

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 22/4165**

| Fachbereich | Datum | |
|--|--------------|--|
| Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur | 13.06.2022 | |

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | öffentlich / nichtöffentlich |
|-------------------------|-----------------------|---|
| Fachbereichsausschuss 1 | 30.06.2022 | Ö |
| Stadtrat | 21.07.2022 | Ö |

**Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich
Rheinhöhenweg / Sebastianusstraße
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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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.

Anlass der Planung

Im Zuge der Fertigstellung des Mobilitätsentwicklungskonzeptes hat sich als eines der wesentlichen Ergebnisse die Notwendigkeit der Neuordnung des Parkraumes in Lahnstein herauskristallisiert. Die Erarbeitung eines umfassenden Parkraumkonzeptes soll anschließend erfolgen.

Mit Blick auf die „Hochbrückensperrung“ im Zuge der B 42 in zwei Jahren gilt es, unabhängig von den Ergebnissen eines Parkraumkonzeptes bereits heute schon Maßnahmen in die Wege zu leiten, die die negativen Auswirkungen der über ein Jahr dauernden Ausnahmesituation in der Stadt Lahnstein kompensieren können.

Neben geänderten Verkehrsführungen und den damit verbundenen Maßnahmen, insbesondere für die Einhaltung der Schleppkurven größerer Fahrzeuge (ÖPNV und Lkw), wird dies zwangsläufig zu einem Defizit an Stell- und Parkplätzen führen, insbesondere wenn zu Aufrechterhaltung des (gegenläufigen) Verkehrsflusses das fahrbahnseitige Parken in einzelnen Straßenzügen entfallen wird.

Der Landesbetrieb Mobilität (LBM) hat die Einrichtung eines Parkplatzes angeboten, um dieses Defizit auszugleichen.

Als Standort bieten sich Teilflächen des randlich der Innenstadt, aber dennoch zentral gelegenen Areal des ehemaligen Friedhofes in Oberlahnstein an.

Um die Rahmenbedingungen für ein solches Projekt festzulegen und die Maßnahme in Art und Umfang zu definieren, bietet sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes an.

Unter Berücksichtigung einer einjährigen Planungsphase zur Schaffung des notwendigen Baurechtes und der tatsächlichen Bauphase zur Herrichtung der Platzfläche ist es geboten, schon jetzt mit der Einleitung des Verfahrens zu beginnen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst in seinem dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegenden Umring das gesamte im Eigentum der Stadt Lahnstein stehende Areal entlang des Rheinhöhenweges und der Sebastianusstraße (Flurstücke 398/12 und 398/17 in Flur 15) sowie ein Teil der Fläche unter dem Überführungsbauwerk der Bundesstraße B 42 (im Eigentum des Bundes).

In der weiteren Planung und ihrer Konkretisierung wird der Umring des Bebauungsplanes den noch zu setzenden Rahmenbedingungen angepasst; dies kann zu einer Verkleinerung der Planungsfläche führen.

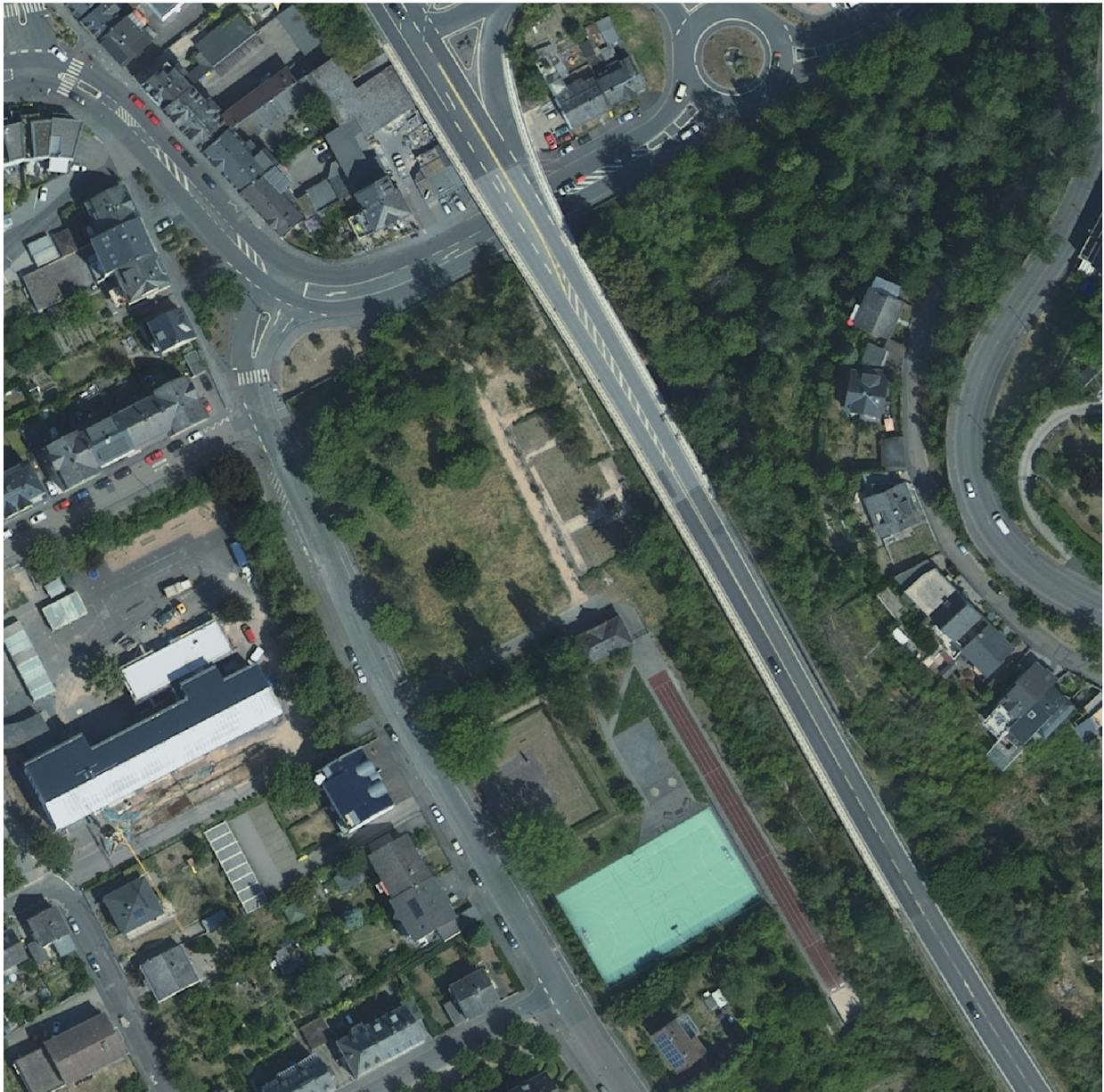
Da der diesem Beschluss zugrundeliegende Geltungsbereich nur durch einen weiteren Aufstellungsbeschluss vergrößert werden kann, ist es zweckmäßig, zunächst einen umfassenderen Bereich abzustecken, in dem sich die Zielsetzung der Planung konkretisieren kann.

Daher kann sich der Geltungsbereich mit den ausgearbeiteten Festsetzungen einzelner Nutzungen entweder verkleinern oder auf diesem Weg mit verbindlichen Vorgaben hinsichtlich der Wahrung des Bestandes (Ehrenfriedhof, Schulsportplatz, Grünflächen etc.) bzw. seiner weiteren Entwicklung (südliche Straßenrandbebauung) gefüllt werden.

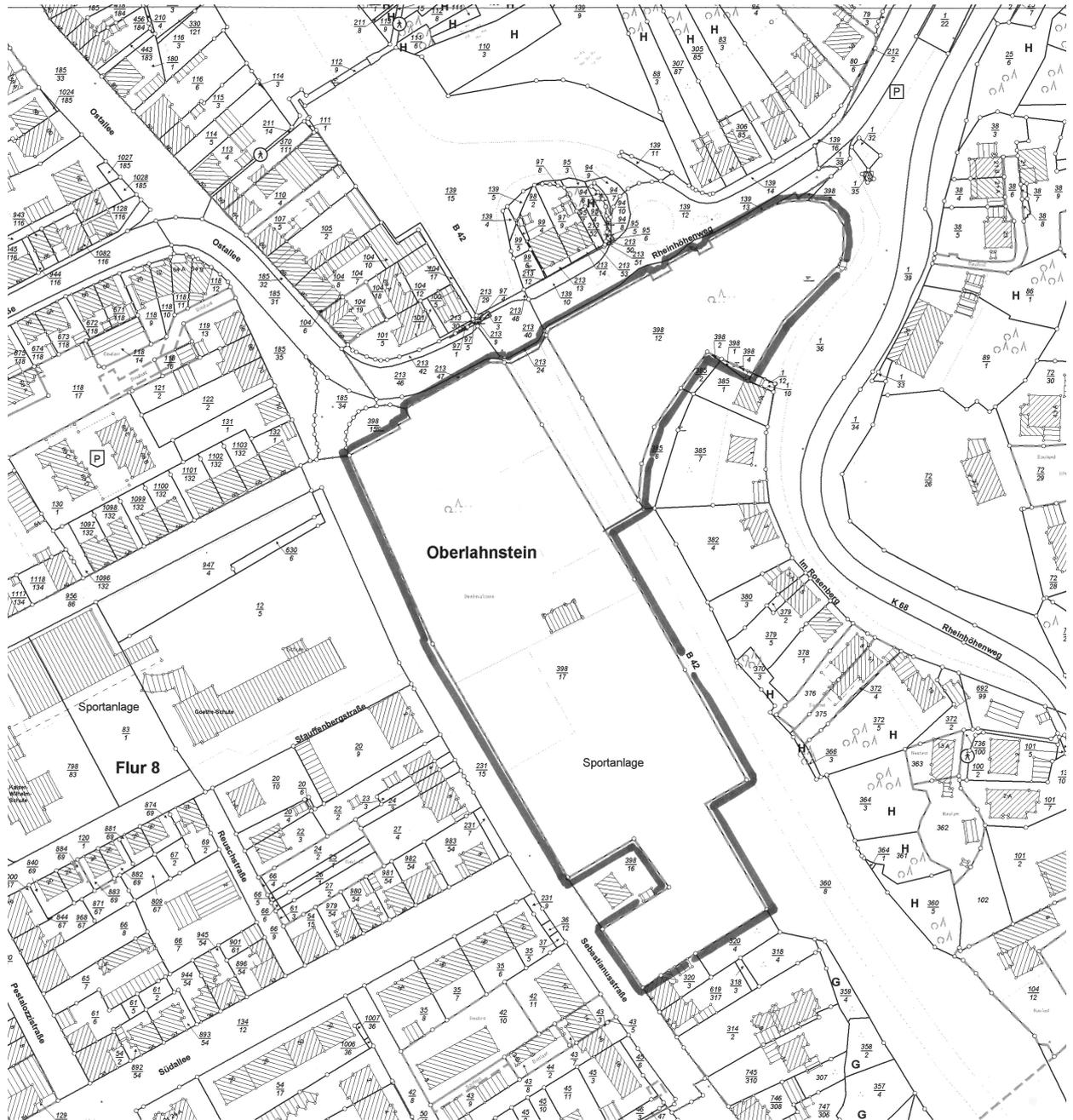
Da es sich bei diesem Gelände um eine unbeplante Flächen im Innenbereich handelt und das Plangebiet in seinem Bestand gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nicht einem Gebiet der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden kann, soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Zulässigkeit der künftigen Nutzungen planungsrechtlich geregelt werden.

Der Bebauungsplan wird aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes als „innerörtliche Freifläche“ entwickelt. Für die Genehmigung von Einzelvorhaben hat der Flächennutzungsplan im Innenbereich keine Bindungswirkung (siehe hierzu auch die Ausführungen im herunterladbaren Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein, Abschnitt 6.1.1).

Lage des Plangebietes



Umring des Geltungsbereiches



Planungsabsicht

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 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 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,
- 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 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.

Planungsvorgaben

Für Bauleitpläne ist gemäß BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung zwingend erforderlich. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Umweltbelange werden hierzu verschiedene Fachgutachten erstellt bzw. vorhandene Unterlagen zielgerichtet ausgewertet. Mit der Umweltprüfung werden insb. die Belange der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Klima und Lufthygiene, Stadt- und Landschaftsbild betrachtet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB als separater Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Ergebnisse der Fachgutachten und -beiträge werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan einfließen.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im vorgeschriebenen Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

Der Bebauungsplan soll die Nummer 50 und den Namen „Park&Ride-Anlage Oberlahnstein“ tragen.

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

Bis zur nächsten Sitzung des Fachbereichsausschusses und des Stadtrates soll ein diskussionsfähiger Entwurf des Bebauungsplanes mit entsprechenden Alternativen der künftigen Nutzung und Gestaltung erarbeitet werden, um das erste Beteiligungsverfahren einzuleiten.

Finanzierung:

Die Planungsleistungen für den Bebauungsplan werden von der Verwaltung erbracht; die digitale Ausarbeitung der Planzeichnung erfolgt durch Auftrag an ein Planungsbüro.

Die Erstellung von Fachgutachten wird an entsprechende Gutachter vergeben. Für die Beauftragung dieser Arbeiten müssen entsprechende Mittel bereitgestellt werden.

Auswirkungen Umweltschutz:

Mögliche Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan betrachtet und bewertet.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist Trägerverfahren für alle umwelterheblichen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser stellt nach § 2a Satz 2 Nr. 2 und § 2a Satz 3 BauGB einen integralen Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplanes (§ 5 Abs. 5 BauGB) bzw. des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 8 BauGB) dar.

Durch die Umweltprüfung soll eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung der Gemeinde (§ 1 Abs. 7 BauGB) vorbereitet und ermöglicht werden.

Grundlage für die Umweltprüfung bilden die zu beauftragenden Fachgutachten. Im Rahmen der Umweltprüfung werden insb. die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Klima und Lufthygiene sowie Stadt- und Landschaftsbild betrachtet. So wird beispielsweise im Rahmen des Artenschutzgutachtens geprüft, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durch die Planung betroffen sind. Es erfolgt eine Prüfung, ob mit dem Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist und ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind.

Weiterhin erfolgt im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz eine Biotoptypenkartierung, die die Grundlage für die Bewertung der Eingriffserheblichkeit der Planung bildet. Es werden Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung und zum Ausgleich erarbeitet.

Zudem wird die immissionsschutzrechtliche Betroffenheit des Schutzgutes Mensch durch Lärm und Geruch von im Umfeld des geplanten Parkplatzes vorhandener Wohnnutzung ermittelt und bewertet.

Beschlussvorschlag:

Für den Bereich des Alten Friedhofes in Oberlahnstein wird ein Bebauungsplan mit der Nummer 50 und dem Namen „Park&Ride-Anlage Oberlahnstein“ 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!)

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister