

3 Entwurf KoFi 2025

	KoFi Kostengruppe	Gesamtkosten (Euro)
Verbesserung der Verkehrssituation im Innenstadtbereich		
Mobilitätskonzept		
	1.3.1 Mobilitätsentwicklungskonzept (abgeschlossen)	65 TSD
	Umsetzung Mobilitätsentwicklungskonzept in Oberlahnstein	30 TSD
	Erstellung Parkraumkonzept Oberlahnstein	60 TSD
	1.3.2 Machbarkeitsstudie (abgeschlossen)	25 TSD
Planung der Erschließungsstraße		
Von dem Bau der neuen Erschließungsstraße hängt wesentlich ab, welcher Handlungsrahmen bei Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt besteht. Dies betrifft u.a. Perspektiven zur zukünftigen Bedeutung der Hoch- und Adolfstraße sowie attraktivitätssteigernde Maßnahmen in deren Umfeld.	1.3.3 Bebauungspläne 2.2.1 Ankauf von Grundstücken zur Herstellung der Erschließungsstraße 2.2.3 Ankauf von Grundstücken für Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen	150 TSD
Mit der Reduzierung von Lärm- und Schadstoffemissionen entlang der Hauptverkehrsstraßen sowie die Erhöhung der Verkehrssicherheit sind erhebliche Verbesserungen hinsichtlich der Wohn- und Aufenthaltsqualität verbunden, die ihrerseits private Investitionen im Stadtkern von Oberlahnstein auslösen können.		
Nach Vorliegen unterschiedlicher Planungsvarianten gab der Stadtrat im Dezember 2023 einer neuen Planungsvariante den Vorzug. Diese Variante entspricht weitgehend der, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen ist. Sie verläuft allerdings nicht wie in der Variante 1b durch den Hafen und schließt dort an die Frankenstraße an. Die neue Planungsvariante führt die Erschließungsstraße über ein Brückenbauwerk auf die Ostseite der Bahnstrecke zu einem Kreisverkehrsplatz vor der Evangelischen Kirche Oberlahnstein.		

Seite 121

	KoFi Kostengruppe	Gesamtkosten (Euro)
Radweg / barrierefreie Erreichbarkeit des Hafenköpfchens		
Der landschaftlich attraktive Bereich zwischen Rhein und Hafen Radweg am Hafenköpfchen, soll durch Verbesserung der Wegezustände barrierefrei nutzbar gemacht werden. Wünschenswert ist eine Weiterführung über die Lahn mit Anbindung an die Brückenstraße als Verbindung nach Niederlahnstein.	2.5.11 Planung der Fuß- und Radweg-Lahnquerung am Hafenköpfchen	500 TSD
Neugestaltung des Bahnhofsplatzes / Fußweg zum Bahnhof bzw. Bahnsteig		
Die fußläufige und barrierefreie Erreichbarkeit des Bahnhofs soll verbessert werden. Dies geht einher mit der im Zuge der BuGa beabsichtigten Umgestaltung des Bahnhofs-Areals	Siehe 2.61	von der DB durchgeführt
Partielle Maßnahmen zur Barrierefreiheit		
Ein barrierefreier Zugang zum Bahnhof ist anzustreben (siehe vor).		
Entlang wichtiger Fußwegeverbindungen sollte der Bodenbelag der Gassen für mobilitätseingeschränkte Personen ausgelegt sein. Zudem sind Rampen vor Geschäften wünschenswert. Die Bordsteine an allen Kreuzungen sollten abgesenkt werden und Bushaltestellen barrierefrei ausgebaut werden. Farb- und taktile Leitsysteme für Sehbehinderte sollen die barrierefreie Nutzbarkeit des Oberlahnsteiner Stadtkerns zusätzlich unterstützen.		
Eine entsprechende (Um-)Gestaltung des Salhofplatzes sollte ebenfalls umgesetzt werden.		
Stärkung des Stadtkerns als Wohn- und Dienstleistungsstandort / Bauliche Neuordnung in Teilbereichen des Stadtkerns / Reaktivierung von Leerständen		
Entkernung/Rückbau zugunsten privater Freiflächen und Parkplätze		
Insbesondere entlang der Bürgermeister-Müller-Straße südlich des Bahnhofs und in dem Quartier zwischen Fröhmeserstraße, Adolfstraße, Burgstraße und Hochstraße ist - zum Teil historisch bedingt - durch eine sehr kleinteilige und hochverdichtete Bebauung geprägt. In Verbindung mit sehr engen öffentlichen Straßenräumen und dem relativ hohen Überbauungsgrad privater Grundstücke sowie zum Teil ungünstigen Grundstückszuschnitten ergeben sich deutliche Entwicklungshemmnisse hinsichtlich der Wohnfunktion im Stadtkern. Das Gebiet weist infolgedessen eine hohe Leerstandsquote und einen hohen Anteil sanierungsbedürftiger und stark sanierungsbedürftiger Gebäude auf. Neben der teilweise sehr eingeschränkten Qualität privater Freiflächen (Gärten) erweist sich zudem die mangelhafte Ausstattung mit privaten Stellplätzen als erhebliches städtebauliches Entwicklungsdefizit.	div. Maßnahmen insb. zwischen Hochstraße und Bgm-Müller-Straße incl. Kirchstraße und Bahnhofsvorplatz (siehe dort)	600 TSD
	2.6.5 Herstellung von zusätzlichen dezentralen Parkplatzflächen	95 TSD
	2.6.6 Herstellung Stellplätze Weißbergasse	55 TSD

	KoFi Kostengruppe	Gesamtkosten (Euro)
Im Rahmen einer von Freiwilligkeit bestimmten Konzeption sollen mit angrenzenden Grundstückseigentümern Teilkonzepte für Grundstücksneuordnungen erarbeitet werden, um eine Optimierung von Grundstücksgrenzen zur Verbesserung der privaten Stellplatz- und Freiflächensituation zu erreichen. Zur weiteren Umsetzung dieses Konzeptes sind neben der Förderung privater Sanierungsmaßnahmen ggf. auch Freilegungen von Grundstücks(teil)bereichen vorgesehen. Insbesondere dort, wo eine Wiederherstellung eines guten baulichen Zustands unverhältnismäßig ist (z.B. Weißbergasse), sollten alternative Möglichkeiten aufgezeigt werden.		
In Verbindung mit der projektierten neuen Erschließungsstraße ist in diesem Bereich dem Aspekt des Schallschutzes nicht nur in Bezug auf die Sicherstellung wohnverträglicher Immissionswerte, sondern auch in gestalterischer Hinsicht (Vermeidung einer „Rückseitensituation“ / Erhaltung des Ausblicks auf das Rheintal) besonderes Augenmerk zu legen.		

	KoFi Kostengruppe	Gesamtkosten (Euro)
Eine Aufwertung der Gassen (insbesondere zwischen Bürgermeister-Müller-Straße und Hochstraße), die in besonderem Maße von städtebaulichen Missständen betroffen sind, wäre auch förderlich für den Einzelhandel. Im Einzelhandelskonzept der Stadt werden die vielen engen Gassen als ein großes Potenzial von Oberlahnstein gesehen. Bei entsprechender Aufwertung könnten sie wesentlich zu der bereits durch die ehemalige Stadtbefestigung gegebenen historischen Atmosphäre der Innenstadt beitragen.	Sanierung / Gestaltung von (200 Eu/qm)	
	2.5.15 Hochstraße	1.500 TSD
	2.5.16 Weißergasse	95 TSD
	2.5.17 Heimatgasse	70 TSD
	2.5.18 Neisgasse	20 TSD
	2.5.19 Ratsgasse	20 TSD
	2.5.20 Beilsgasse	20 TSD
	2.5.21 Fingerhutsgasse	25 TSD
	2.5.22 Schlossgasse	50 TSD
	2.5.23 Schnaßgasse	30 TSD
	2.5.24 Schultheißengasse	30 TSD
	2.5.25 Schwarzgasse	45 TSD
	2.5.26 Zollgasse	25 TSD
	2.5.27 Münchsgasse	30 TSD
	Ausbaubeträge als Einnahmen	
	2.5.15 Hochstraße	
	2.5.16 Weißergasse	
	2.5.17 Heimatgasse	
	2.5.18 Neisgasse	
	2.5.19 Ratsgasse	
	2.5.20 Beilsgasse	
	2.5.21 Fingerhutsgasse	
	2.5.22 Schlossgasse	
	2.5.23 Schnaßgasse	
	2.5.24 Schultheißengasse	
	2.5.25 Schwarzgasse	
	2.5.26 Zollgasse	
	2.5.27 Münchsgasse	

Bebauungspläne zur Steuerung der innergebietlichen Quartiersentwicklung

Im Stadtumbaugebiet ist absehbar, dass für Teilbereiche ggf. verbindliche Regelungen zur Steuerung baulicher Nutzungen und/oder Gestaltungsfragen erforderlich werden. Dies bezieht sich insbesondere auf (Neu-)regelungen in derzeit stark verdichteten und beengten Teilbereichen. Es ist daher zu prüfen, inwieweit die bestehenden Bebauungspläne, die aus der Stadtsanierung ab den Siebzigerjahren entstanden, sachlich und räumlich ausreichen, um die beabsichtigte Stadtkernentwicklung abzusichern und unerwünschten, ggf. zuwiderlaufenden Entwicklungen entgegenzusteuern.		
---	--	--

	KoFi Kostengruppe	Gesamtkosten (Euro)
Darüber hinaus sollte ggf. die Aufstellung von Bebauungsplänen für Teilbereiche entlang der Adolfstraße sowie für das Gebiet südlich des Bahnhofs zwischen Bürgermeister-Müller-Straße und Hochstraße geprüft werden. Hier finden sich in Bezug auf bauliche Dichte und baulichen Zustand z.T. ähnliche Verhältnisse wie in den bereits überplanten Gebieten.		
In Abhängigkeit von der noch im Detail festzulegenden Trassenführung für die neue Erschließungsstraße sind darüber hinaus Änderungen/Ergänzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 22 erforderlich.		
Leerstands- und Citymanagement / Tourismusförderung		
Im Stadtkern von Oberlahnstein stehen einige Gebäude und Gebäudeteile leer, bzw. sind untergenutzt. Diese Leerstände haben u.a. nachteilige Auswirkungen auf die Wertigkeit der unmittelbaren Umgebung. Durch eine aktive Steuerung der Vermarktung und gezielten Reaktivierung einzelner Leerstandsflächen soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden.		
Auch mit temporären Zwischennutzungen z.B. von leerstehenden Schaufensterflächen, wie beispielsweise private Ausstellungen oder Präsentationen von Museums- oder Kunstexponaten, aber auch von örtlichen Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben (ggf. mit Besetzung durch einen Ansprechpartner) können durch Leerstand erzeugte nachteilige Effekte nicht nur abgemildert sondern zusätzliche Anreize zum Besuch des Stadtkerns gesetzt werden.		
Die Koordination/Vermittlung entsprechender Flächen soll über ein aktives „City- und Leerstandsmanagement“ durch die Stadt Lahnstein erfolgen.		
Als weiteres wichtiges Handlungsfeld des „Citymanagers“ wird die Schnittstellenfunktion zwischen der Tourist Informationsstelle am Salhofplatz und den für die Stadtentwicklung relevanten Akteuren gesehen. Die Lage der Stadt Lahnstein inmitten des Welterbes Oberes Mittelrheintal, die Nähe zum Rhein und zur Stadt Koblenz bieten günstige Voraussetzungen, den Stadtkern auch als interessantes Fremdenverkehrsziel zu entwickeln. Potenzial für eine weitere touristische Entwicklung bieten zudem die historische Bausubstanz, insbesondere die ehemalige Stadtbefestigung, sowie die Lage am Rheinradweg. Die gute Erreichbarkeit aus nahegelegenen dem nahegelegenen Oberzentrum Koblenz begünstigt den Wochenend- und Tagestourismus. In diesem Zusammenhang sollten auch Verbindungen zu außerhalb des Stadtkerns gelegenen bedeutsamen Einrichtungen (z.B. Brukerhaus) verdeutlicht und unterstützt werden.		

	KoFi Kostengruppe	Gesamtkosten (Euro)
Die Entwicklung und Vernetzung touristischer Potenziale soll durch den Citymanager unterstützt werden. Neben der Dialogfunktion mit den relevanten Akteuren wird die Vernetzung touristischer Angebote in Oberlahnstein und Niederlahnstein mit dem Umland zu den Aufgaben des Citymanagers gehören.		
Umnutzung von Ladenlokalen		
Aufgrund teilweiser ungünstiger Zuschnitte und Größen sowie der Konkurrenz, die der Einzelhandel in der Innenstadt insbesondere durch den Globus SB-Markt ausgesetzt ist, werden sich auch durch ein engagiertes Leerstandsmanagement nicht alle Ladenlokale neu vermieten lassen.		
Insofern sollte im Einzelfall über eine Umnutzung von Ladenlokalen nachgedacht werden. Möglich wäre z.B. die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in zentraler Lage und damit in guter Erreichbarkeit von verschiedenen Einrichtungen der Dienstleistung, Versorgung und Gesundheitsvorsorge.		
Lebensmitteleinzelhandel in die Innenstadt holen		
Die Bürgerinnen und Bürger vermissen die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in der Innenstadt. Auch wenn aufgrund der großflächigen Angebote am Rand der Innenstadt davon ausgegangen werden kann, dass die Angebotspalette in der Innenstadt eingeschränkt bleiben wird, sollte dennoch versucht werden, zumindest die fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten. Dies ist zum einen für mobilitätseingeschränkte Bewohnerinnen und Bewohner wichtig, damit sie ihren Alltag möglichst ohne fremde Hilfe bewältigen können. Darüber hinaus sind aber auch Belegungseffekte für die übrigen Geschäfte zu erwarten.		
Bereits die Etablierung eines Wochenmarkts z.B. auf dem Jupp Bodenstein Platz wäre aber eine Bereicherung. Es sollten Gespräche mit möglichen Anbietern geführt werden.		

	KoFi Kostengruppe	Gesamtkosten (Euro)
Verbesserung der Gestaltung und der Aufenthaltsqualität sowie des Erscheinungsbildes / Verknüpfung zwischen Innenstadt und Freiraum		
Gestaltungsfibel / Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung		
Die Gemeinsamkeit und den Wiedererkennungswert der lokalen Baukultur für die Zukunft zu erhalten ist vor dem Hintergrund einer zunehmend austauschbaren Formensprache und Materialwahl eine Herausforderung für die Entwicklung des Stadtkerns in Oberlahnstein. Die Erarbeitung einer Gestaltungsfibel, die für Neubauvorhaben, Renovierungen und Modernisierungen gestalterische Hinweise und Empfehlungen vorgibt, soll dazu beitragen, das Oberlahnsteiner Stadtbild in seiner eigenen Charakteristik zu erhalten und zu entwickeln.		
Berücksichtigt werden sollte, dass mit dem Leitfaden Farb- und dem Leitfaden Baukultur für das Obere Mittellahngebiet bereits ein Orientierungsrahmen besteht. Dennoch bestehen allerdings vielfältige gestalterische Missstände wie z.B. geflieste Erdgeschosszonen etc.. Insofern sollte der Leitfaden für Lahnstein konkretisiert und ergänzt werden - z.B. bezüglich Vorgaben zu Werbeanlagen - und zur Entscheidung bei der Förderung von Privatmaßnahmen durch den Stadtrat als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden. Für noch abzugrenzende Teile des Stadtkerns kann die Aufstellung einer verbindlichen Gestaltungssatzung, die zentrale Inhalte aus der Gestaltungsfibel dann rechtsverbindlich vorschreibt, erwogen werden.		
Die Gestaltungsfibel soll sowohl als Datei eingesehen / heruntergeladen werden können als auch als Broschüre verteilt werden.		
Auf individuelle Beratungs- und Fördermöglichkeiten bei Modernisierungs- und Bauvorhaben soll im Rahmen prozessbegleitender Öffentlichkeitsarbeit zusätzlich verwiesen werden.		
Förderung privaten Engagements (Öffentlichkeitsarbeit)		
Bereits jetzt besteht ein sehr hohes Interesse privater Bauherren mit Modernisierungen, Umbauten oder Sanierungsmaßnahmen im Stadtkern „aktiv“ zu werden. Über gezielte Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Information durch Presse, Broschüren, Infostand bei städtischen Veranstaltungen) sowie Beratung, Faltblätter, etc.) soll das Interesse an privatem Engagement aufrechterhalten bzw. weiter gefördert werden.		

	KoFi Kostengruppe	Gesamtkosten (Euro)
Förderung privater Sanierungsmaßnahmen		
Nach Beschlussfassung der Sanierungssatzung könnte eine Beratungstätigkeit zur Aktivierung privater Sanierungsmaßnahmen aufgenommen werden. Verschiedene Grundstückseigentümer haben bereits starkes Interesse an der Durchführung umfassender privater Sanierungsmaßnahmen geäußert. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde der augenscheinliche Sanierungsbedarf im zukünftigen Fördergebiet erhoben. Mit Vertretern der ADD fand im Mai 2018 eine Begehung des Stadtumbaugebietes statt, nach der eine „Liste der modernisierungswürdigen Objekte“ erstellt wurde. Mit der ADD wurde abgestimmt, dass das sogenannte „Richtlinienverfahren“ zur Anwendung kommt. Für diesen hat der Stadtrat in der Sitzung am 13. September 2018 eine entsprechende „Modernisierungsrichtlinie“ beschlossen, in der die grundsätzlichen Anforderungen hinsichtlich Art und Umfang privater Modernisierungsmaßnahmen auch die Höhe der Förderung geregelt wird.	3.1.1 Private Modernisierungsmaßnahmen	800 TSD
Verfügungsfonds		
Die Koordination/Gestaltung entsprechender Flächen soll durch Mittel aus einem Verfügungsfonds unterstützt werden. Darüber hinaus sind kleinere Veranstaltungen (z.B. „Einkaufsnacht“, „Straßenfest des Einzelhandels“, Beleuchtungsaktionen, „Schaufenstergestaltungswettbewerb“, o.ä.) als Maßnahmen zur Funktionsstärkung des Stadtkerns denkbar. Der Verfügungsfond speist sich je zu gleichen Teilen aus städtischem und privatem Kapital.		
Sanierung Altes Rathaus		
Die Sanierung des alten Rathauses ist in Anbetracht seiner zentralen Lage und der noch erkennbaren repräsentativen Funktion geboten. Eine Sanierung und damit die Aufwertung dient nicht zuletzt der Steigerung der Attraktivität Oberlahnsteins für den Tourismus. Vor einer umfassenden bestandsichernden Sanierung soll ein Nutzungskonzept für die vorhandenen und ggf. anzupassenden Räumlichkeiten entwickelt werden.	3.2.1 Sanierung und Umnutzung „Altes Rathaus“	3.365 TSD
Gestaltung des Bahnhofsumfeldes		
Der Bahnhof als „Stadteingang“ sollte mit seinem Vorplatz an der Bürgermeister-Müller-Straße als Anbindung zur Innenstadt neu gestaltet werden. Es soll eine Busanfahrtsmöglichkeit, Fahrradabstellplätze und Taxistände angelegt werden. Dies wird insbesondere für die Zeit der BuGa 2029 angestrebt.	K.G. Gestaltung des Bahnhofsumfeldes	600 TSD

	KoFi Kostengruppe	Gesamtkosten (Euro)
Aufwertung der Verbindungen zwischen Rheinanlagen und Innenstadt		
Die Unterführungen zwischen Innenstadt und Rheinanlagen werden vielfach als Angsträume wahrgenommen. Dem sollte durch ein Funktions- und Gestaltungskonzept, das von den Rheinanlagen durch die Unterführungen bis in den Stadtkern durchgängig erkennbar fortsetzt, entgegengewirkt werden.		
Neben der erkennbar einheitlichen Gestaltung von Wegebelägen, einem Farb- und ggf. Bepflanzungskonzept ist dabei vor allem auf eine ausreichende Beleuchtung Wert zu legen.		
Angebote für Senioren verbessern		
In den Workshops wurde thematisiert, dass Angebote für Senioren fehlen. Hier sollten bestehende Möglichkeiten z.B. im Rahmen von städtischer Öffentlichkeitsarbeit besser bekannt gemacht und ggf. neue Angebote geschaffen werden.		
Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Bewerbung Lahnsteins um die Bundesgartenschau sollen in den Rheinanlagen geeignete Bewegungs- und Sportgeräte z.B. als „Senioren-Aktiv-Park“ vorgesehen werden.		
Angebote für Jugendliche verbessern		
Auch für Jugendliche sollte das bestehende Angebot ausgebaut werden.		
Dies betrifft insbesondere die Verlängerung der Öffnungszeiten und einer Ausweitung des Angebots des JuKz. Zudem könnte im Schillerpark ein Bolzplatz, Basketballplatz o.ä. entstehen.		
Sichtbarkeit und Erlebbarkeit der historischen Stadtbefestigung verbessern		
Die bereits in Teilbereichen erfolgreichen Bemühungen, Teile der historischen Stadtbefestigung erkennbar und erlebbar zu machen, sollen fortgesetzt werden.		
Die Fördermittel und mögliche Entkernungsmaßnahmen sollten auch genutzt werden, ggf. Abschnitte der Stadtbefestigung freizustellen, um die Sichtbarkeit und Erlebbarkeit der historischen Stadtmauer zu verbessern.		
Kulturelles Angebot weiter ausbauen		
Die Bürgerbeteiligung ergab, dass die Bürger und Bürgerinnen größtenteils sehr zufrieden mit dem Angebot an kulturellen Einrichtungen und Veranstaltungen sind. Diese Stärke sollte durch die Förderung der Akteurs-Vernetzung in Abstimmung mit den Angeboten in Niederlahnstein weiter gefördert werden.		
Vorbereitung der Gesamtmaßnahme		
	Vorbereitende Untersuchungen / Erstellung ISEK (abgeschlossen)	102 TSD