# Stadtverwaltung Lahnstein

**Sitzungsvorlage** Drucksachen-Nr.: **BV 19/3551**

| **Fachbereich** | **Datum** |
|---|---|
| Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur | 14.01.2019 |

| **Beratungsfolge** | **Sitzungstermin** | **öffentlich / nichtöffentlich** |
|---|---|---|
| | | |
| Fachbereichsausschuss 4 | 07.02.2019 | Ö |
| Stadtrat | 19.02.2019 | Ö |

## Verfahren zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes "Kurgebiet 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.

**Für den Bereich des Stadtteiles „Auf der Höhe“ ist der Bebauungsplan „Kurgebiet Oberlahnstein“ zu ändern, weil es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.**

Der gegenwärtige geltende Bebauungsplan „Kurgebiet Oberlahnstein“ wurde in der Zeit zwischen 2010 und 2012 als (erste) Änderung in Form einer Gesamtüberarbeitung des gleichnamigen Planes aus dem Jahr 1969 neu aufgestellt.

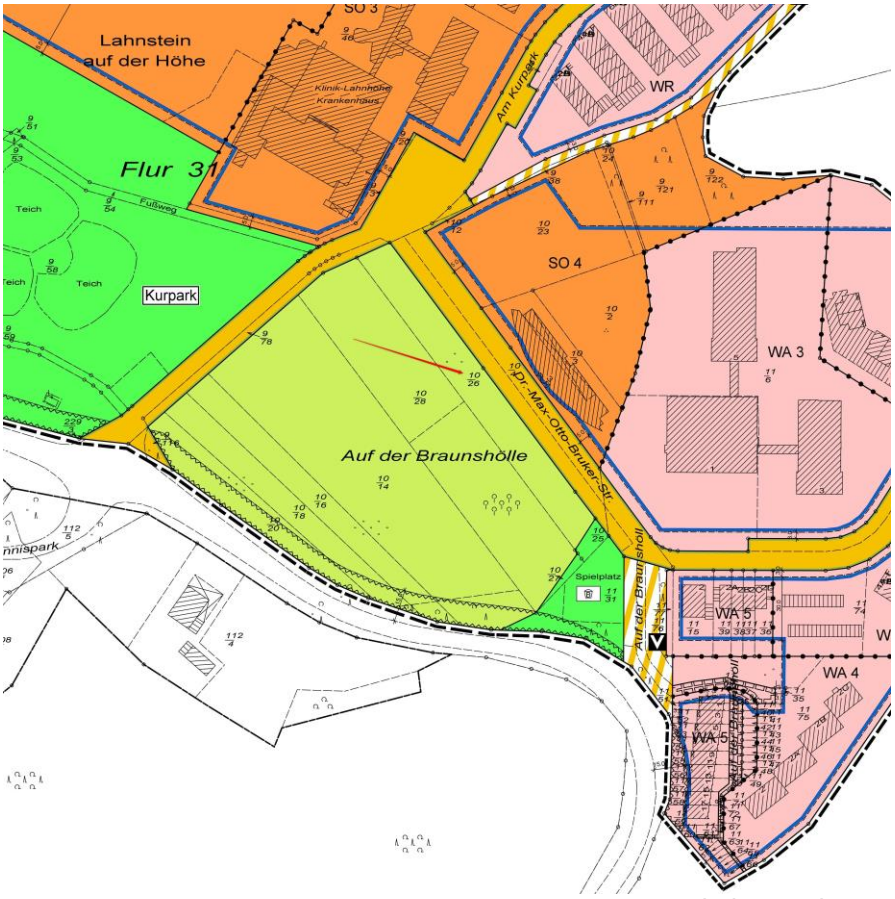
*Postkartenmotiv aus den Siebzigerjahren*

Der Bebauungsplan deckt den gesamten bebauten Bereich des Stadtteils „Auf der Höhe“ nördlich der Kreisstraße K 68 ab (mit Ausnahme des westlich angrenzenden neuen Bebauungsplanes „Zu den Thermen“ aus dem Jahr 2005).

Gründe für die damalige Überarbeitung lagen u.a. darin, dass das Gebäude der Gesellschaft für Gesundheitsberatung (GGB) im Dr. Max Otto Bruker-Haus in einer nach Bebauungsplan vorgesehenen Fläche für die Landwirtschaft stand. Die Genehmigung des Gebäudes war im Jahr 1990 erfolgt, als Bebauungspläne mangels damals landesweit festgestellter Ausfertigung nicht anzuwenden waren und Vorhaben nach § 34 BauGB im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ genehmigt wurden.
Nach nachgeholter Ausfertigung des Bebauungsplanes war eine zeichnerische Anpassung zunächst nicht erfolgt. Erst der neue Bebauungsplan sicherte den Bestand nach seiner Rechtskraft im Jahr 2012 und erlaubte im Zuge der Bauflächenausdehnung auch die Errichtung eines weiteren Gebäudes (zwölf Appartements für Hausgäste) auf dem Gelände der Gesellschaft, das 2017 genehmigt wurde und gegenwärtig vor seiner Vollendung steht.
Bauordnungsrechtlich beantragt und genehmigt wurden auch die dazugehörenden Stellplätze, deren Zahl und Lage zwar rechtlichen Anforderungen genügt, funktionell und gestalterisch aber unbefriedigt wirkt.

Aus diesen Gründen hat sich eine zweckmäßige Lösung aufgetan, die benötigten (und darüber hinaus noch zusätzlichen) Stellplätze auf den gesellschaftseigenen Flächen jenseits der Dr.-Max-Otto-Bruker-Straße anzuordnen, wo der Bebauungs-

plan seit jeher eine Fläche für die Landwirtschaft festsetzt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich Teil der dort dargestellten Sonderbaufläche: „Kur, Klinik, Beherbergungsgewerbe, Soziales und Kultur“.




*Ausschnitt aus dem Bebauungsplan*

In den textlichen Festsetzungen war bereits eine Möglichkeit geschaffen worden, bauliche Nutzungen in begrenztem Umfang auf dieser Fläche zuzulassen, darunter zwar Garagen (was einzelne Stellplätze mit einschließt), jedoch nicht explizit als „Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten“ genannt.

Für den nun vorgesehenen Umfang reicht die damals festgelegte Fläche in einer Breite von zehn Metern zur Straße jedoch nicht aus, so dass eine Modifizierung vorgeschlagen wird.
Die in „rot“ gesetzten bzw. unterstrichenen Passagen sollen der bestehenden Fassung hinzugefügt bzw. im Falle des Maßes der Entfernung zum Straßenrand entsprechend geändert werden. Eine zeichnerische Änderung wird damit nicht erforderlich.
Alle durch die Festsetzungen zulässigen baulichen Anlagen müssen bauordnungsrechtliche Vorschriften einhalten und bedürfen gegebenenfalls einer entsprechenden Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde unter Wahrung der (nach wir vor) nur ausnahmsweise gegebenen Zulässigkeit gemäß § 31 BauGB. Unter den Prüfungstatbestand fallen auch die Fragen der Erschließung und Zuwegung der einzelnen Anlagen.

**Die zu ändernde Textstelle betrifft die**

**Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) i.V.m. Flächen für Nebenanlagen, die für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. Nr. 4 BauGB)**

Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft sind ausnahmsweise zulässig:

- Bauliche Anlagen, die nicht mehr als ~~zehn~~ zwanzig Meter von im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen entfernt sind:
  - genehmigungsfreie Gebäude bis zu 50 m³ umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten,
  - genehmigungsfreie Verkaufs- und Ausstellungsstände, Werbeanlagen, Warenautomaten und Hinweisschilder,
  - Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.
- Freistehende Gebäude ohne Unterkellerung und ohne Feuerstätten bis zu 100 m² Grundfläche und fünf Meter Firsthöhe, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind;
- Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauGB.

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.

## Beschlussvorschlag:

Für die beschriebene textliche Festsetzung wird der Bebauungsplan „Kurgebiet Oberlahnstein“ 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