

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 17/3261**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	18.04.2017

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 4	09.05.2017	Ö
Stadtrat	18.05.2017	Ö

Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Nord; 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 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.

Für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Oberlahnstein ist der Bebauungsplan Nr. 45 - Rheinquartier, Teilgebiet Nord - zu ändern, weil es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 45 - Rheinquartier, Teilgebiet Nord - entstand in der Zeit zwischen April 2015 und August 2016 und war am 16. September 2016 in Kraft getreten.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan dahingehend vollzogen, was die Anlage der Erschließungsstraßen, sowohl der öffentlichen äußeren verlegten Max-Schwarz-Straße als auch der privaten Straßen und Wege im Inneren des Gebietes, betrifft. Dies führte dazu, dass zweckmäßigerweise kleinere Modifizierungen an der Planung sinnvoll werden (Nr. 1-3), ebenso wie sich bei Durchführung dieses Verfahrens drei weitere Veränderungen anbieten (Nr. 4-6), die die Grundzüge der Planung allesamt nicht berühren.

- (1) Im Zuge dieser baulichen Maßnahmen mussten einige Änderungen in der Linieneinführung vorgenommen werden, um die Anbindung der neuen, verlegten Max-Schwarz-Straße (künftig: Am Rheinquartier) an eine mögliche spätere Fortführung der Entlastungsstraße (entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22) vorzusehen. Diese Anpassung ist jetzt machbar, weil die Rheinquartier GmbH zwischenzeitlich das angrenzende Flurstück von der Deutschen Bahn erwerben konnte. Der Straßenanschluss „funktioniert“ auch zum jetzigen Stand.
- (2) Darüber hinaus soll die öffentlich vorgesehene Flächeninanspruchnahme verkleinert werden, um die Anlage von privaten Stellplätzen zu ermöglichen, für die der Bebauungsplan eine Option auf die Anlage von Parkplätzen vorgehalten hatte.
- (3) In der Straßenführung soll es im Kurvenbereich zu einer verkehrsdynamischen Verbreiterung der Fahrbahn kommen.
- (4) Unter den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet MI-2 (dem sog. „Schlosspark“) eine Anhebung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen angestrebt. Diese zunächst vorgesehenen Werte waren zur zweiten Offenlage aufgrund der Bedenken seitens Denkmalschutz und Welterbe abgesenkt worden, da man von dort aus eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zur Marksburg befürchtete; der Bebauungsplan hatte daraufhin im MI-1 durch eine mit einem * versehenen Ausnahmeregelung unter Einhaltung bestimmter Vorgaben eine Erhöhung erlaubt. Dies soll nun in gleicher Formulierung auch im MI-2 zugelassen werden.
- (5) Desweiteren sind Modifizierungen in den Festsetzungen des Lärmschutzes in Form einer Ausnahmeregel, insbesondere für die von den Verkehrswegen abgewandten bzw. weiter von ihnen entfernt liegenden Baugebieten vorgesehen. Dort hatte der rechtskräftige Bebauungsplan aufgrund der in das Gebiet hineinragenden „Lärmkeulen“ (*in der Begründung im Abschnitt 3.4.1 erläutert*) eine Zuordnung zur höheren und damit empfindlicheren Klasse festgesetzt, die damit auch außerhalb der „Lärmkeulen“ verlangt wird. Eine wie bereits für das MI-2 enthaltene Ausnahmeregelung auf Einzelnachweis soll nun auch in den anderen Gebieten zur möglichen Anwendung kommen.
- (6) Abschließend soll eine Anpassung der Festsetzung über die Größe von Werbeanlagen vorgenommen werden. Diese sind im Bebauungsplan nur in Form genehmigungsfreier Werbeanlagen gestattet, was eine Größenbeschränkung auf maximal einen Quadratmeter bedeutet. Eine solche Festsetzung ist zwar in den wohnbaulich geprägten Mischgebieten MI-2, MI-3 und MI-4 sinnvoll, aber in den randlichen Gebieten MI-1 und MI-5 sowie MI-6 und MI-7 zu restriktiv-

tiv. Insbesondere in den beiden letztgenannten, in denen überhaupt keine Wohngebäude zulässig sind, sondern nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden soll, fallen auf einen Quadratmeter limitierte Werbeanlagen zu klein aus.

Vorgeschlagen wird, in diesen vier Gebieten (außer dem Teilbereich MI-1*) auf die bewährten Formulierungen aus den Gewerbe- und Sondergebieten im Stadtgebiet zurückzugreifen, wonach Werbeanlagen an Gebäuden mindestens fünfzig Zentimeter unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe anzubringen sind und nicht mehr als fünf Prozent der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen dürfen; sie sind in ihrer Größe auf maximal fünf (statt wie in den obigen Plänen: zehn) Quadratmeter begrenzt. Solche Festsetzungen sollen sich auch im künftigen südlichen angrenzenden gewerblichen Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 wiederfinden.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Anforderungen an eine Umweltprüfung durchgeführt und auf ein einmaliges Beteiligungsverfahren der betroffenen Behörden und der Öffentlichkeit reduziert werden.

Die zu ändernden Textstellen und zeichnerischen Darstellungen sind im Anhang unter vorgenannter Nummerierung im Vergleich aufgezeigt.

Die bei der Planung anfallenden, insbesondere zeichnerischen Aufwendungen werden unmittelbar von der Rheinquartier GmbH finanziert; die in der Verwaltung entstehenden Kosten werden erstattet.

Beschlussvorschlag:

Für die beschriebenen räumlichen Teilflächen als auch die genannten textlichen Passagen wird der Bebauungsplan Nr. 45 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Nord - erstmals geändert.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich im Verlauf des Änderungsverfahrens.

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

(Hinweis: § 22 GemO - Ausschließungsgründe - beachten!)

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister