

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 19/3563**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	30.01.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 4	12.03.2019	Ö
Stadtrat	09.04.2019	Ö

**Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Bereich des Industriegebietes an der Max-Schwarz-Straße;
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.

Weitere Vorgaben hat die Flächennutzungsplanung der Stadt Lahnstein (festgestellt durch Beschluss des Stadtrates am 8. Juni 1999) getroffen, wo es im Abschnitt 7.3.2

zu den „Gewerblichen Bauflächen“ heißt:

Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen (gegliedert in Gewerbegebiete und Industriegebiete) sind so zu anzuordnen, dass die besonderen Standorterfordernisse wie Verkehrsanschluss, Abwasserleitungen, Wassergewinnung auf dem Grundstück, Erweiterungsflächen, ebenso erfüllt werden wie die Umweltschutzbedingungen. Eine mögliche Beeinträchtigung der übrigen Bauflächen ist allerdings nicht nur durch Berücksichtigung der vorherrschenden Windrichtung oder die Schaffung von Schutz- und Trenngrün zu vermeiden. Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen empfiehlt sich bei kleineren Gemeinden ein zentrales Industriegebiet, bei größeren Gemeinden die Aufteilung in mehrere Gebiete, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Betriebe Rechnung zu tragen und gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Auch sind Bauflächen nicht nur für Neuansiedlungen, sondern ebenso für Erweiterung oder Verlagerungen bestehender Betriebe vorzusehen. Da sowohl Art wie Anzahl anzusiedelnder Betriebe in der Regel unbekannt sind, empfiehlt sich stets ein flexibles Vorgehen, am zweckmäßigsten in Verbindung mit einer geeigneten Vorratswirtschaft.

Hinsichtlich der gewerblichen Flächendarstellung kann festgestellt werden, dass alle noch funktional verkehrlich anbindbaren und topographisch geeigneten Restflächen im Stadtbereich, die eine gewerbliche Entwicklung zulassen, im Entwurf aufgenommen worden sind. Dabei sind in der konkreten Planung Immissionsfestsetzungen zu den Nachbarbereichen vorzunehmen. (...)

Die Bereitstellung von Gewerbeflächen ist daher eine wichtige Aufgabe im Rahmen der zukünftigen Stadtplanung. Da die topographische Lage kaum noch Möglichkeiten hierzu bietet, wird der Schwerpunkt dabei in Zukunft darauf liegen, in Verhandlungen mit der Bundesbahn und der Bundeswehr Flächen zu erwerben bzw. weiter zu vermitteln.

Der planungsrechtliche Grundsatz des Immissionsschutzes

Die im Entwurf der Planung enthaltene Darstellung der Wohnbauflächen müssen unter Beachtung der allgemeinen städtebaulichen Planungsgrundsätze des § 1 BauGB sowie § 50 BImSchG so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermeiden werden. Dies ist jedoch in der Gemengelage einer gewachsenen Ortsstruktur nicht immer nach den gleichen theoretischen Vorstellungen möglich, da dies zu weiten, unbebaubaren Abstandsflächen zwischen dem emittierenden Gebieten führen würde, welche sich wiederum negativ für das Ortsbild darstellen und letztendlich zu einer Versiegelung der Landschaft führen, was in Konflikt mit den Zielsetzungen der Landesplanung und Landespflege steht. Der sog. „Abstandserrlass“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz sieht derart große Abstände vor, die sich nur bei Neuplanungen anwenden lassen.

Daher sollte auch bei künftigen Planungen bereits im Vorfeld bedacht werden, dass durch ein Heranrücken der Wohnbebauung an Gewerbe- und Industriegebiete eine zukünftige Ausweitung bzw. Beibehaltung von Gewerbe- und Mischgebieten gefährdet sein kann.

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden im Flächennutzungsplan bereits Aussagen über Nutzungseinschränkungen in den Bereichen getroffen, die unmittelbar an Gebiete mit Wohnnutzung angrenzen. Gegebenenfalls werden diese in der späteren verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) durch entsprechende Gutachten konkretisiert und festgesetzt.

Für alle raumwirksamen, insbesondere raumbeanspruchenden Fachplanungen und somit auch für die Bauleitplanung ist § 50 BImSchG die maßgebliche immissionsrechtliche Raumordnungsklausel: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.“

§ 50 BImSchG ist kein unverbindlicher Programmsatz, sondern verbindlicher Planungsgrundsatz und lex specialis gegenüber den allgemeinen Planungsleitsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG tritt zu den Planungsleitsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB und diese gleichzeitig konkretisierend hinzu. Der Immissionsschutz ist nur einer von vielen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange. Ihm kommt nicht von vornherein Vorrang vor anderen Belangen zu. Soweit andere Belange überwiegen und/oder bei der Bewertung gewichtiger sind, können auch Belange des Immissionsschutzes in entsprechender

Weise zurückgestellt werden. Diese Entscheidung ist Teil der im Rahmen der Planungshoheit vom Träger der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 BauGB durchzuführenden Abwägung der verschiedenen Belange. Die Gleichrangigkeit der Belange des Immissionsschutzes zu anderen Belangen ergibt sich einerseits aus der ranglosen Aufzählung in § 1 Abs. 5 BauGB, andererseits aus dem einschränkenden unbestimmten Rechtsbegriff „soweit wie möglich“ in § 50 BImSchG. Dieser Begriff umreißt ebenfalls den nach § 1 BauGB bestehenden Abwägungsspielraum.

Möglichkeiten von Maßnahmen des Immissionsschutzes

Für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes stehen in der Bauleitplanung verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlichen Maßnahmen zur Wahl, deren Für und Wider die Gemeinde sorgsam abwägen muss. Die jeweilige Maßnahme steht weitgehend im Planungsermessen der Gemeinde; sie hängt von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von anderen, gegebenenfalls überwiegender Belangen, von der Intensität und Zumutbarkeit der Umwelteinwirkungen, von der Art der emittierenden und betroffenen Nutzung, den Kosten sowie der Realisierungsmöglichkeiten der Maßnahmen und der Beachtung des Gebotes der Verhältnismäßigkeit.

Folgende Maßnahmen kommen in Betracht:

- ausreichend große Abstände zwischen Emitent (Anlage) und Akzeptor (immissionsbetroffene Nutzung) ohne besondere Maßnahme (Gebot der räumlichen Trennung);
- anlagenbezogene Maßnahmen (Einschränkung der Immissionen beim Emitenten);
- akzeptorenbezogene Maßnahmen (Einschränkungen der Schutzmaßnahme bei der betroffenen Nutzung);
- transmissionsbezogene Maßnahmen (schutz- oder immissionsmindernde Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg);
- sowie verschiedene Kombinationen dieser Maßnahmen und
- die Entflechtung durch Verlagerung einer Nutzung.

Mögliche Planungsinstrumente

Für Immissionschutzmaßnahmen stehen im Rahmen der Bauleitplanung verschiedene Möglichkeiten der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Festsetzung im Bebauungsplan zur Verfügung:

- Darstellung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Festsetzung von Schutzflächen und ihrer Nutzung, von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie der zutreffenden Vorkehrungen;
- Festsetzung von Gebieten, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen;
- Kennzeichnung von Flächen in den Bauleitplänen, in deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind;
- Gliederung von Baugebieten im Bebauungsplan;
- Ausschluss oder Umwandlung bestimmter Arten von Nutzungen oder Anlagen in Ausnahmen.

Unter diesen Vorgaben ist für den Bereich des Industriegebietes an der Max-Schwarz-Straße in Oberlahnstein ein Bebauungsplan aufzustellen, weil es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Darstellung des am 12. November 1999 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung) zeigt eine „gewerbliche Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO mit der zusätzlichen Kennung „GI“, aus der der Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) ein Baugebiet entwickeln muss, dessen Inhalte im weiteren Aufstellungsverfahren festzulegen sind. Erste Überlegungen gehen dahin, die Nutzung als entsprechend des Bestandes als „Industriegebiet“ nach § 9 BauNVO vorzusehen und dies unter Beachtung der insbesondere von Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung (sowie anderer Fachgesetze) vorgegebenen Rahmens

durch geeignete Festsetzungen zu reglementieren.

Bei der Planung sind daher 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 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 gewerblichen bzw. industriellen Sektor darstellen.

Der Bebauungsplan soll die Nummer 49 und den Namen „Industriegebiet Süd“ *oder* „Industriegebiet (südliche) Max-Schwarz-Straße“ tragen.

Die vorläufige Abgrenzung ergibt sich aus den zunächst verbal beschriebenen Grenzen des Gebietes, das vom Rhein im Westen, dem Sportplatz im Norden, der Max-Schwarz-Straße im Osten und einer noch genau zu bestimmenden Linie im Süden umschlossenen wird.



Vorschlag zur Gliederung mit den Bebauungsplänen Nr. 45, 46.1, 46.2 und 49

Bis zu einer der nächsten Sitzungen des Fachbereichsausschusses und des Stadtrates soll 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, dem Sportplatz im Norden, der Max-Schwarz-Straße im Osten und einer noch genau zu bestimmenden Linie im Süden umschlossenen Bereich wird ein Bebauungsplan mit der Nummer 49 und dem Namen „Industriegebiet Süd“ oder „Industriegebiet (südliche) Max-Schwarz-Straße“ aufgestellt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens.

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

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

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister