

# Stadtverwaltung Lahnstein

---

## Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 18/3429**

<b>Fachbereich</b>	<b>Datum</b>	
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	11.05.2018	

  

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>öffentlich / nichtöffentlich</b>
Fachbereichsausschuss 4	05.06.2018	Ö
Stadtrat	21.06.2018	Ö

**Bauleitplanung der Stadt Lahnstein:  
Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 - An der alten Markthalle;  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Inhalte der Planung;  
Auftrag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und Behördenbeteiligung gem. § 4 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.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 3. Mai 2018 beschlossen, für den Bereich zwischen der Gemarkungsgrenze zu Koblenz im Norden und den umgrenzenden Abschnitten der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße im Westen, der Industriestraße im Süden und der Kölner Straße im Osten einen Bebauungsplan aufzustellen (siehe Sitzungsvorlage mit der Drucksachen-Nr. 18/3395).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches wird im weiteren Verfahren festgelegt. Er kann, je nach Erforderlichkeit der zu treffenden Festsetzungen, auch kleiner ausfallen und sich im Wesentlichen auf die neu zu ordnenden, noch unbebauten Grundstücke im Inneren des Gebietes beschränken.

Für die Namensgebung des Bebauungsplanes wurde die Bezeichnung „An der alten Markthalle“ mit der Nummer 48 gewählt.

Eine Baugebietsentwicklung und -realisierung war bislang an den Eigentumsverhältnissen und einer fehlenden Veräußerungsbereitschaft gescheitert. Seit fünfzehn Jah-

ren haben sich mehrere private Erschließungsträger an diesem Gebiet versucht. Nun konnten erfolgreiche Abstimmungen mit den Alteigentümern erzielt werden, so dass eine Baugebietsentwicklung und –realisierung greifbar wird.

Die Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen, tritt nun als Erschließungsträger auf und stellt alle erforderlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet her. Die Realisierung des Plangebietes im Hinblick auf die Erschließung und Grundstücksbildung erfolgt durch den Investor „Karst Ingenieure GmbH“, welcher den Ankauf der Grundstücke vorsieht. In den erfolgten Gesprächen und schriftlichen Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern wurde bereits die Kaufbereitschaft signalisiert. Hier werden zeitnah Kaufoptionsverträge geschlossen, so dass zum Zeitpunkt des Abschlusses des Planverfahrens die privaten Flächen ins Eigentum des Investors übergehen. Eine Erschließung und Bodenneuordnung ist damit möglich. Damit wird eine Baulandumlegung nicht notwendig.

Die geplante, zukünftig neue Grundstücksaufteilung wird privatrechtlich geregelt. Es werden letztendlich mittels einer Teilungsvermessung zweckmäßig zugeschnittene Grundstücke zur Umsetzung des Bebauungsplans geschaffen.

Für die Stadt Lahnstein fallen keine Kosten für die Bauleitplanung und Erschließung an. Hierzu soll der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages erfolgen. Dabei wird auch zu regeln sein, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, die aus seinem Planungsvorhaben resultierenden Auswirkungen auch auf außerhalb des Planungsgebietes befindliche Straßen und Plätze (beispielsweise dem Kreisverkehrsplatz Kölner Straße / Industriestraße) mit verantwortlich zu kompensieren und notwendig werdende leistungssteigernde Maßnahmen an diesen Straßen oder Plätzen mindestens in dem von ihm zu vertretenden Umfang mitzufinanzieren.

Hinsichtlich der städtebaulichen Situation kann die Aufstellung des Bebauungsplans als so genannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB erfolgen.

Gemäß dem am 20. September 2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt u.a. auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Nach den dargestellten Wohnbauflächen des am 12. November 1999 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein soll der Bebauungsplan hieraus ein Allgemeines Wohngebiet entwickeln.

Die Planungsabsicht für das Gebiet sieht die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden als Einzel- und Doppelhäuser vor. Damit ist aus Sicht der übergeordneten, vorbereitenden Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt an dieser Stelle gefasst worden.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Die Größe der zulässigen Grundfläche entspricht den Vorgaben des § 13a Abs. 1 Zif-

fer 1 BauGB. Hieraus folgt, dass die Anwendung des § 13a BauGB planungsrechtlich möglich ist.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Dieser Schwellenwert wird bei Weitem nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist somit möglich.

**Vertreter der Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen sind zur Sitzung des Fachbereichsausschusses eingeladen, ihren Planungsentwurf vorzustellen.**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 - An der alten Markthalle - wird anerkannt.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Entwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuholen.

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

### **Anlagen:**

Entwurf der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Stand 09-05-18)

In Vertretung

(Sebastian Seifert)  
Beigeordneter