

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 17/3231/2**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	24.03.2017

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

Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 - Sportzentrum im Stadtteil Niederlahnstein; 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 Sportzentrums im Stadtteil Niederlahnstein“ ist der Bebauungsplan Nr. 18 zu ändern, weil es für die städtebauliche Entwicklung und

Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 18 - Sportzentrum im Stadtteil Niederlahnstein - entstand in den Jahren 1989 bis 1995 und war am 17. November 1995 in Kraft getreten. Nach einem darauf folgenden Normenkontrollantrag war die Klage, den Bebauungsplan für „nichtig“ zu erklären, zwar zurückgewiesen worden, allerdings galt es einen Rechtsfehler im Zusammenhang mit der Zuordnung von Ausgleichsflächen zu heilen. Im Februar 2002 wurde auch dieses Verfahren mit der neuerlichen Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 18 gilt nun seit über fünfzehn Jahren.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan dahingehend vollzogen, was die Errichtung des Rasenportplatzes („Kampfbahn Typ B“) und des Funktionsgebäudes betrifft. Die ergänzenden Freizeiteinrichtungen des „Sportzentrums“, die der Bebauungsplan auf den Flächen parallel des Rheinufers ansiedeln wollte, kamen bislang nicht zur Realisierung. Auch ein großer Parkplatz, der den Nutzern dieser Anlagen dienen sollte, wurde nicht hergerichtet.

Für die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen mit dieser entsprechenden Zweckbestimmung konnte in den letzten Jahren mehrfach das der Gemeinde über den Bebauungsplan zustehende Vorkaufsrecht geltend gemacht werden.

Die Stadt Lahnstein kam somit über die bereits vorhandenen Grundstücke auch in das Eigentum fast aller Flächen innerhalb in einer parallelen Linie westlich des Hallenbades, die etwa deckungsgleich ist mit der im Bebauungsplan eingetragenen damals geltenden Linie des sogenannten Abflussbereiches.

Im Zuge einer Neuordnung der damaligen Planungsgedanken, die seit ihrem Aufkommen nunmehr fast dreißig Jahre alt sind, entstanden auch mit Blick auf die „Buga 2031“ Überlegungen zu einer verstärkten touristischen Ausgestaltung des Geländes. Nachdem der Wohnmobilstellplatz auf dem nahen „Kränchen“ eine große Akzeptanz bewiesen hat, besteht seitens des Betreibers Interesse an einer flächenmäßigen Vergrößerung der Anlage. Hierfür kämen die beschriebenen Flächen in Frage.

Da der Bebauungsplan diesen Nutzungen entgegensteht, bedarf es einer förmlichen Änderung im üblichen Verfahren.

Im Falle einer gänzlich anderen (baulichen) Nutzung, die Rückgriff auf die Baugebiete der Baunutzungsverordnung nimmt, wird auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Anstelle der bisherigen öffentlichen Grünfläche mit den speziell ausgewählten, im Bebauungsplan festgesetzten sportlichen Nutzungsarten bietet die Baunutzungsverordnung in § 10 die Festsetzung eines „Sondergebiets, das der Erholung dient“ an. Die Abgrenzung dieses Gebietes gegenüber den angrenzenden vorhandenen (die ggfl. im Bestand verbleiben) wird im Laufe des Verfahrens vorgenommen.

Dieser Rahmen beinhaltet Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie Campingplatzgebiete. Letzteres sind Plätze, die zum vorübergehenden Aufstellen und Wohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Wohnwagen sind

Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger; der Begriff „Wohnmobil“ wird in der Camping- und Wochenendplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 1984 nicht verwendet.

Eine Änderung der Bauleitplanung zu diesem Zweck erfordert die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 und vorgeschaltet bzw. im parallelen Verfahren die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes‘99.

Räumlicher Umfang und Grad der Festsetzungen, ggfl. versehen mit weiteren Auflagen, die insbesondere von den Wasserfachbehörden aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet zu erwarten sind, werden im förmlichen Aufstellungsverfahren festgelegt.

Die durch das Verfahren entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten sollen im Zuge eines Städtebaulichen Vertrages vom Begünstigten übernommen werden.

Bei der Planung sind alle in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange, sofern betroffen, 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, 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 Ortsteile, 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 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 von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung und
- * die Belange des Hochwasserschutzes

Die Planung wird unter anderem von folgenden Grundsätzen ausgehen:

- * sie soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln;
- * sie soll den Bedürfnissen der Tourismuswirtschaft 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.

Die Realisierung der Planung soll somit für die weitere Entwicklung der Stadt Lahnstein eine strukturelle Verbesserung insbesondere auf dem touristischen Sektor darstellen.

Bis zu einer der nächsten Sitzungen des Fachbereichsausschusses und des Stadtrates soll verwaltungsseitig ein diskussionsfähiger Entwurf des zu ändernden Bebauungsplanes mit entsprechenden Alternativen erarbeitet werden, um das erste Beteiligungsverfahren einzuleiten.

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.

Beschlussvorschlag:

Für den vom Rhein im Westen, der Blücherstraße im Norden, der Grenze zur öffentlichen Grünfläche (mit der Zweckbestimmung „Sportfläche“) im Osten und der Stolzenfelsstraße im Süden umschlossenen Bereich wird der Bebauungsplan Nr. 18 - Sportzentrum im Stadtteil Niederlahnstein - 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