

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 18/3382**

Fachbereich	Datum	
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	14.02.2018	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 4	13.03.2018	Ö

**Bauleitplanung der Stadt Lahnstein: Maßnahmen zur deren
Sicherung nach dem Ersten Kapitel, Zweiter Teil, Erster Abschnitt
des Baugesetzbuches;
hier: Errichtung eines Vorhabens im Geltungsbereich des künftigen
Bebauungsplanes Nr. 46 - Rheinquartier, Teilgebiet Süd**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant, ausweislich seines Antrages auf Baugenehmigung vom 20. Dezember 2017, „die Errichtung von einem Verwaltungsgebäude / Bürogebäude und einem Schulungszentrum in Lahnstein“.

Die beiden Gebäude sollen auf dem Gelände zwischen Max-Schwarz-Straße und der Eisenbahnstrecke, auf einer etwa ein Hektar großen Teilfläche des über siebzehn Hektar umfassenden, vor zwanzig Jahren stillgelegten Güterbahnhofes Oberlahnstein, errichtet werden.

Für diesen gesamten Bereich liegen Beschlüsse des Stadtrates vor, zwei bzw. drei Bebauungspläne aufzustellen.

Fertiggestellt ist der Bebauungsplan Nr. 45 über das „Rheinquartier“ für die wohnbauliche Nutzung des nördlichen Areals; ihm zugeschlagen wurden Teilflächen des ursprünglich vorgesehenen Planes entlang des Ufers mit der Nr. 47.

Für den südlichen angrenzenden Plan Nr. 46 ist das Aufstellungsverfahren noch nicht so weit gediehen, als dass dieser Bebauungsplan bzw. die sogenannte „Planreife“ für die Zulässigkeitsbestimmung des Vorhabens herangezogen werden könnte.

Es ist allerdings zu prüfen, ob das Vorhaben dem künftigen Bebauungsplan entgegenstehen könnte; in diesem Fall müssten die Instrumente zur Sicherstellung der Bauleitplanung (Erstes Kapitel, Zweiter Teil, Erster Abschnitt des Baugesetzbuches, §§ 14-18, „Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen“) nach entsprechender Beschlussfassung des Stadtrates zur Anwendung kommen.

Der Standort des Vorhabens gilt damit gegenwärtig als „nicht beplant“ und liegt innerhalb des „im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“, in dem es grundsätzlich zulässig ist.

Mit diesem Merkmal wird der Anwendungsbereich des § 34 BauGB, der diese Zulässigkeit regelt, unmittelbar vom Anwendungsbereich der Zulässigkeitsregeln über das Bauen im Außenbereich i.S. des § 35 BauGB abgegrenzt. Alles was nicht „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ liegt, ist insoweit dem Außenbereich zuzuordnen.

Mit dem Begriff „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ wird zum Ausdruck gebracht, dass ein Komplex von Bauten vorhanden sein muss, die zueinander in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen.

Entscheidend ist, dass die Fläche, auf der das Vorhaben errichtet werden soll, einen Bestandteil des Bebauungszusammenhanges bildet. Dieser Bebauungszusammenhang vollzieht sich vom westlich gelegenen Rheinufer bis zur Bahnstrecke, wo er zunächst unterbrochen wird, um sich auf der Ostseite fortzusetzen. Der Bebauungszusammenhang endet nicht an der Max-Schwarz-Straße. Diese Straße (die ungehindert überquert werden kann) hat keine trennende, sondern im Gegenteil eine verbindende Wirkung. Somit sind die zwischen ihr und der Bahnstrecke gelegenen Flächen nicht dem Außenbereich zuzuordnen.

Die danach grundsätzlich gegebene Bebaubarkeit der Grundstücke wird, was die bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsbestimmung in den einzelnen Beziehungen anbetrifft, maßgeblich von der Umgebungsbebauung abhängig gemacht.

Das Vorhaben muss sich in diese einfügen, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Desweiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben hält sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner vorbeschriebenen Umgebung(sbebauung) hervorgehenden Rahmens, der gebildet wird auf der Fläche zwischen Rheinufer und Bahnstrecke mit einer Vielzahl unterschiedlich ausgeformter gewerblicher Baulichkeiten bis zu einer Höhe von dreißig Metern.

Das Vorhaben lässt zudem nicht an der gebotenen Rücksichtnahme auf die sonstige, insbesondere die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung fehlen. Es ist aufgrund einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung ebenfalls nicht geeignet, bodenrechtliche Spannungen zu begründen.



Abbildung: Fotorealistische Darstellung der beiden Gebäude

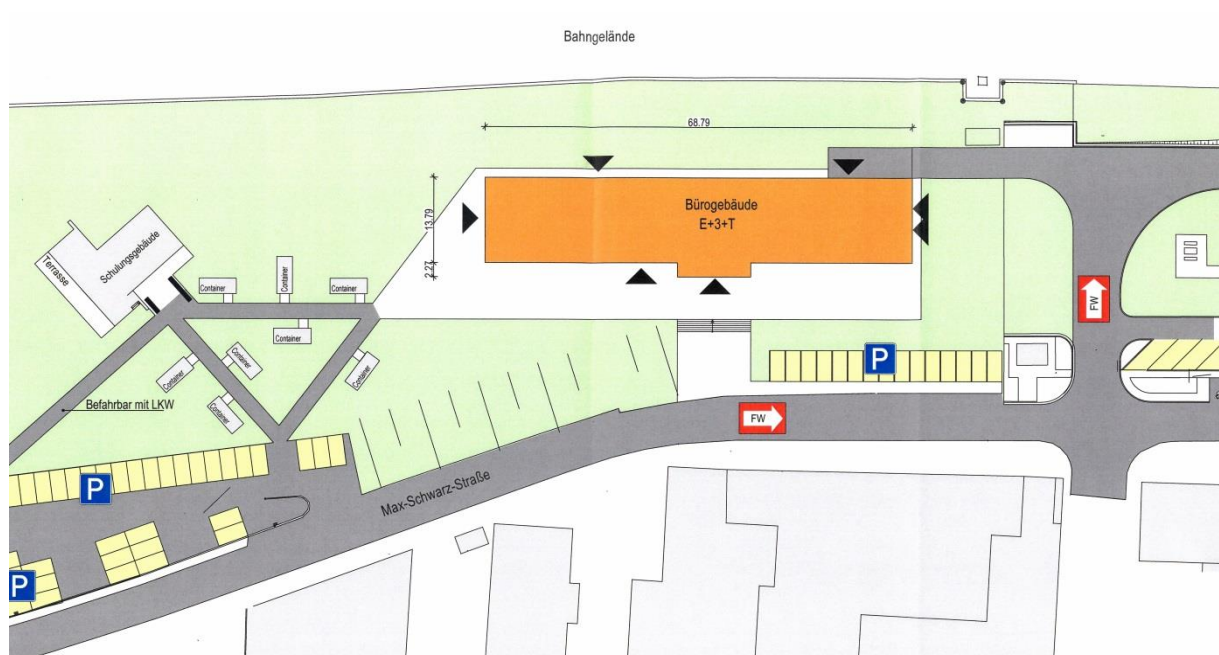


Abbildung: Lageplan der Gebäude

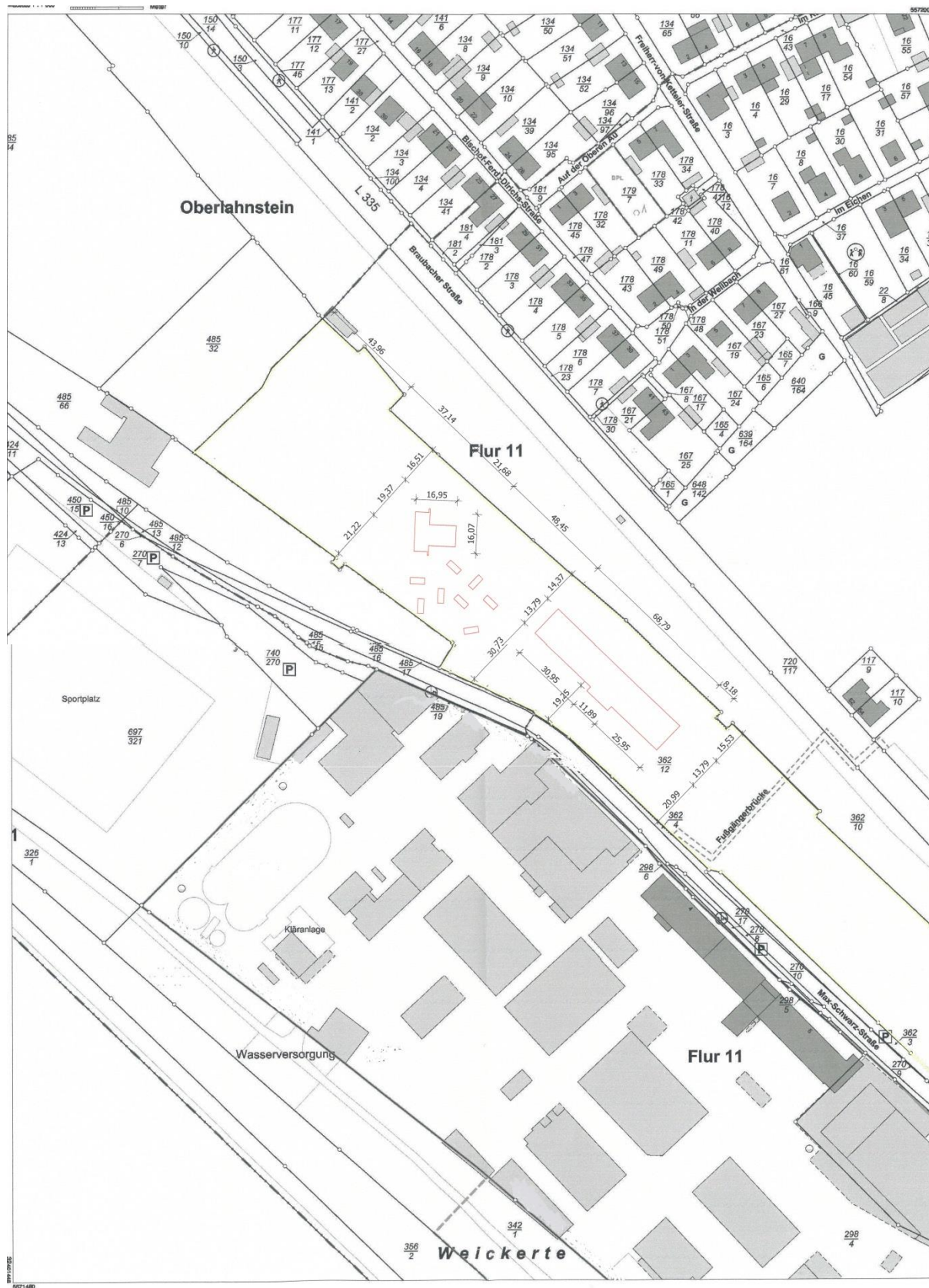


Abbildung: Lage der Gebäude im Bebauungszusammenhang (Darstellung des Bauherrn)

Das Verwaltungsgebäude weist Erdgeschoss, 3 Obergeschosse und ein Technikgeschoss auf. Durch die überhöhen Geschosse von 4,25 m (EG) bzw. 3,675 m (OGe) erreicht das Gebäude eine Höhe von 15,80 m zzgl. des 2,35 m hohen Technikgeschosses, also 18,15 m über Oberkante natürliches Gelände. Das Gebäude wird dort auf der Höhe von 71,85 müNN errichtet; der höchste Punkt erreicht damit die Höhe von 90 müNN.

Die Grundfläche des Verwaltungsgebäudes beläuft sich auf 68,79 m x 13,79 m plus + 11,89 m x 2,27 m = 975,60 Quadratmeter, der Bruttorauminhalt auf rund 16.400 Kubikmeter.

Das Schulungszentrum besteht aus Erdgeschoss und zwei Obergeschossen, wobei das oberste mit einem Besprechungsraum nur etwa die Hälfte der darunter liegenden Geschossflächen in Anspruch nimmt; der verbleibende Rest ergibt sich als Dachterrasse. Der dreigeschossige Gebäudeteil ist ebenfalls aufgrund überhoher Geschosse 11,50 m hoch, der zweigeschossige mit Dachterrasse 8,70 m bis zur Geländerbrüstung. Der höchste Punkt des Gebäudes (einschl. Dachausbau, Attika) liegt bei knapp 84 müNN.

Die Grundfläche des Schulungszentrums beläuft sich auf 8,57 m x 10,96 m + 5,99 m x 16,07 m = 190,19 Quadratmeter, der Bruttorauminhalt auf knapp 2.000 Kubikmeter.

Beide Gebäude nehmen in der Summe auf dem zugehörigen Grundstück eine Grundflächenzahl von 0,12 zzgl. Nebenanlagen von 0,21 ein, ergibt eine GRZ = 0,32. Die Geschossflächenzahl summiert sich über alle Geschosse auf GFZ = 0,45.

Die Werte eines späteren Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet (Maximalwerte nach § 17 der Baunutzungsverordnung: GRZ = 0,8 / GFZ = 2,4) sind damit hinreichend eingehalten.

Auch die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, wird von den Festsetzungen eines späteren Bebauungsplanes nicht eingeschränkt.



Abbildung: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Lahnstein - im Verfahren geteilt in Nr. 46.1 (nördlich, GE-1, Offenlage ab 26. Februar 2018) und Nr. 46.2 (südlich, GE-2)

Die Notwendigkeit, Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung (Veränderungssperre bzw. Zurückstellung von Baugesuchen) vornehmen zu müssen, stellt sich damit nicht.

Beschlussvorschlag:

Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung (Veränderungssperre bzw. Zurückstellung von Baugesuchen) für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 46.2 werden nicht vorgenommen.

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister