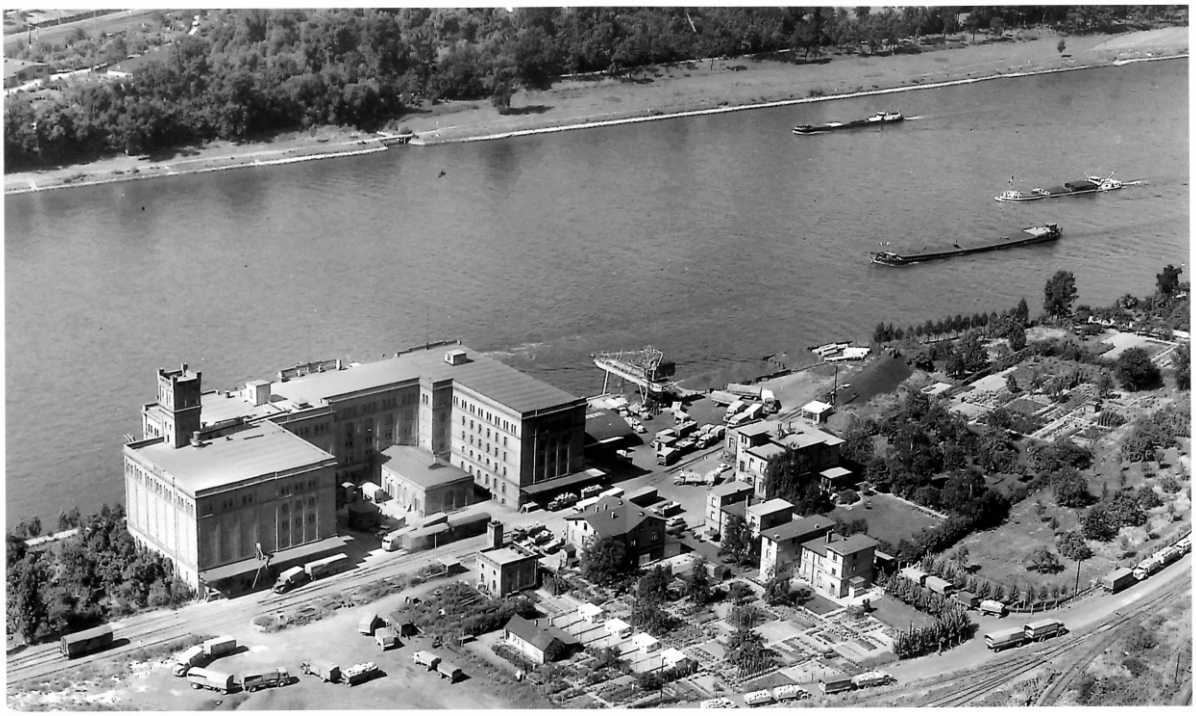
Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte 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. …
>
> 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.



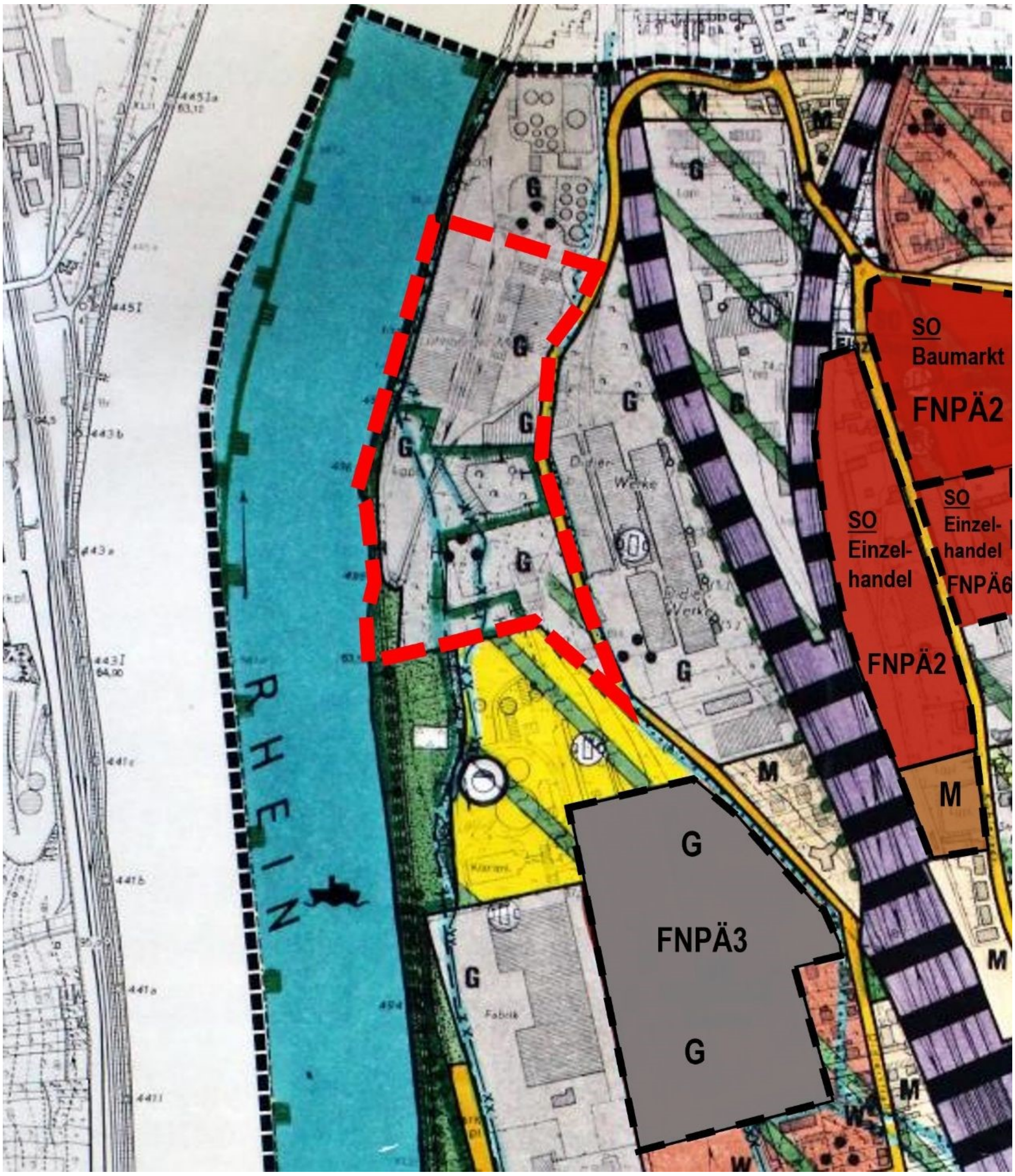
Luftbild aus dem Jahr 1958

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 zu ändern (Vorlage BV 23/4368).

Ziele der Planung

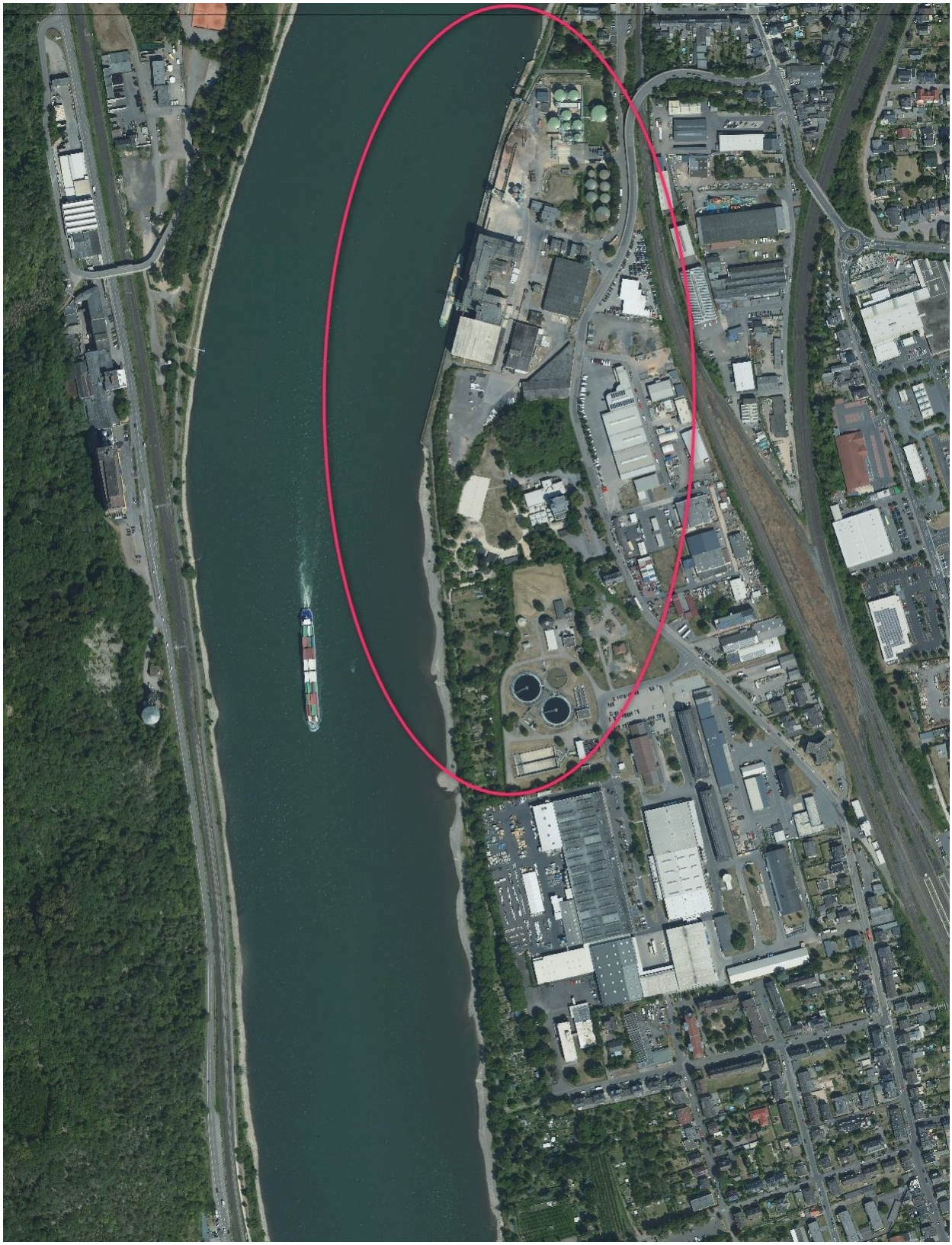
Wesentliche Ziele der Planung sind insbesondere

- 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;
- Langfristige Sicherung des Fuß- und Radweges entlang des Rheins als überörtliche Wegeverbindung sowie Verknüpfung mit neuen quartiersinternen Fuß- und Radwegen;
- Zurverfügungstellung von ergänzender sozialer Infrastruktur;
- 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 (Mühlengelände und Gastronomie) auch die gewerblich genutzten Flächen im Norden und die der Kläranlage im Süden als auch die zum Rhein gelegene Grünfläche mit ein. Der Bestand ist damit durch den neuen Bebauungsplan zu sichern, in dem insbesondere dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung Rechnung getragen wird.

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 nachfolgend dargestellten städtebaulichen Konzeption sollen die zu entwickelnden 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 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.

Städtebauliche Konzeption

Der Eigentümer hat ein aktualisiertes städtebauliches Konzept vorgelegt, das seine derzeitigen Entwicklungsüberlegungen zum Ausdruck bringt.
Im bauleitplanerischen Verfahren ist dieses Konzept zu überprüfen und gegebenenfalls unter Berücksichtigung der relevanten fachlichen und rechtlichen Belange anzupassen.

Das Konzept sieht eine Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude vor. Für die Löhnberger Mühle ist derzeit die Umnutzung in eine Seniorenresidenz mit ergänzenden Versorgungs- und Servicenutzungen, unter anderem Restaurant, Kulturzentrum, vorgesehen. Nördlich dieser Residenz ist ein Pflegeheim geplant.

Sowohl nördlich als auch südlich des ehemaligen Mühlengebäudes erfolgt eine gestaffelte bauliche Ergänzung mit dreigeschossigen Gebäuden an der Rheinfront bis hin zu fünfgeschossigen Wohngebäuden entlang der Didierstraße. Teilweise verfügen die Gebäude über ein zusätzliches Staffelgeschoss.

Die geplante Bebauung ist so angeordnet, dass die niedrigere Bebauung entlang der Rheinfront entsteht und damit die Dominanz des denkmalgeschützten Mühlengebäudes sowie Blickbeziehungen vom und zum Rhein bestehen bleiben.

Die im Plangebiet bestehende gastronomische Nutzung, die sich ebenfalls in einem denkmalgeschützten Gebäude befindet, wurde in das städtebauliche Konzept integriert und soll auch zukünftig erhalten bleiben.

Der Blickbeziehung von der Außenterrasse der gastronomischen Nutzung zum Rhein soll über eine vorgelagerte Parkfläche („Uferpark“) erhalten werden. Neben dieser Parkanlage sollen weitere Freibereiche und Spielplätze die Aufenthaltsqualität für Bewohnern des Quartiers als auch für Besuchern und Beschäftigten steigern.

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

Die äußere Erschließung der Flächen soll über mehrere Anschlüsse an die Didierstraße erfolgen. Neben der bestehenden Grundstückszufahrt im Norden sollen weitere Zufahrten hergestellt werden, die das Plangebiet über eine Ringerschließung an das bestehende Straßennetz anbinden.

Die verkehrliche Erschließung soll durch mehrere innere Fußwegeverbindungen ergänzt werden, die eine fußläufige „Durchlässigkeit“ des Plangebiets sowie Anknüpfungspunkte an den am Rhein verlaufenden Wirtschaftsweg der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung schaffen. Ziel ist es, diese Wegeverbindung als wichtige regionale und überregionale Wegeverbindung auch zukünftig zu sichern.

Die Stellplatzanlagen der geplanten Wohnbebauung sind überwiegend unterirdisch in Tiefgaragen geplant, um eine Durchgrünung des Plangebietes umsetzen zu können und damit eine städtebauliche Qualität sicher zu stellen. Gleichzeitig sollen die Tiefgaragen im Hochwasserfall als Retentionsraumausgleich dienen. Ergänzend hierzu sind oberirdischen Stellplatzanlagen im Bereich der Seniorenresidenz und der Gastronomie sowie die Errichtung einer Parkgarage an der Didierstraße vorgesehen.

Der aktuelle Konzeptstand geht von der Schaffung etwa 420 Wohneinheiten im Wohnungsbau und weiteren zweihundert Wohneinheiten in der geplanten Seniorenresidenz und dem Pflegeheim aus.

In der Eigendarstellung seiner Homepage
(https://cg-elementum.de/cg_news/buergerdialog-rhein-lahn-living/)
mit dem Stand 3. April 2023 bringt der Investor zum Ausdruck:

> ***Bürgerdialog in Lahnstein:***
> *CG Elementum stellt Nachhaltigkeitskonzept für Rhein Lahn Living vor.*
> *Am Samstag, dem 25. März 2023, fand ein Bürgerdialog zum Projekt Rhein Lahn Living in Lahnstein statt. CG Elementum hatte dieses Forum in eigener Initiative aufgrund des großen Interesses bei Kommunalpolitik, Bürger:innen und Anwohner:innen ins Leben gerufen. Ronald Pofalla (COO Gröner Group AG) und Marcus Zischg (CTO/CSO CG Elementum AG) stellten das Bauprojekt sowie Verfahren und Maßnahmen zur CO2-Reduktion mehr als 80 interessierten Gästen auf dem Gelände rund um die Löhnberger Mühle vor.*
> *In seiner Rede nahm Ronald Pofalla Bezug zu den kommenden Herausforderungen der Immobilienbranche zur Klimaneutralität. Laut Vorgabe müssen die in Deutschland verursachten Emissionen des Sektors bis 2030 halbiert werden. „Unser Ziel ist es, den CO2-Ausstoß von der Planung, über den Bau, bis hin zur Bewirtschaftung von Immobilien, um bis zu 80 Prozent zu senken. Zudem wollen wir ausreichend bezahlbaren, funktional hochwertigen und ökologisch nachhaltigen Wohnraum schaffen.*
> *Die Gröner Group setzt gemeinsam mit der CG Elementum als konzerneigenem Dienstleister für nachhaltiges und digitales Bauen im Bereich Neubau, Altbau-, Denkmalsanierung und Konversion auf das Produkt ecobuilding am Standort Lahnstein”, so Ronald Pofalla.*
> *Marcus Zischg baute auf diesen Ausführungen auf. Ziel bei Rhein Lahn Living sei es, so klimafreundlich wie möglich zu planen und zu bauen: „Auf dem rund 7 ha umfassenden Gelände möchten wir ecobuildings errichten - ein nachhaltiges Wohnquartier gänzlich ohne CO2-Emissionen, in welchem neben Wohnen, eine Seniorenresidenz, Gewerbe, Infrastruktur und Gastronomie enthalten sein sollen. Wenn wir von Null CO2 sprechen, dann meinen wir die jährliche Einsparung von*

bis zu 2000 t CO_2. Dies erreichen wir mit modernsten und von uns eigens konzipierten Technologieansätzen“, so Marcus Zischg. Er legte dar, wie am Standort grüner Strom erzeugt und Umweltenergien genutzt werden können.

Planungsziel des Bauprojektes ist es, eine Synergie zwischen Denkmalsubstanz der bestehenden Gebäude und der Neubauten herzustellen. Durch eine vollständig digitale BIM-Planung und die serielle Vorfertigung bei sämtlichen Neubauten ist CG Elementum in der Lage, präzise und schnell auch günstigeren Wohnraum zu erstellen.

Im Nachgang zur Vorstellung der Planungen konnten die Anwesenden Fragen zu den für sie relevanten Themenbereichen wie u.a. Verkehrsaufkommen, Wärmeentwicklung, Grünanlagen und Parkplätze sowie den Einsatz von Prefabrication („Vorfertigung“) ansprechen und diskutieren. Bei der sich anschließenden Führung über das Gelände zusammen mit den planenden Architekten von REHUB digitale Planer hatten die Gäste weiterhin die Gelegenheit, sich zu den Details des Bauvorhabens zu erkundigen.

Das Quartier soll vor Beginn der Bundesgartenschau (BUGA) Mittelrheintal im Jahr 2029 fertiggestellt werden. Diesbezüglich ist vorgesehen, den Besuchern eine hochwertige Promenade für Fußgänger und Radfahrer anzubieten.

Städtebauliches Konzept - Lageplan, CG Elementum, Stand März 2023

Städtebauliches Konzept - Isometrie, CG Elementum, Stand März 2023

Städtebauliches Konzept - Visualisierung, CG Elementum
https://cg-elementum.de/cg_news/buergerdialog-rhein-lahn-living/, Stand März 2023

Städtebauliches Konzept - Visualisierung Ausschnitt Mühlengebäude, CG Elementum https://cg-elementum.de/cg_news/buergerdialog-rhein-lahn-living/, Stand März 2023

Städtebauliches Konzept - Visualisierung Ausschnitt Neubebauung, CG Elementum https://cg-elementum.de/cg_news/buergerdialog-rhein-lahn-living/, Stand März 2023

Städtebauliches Konzept - Visualisierung Ausschnitt Rheinufer, CG Elementum
https://cg-elementum.de/cg_news/buergerdialog-rhein-lahn-living/, Stand März 2023

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.
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.

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 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.

Das **Mobilitätskonzept** wird für das Quartier geeignete Mobilitätsmanagementmaßnahmen ausarbeiten, beispielsweise Förderung der E-Mobilität und des Radverkehrs, mit dem Ziel das Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren.

Das **Verkehrsgutachten** befasst sich mit den möglichen Auswirkungen der Planung, 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 Anbindung zu öffentlichen Erschließungsstraßen sowie Fuß- und Radwegen.

Auf das Plangebiet wirken sowohl **Lärm- als auch Geruchsemissionen** ein, die von bestehenden Anlagen und Betrieben sowohl nördlich als auch südlich ausgehen. Auch 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.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des **Naturparks Nassau** gemäß § 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.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Natura-2000-Gebiets (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete),** grenzt jedoch östlich an das FFH-Gebiet „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.

Zu berücksichtigen sind die Belange des **Arten- und Naturschutzes.** Im Rahmen eines Artenschutzgutachtens sind die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu betrachten und abzuprüfen.

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

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine kartierte **Altlast** gemäß 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.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** 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.

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

Die Gesamtanlage, insbesondere das Mühlengebäude, die Direktorenvilla, das Wohnhaus und die Elektro-Schaltzentrale mit Uhrtürmchen stehen unter **Denkmalschutz.** Diese 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 beigefügt.
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 ist erforderlich, in dem insbesondere zu regeln sein wird, dass der Vorhabenträger die erforderlichen Leistungen in enger Abstimmung mit der Stadt übernimmt und alle anfallenden Kosten für die Durchführung des Verfahrens, insbesondere für die Erstellung des Bebauungsplanes und sonstigen rechtlich notwendigen sowie erforderlich gehaltenen Planungen, Untersuchungen, Gutachten etc. zur Schaffung des Planungsrechtes trägt. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt durch die Stadt. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren als auch deren Planungshoheit, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung und die Entscheidungsfreiheit der kommunalen Gremien während des Aufstellungsverfahrens einschließlich des Satzungsbeschlusses, bleibt unberührt. Es wird klargestellt, dass die Stadt dem Vorhabenträger keinen bestimmten Inhalt des Bebauungsplanes und keine Gewähr für die Ausnutzbarkeit der Bauleitplanung schuldet. Der Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens ist abhängig vom Nachweis der tatsächlichen Realisierbarkeit der Planung, was insbesondere - aber nicht ausschließlich - von der Verfügbarkeit der hierfür benötigten Flächen abhängt. Der Vorhabenträger hat keinen Rechtsanspruch auf den Abschluss des Bauleitplanverfahrens. Falls der Bebauungsplan nicht in Kraft tritt und deshalb die Aufhebung dieses Vertrages erfolgt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens oder fachbehördlicher Beanstandung herausstellt.

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 betrachten 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 Sustaplast-Straße 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!)

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister