

Anlage 1: Auszug aus Abschnitt 1.3.2
(„Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung“)
des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017

Seite 1

Grundsatz G 29

Die weitere bauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.

In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Ziel Z 30

Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für das Gebiet des Flächennutzungsplans abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials (Innen- und Außenpotenzial) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne. Hierzu ist folgende Berechnungsvorschrift zu verwenden:

Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) =

Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert (nach Z 31): Wohnbaudichte (nach Z 32) x Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des Flächennutzungsplans): 1.000

Potenzialwert (vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in ha) =

Außenpotenzial + verfügbares Innenpotenzial zuzüglich verfügbarer Baulücken

Als bestehende Flächenreserven bzw. vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial gelten Wohnbauflächen gem. BauNVO zu 100 % und Gemischte Bauflächen gem. BauNVO zu 50 %.

Ziel Z 31

Als Kenngrößen für den Bedarfsausgangswert werden folgende Werte in Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt (...):

- für mittelzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 3,0 WE/1.000 EW/a

Ziel Z 32

Folgende durchschnittlichen Dichtewerte (Wohnbaudichte in Wohneinheiten pro Hektar) sind der Berechnung der Schwellenwerte zugrunde zu legen: (...)

- für Mittelzentren mindestens 25 WE/ha

Anlage 1: Auszug aus Abschnitt 1.3.2
(„Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung“)
des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017
Seite 2

Ziel Z 33

Für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist der bestimmte Schwellenwert zu beachten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“). Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

Begründung/Erläuterung zu G 29 bis Z 33

Die wohnbauliche Entwicklung soll, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte. Auch insoweit wird für die zentralen Orte ein gestaffelter, höherer Bedarfsausgangswert festgelegt.

In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden. Nachrichtlich ist aus dem LEP IV das dortige Ziel Z 32 wiedergegeben. Die Zweite Teilfortschreibung des LEP IV ist am 22. August 2015 in Kraft getreten. Danach erhalten in Z 31 die Sätze 2 und 3 folgende Fassung: Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Bei der Siedlungsentwicklung sind die übrigen Ziele des LEP IV weiterhin zu beachten.

Für die weitere Wohnbauflächenentwicklung erfolgt eine methodische Zielfestlegung als qualitative Ausprägung der Schwellenwerte für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die quantitative Bestimmung des Schwellenwertes erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Fortschreibung des jeweiligen Flächennutzungsplans. Die Werte in der Anhangtabelle sind informativ zum Zeitpunkt der Aufstellung des regionalen Raumordnungsplans aufgenommen. Eine Ausgestaltung bzw. Konkretisierung der Schwellenwerte auf Ebene der Ortsgemeinde kann im Rahmen der Zielvorgaben unter Einhaltung des Schwellenwertes für die Ebene der Verbandsgemeinde erfolgen.

Bereits in der Vergangenheit haben die Träger der Bauleitplanung im Rahmen der Planung neuer Bauflächen eine Gesamtflächenbilanz erstellt. Auch zur weiteren Wohnbauflächenausweisung legen die Träger der vorbereitenden Bauleitplanung eine erforderliche Flächenbilanz vor.

Anlage 1: Auszug aus Abschnitt 1.3.2
(„Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung“)
des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017

Seite 3

Die Träger der vorbereitenden Bauleitplanung können den erforderlichen Potenzial- bzw. weiteren Bedarfsnachweis auf Grundlage des landesweit einheitlichen Bauflächenmonitorings (Raum+Monitor, vgl. LEP IV Z 31) führen, soweit hierin die von ihnen verifizierten Flächenpotenziale enthalten sind.

Die im Zuge des Projekts verwendeten Begriffe Außen- und Innenpotenzial entsprechen nicht den Innen- bzw. Außenbereichen des BauGB, sondern orientierten sich an der tatsächlich vorhandenen Siedlungsgrenze bzw. der „Außenbereich“ wurde durch eine kartografische Abgrenzung des Siedlungskörpers bestimmt. Das Außenpotenzial ergibt sich aus bereits durch die vorbereitende Bauleitplanung außerhalb des engeren Siedlungskörpers planungsrechtlich gesicherten, jedoch noch nicht bebauten Flächen.

Grundsätzlich sollen die Träger der Bauleitplanung eine regelmäßige Fortschreibung der Potenzialflächen vornehmen bzw. unterstützen (Aktualisierung der Zu- bzw. Abnahme der Potenzialflächen).

Zwischenzeitliche Änderungen der Flächennutzungspläne sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die Potenzialwerte sind zum Stichtag 15. Mai 2011 informatorisch in den Anhang zum RROP-Entwurf 2011 aufgenommen worden; die Träger der vorbereitenden Bauleitplanung wurden für diesen Stichtag um eine Überprüfung der Erhebungsergebnisse des Projekts Raum+ gebeten. Der aktuelle Stichtag ist aus dem Anhang ersichtlich.

In den Potenzialangaben sind Flächenreserven in Wohnbauflächen zu 100 % und in gemischten Bauflächen zu 50 % berücksichtigt (im Projekt Raum+ enthalten die Gesamtreserven auch Flächenpotenziale z.B. in gewerblichen Bauflächen). Mit der Ausweisung neuer gemischter Bauflächen erhöht sich das mobilisierbare Potenzial, das auf den Schwellenwert anzurechnen ist.

Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist das aktuell verfügbare Potenzial zugrunde zu legen. Die Bewertung der Innenpotenziale hinsichtlich Verfügbarkeit und mithin Anrechenbarkeit obliegt den Trägern der Flächennutzungsplanung, ggfs. in Abstimmung mit den Ortsgemeinden. In der Anhangtabelle sind die Potenzialwerte dargestellt, die von den Trägern der vorbereitenden Bauleitplanung als nicht blockiert gekennzeichnet wurden. Soweit größere Innenpotenziale als nicht verfügbar eingestuft werden, soll dies von den Trägern der Bauleitplanung in den Grundzügen plausibel dargelegt werden (z.B. im Rahmen der Beantragung landesplanerischer Stellungnahmen).

Die Darlegung der Verfügbarkeit von Innenpotenzialen und Baulücken soll sich an den Blockade- und Verfügbarkeitskriterien des Projekts Raum+Monitor orientieren.

In dem Projekt Raum+ wurden lediglich Potenziale > 2000 qm erfasst. Baulücken wurden den Verbandsgemeinden informatorisch zur Verfügung gestellt, nicht jedoch verifiziert. Die Baulücken sind insofern nicht im Potenzialwert im Anhang eingeflossen. Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung sind vorhandene Baulücken (bzw. Innenpotenziale < 2.000 qm) in Abhängigkeit der von den Trägern der Bauleitplanung

Anlage 1: Auszug aus Abschnitt 1.3.2
(„Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung“)
des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017
Seite 4

darzulegenden Verfügbarkeit (z.B. im Rahmen der Beantragung landesplanerischer Stellungnahmen) auf den Bedarf anzurechnen.

Das Innenpotenzial > 2000 qm ist als Bruttobaufläche zu führen. Die bestimmten Schwellenwerte und die Mindestdichten beziehen sich auf die Bruttobaufläche.

Die sich zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans bis zum Planungszeitraum bis 2030 ergebenden Bedarfswerte sind im Anhang ebenfalls der Tabelle zu entnehmen.

Die Schwellenwerte, Bedarfswerte und Potenzialwerte sind jeweils in Hektar auf eine Nachkommastelle mathematisch gerundet zu bestimmen bzw. darzulegen.

Die Bedarfsausgangswerte sind aus dem zu Grunde zu legenden Gutachten des Statistischen Landesamtes abgeleitet (Unveröffentlichtes Gutachten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zur Auswertung der Baufertigstellungen in den Jahren 2000-2008, Bad Ems Juli 2009) und berücksichtigen in ihrer Ausgestaltung die zentralörtlichen Gemeindefunktionen. Die Bedarfsausgangswerte für grundzentrale Orte entsprechen dem zu Grunde zu legenden, vom Statistischen Landesamt ermittelten Trendwert einer Baufertigstellungsrate (2008) von 2,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern und Jahr für die Gesamtregion.

Gemeinden, denen lediglich eine Entwicklung von Bauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs zusteht, wird ein Bedarfsausgangswert zugrunde gelegt, der den Bedarfsausgangswert von zentralen Orten deutlich unterschreitet.

Für Mittelzentren wird ein Bedarfsausgangswert (BAW) festgelegt, der höher ist als der Durchschnittstrendwert für die Gesamtregion. Der Bedarfsausgangswert für Mittelzentren entspricht mit 3,0 nicht nur dem Trendwert für zentrale Orte der Region aus dem Jahr 2005, sondern vor allem zugleich der durchschnittlichen Baufertigstellungsrate aller Mittelzentren der Region im Zeitraum 2000-2008.

Eine weitere Differenzierung des Bedarfsausgangswerts in Abhängigkeit verschiedener Raumstrukturen erfolgt nicht. Aus dem statistischen Gutachtenmaterial lässt sich ableiten, dass sich im Betrachtungszeitraum z.B. für alle Mittelzentren im Verdichteten Bereich der Region eine durchschnittliche Baufertigstellungsrate von 2,9 ergibt; demgegenüber steht der Wert für Mittelzentren im ländlichen Raum bei 3,3. Eine Berücksichtigung der raumstrukturellen Lage kann über unterschiedliche Dichtewerte erfolgen.

Durchschnittliche Dichtewerte für Neubaugebiete lassen sich zunächst über eine Analyse von Bauleitplänen ableiten. Insbesondere Analysen der Baufertigstellungen des statistischen Landesamtes in den letzten zehn Jahren zeigen zum Einen die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnformen im Ein- bis Zweifamilienhausbau gegenüber Wohnungen im Geschosswohnungsbau, zum Anderen, dass vielfach die Wohnungsbautätigkeit in nicht-zentralen Orten überproportional hoch war.

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: BV 11/2203

Fachamt	Datum
Fachbereich 4 - Bauen, natürliche Lebensgrundlagen und Eigenbetrieb WBL	20.10.2011

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 4	08.12.2011	N
Stadtrat	19.12.2011	Ö

Beteiligte Ämter	einverstanden	Datum
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Wirtschaftsförderung und Kultur	ja / nein	

Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes (RROP) Mittelrhein-Westerwald in Anpassung an das Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV); hier: Stellungnahme der Stadt Lahnstein im Rahmen des Anhörungs- und Beteiligungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes

Sachverhalt:

Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald führt derzeit die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes (RROP) durch. Der Vorgänger war im Jahr 2006 fertig gestellt worden, musste allerdings bereits jetzt schon überarbeitet werden, da das im Jahr 2008 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm LEP IV diverse Anpassungen und Überarbeitungspflichten für die Regionalplanung ausgelöst hat.

Als wesentlicher Punkt ist dabei die im Kapitel 1.3.2 des RROP-Entwurfes geschriebene Thematik der „Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung“ zu sehen. Mit diesem - „für die gemeindliche Bauleitplanung verschärften“ (Zitat der Unteren Landesplanungsbehörde) - Instrumentarium soll der demographischen Entwicklung begegnet und die Beanspruchung weiterer Siedlungsflächen vermindert werden.

Im Verfahren zur Aufstellung des RROP 2006 wurden seitens der Stadt Lahnstein umfassende Anregungen vorgebracht, die der Stadtrat am 10. März 2003 beraten und beschlossen hatte. Die Inhalte des damals an die Planungsgemeinschaft über-

sandten zwölfseitigen Schreibens waren allerdings in vielen Punkten nicht berücksichtigt worden.

Nach Kenntnisgabe der Abwägungsentscheidung der Planungsgemeinschaft in der Sitzung des Stadtrates am 2. November 2004 hatten die Mitglieder aller im Stadtrat vertretenen Fraktionen ihr Bedauern zum Ausdruck gebracht, dass die Einwendungen der Stadt Lahnstein nicht entsprechend gewürdigt worden waren. So wurden trotz des abgeschlossenen Verfahrens der Planungsgemeinschaft nochmals die drei wesentlichen Punkte mitgeteilt, die nach Auffassung des Stadtrates besonderer Beachtung bedurften:

Es handelt sich dabei in erster Linie um die Aussagen im Kapitel 2 hinsichtlich der Formulierung, dass die oberzentralen Funktionen der Stadt Koblenz weiter ausgebaut, hingegen die speziellen Funktionen der großen Mittelzentren nur gestärkt werden sollen.

Die beschwichtigende Abwägung, dass „eine weitere Stärkung der speziellen Funktionen der Mittelzentren ggfls. einem Ausbau solcher Funktionen nicht entgegen steht, zumal schon Bestandsschutz im gewissen Umfang auch einen Ausbau beinhaltet“ vermag in keinsten Weise zu überzeugen. Ebenso wie die Beschlussentscheidung, dass „eine weitere Stärkung der speziellen Funktionen der Mittelzentren auch einen weiteren Ausbau dieser speziellen Funktionen beinhaltet“ offenbar deutlich macht, dass es zwar einerseits einen Unterschied zwischen „Stärkung“ und „weiteren Ausbau“ geben soll, andererseits dieser aber je nach Interpretation kaum noch als solcher bezeichnet wird.

Die Gremien der Stadt Lahnstein befürchten, dass einer weiteren Entwicklung der Stadt durch diese Formulierungen Grenzen gesetzt sind, die nicht hingenommen werden können.

Im Prüfungsergebnis der Planungsgemeinschaft zu den von hier vorgebrachten Anmerkungen im Kapitel 3.1.2 hinsichtlich der Bedeutung der B 42 wurde abwägend entschieden, dass die Bundesstraße im funktionalen Straßennetz als überregionale Verbindung eingestuft wird, aber aufgrund nicht mehr durchzuführender Straßenbaumaßnahmen ungenannt blieb.

Dagegen wurde bei einer ähnlichen Anregung von der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises und der Verbandsgemeinde Loreley eine neue Formulierung im Wortlaut beschlossen, wonach „der leistungsfähige Ausbau der B 42 von Braubach bis zur hessischen Landesgrenze berücksichtigt werden soll“.

Mit dieser Betrachtungsweise können sich die Gremien der Stadt Lahnstein nicht einverstanden erklären. Es wird offenbar immer wieder davon ausgegangen, dass mit der Eröffnung der Umgehungsstraße im Zuge der B 42 im Jahr 1979 die Verkehrsverhältnisse in Lahnstein gelöst worden sind. Zwar wurden damals ca. 18.500 Kfz/Tag aus der bisherigen Ortsdurchfahrt herausgenommen, doch hat dies nicht zu einer dauerhaften Entlastung der Verkehrssituation geführt. Bereits zwanzig Jahre später bewegten sich wiederum über 19.500 Kfz/Tag über die zur Landesstraße abgestufte ehemalige Bundesstraße.

Die Kapazitäten, die die jetzige L 335 in der Ortsdurchfahrt Lahnstein aufzunehmen hat, vermittelt insbesondere der Umstand einer gesperrten Lahnbrücke oder eine in den letzten Jahren mehrfach aufgetretene Hochwassersituation. Die Umgehungsstraße B 42 vermag in diesen Fällen den überörtlichen Verkehr nicht mehr aufzunehmen, sodass es zeitweise zu einem Rückstau bis zum Gemarkungsgebiet der Stadt Koblenz kommt. Das klassifizierte Straßennetz um die Stadt Lahnstein erweist sich in dieser Form damit nicht als ausreichend leistungsfähig.

Nicht zuletzt möchten die Gremien der Stadt Lahnstein nochmals ihre ablehnende Haltung zu den Aussagen im Kapitel 2.2.5 äußern, da nach wie vor im

Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente bei Einzelhändlern im Gewerbegebiet eine Einschränkung der Planungshoheit gesehen wird. Die Beschlussentscheidung der Ausschüsse, dass der Grundsatz G5 beibehalten wird, „weil er den rechtlichen Bedingungen und Voraussetzungen entspricht“ vermag in dieser Formulierung nicht zu überzeugen.

Der jetzt im Entwurf vorgelegte RROP 2011 muss sich zwangsläufig an viele Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms halten, gegen das die Stadt Lahnstein ebenfalls in umfassenden Schreiben während dessen Aufstellung Stellung bezogen hatte. Auch hier sind viele Themenbereiche, insbesondere die restriktiven Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung, trotz massiver Proteste auch anderer Städte und Gemeinden, erhalten geblieben und nun verbindlich im LEP IV festgesetzt.

Der RROP ist insoweit gehalten, diese Vorgaben zu übernehmen und zum Teil auch zu konkretisieren. Erneute Einwendungen gegen den neuen RROP sind damit überflüssig geworden und lassen sich kaum rechtfertigen. Die damals schon erkannte Problematik der Steuerung einer Einzelhandelsentwicklung, die nicht allein mehr der Planungshoheit einer Gemeinde obliegt, sondern mit erheblichen Auflagen der Raumordnung und Landesplanung verbunden ist, hat sich bereits am konkreten Beispiel der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte mit Blick auf die gewünschte städtebauliche Entwicklung an der Koblenzer Straße und Hermsdorfer Straße gezeigt.

Auch die zweite damals kritisierte Thematik, dass nach den Formulierungen des RROP die oberzentrale Funktion der Stadt Koblenz weiter ausgebaut, hingegen die speziellen Funktionen der großen Mittelzentren nur gestärkt werden sollten, ist durch das LEP IV mit seinen „freiwilligen Kooperationen“ hinfällig geworden.

Die dritte - damals - vorgebrachte Anmerkung hinsichtlich der Klassifizierung der B 42 und damit verbunden der L 335 in der Ortsdurchfahrt Lahnstein ist allerdings nach wie vor ein aktuelles Thema. Gerade bei der auch heute im RROP enthaltenen Auflistung des Kapitels „Straßenverkehr“, in dem der vordringliche Ausbau vieler zum Teil deutlich weniger belasteter Straßen als die hiesige Landesstraße gefordert wird, sollte das damalige Drängen auf Aufnahme der L 335 als wichtiger Teil im klassifizierten Straßennetz in und um die Stadt Lahnstein nochmals wiederholt werden.

Ein gravierender Punkt des neuen RROP ist, wie auch die untere Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises in einem separaten Schreiben an die Städte und Gemeinden mitteilt, das „für die gemeindliche Bauleitplanung verschärfte Instrumentarium“, das der demographischen Entwicklung begegnen soll und Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung vorgibt.

Diese Schwellenwerte bestimmen, wie viele Hektar Wohnbauflächen bis zum Jahr 2020 in den einzelnen Städten, Gemeinden und Verbandsgemeinden ausgewiesen werden dürfen. Naturgemäß bedeutet dies ein schwieriges Unterfangen, insbesondere für die Verbandsgemeinden, bei denen der vorgegebene Wert nun auf die einzelnen Ortsgemeinden verteilt werden muss.

Aber auch für die größeren Städte bedeutet dies eine Einschränkung, denn die nun ermittelten Werte gründen auf der sogenannten „mittleren Variante des Statistischen Landesamtes“, das eine bestimmte Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020

prognostiziert hat. Auf der Grundlage dieser für das Jahr 2020 prognostizierten Einwohnerzahl werden dann mit entsprechenden Formeln, Dichtewerten, etc. der Wohnbauflächenbedarf ermittelt.

Angesichts der erkennbar abnehmenden Bevölkerung lässt sich der damit mathematisch errechnete Wert niedriger ansehen als das, was man noch vor Jahren als Zielsetzung einer Stadt oder Gemeinde gewünscht hätte. In den wirksamen Flächennutzungsplänen sind wohl durchweg mehr Wohnbauflächen ausgewiesen, als es angesichts der nun absehbaren und in den letzten Jahren bereits eingetretenen Entwicklung genutzt wurde. Bei Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes, der im Schnitt alle fünfzehn Jahre erfolgen soll, wird es zwangsläufig zu einer Neuberechnung der Wohnbauflächenausweisung kommen und damit auch zu einer Reduktion.

Für die Stadt Lahnstein sieht der regionale Raumordnungsplan im Jahr 2020 eine Bevölkerungszahl von 16.734 Einwohner vor, das entspricht nach den Berechnungen einen Wohnbauflächenbedarf (brutto) von 18,1 Hektar.

Das zum Stand Mai 2011 von der Oberen Landesplanungsbehörde festgestellte Potenzial beläuft sich auf 30,6 Hektar. Im groben Überblick handelt es sich dabei um die verbleibenden Neubaugebiete „An der alten Markthalle“ (ca. 5 ha), dem oberen „Martinsberg“ (ca. 8,5 ha), den Flächen zwischen „Grüner Bank“ und „Kleiner Hohl“ (ca. 16 ha), sowie kleiner Randflächen. Die zu erwartenden Flächen auf dem Gelände des Güterbahnhofes (ca. 6 ha) firmieren im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche und sind in diese Summenbildung des Potenzials zur Hälfte eingeflossen.

In der Konsequenz bedeutet dies, dass der nächste Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein mit dem Zielhorizont 2020 des RRÖP eben „nur noch“ 18,1 Hektar neue Wohnbauflächen ausweisen darf. Da der Flächennutzungsplan im Gegensatz zu den übrigen Bauleitplänen nach wie vor einer Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde - hier: der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - bedarf, ist dessen Rechtskraft letztlich von der Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben abhängig.

An den Prognosen des Statistischen Landesamtes und deren durch die Landesregierung gemachte Vorgabe, diese als Grundlagen für die Flächenberechnung zu nehmen, lässt sich nichts ändern.

Ein gewisser Spielraum für eine Anregung könnte noch darin liegen, die Kenngrößen für den Bedarfsausgangswert in Lahnstein zu erhöhen. Im Ziel Z 31 gibt das RRÖP vor, dass verschiedene Kenngrößen - Zahl der Wohneinheiten (WE), Einwohner (EW), Fläche in Ar (a) - nach den unterschiedlichen Klassifizierungen für Orte mit Eigenentwicklung, grundzentrale Orte, mittelzentrale Orte und nicht zuletzt das Oberzentrum Koblenz vorgegeben sind.

Als „mittelzentraler Ort“ wird Lahnstein mit dem Bedarfsausgangswert von $3,0 \text{ WE}/1000 \text{ EW/a}$ kalkuliert. Für das Oberzentrum Koblenz gibt es einen Bedarfsausgangswert von $4,3 \text{ WE}/1000 \text{ EW/a}$.

Es gibt damit zwar keine Klassifizierung zwischen den 3,0 und 4,3 WE, doch könnte angeregt werden, angesichts der unmittelbaren Nähe Lahnsteins mit dem Oberzentrum Koblenz einen Wert anzunehmen, der über 3,0 WE liegt. Damit würde der Umfang der Flächen für die Wohnbauflächendarstellung im nächsten Flächennutzungsplan etwas erhöht.

Bei alledem muss natürlich realistisch gesehen werden, dass die Einwohnerzahl landesweit, natürlich auch in Lahnstein, abnimmt und sich damit der Bedarf an Wohnbauflächen und Neubaugebieten reduziert. Ob die jetzt im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen und der Wohnbauflächenanteil des Güterbahnhofsgebietes tatsächlich bis 2020 zu realisieren sind, kann bezweifelt werden. Die Beschränkung wird damit durchaus realistische Züge tragen. Doch wird die Entscheidung beim nächsten Flächennutzungsplan hinsichtlich dieser Flächenreduktion schwer fallen, aber angesichts des seit einigen Jahren erkennbar rückläufigen Bedarfs wahrscheinlich nicht zu widerlegen sein.

Das 169 Seiten starke Werk des Regionalen Raumordnungsplanes einschließlich des Umweltberichtes und seiner Textkarten und Tabellen ist im Internet auf den Seiten der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald herunterzuladen. Auch Privatpersonen können bei der derzeit durchgeführten öffentlichen Auslegung zwischen dem 31. Oktober und 12. Dezember 2011 ihre Anregungen bis zu zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist schriftlich oder elektronisch vorbringen. Die Bekanntmachung der Auslegungsorte erfolgte im Staatsanzeiger und in der örtlichen Rhein-Zeitung.

In der Anlage beigelegt ist ein Auszug des Entwurfes des RROP 2011, der die jeweiligen Begründungen/Erläuterungen mit Ausnahme weniger gravierender Fälle auspart und ebenso auch die einzelnen planungsbedürftigen Räume des Kapitels 4 auf die hiesigen in der näheren Umgebung liegenden Gebiete beschränkt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die bereits nach Beschluss des Stadtrates vom 2. November 2004 mit dem Schreiben vom 29. November 2004 an die Planungsgemeinschaft übermittelten Anregungen hinsichtlich der Einstufung von B 42 und L 335 im Umfeld der Stadt Lahnstein erneut vorzubringen.

Außerdem soll die Anregung vermittelt werden, den Schwellenwert der Wohnbauflächenentwicklung für Lahnstein angesichts der unmittelbaren Nähe zum Oberzentrum Koblenz durch einen entsprechend vergrößerten Wert zu erhöhen.

Anlagen:

Auszug des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister

1.6.1.2 Unbebaute Flächen im definierten Außenbereich

Gemeinbedarfsflächen		
GEM1	Bebauungsplanbereich Nr. 18 „Sportzentrum im Stadtteil Niederlahnstein“, Niederlahnstein	2,35 ha
GEM2	Südlich des Teilbebauungsplanes „Mark II - Plangebiet II“, Niederlahnstein	1,00 ha
GEM3	Fläche für Freizeit und Erholung westlich des Sondergebietes „Kur“, Lahnstein auf der Höhe	2,62 ha
GEM4	Fläche für Freizeit und Erholung sowie Tennisanlagen südl. der K 68, Lahnstein auf der Höhe	3,93 ha
GEM5	Turnhalle (TVN) an der Emser Landstraße, Niederlahnstein	0,24 ha
	Summe	10,14 ha

Gewerbliche Bauflächen		
G1	Gewerbliche Bauflächen an der Gemarkungsgrenze zu Koblenz-Horchheim, Niederlahnstein	9,17 ha
G2	Industriegebiet nördlich der Max-Schwarz-Straße (ehemalige Bahnanlagen), Oberlahnstein	11,2 ha
G4	Gewerbliche Bauflächen nördlich der L 335, Braubacher Str. im Auffahrsbereich zur B 42, Oberlahnstein	0,59 ha
G5	Industriegebiet südlich der Max-Schwarz-Straße, im Auffahrsbereich zur B 42, Oberlahnstein	1,10 ha
G6	Gewerbegebiet im Bereich „Ahlhof“, Friedrichslegen	2,59 ha
G7	Gewerbliche Bauflächen in Hohenrhein (nördlich der Lahn), Hohenrhein	3,54 ha
	Summe	28,19 ha

Gemischte Bauflächen		
M1	Gemischte Bauflächen an der Koblenzer Straße nördlich des Bahnhofes, Niederlahnstein	0,46 ha
M2	Gemischte Bauflächen nördlich der Rheinstraße im Zufahrtsbereich zur geplanten Entlastungsstraße entlang der Bahntrasse, Niederlahnstein	1,34 ha
M4	Gemischte Bauflächen Güterbahnhof, Oberlahnstein	6,2 ha
	Summe	8,0 ha

Wohnbauflächen		
W1	Wohnbauflächen nördlich und östlich der Industriestraße und der Gemarkungsgrenze zur Stadt Koblenz, Niederlahnstein	5,24 ha
W2	Wohnbauflächen oberhalb der Deines-Bruchmüller-Kaserne zwischen den Bebauungsplänen „An der grünen Bank“ und „Auf der kleinen Hohl“, Niederlahnstein	20,32 ha
W4	Wohnbauflächen südlich der Allerheiligenbergstraße als Baugebiet „Auf'm Acker“, Niederlahnstein	2,7 ha
W9	Wohnbauflächen oberhalb des Martinsberges zwischen Todtenthalerweg und K 68, Oberlahnstein	8,51 ha
W11	Wohnbauflächenabrundungen im Bereich des SO-Gebietes „Kur“, Lahnstein auf der Höhe	1,68 ha
W13	Wohnbauflächen südlich der Straße „Zur Ruppertsklamm“, Niederlahnstein	0,09 ha
W14	Wohnbauflächen „Rosenhof“, Niederlahnstein	1,3 ha
	Summe	39,84 ha