

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **MV 24/4563**

Fachbereich	Datum	
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	07.02.2024	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 1	21.03.2024	Ö
Stadtrat	04.04.2024	Ö

Verfahren zur Durchführung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes'99; hier: Kenntnisgabe der Landesplanerischen Stellungnahme

Planerische Vorgeschichte

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Geländes zwischen Didierstraße und Rhein im nördlichen Niederlahnstein hatte der Stadtrat durch Fassung eines Aufstellungsbeschlusses die Durchführung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein eingeleitet.

Ziel soll die Änderung der bis dato dort dargestellten „Gewerblichen Baufläche“ (G) in eine „Gemischte Baufläche“ (M) sein (siehe Sitzungsvorlage mit der Drucksachen-Nr. BV 23/4368, behandelt in der Sitzung des Stadtrates am 13. Juli 2023).

Der derzeitige Grundstückseigentümer 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.

Landesplanerische Stellungnahme

Nach den gesetzlichen Vorgaben zur Änderung eines Flächennutzungsplanes ist zunächst eine Landesplanerische Stellungnahmen gemäß § 20 des Landesplanungsgesetzes einzuholen. Dies erfolgte mit Antrag vom 28. Juli 2023 an die Untere Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises.

Mit Datum vom 29. Januar 2024 liegt die Landesplanerische Stellungnahme nun vor. Maßgebend sind die im Abschnitt C enthaltenen Inhalte und das in Abschnitt D festgestellte Ergebnis.

Das vom Grundstückseigentümer und Projektentwickler beauftragte Planungsbüro hat die Verfahrensäusserungen kommentiert und einen „Abwägungsvorschlag“ formuliert, der in dieser Fassung zunächst zur Kenntnis gegeben wird.

Zum allgemeinen Verständnis sollen zunächst noch einmal die beiden wichtigsten Begriffe der Raumordnung - die Ziele und Grundsätze - definiert werden:

- **Ziele der Raumordnung (Beachtenspflicht)**

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Ziele der Raumordnung lösen eine strikte Beachtenspflicht aus, die nicht durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung überwunden werden kann.

In Zielen der Raumordnung spiegelt sich bereits eine Abwägung zwischen den durch die Grundsätze verkörperten (teilweise konfligierenden) Belangen wider.

Ziele der Raumordnung sind damit anders als die Grundsätze nicht bloß Maßstab, sondern als räumliche und sachliche Konkretisierung der Entwicklung des Planungsraums das Ergebnis einer Abwägung auf der Ebene der Landes- bzw. Regionalplanung und somit landesplanerische Letztentscheidungen.

Ziele der Raumordnung sind gleichwohl auf der nachgeordneten Planungsstufe der Bauleitplanung noch einer weiteren Konkretisierung, Verfeinerung und Ausdifferenzierung zugänglich.

Die planende Gemeinde hat die in einem Ziel der Raumordnung enthaltenen Vorgaben zielkonform auszugestalten; sie kann die Zielvorgaben als solche aber nicht im Wege der Abwägung überwinden.

- **Grundsätze der Raumordnung (Berücksichtigungspflicht)**

Grundsätze der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung begründen eine Berücksichtigungspflicht bei Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind durch eine gerechte Abwägung überwindbar.

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister

Anlage: Vollständige Fassung der Landesplanerischen Stellungnahme:**Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises**

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises • Insel Silberau • 56129 Bad Ems

Stadt Lahnstein
Postfach 2180
56108 LahnsteinAktenzeichen:

60-III 55/23

Sachbearbeiter:

Herr Horst Klöckner

Durchwahl:

02603-972 266

Telefax:

02603-972 6266

Zimmer:

318

Email:

horst.kloeckner@rhein-lahn.rlp.de

Datum:

