

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 19/3678**

Fachbereich	Datum	
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	05.09.2019	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 1	24.09.2019	Ö

**Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 Abs. 1 Satz 2 BauGB;
Sanierung der bestehenden Uferspundwand in den Bereichen Betonwerk bzw. Salzverladung des Hafens Oberlahnstein durch Errichtung einer neuen Spundwand**

Sachverhalt:

Der Betrieb Landeseigener Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) plant die Sanierung der bestehenden Uferspundwand in den Bereichen Betonwerk bzw. Salzverladung des Hafens Oberlahnstein durch Errichtung einer neuen Spundwand gemäß § 43 Landeswassergesetz (LWG).

Über die anstehende Sanierung der Spundwände war bereits vor drei Jahren in der Rhein-Lahn-Zeitung berichtet worden (siehe Folgeseiten).

Es handelt sich hierbei um eine Anlage in und an oberirdischen Gewässern, Anlagen der Gewässerbenutzung, der Gewässerunterhaltung und des Gewässerausbaus, wie sie in § 84 Landesbauordnung (LBauO) definiert ist und nach anderen Rechtsvorschriften eine Genehmigung, Bewilligung oder Erlaubnis erfordert. Diese Anlagen bedürfen keines bauaufsichtlichen Verfahrens.

Ungeachtet dessen bestimmt § 36 Baugesetzbuch (BauGB), dass das Einvernehmen der Gemeinde auch erforderlich ist, wenn in einem anderen Verfahren (als dem bauaufsichtlichen) über die Zulässigkeit eines Vorhabens entschieden wird,

Dieses Einvernehmen der Gemeinde darf allerdings nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. Das Einvernehmen der Gemeinde gilt als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Die nach Landesrecht zustän-

dige Behörde kann ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord hat mit zwei am 29. August 2019 und 2. September 2019 eingegangenen Schreiben die entsprechenden Antrags- und Planunterlagen für das wasserrechtliche Verfahren zur Sanierung der bestehenden Uferspundwand im Bereich Betonwerk (Anlage B) und im Bereich Salzverladung (Anlage S) übersandt und um bauplanungs- sowie bauordnungsrechtliche Stellungnahme gebeten.

Aus planungsrechtlicher Sicht beurteilt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB aufgrund seiner Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Dort fügt es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein; die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Es ist damit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig.

Für das Hafengebiet Oberlahnstein besteht der Beschluss des Stadtrates, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Aus dem Bekanntmachungstext im Rhein-Lahn-Kurier vom 1. Februar 2019 (siehe Folgeseiten) können die entsprechenden Einzelheiten entnommen werden.

Auf der Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses kann zur Sicherung der Planung bestimmt werden, dass Vorhaben nicht durchgeführt werden dürfen (Beschluss einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB) bzw. die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde (Zurückstellung nach § 15 BauGB).

Diese Umstände sind aufgrund der Notwendigkeit einer dringenden Sanierung der Uferspundwand nicht gegeben.

Von den Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung (§14-18 BauGB) soll daher kein Gebrauch gemacht werden.

Insoweit ist das Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht hat die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lahnstein zwei Nebenbestimmungen formuliert, die zu beachten sind: So ist vor Baubeginn einer von einer Prüffingenieurin oder einem Prüffingenieur für Baustatik im Auftrag der Bauherrin oder des Bauherrn geprüfte statische Berechnung mit Bewehrungs- und Konstruktionszeichnungen vorzulegen. Die Prüffingenieurin oder der Prüffingenieur für Baustatik hat des Weiteren die Übereinstimmung der Bauausführung mit den geprüften Bauunterlagen zu überprüfen und der Unteren Bauaufsichtsbehörde hierüber eine Bescheinigung auszustellen.

Diese Nebenbestimmungen werden an die SGD Nord weitergegeben.

Spundwände am Hafen müssen ausgetauscht werden

Mobilität Maßnahme geht in den Millionenbereich

Von unserem Redakteur
Tobias Lui

■ **Lahnstein.** Im Hafen von Oberlahnstein steht 2017 eine große Baumaßnahme an: Weil sich im Laufe der Jahrzehnte deutliche Schäden gebildet haben, müssen in zwei Bereichen Spundwände ausgetauscht werden. Die Maßnahme der Hafenbetriebe Rheinland-Pfalz, die Besitzer des Lahnsteiner Rheinhafens sind, wird mehrere Millionen Euro kosten. Diese Information unserer Zeitung bestätigte der Landesbetrieb.

Massive Spundwände dienen in Häfen allgemein zur Abdichtung gegen Wasser und sind eine sehr teure Angelegenheit. „Man rechnet pro laufendem Meter Spundwand mit 10 bis 15 000 Euro“, sagt Bernd Geiger von den Hafenbetrieben Rheinland-Pfalz auf Nachfrage unserer Zeitung. Die Lebensdauer dieser riesigen Wände aus Baustahl liegt nach Angaben des Prokuristen „im Optimalfall“ bei 80 Jahren, „aber die wird kaum einmal erreicht“. Denn die Schifffahrt hat sich in den vergangenen Jahrzehnten gewandelt, immer größere und besser motorisierte Schiffe befahren unsere Flüsse und sorgen logischerweise für eine größere Wasserverdrängung und höheren Wellengang – das wiederum geht nicht spurlos an den Spundwänden der Häfen vorüber. Auch nicht förderlich für die Lebensdauer ist die verbesserte Wasserqualität des Rheins. „Dies sorgt für eine höhere Abrostung, auch wenn es grundsätzlich natürlich sehr positiv ist“, so Geiger.

Im ersten Halbjahr 2012 war schon einmal ein Spundwandenschaden im Hafen von Oberlahnstein aufgetreten. Teile waren un-



Der Lahnstein ist gegliedert in den Hafenteil Oberlahnstein mit Hafenbecken (Foto) und den Stromhafen in Niederlahnstein. Das Spektrum der wichtigsten Umschlagsgüter in Lahnstein reicht von Düngemitteln über Metallprodukte, Kohle, Getreide und Holzpellets bis zu Baustoffen.

Foto: Tobias Lui

terspült worden, der Hafenbetrieb ruhte über Tage. Um eine solche Unterspülung diesmal schon im Vorfeld zu vermeiden, werden nun gleich zwei Spundwände ausgetauscht. Die Planungen werden noch in diesem Jahr abgeschlossen, sodass die Arbeiten im Laufe des kommenden Jahres beginnen können. Der Lahnstein, wichtiger Teil der Hafeninfrastruktur am Mittelrhein, ist gegliedert in den Hafenteil Oberlahnstein mit Hafenbecken und den Stromhafen in Niederlahnstein (Lohnberger Mühle).

operierenden Logistikdienstleister Rheus verpackt. Die Firma ist seit mehr als 50 Jahren ansässig und handelt mit Baustoffen wie Sand, Kies und Natursteinen; Auftrieb beeinträchtigt, bleibt unklar. Der Logistikriese wollte sich gegenüber unserer Zeitung „zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zu diesem Thema äußern“.

Jährlich werden rund

Öffentliche Bekanntmachungen

Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

im Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 - Hafengebiet Oberlahnstein (gemäß § 1 Absatz 3 in Verbindung mit § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 16. Januar 2019 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 einzuleiten.

Der Bebauungsplan soll die Nummer 23 und den Namen „Hafengebiet Oberlahnstein“ tragen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens; bereits durch den Bebauungsplan „Nr. 22 - Entlastungsstraße“ überplante Teilflächen werden dabei ausgespart bzw. durch die Neuplanung überdeckt.

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.

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 Normenkontrollverfahren nach wie vor 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 das 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 Untersuchungsbereiches 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.

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

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

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.

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 sparen den 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 Versorgungsbe-
reiche,
- * 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 beschlos-

senen 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 Plan-
gebiet 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 ande-
rer Stelle geschont werden;
- * sie soll Beeinträchtigungen, die durch die Planung
entstehen können, soweit wie möglich vermeiden
und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermin-
dern 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 ersetzt werden. Zwischenzeitlich hat das Baugesetzbuch durch acht Fortschreibungen in den letzten Jahren 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 - Entlastungsstraße) behalten, aber mit Blick auf den in der Baunutzungsverordnung verwendeten Begriff den Namen „**Hafengebiet Oberlahnstein**“ tragen.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der Orientierungsskizze zu ersehen, die auch die Lage der beiden anderen Plangebiete zeigt. Die genaue Abgrenzung wird in der späteren Planzeichnung festgelegt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit den üblichen Verfahrensschritten (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) anhand der entsprechenden Beschlüsse des Stadtrates durchgeführt.

Für Fragen steht Ihnen als Ansprechpartner Herr Hoß unter der Telefonnummer 02621/914163 zur Verfügung.

Lahnstein, den 28. Januar 2019
Stadtverwaltung Lahnstein

gez. Peter Labonte
(Oberbürgermeister)

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB wird für die beiden vorliegenden Anträge erteilt.

Anlagen:

Anlagen B und S wie beschrieben.

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister