

# Stadtverwaltung Lahnstein

---

## Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: MV 19/3554

Fachbereich	Datum
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	22.01.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 4	07.02.2019	Ö
Stadtrat	19.02.2019	Ö

## Bauleitplanung der Stadt Lahnstein: Sachstand zur aktuellen Wohnbaulandentwicklung

### Sachverhalt:

Im Wortlaut der Sitzungsvorlage mit der Drucksachen-Nr. BV 18/3395 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der alten Markthalle“ wurde in der Sitzung des Stadtrates am 3. Mai 2018 wie folgt dargelegt:

*Eine Baugebietsentwicklung und -realisierung war bislang an den Eigentumsverhältnissen und einer fehlenden Veräußerungsbereitschaft gescheitert. Seit fünfzehn Jahren 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 im Sinne §§ 45 ff. BauGB 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, der vor Einleitung des ersten Beteiligungsverfahrens unterzeichnet wird.*

Dieser wird vor der anstehenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes in den Gremien beraten, ebenso wie die Inhalte der Planung selbst, wie sie anschließend im förmlichen Verfahren der Öffentlichkeit vorgestellt wird.

Die Planung ist letztlich auch abhängig vom Ergebnis der Grundstücksverhandlungen. Hierzu gab der Erschließungsträger an, dass alle wesentlichen Ankäufe getätigt sind bzw. mit einigen verbleibenden Eigentümern kurz vor dem notariellen Abschluss stehen. In drei Fällen warte man noch auf die Vorlage eines Erbscheins.

Mit deren Einvernehmen ist die kurzfristige Rodung und Vermessung der Straßentrasse avisiert, so dass hierzu eine Straßenplanung erarbeitet werden kann zur Ermittlung der Böschungsf lächen und Festlegung der Höhenlage der Straße. Auch die Entwässerungsplanung benötigt konkrete Geländehöhen. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan-Entwurf einfließen.

Ein einziges Grundstück wird nach derzeitigem Stand nicht an der Erschließungsmaßnahme teilhaben. Die Kontaktaufnahme des im Ausland lebenden Eigentümers ist nach anfänglich zustimmenden Gespräche letztlich verebbt; auch die in Deutschland lebenden Verwandten können bzw. wollen keine Auskunft über diese Umstände geben. Daher wird die Erschließungsplanung entsprechend angepasst werden müssen. Das ist insofern bedauerlich, als dass dies einer Gesamtplanung „aus einem Guss“ etwas abträglich sein wird.

Da nach dem Wortlaut des maßgeblichen Stadtratsbeschlusses am 20. Dezember 2004 anstelle einer Aufhebung des damals begonnenen Verfahrens die „Durchführung des Bebauungsplanes sowie Erschließungsverfahrens in eigener Regie“ angeboten wurde, können und sollen rechtliche Durchsetzungsmöglichkeiten nicht angewandt werden und somit dem offensichtlichen Wunsch des Eigentümer nach Verbleib der gegenwärtigen Nutzung als Grünbereich Rechnung getragen werden. Eine nachträgliche Anpassung des Bebauungsplanes wird damit ausgeschlossen, ebenso wie die in der Sitzungsvorlage BV 18/3395 erläuterte Vereinfachung in der Baugesetzgebung (§ 13a BauGB u.a.) als so genannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (unter 20.000 qm zulässige Grundfläche) nur bis zum 31. Dezember 2019 begonnen werden kann und zu einem Verfahrensabschluss bis Ende des Jahres 2021 zwingt. Diese Chance soll genutzt werden, das Planverfahren zügig abzuwickeln. Nach Ablauf dieser Frist stehen diese Erleichterungen, die der Beschleunigung und die Wirtschaftlichkeit des Verfahrens zugutekommen, nicht mehr zur Verfügung.

Sollte die Erschließungsmaßnahme „An der alten Markthalle“ absehbar nicht in diesem Zeitfenster abgeschlossen werden können, wird es erforderlich sein, der immer noch wachsenden Nachfrage nach Baugrundstücken über eine neue Erschließungsmaßnahme zu begegnen. Nach einem Beschluss des Fachbereichsausschusses 4 sind die Flächen im Anschluss an das Baugebiet „An der grünen Bank II“ dafür prädestiniert.

Dies hat in der Sitzung des Fachbereichsausschusses 4 am 26. April 2018 nach Erläuterung der Sitzungsvorlage mit der Drucksachen-Nr. BV 18/3413 allgemeine Zustimmung gefunden, woraufhin die Verwaltung vom Ausschuss beauftragt wurde, die weiteren Schritte zur Entwicklung des Baugebietes Grüne Bank III und Grüne Bank IV in die Wege zu leiten.

Ein förmlicher Aufstellungsbeschluss über dieses fünfzehn Hektar große Gebiet durch den Stadtrat wird aber erst dann zu fassen sein, wenn auch hier die Bereitschaft der Grundstückseigentümer feststeht, denn auch bei der den beiden bisher realisierten Teilgebieten I und II der Grünen Bank“ wurden keine rechtlichen Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung eingesetzt. In diesem Zusammenhang noch offen ist die Frage über den Erschließungsträger, der den Ankauf der Grundstücke vornehmen wird.

(Peter Labonte)  
Oberbürgermeister