29.01.2024

02603-972 266
02603-972 6266
318
horst.kloeckner@rhein-lahn.rlp.de
29.01.2024

Stadtplanung

Durchführung des Landesplanungsgesetzes (LPIG);**Landesplanerische Stellungnahme zur 7. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein (Löhnberger Mühle)****Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß
§ 20 LPIG in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauGB****Antrag der Stadt Lahnstein vom 28.07.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Vorlage der erforderlichen Zustimmung durch die Obere Landesplanungsbehörde (gem. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Anordnung über die Zuständigkeit nach § 20 LPLG vom 29.03.74, Schreiben der SGD Nord vom 22.01.2024, Az.: 14 900-141 075/41) und des erforderlichen Benehmens der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (Schreiben vom 20.11.2023, Az.: 14 91 141 00 075 /41 MW) geben wir folgende landesplanerische Stellungnahme ab:

A) Vorbemerkungen

Die Stadt Lahnstein hatte mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1999 eine Gesamtüberplanung des Gemeindebereiches vorgenommen und dabei ein landespflegerisches Entwicklungskonzept integriert. Die Wirksamkeit dieses derzeit aktuellen Flächennutzungsplanes datiert vom 12.11.1999.

Um eine ökonomische Verfahrensweise sicherzustellen, wurden die 1. bis 4. Änderung in einem gebündelten Verfahrensschritt behandelt.

Hausanschrift:
Kreisverwaltung Rhein-Lahn
Insel Silberau
56130 Bad Ems

Telefon: 0 26 03-9 72 0
Fax: 0 26 03-9 72 19 9
E-Mail: kvbadems@rhein-lahn.rlp.de
Internet: http://www.rhein-lahn-info.de

Konten der Kreiskasse:
Nassauische Sparkasse Bad Ems Nr. 552 052 900 (BLZ 510 500 15)
Dresdner Bank Bad Ems Nr. 674 535 000 (BLZ 570 800 70)
Volksbank Rhein-Lahn e.G. Nr. 200 475 801 (BLZ 570 928 00)
Postbank Frankfurt Nr. 23 74- 604 (BLZ 500 100 60)

Öffnungszeiten: montags-freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

Im Rahmen der 1. bis 4. Änderung des Flächennutzungsplanes war beabsichtigt, einzelne Flächenänderungen vorzunehmen. Der Bedarf hierzu war in dem Aktualisierungserfordernis begründet. Zur Stärkung der regionalen und lokalen Entwicklung und Verbesserung der Arbeitsplatzstruktur sollte den strukturellen Veränderungen Rechnung getragen werden.

Die **ersten drei Änderungen** („Auf der Höhe“, „Koblenzer Straße“ und „Wehrbereichsverpflegungsamt“) waren am 08.07.2005, 08.04.2005 und 25.11.2005 in Kraft getreten.

Die **4. Änderung** („Hohenrhein“) wurde am 06.09.2004 von der Höheren Verwaltungsbehörde (SGD Nord) versagt.

Die **5. Änderung** („Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße“) ist am 14.02.2014 in Kraft getreten.

Die **6. Änderung** („Sondergebiet Einzelhandel an der Koblenzer Straße“) ist am 26.10.2018 in Kraft getreten.

Das Verfahren zur **7. und 8. Änderung** des Flächennutzungsplanes („Rund um die Löhnberger Mühle“, gemischte Baufläche) und („Rund um die Alte Schleuse“, Sonderbaufläche-Fremdenverkehr) wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 13.07.2023 eingeleitet.

B) Raum- und Siedlungsstruktur

Das Mittelzentrum Lahnstein gehört zum Mittelbereich des Oberzentrums Koblenz. Nach der Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV), Seite 40, Karte 1, ist der Bereich der Stadt Lahnstein als „verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ typisiert.

Die verdichteten Räume sollen im Interesse einer nachhaltigen Funktionsfähigkeit ihre innere Entwicklung an dem zentralörtlichen System orientieren. Dabei ist einerseits auf die Minimierung von Zielkonflikten zwischen Flächenausweisungen für Bauland und Gewerbe sowie andererseits den ökologischen Belangen als Grundlage der weiteren Entwicklung einer differenzierten Siedlungsstruktur zu achten.

Nach der Einordnung der Landschaftstypen des LEP IV, Seite 112, Karte 8, ist der Bereich der Stadt Lahnstein als Stadtlandschaft und als weinbaulich geprägte Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge eingestuft.

Lahnstein gehört außerdem zu den landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften im Welterbe Oberes Mittelrheintal, Karte 10, Seite 116, des LEP IV. Entsprechend dem mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 28.04.2021 - 8 C 10535/19.OVG – zum Grundsatz herabgestuften Ziel 92, Satz 1, Kapitel 4.2.2 „Kulturlandschaften“ LEP IV, sind die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften in ihrer Vielfältigkeit unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwi-

ckeln. Der Raum weist aufgrund seiner Kulturträchtigkeit besondere Voraussetzungen für eine erfolgreiche touristische Entwicklung, zur Steigerung der Lebensqualität und zur Aktivierung regional vorhandener wirtschaftlicher Potenziale – auch im Sinne der Nachhaltigkeit – auf.

Nach G 96 sollen der Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie der Erhalt von Kulturdenkmälern zur Erhaltung lebenswerter, identitätsstiftender Siedlungsformen und Kulturlandschaften gefördert werden. In der Welterberegion »Oberes Mittelrheintal« sind denkmalgeschützte bauliche Elemente so weit wie möglich bedarfsgerecht zu nutzen. Hierzu sind lokal und regional abgestimmte Nutzungskonzepte zu entwickeln. Im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen ist auch ein qualitativvolles architektonisches Konzept unerlässlich.

Nach dem Leitbild Erholung und Tourismus, Karte 18, Seite 143 des LEP IV, gehört die Stadt Lahnstein zu den landesweit bedeutsamen Bereichen für Erholung und Tourismus. Diese Bereiche bilden eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus (Z 134).

Im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) aus dem Jahr 2017, Karte 1, Seite 6, ist die Stadt Lahnstein überwiegend als verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur festgelegt. Zudem übernimmt sie die Funktion einer Erholungsgemeinde. Insofern sind bei der Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes vorwiegend diese Schwerpunkte zu beachten. Dies bedeutet, dass grundsätzlich eine Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus, unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials, vorzunehmen ist. Hierdurch soll eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgen.

Nach dem G 8 soll (u.a.) das Mittelzentrum Lahnstein in seiner speziellen Funktion weiter gestärkt werden. Zwischen den Siedlungsbereichen sollen ausgedehnte Freiräume erhalten bleiben und zur Verbesserung der Wohnumfeld-Bedingungen und für die Naherholung weiterentwickelt werden. Die Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen soll wiederhergestellt bzw. verbessert werden. Nach G 158 soll die Siedlungsstruktur in diesem hochverdichteten Raum als strukturierte Stadtlandschaft gesichert und weiterentwickelt werden mit klaren Siedlungsgrenzen und ausgeprägten Siedlungskernen als Stadt-, Stadtteil- oder Ortszentren.

Insofern sind bei der Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes vorwiegend diese Schwerpunkte zu beachten.

Die Ermittlung des wohnbauflächenbezogenen Schwellenwertes ist in den vorliegenden Unterlagen für das Gebiet der Stadt Lahnstein mit vorgenommen worden.

Der wohnbauflächenbezogene Schwellenwert ist aktuell ermittelt und in den überarbeiteten Antragsunterlagen vom 28.07.2023 dokumentiert. Es wird hierzu auf die Ausführungen im Kapitel 6 verwiesen (s. auch S. 27 ff. der Begründung).

Im besagten Kapitel 6 ist der Schwellenwert für die Stadt Lahnstein plausibel nachvollziehbar mit einem Betrag von 11,14 ha ermittelt worden.

Der dabei zu Grunde gelegte Bedarfswert von 38 ha und der Potentialwert von insgesamt 26,86 ha sind für den Bereich der Stadt Lahnstein als maßvoll anzusehen.

Der hier als positive Zahl ermittelte Schwellenwert von 11,14 ha kommt unter Berücksichtigung der 5. Bevölkerungsvorausberechnung zustande, welcher den Bevölkerungsstand von 17.591 Einwohner für die Stadt Lahnstein im Jahr 2040 prognostiziert.

Unter Beachtung dieser Punkte sind die Zielvorgaben der Schwellenwerte gem. Z 30 RROP, Kapitel 1.3.2., eingehalten.

Die hierzu im Kapitel 6 der Begründung zum Flächennutzungsplan beschriebenen Aspekte sind nachvollziehbar.

C) Erfordernisse zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur soll der Landschaftsverbrauch auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn öffentliches Interesse begründet ist und eine unvermeidbare Inanspruchnahme möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgt.

Nutzungen und Eingriffe sind auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen.

Auf die Erfordernisse nach §§ 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen.

Das Gemarkungsgebiet der Stadt Lahnstein liegt im Geltungsbereich der Verordnung über den „Naturpark Nassau“. Ein Naturschutzgebiet ist im Bereich „Koppelstein“ festgesetzt.

Im regionalen Raumordnungsplan (2017) ist der gesamte Bereich der Höhenlagen beidseits der Lahn, von Braubach bis Montabaur als regionaler Grünzug ausgewiesen. Diesen regionalen Grünzügen fallen besondere Ausgleichsfunktionen zu, die zu erhalten und zu sichern sind. Gleichzeitig sind die stadtnahen Höhenbereiche aber auch gut geeignet für Erholung und Fremdenverkehr.

D) Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme

Entsprechend dem mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 28.04.2021 - 8 C 10535/19.OVG – zum Grundsatz herabgestuften **Ziel 92 LEP IV, Satz 1, Kapitel 4.2.2 „Kulturlandschaften“**, sind die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften in ihrer Vielfältigkeit unter Bewahrung des Landschafts-

Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.

Entsprechend Z 93 des LEP IV konkretisiert die Regionalplanung die historischen Kulturlandschaften in Kooperation mit den berührten Fachplanungen und weist auf der Grundlage von Kulturlandschaftskatastern weitere regional bedeutsame Kulturlandschaften aus.

Satz 2 des Z 92 (2. Teilfortschreibung des LEP IV) besagt, dass der Kern- und der Rahmenbereich der UNESCO-Welterbestätten Oberes Mittelrheintal und Obergermanisch-Raetischer-Limes von großen baulichen Vorhaben, die nicht mit dem Status des UNESCO-Welterbes vereinbar sind, freizuhalten. Laut der Begründung/Erläuterung zu dem Ziel wird durch das Ziel sichergestellt, dass die UNESCO-Welterbestätten vor Beeinträchtigungen geschützt werden, die mit dem Status des UNESCO-Welterbes nicht vereinbar sind. Dazu gehören insbesondere größere bauliche Anlagen gewerblicher Art oder touristische bzw. Freizeitnutzungen, die das charakteristische räumliche Erscheinungsbild der Welterbestätten stören können.

Folglich ist festzuhalten, dass die vorliegende Planung nicht an Z 92 LEP IV angepasst ist und daher gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

Nach **G 96 LEP IV** sollen der Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie der Erhalt von Kulturdenkmälern zur Erhaltung lebenswerter, identitätsstiftender Siedlungsformen und Kulturlandschaften gefördert werden. In der Welterbe-Region »Oberes Mittelrheintal« sind denkmalgeschützte bauliche Elemente so weit wie möglich bedarfsgerecht zu nutzen. Hierzu sind lokal und regional abgestimmte Nutzungskonzepte zu entwickeln. Im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen ist auch ein qualitativvolles architektonisches Konzept unerlässlich.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine sehr dichte, hohe Bebauung direkt am Rheinufer, die in ihrer Dimension und Größe keine Rücksicht nimmt auf die Löhnberger Mühle und die ehemalige Direktorenvilla. Die geplante Neubebauung tritt visuell stark und dominant in den Vordergrund wodurch das Erscheinungsbild und die Raumwirksamkeit der Löhnberger Mühle und der Direktorenvilla grundsätzlich negativ verändert wird. Beide Denkmäler werden durch die angedachten Planungen als solitäre Elemente in der Kulturlandschaft nicht mehr erkennbar, was sich negativ auf den OUV (Begründung zum außergewöhnlichen universellen Wert) des Oberen Mittelrheintals auswirkt.

Nach **Z 49 RROP** sind dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung (hierzu gehört auch die Lohnberger Mühle, siehe Tabelle 2, S. 25 des RROP) vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit regionaler Bedeutung und erheblicher Fernwirkung tragen in besonderer Weise zur regionalen Identität bei. Deshalb soll in einem großen Umkreis um diese Anlagen eine optische Beeinträchtigung durch Siedlungsentwicklung, energiewirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Bauten vermieden werden. Bestehende Beeinträchtigungen sollen nach Möglichkeit gemildert oder ganz beseitigt werden.

Durch die geplante sehr dichte, hohe Neubebauung direkt am Rheinufer tritt die Löhnberger Mühle stark in den Hintergrund. Auf das Erscheinungsbild und die Raum-

wirksamkeit der Löhnberger Mühle und der Direktorenvilla wird keine Rücksicht genommen und somit grundsätzlich negativ verändert.

Folglich ist festzustellen, dass die vorliegende Planung aktuell nicht an Z 49 RROP angepasst ist und daher gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

Nach **Z 67 des RROP** sind die Vorranggebiete Hochwasserschutz von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten.

Zur Abgrenzung der Vorranggebiete Hochwasserschutz wurden die Überschwemmungskarten herangezogen, die für ein definiertes Hochwasserereignis (HQ 100) die betroffenen Flächen ausweisen. Bei diesen Karten wird in einen Abflussbereich und einen Rückhaltebereich unterschieden. Der Abflussbereich soll das schadlose Abfließen einer Hochwasserwelle sicherstellen. Die Flächen sind für die Wasserwirtschaft von herausragender Bedeutung.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten bzw. in überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind besondere Anforderungen an die Bebauung zu stellen.

Der Planbereich liegt zu einem erheblichen Teil innerhalb des 40 m – Bereiches und des mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins, Gewässer I. Ordnung.

Nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne in festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Außenbereich untersagt. Inwieweit die südlich der Löhnberger Mühle gelegenen, bisher unbebauten Flächen dem Außenbereich zuzuordnen sind kann von hier nicht beurteilt werden. Für die ausnahmsweise Zulassung in einem Verfahren nach § 78 Abs. 2 WHG bestehen jedoch nur geringe Erfolgsaussichten.

Unabhängig von diesem formalen Kriterium ist darauf hinzuweisen, dass sich ein großer Teil des als gemischte Baufläche (M) dargestellten Bereiches innerhalb des Abflussbereiches des Überschwemmungsgebietes befindet.

Nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept der CG Elementum sind hier zahlreiche mehrstöckige Wohngebäude geplant. Die Erteilung der dazu erforderlichen wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung, gemäß § 78 Abs. 5 WHG, durch die obere Wasserbehörde kann nicht in Aussicht gestellt werden, da mit der Errichtung der Gebäude eine nachteilige Veränderung des Hochwasserabflusses einhergeht.

Weiterhin ist festzustellen, dass die tatsächliche Überflutung bei dem Bemessungshochwasser HQ100 teilweise weit über die festgesetzte Überschwemmungsgrenze hinausgeht und ca. zwei Drittel des Planbereiches umfasst. Eine Bebauung in dem geplanten Umfang ist hier auch aus Sicherheitsgründen kritisch zu betrachten.

Durch die SGD Nord – Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz kann der Planung aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes in der vorgesehenen Form nicht zugestimmt werden. Zumindest der Hochwasserabflussbereich ist aus der beabsichtigten Darstellung der Mischbaufläche herauszunehmen und entsprechend zu kennzeichnen.

Hinsichtlich der Lage im 40 m – Bereich des Rheins ist auf § 31 Landeswassergesetz hinzuweisen. Anlagen im Gewässerbereich bedürfen einer Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde. Das gilt auch für die in der städtebaulichen Konzeption dargestellten Nebenanlagen und Bepflanzungen, soweit nicht bereits durch die Bestimmungen zum Hochwasserschutz erfasst.

Veränderungen im Uferbereich (Ufertreppe, Uferpark) sind gegebenenfalls auch als Maßnahmen des Gewässerausbaus zu beurteilen. Hierzu wäre die Durchführung eines Verfahrens nach § 68 LWG erforderlich.

Mögliche bauliche Maßnahmen im Uferbereich betreffen zudem die Schifffahrtsstraße Rhein bzw. den angrenzenden Flusshafen Niederlahnstein. Hier ist dann auch die Zuständigkeit der Wasserstraßenverwaltung betroffen.

Im weiteren Planungsverlauf ist sicherzustellen, dass mit dem Vorhaben keine Widersprüche zum Hochwasserschutz gem. den Zielaussagen zu Z 109 des LEP IV sowie Z 67 des RROP bestehen.

Folglich ist festzustellen, dass die vorliegende Planung aktuell nicht an Z 67 RROP angepasst ist und daher gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

Nach Z I.1.1 der BRPHV sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Nach **G II.2.2** sollen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planung wie sie vorliegt, nicht an Z 92 LEP IV und Z 67 RROP sowie Z 49 RROP angepasst ist und daher gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstößt. Eine Anpassung an die fachlichen Forderungen betreffend Hochwasserschutz, Welterbeverträglichkeit und Denkmalschutz ist insofern zwingend erforderlich, um § 1 Abs. 4 BauGB zu entsprechen.

Im weiteren Planungsverlauf ist sicherzustellen, dass mit dem Vorhaben keine Gefährdung des vorhandenen Welterbe Status einhergeht. Denn nach G 183 RROP wird eine nachhaltige Weiterentwicklung des UNESCO-Welterbe-Gebietes angestrebt.

E) Anregungen und Hinweise zu der Änderungsabsicht unter Zugrundelegung der Stellungnahmen der beteiligten Stellen

1. In der Stellungnahme der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wird u. a. darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Gebietsbereich um eine altlastverdächtige Fläche handelt. Hier sind

ergänzende umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen und in Form eines unabhängigen Gutachtes nachzuweisen.

2. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt objektbezogene Baugrunduntersuchungen.
3. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege sieht den Erhalt des Gesamtcharakters derzeit nicht gegeben.
4. In der Stellungnahme der SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht werden immissionsschutzrechtliche und lärmbedingte Bedenken in Bezug auf die benachbarten Unternehmen angeführt.
5. Forstamt Lahnstein weist darauf hin, dass im weiteren Verlauf der Planungen eine Umwandlungserklärung des Forstamtes erforderlich wird.
6. Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung gibt ebenfalls die Immissions- und Emissionswirkungen der vorbeifahrenden Schiffe zu Bedenken.
7. Die Untere Naturschutzbehörde bittet um Beachtung der Fledermausvorkommen und ausreichend geplanten Ausgleichsflächen.
8. Die Untere Denkmalschutzbehörde weist erneut auf den Erhalt des kulturlandschaftlichen Charakters hin, bittet um Reduzierung der Gebäudehöhe (Kasernierung unterbinden) und fordert die Erstellung eines Grünkonzepts.

Sofern es im Verfahren notwendig wird, sind ggf. weitere Stellen und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Flächennutzungsplanung ist mit den Nachbargebietskörperschaften abzustimmen.

Wir bitten, unter Zugrundelegung der Bestimmungen des Baugesetzbuches, das Planverfahren weiterzuführen.

Mit freundlichen Grüßen


(Jörg Denninghoff)
Landrat