

# Stadtverwaltung Lahnstein

---

## Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 18/3492**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	12.09.2018

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

### **Verfahren zur zweiten 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.

**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. Ein Änderungsverfahren war zwischen Mai und November 2017 durchgeführt worden.

Im Zuge der weiteren Planung hat sich die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen über verschiedene Geh- und Fahrrechte (Nutzungsrechte mit der Kennung NR-1 bis NR-4 für verschiedene Personengruppen) auf den Erschließungsstraßen und Fußwegen als unerwartet restriktiv im Baugenehmigungsverfahren herausgestellt.

Aufgrund der festgesetzten Differenzierung können die vorgesehenen Fußwege mit der Kennung NR-3 nur als „Gehrecht“ belastet werden. Sie wären also rechtmäßig

durch Poller oder sonstige Absperrungen jeglichem Verkehr entzogen. Darunter fallen nicht nur Zuwegungen zur privaten Grundstücken bzw. Stellplätzen sondern auch Andienungsmöglichkeiten der Ver- und Entsorgungsträger, Umzugs- und Möbellieferungen sowie Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen.

Um eine fahrzeugmäßige Erschließung über die Fußwege zu sichern, müssten rechtliche Vereinbarungen mit allen betroffenen angrenzenden Grundstückseigentümern getroffen oder aber kostenaufwendig anderweitige Befahrungsmöglichkeiten geschaffen werden, zum Beispiel parallel neben den Fußwegen geführte Zuwegungen auf den privaten Grundstücken.

Da die im Bebauungsplan mit dem Nutzungsrecht NR-3 vorgesehenen Wege nicht dem Fahrzeugverkehr und damit der Erschließung dienen sollen, bedürfte es einer entsprechenden Anpassung. Das Nutzungsrecht NR-3 würde dann die gleiche Formulierung erhalten wie das NR-2.

Die Erschließungswege im Baugebiet „Rheinquartier“ sind in privatem Eigentum. Städtische Belange sind daher nicht betroffen.

Die zu ändernde Textstelle betrifft die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

#### Bisherige Festsetzung

- Auf den in der Planzeichnung als solche festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungsrechte (NR) einzutragen:
  - auf der **Fläche NR-1** ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger;
  - auf der **Fläche NR-2** ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und der Stadt Lahnstein, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger;
  - auf der **Fläche NR-3** ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Anwohner und der Stadt Lahnstein sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger;
  - auf der **Fläche NR-4** ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der der Stadt Lahnstein und der Ver- und Entsorgungsträger.

#### Vorgeschlagene neue Festsetzung

- Auf den in der Planzeichnung als solche festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungsrechte (NR) einzutragen:
  - auf der **Fläche NR-1** ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger;
  - auf den **Flächen NR-2 und NR-3** ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und der Stadt Lahnstein, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger;
  - auf der **Fläche NR-4** ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der der Stadt Lahnstein und der Ver- und Entsorgungsträger.

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

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

**Beschlussvorschlag:**

Für die beschriebene textliche Festsetzung wird der Bebauungsplan Nr. 45 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Nord - ein zweites Mal geändert.

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

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

(Peter Labonte)  
Oberbürgermeister