

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 18/3478**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	24.08.2018

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 4	07.11.2018	Ö
Stadtrat	29.11.2018	Ö

Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Hafens Oberlahnstein; 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 Hafens in Oberlahnstein ist ein Bebauungsplan aufzustellen, weil es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Diese Notwendigkeit hat der Stadtrat der Stadt Lahnstein bereits im Jahr 1993 gesehen. Unter der Nummer 23 und dem Namen „Hafen“ war am 12. Juli 1993 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Hafens beschlossen (und am 22. Juli 1994 bekannt gemacht) worden.

Dieser sollte in Folge an den Bebauungsplan Nr. 22 („Entlastungsstraße“) eine neue Erschließung des Hafens in Form einer neuen, unmittelbaren Zufahrt von der Entlastungsstraße aus schaffen.

Dies hätte eine vollständige verkehrliche Umstrukturierung der gesamten Anlage mit sich gebracht. Neue Erschließungswege sowohl für Straße als auch Bahn (u.a. Schienenanbindung der „Feldmühle“) hätten geplant werden müssen, damit die Ausrichtung der Betriebe mit ihren Zu- und Abfahrten nicht mehr zur Frankenstraße erfolgt. Gleichzeitig sollten nach damaliger Begründung Funktionen und Betriebsabläufe der im Hafen ansässigen Unternehmen so verbessert werden, dass sie für die Zukunft sichergestellt sind.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 war mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Januar 1995 fortgesetzt, dann aber angesichts der bekannten Thematik um Bau und Finanzierung der Entlastungsstraße nicht weitergeführt worden.

Der Bebauungsplan „Entlastungsstraße“ (der nach einem im Jahr 2003 beim OVG Koblenz durchgeführten Normenkontrollverfahrens immer noch Rechtskraft besitzt), hat im Zuge der Aufnahme der Stadt Lahnstein in das Programm der Städtebaulichen Erneuerung (**Stadtumbaumaßnahme „Innenstadt Oberlahnstein“**) an Aktualität gewonnen.

In der am 24. November 2016 durch den Innenminister Roger Lewentz übergebenen Bestätigung zur Aufnahme in das Förderprogramm ist die „Kleine Ortsentlastungsstraße“ als wichtiger Bestandteil der künftigen innerstädtischen Entwicklung im Stadtteil Oberlahnstein genannt. Damit ist der Anschluss des Hafengebietes nach wie vor ein wichtiges Thema in der gesamten Stadtentwicklung.

Als Entwicklungsziel „Einbindung in die gesamtgemeindliche Entwicklung“ betonen die vom Stadtrat beschlossenen Bewerbungsunterlagen für die Aufnahme in der Förderprogramm der „Stadtumbaumaßnahme“ wie folgt:

Die Einbindung des Untersuchungsgebietes in die gesamtstädtische Entwicklung erfolgt zunächst mit Blick auf den Stadtteil Oberlahnstein über die bestehenden Verkehrsbeziehungen aller Straßen und Wege, die den Bereich nach Norden, Osten und Süden verlassen. Dies gilt umso mehr für die angedachte „Entlastungsstraße“, die den Verkehr der innerstädtischen Achsen Adolfstraße und Hochstraße aufnehmen soll. Die Entlastungsstraße wird außerhalb des vorläufigen Untersuchungsgebietes in Richtung Norden mit dem Stadtteil Niederlahnstein verknüpft.

Diese Verknüpfung soll über den Hafen bis zu Frankenstraße erfolgen, so dass Teile des Hafengebietes in den Untersuchungsbereich für die „Stadtumbaumaßnahme Innenstadt Oberlahnstein“ einbezogen wurden, womit allerdings keine bauplanungsrechtliche Handhabe zur Steuerung künftiger Nutzungen verbunden ist.

Es ist insoweit umso dringlicher, hier mit dem anstehenden Beschluss die Möglichkeit des Eingreifens über Veränderungssperre oder Zurückstellen von Baugesuchen zu

erhalten.

Die Darstellungen des am 12. November 1999 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung) zeigen überwiegend eine „Sonderbaufläche: Hafen“ (S), aus der der Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) ein Baugebiet entwickeln muss, dessen Inhalte im weiteren Aufstellungsverfahren festzulegen sind.

Für den Bebauungsplan definiert die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in § 11 die sonstigen „Sondergebiete“ (SO) als Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Für solche Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

In der nicht abschließenden Auflistung der Gebiete, die für eine solche Festsetzung in Betracht kommen, führt § 11 Abs. 2 auch „Hafengebiete“ auf.

Dabei ist ein „Hafengebiet“ als solches nicht mit ausschließlich gewerblicher Nutzung zu füllen, da diese auch als „Gewerbegebiet“ über § 8 BauNVO festgesetzt werden könnte - und es somit nicht der Festsetzung eines Sondergebietes bedarf.

Vielmehr verlangt ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Nutzungen zu wählen und zu kombinieren, die so spezifisch sind, dass sie sich von anderen Baugebieten unterscheiden. Hierzu gehört die Entscheidung, welche Anlagen allgemein zulässig sind, unzulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Dafür bedarf es keines Rückgriffes auf die Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung. Es geht hier nicht darum, ob konkrete bauliche Gründe eine Gliederung des durch eine bestimmte Nutzungsart gekennzeichneten Baugebiets rechtfertigen. Entscheidend ist vielmehr, dass in diesem Fall durch die Beschränkung näher bezeichneter Nutzungen das Sondergebiet umschrieben wird, so dass es auf diese Weise seine besondere Eigenart erhält (so aus dem Urteil des BVerwG vom 14. Januar 1989 - 4 C 52.87).

Innerhalb des Rahmen setzenden Sondergebiets liegt die Entscheidung über die künftige Ausgestaltung des Hafens zwar in der Hand der Gemeinde, die die Planungshoheit ausübt.

Es gilt aber auch, die Entwicklung des Gebietes im Zusammenspiel aller Beteiligten, die in das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes eingebunden sind, zu diskutieren, abzustimmen und festzulegen.

Erste Überlegungen gehen dahin, die künftige Nutzung im Hafengebiet als „Dreiklang“ in Kombination von Wohnen, Arbeit und Freizeit zu entwickeln.

Bei der Planung sind alle in § 1 Abs. 6 BauGB genannte und hier im Besonderen tangierte Belange 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 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- * 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 beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
- * die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
- * die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

Die Planung wird unter anderem von folgenden Grundsätzen ausgehen:

- * sie soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln;
- * sie soll im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen;
- * sie soll den Bedürfnissen der Wirtschaft 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 und der sie umgebenden Orte eine strukturelle Verbesserung auf dem wohnbaulichen, gewerblichen als auch touristischen Sektor darstellen.

Der vom Stadtrat am 12. Juli 1993 gefasste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 23 - Hafen“ soll durch eine Neufassung, die ebenfalls bekannt zu machen ist, ersetzt werden. Zwischenzeitlich hat das Baugesetzbuch durch sieben Fortschreibungen in den Jahren 1998, 2001, 2004, 2006, 2011, 2013, 2015 und 2017 zum Teil grundlegende Änderungen im Bereich des Umweltschutzes und beim Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen erfahren, dass der alte Beschluss als rechtssichere Grundlage nicht mehr herangezogen werden sollte.

Zur Differenzierung soll der neue Beschluss zwar die Nummer 23 (anpassend an den Bebauungsplan Nr. 22 - Enlastungsstraße) behalten, aber mit Blick auf den in der Baunutzungsverordnung verwendeten Begriff den Namen „**Hafengebiet Oberlahnstein**“ tragen.



Bis zu einer der nächsten Sitzungen des Fachbereichsausschusses und des Stadtrates soll verwaltungsseitig ein diskussionsfähiger Entwurf des 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 Lahn im Norden, der Bahnstrecke im Osten und einer noch genau zu bestimmenden Linie im Süden umschlossenen Bereich wird ein Bebauungsplan mit der Nummer 23 und dem Namen „Hafengebiet Oberlahnstein“ aufgestellt.



Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens; bereits durch den Bebauungsplan Nr. 22 überplante Teilflächen werden dabei ausgespart bzw. durch die Neuplanung überdeckt.

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

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

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister