

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 22/4271**

Fachbereich	Datum	
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	04.11.2022	
Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Stadtrat	21.11.2022	Ö

**Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die von der Bundesstraße B 260 im Norden und der Lahn im Süden umschlossenen Flächen des ehemaligen Geländes der Hohenrheiner Hütte an der Alten Schleuse;
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 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.

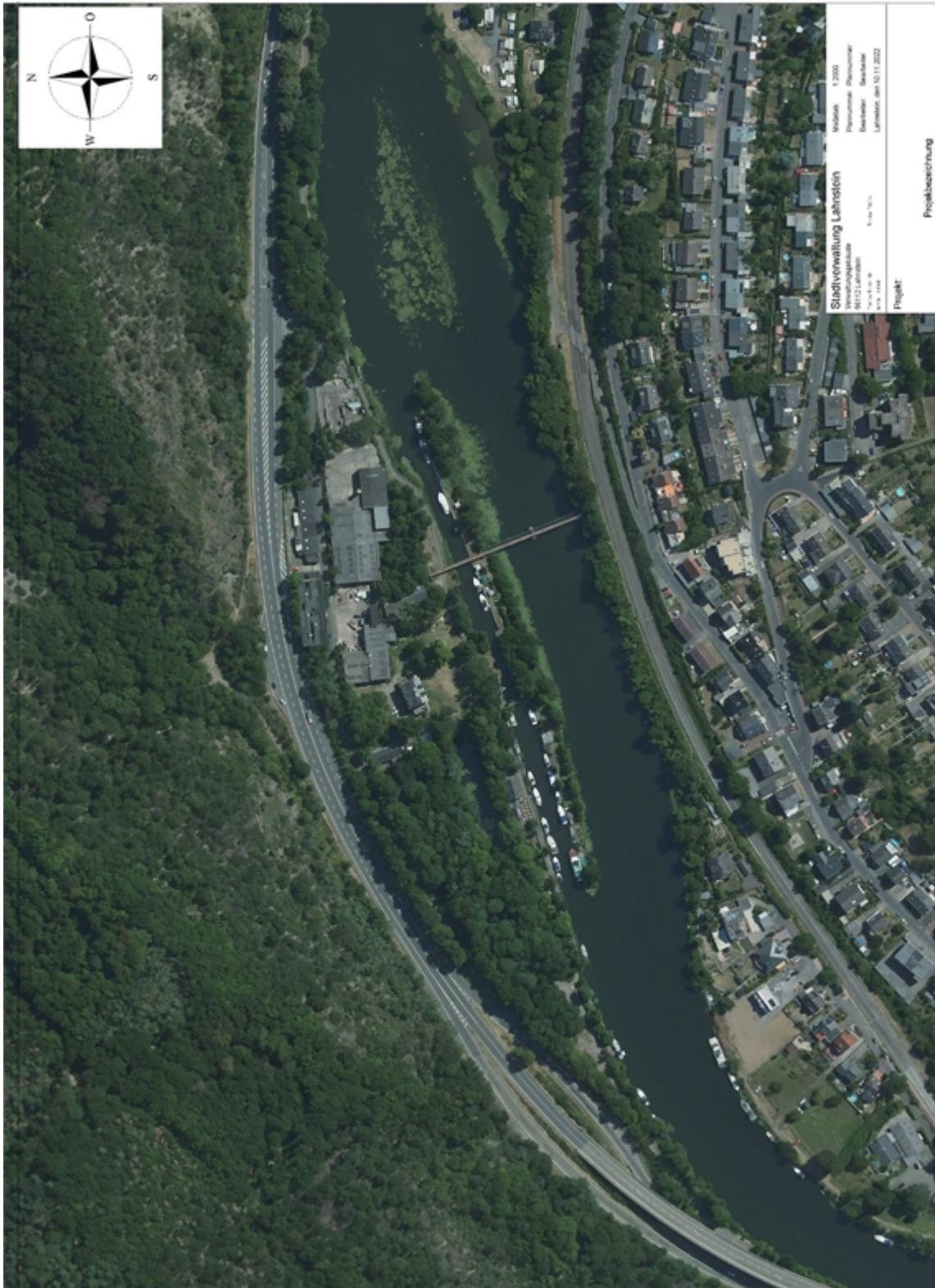
Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Anlass der Planung

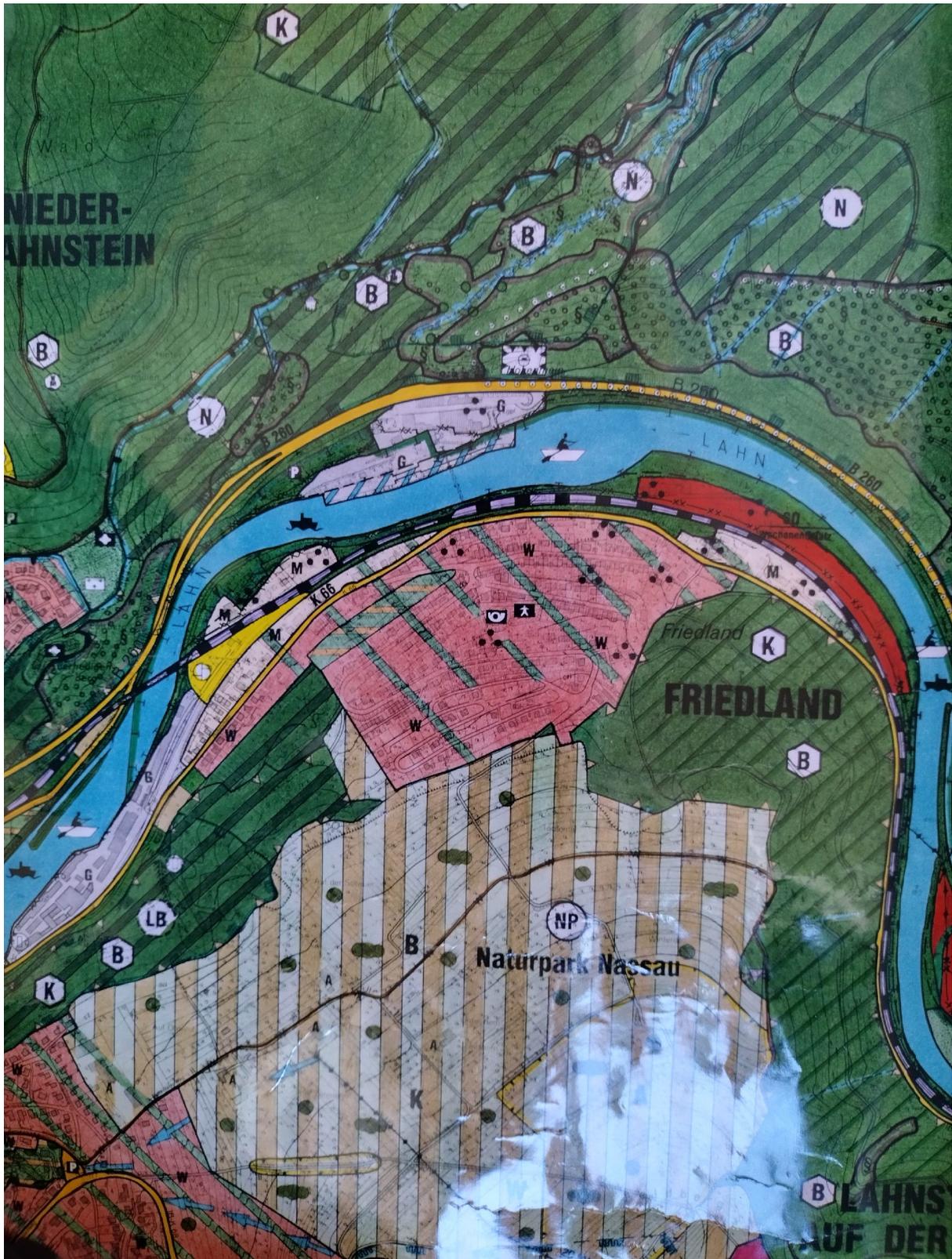
Das Gelände der Hohenrheiner Hütte blickt auf eine fast 150-jährige, wenngleich auch nicht sehr bewegte Historie zurück.

Zum Verständnis des geschichtlichen Hintergrundes ist in der Anlage ein Auszug aus dem Kapitel „Der Industriestandort Lahnstein“ von Wolfgang David wiedergegeben, entnommen aus dem Buch „Vom kurfürstlichen Ort zur großen kreisangehörigen Stadt: Die Geschichte Lahnsteins im 19. und 20. Jahrhundert“, herausgegeben im Auftrag der Stadt Lahnstein von Hubert Seibert 1999.

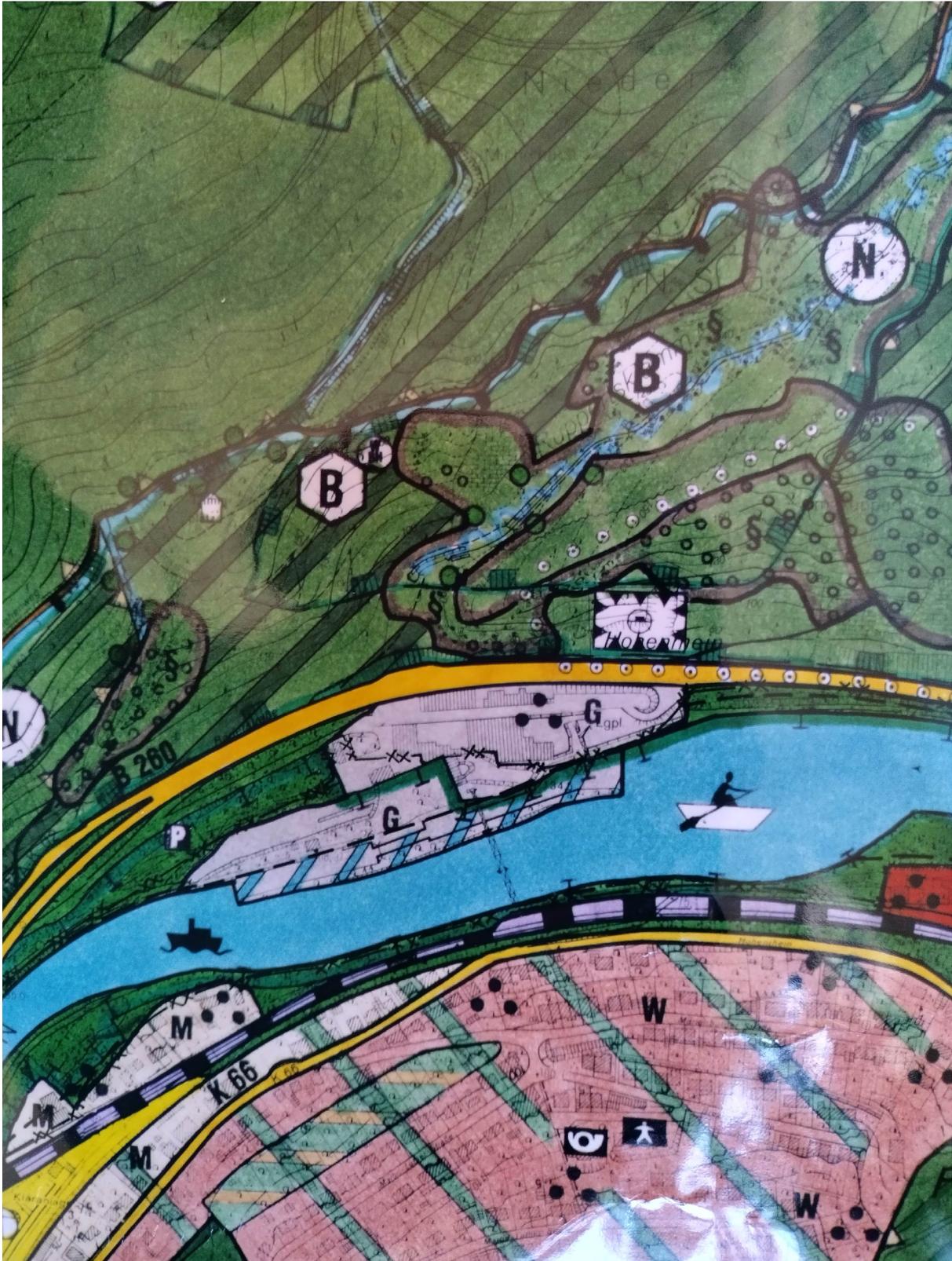
Wie dort dargelegt, zeigt sich das Areal nach der Betriebsverlegung nunmehr seit vierzig Jahren als mehr oder weniger intensiv genutzte Gewerbebrache.



Lage des Gebietes in der Luftbild-Darstellung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan'99 der Stadt Lahnstein



*Lage des Gebietes in der Darstellung
des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein*

Einige Teilflächen des ehemaligen Betriebsgeländes waren in den letzten Jahrzehnten veräußert worden; so die Grundstücke um das seit dem Jahr 2008 denkmalgeschützte Gebäude „Emser Landstraße 22“ (im Denkmalsbuch des Rhein-Lahn-Kreises fälschlicherweise als „Emser Straße 22“ gelistet). Ebenfalls mit dem Gebiet verbunden ist das unmittelbar am Lahnuferweg gelegene „Schleusenhäuschen“ und die Lahnbrücke.

Der geschichtsträchtige Hintergrund des Areals als auch sein touristisches und landschaftliches Potenzial im Zusammenhang mit dem Lahnufer, der Lahnquerung und der Ruppertsklamm trägt mit zu den aktuellen Entwicklungsüberlegungen bei.

Das Stadtarchiv Lahnstein hat in mehreren Beiträgen die Geschichte um die Hohenrheiner Hütte, der Lahnbrücke und der alten Schleuse sowie der Ruppertsklamm beleuchtet; Auszüge davon sind in der Anlage wiedergegeben.

Seit Aufgabe des Gewerbes in den Achtzigerjahren waren eine Vielzahl von Nachnutzungen in Überlegung und Planung. Bis zum heutigen Tag hat sich allerdings keine davon konkretisieren können.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplan'99 hatten sich Restriktionen der Landespflegebehörden aufgetan, die sich gänzlich gegen eine bauliche Darstellung des Gebietes wandten. Hierzu wurde im Rahmen der damaligen Abwägung mehrheitlich vom Stadtrat festgehalten:

Für die Darstellung einer Baufläche spricht die Tatsache, dass die Flächen bereits baulich vollständig vorgeprägt und belastet sind und durchaus als „Industriebrache“ bezeichnet werden können. Eine Umnutzung ist gegenüber Eingriffswirkungen im bisher unberührten Außenbereich zu bevorzugen.

Da eine äußere Anbindung vorhanden ist, kann die neue Nutzung kostengünstig erschließungstechnisch durchgeführt werden. Dabei ist sogar eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Bei der konkreten Planung sind die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere der Sicherung des unbeeinträchtigten Hochwasserabflusses sowie die landespflegerischen Belange unter der Prämisse der grundsätzlichen Umnutzungszielrichtung angemessen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung hatte sich der Stadtrat daher nach ausgiebigen Beratungen in der Sitzung am 21. Januar 1997 für eine Beibehaltung der baulichen Nutzung dieses Bereiches ausgesprochen, und zwar wie im vorangegangenen Flächennutzungsplan 1979 dargestellt, in gewerblicher Form. In der Abstimmung hatte sich für die damals beabsichtigten Sonderbaufläche „Freizeit-, Wassersport- und Beherbergungsgewerbe“ keine Mehrheit gefunden.

Fünf Jahre später war im Zuge einer beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes in vier einzelnen Teilflächen in der Sitzung des Stadtrates am 26. September 2002 der Beschluss gefasst worden, die gewerbliche Nutzung in ein „Sonstiges Sondergebiet: Freizeit, Wohnen, Gewerbe“ nach § 11 BauNVO zu wechseln. Dabei

sollte dafür Sorge getragen werden, dass sich das Gebiet auch tatsächlich in dieser „Drittelerung“ entwickelt und nicht ausschließlich zu Gunsten bzw. zu Lasten einer der drei genannten Nutzungen.

Im anschließenden Verfahren wies die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord darauf hin, dass die überplante Fläche in Teilen durch Vegetation, insbesondere größere Bäume, bestimmt sei, die in hohem Maß erhaltenswert sind. Im Landschaftsplan und in der Planung vernetzter Biotopsysteme ist als Ziel für die Lahnaue der Erhalt und die Entwicklung flusstypischer Biotope sowie die Reduzierung der isolierenden Wirkung der ausgedehnten Siedlungsbereiche formuliert. Dem sollte Rechnung getragen werden, indem insbesondere in den Uferbereichen naturnähere Strukturen und Randstreifen entwickelt werden.

Unter anderem sei zu beachten, dass durch Bereitstellung ausreichender Pufferzonen entlang von Gewässern in Form von Auen oder Gewässerrandstreifen eine naturnahe Lauf- und Sohlenentwicklung von Gewässern zu ermöglichen ist. Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sollen die Gewässer wegen ihres hohen Erholungswertes als ökologisch vielfältige und abwechslungsreiche sowie erholungswirksame Landschaftsteile erhalten und wiederhergestellt werden.

Der Fachbereich „Wasserwirtschaft“, wies darauf hin, dass die Fläche größtenteils innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Lahn (Gewässer 1. Ordnung) liegt. Jegliche bauliche Veränderungen könnten daher nur in hochwasserverträglicher Form erfolgen und bedürfen der wasserbehördlichen Zulassung. Weiterhin ist im Änderungsbereich eine Altablagerung kartiert. Bei weiteren Planungsschritten/Baumaßnahmen sei dies zu berücksichtigen und die Obere Abfallbehörde entsprechend zu beteiligen.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises verwies auf die Lage des Plangebietes in der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes Victoria-Brunnen Lahnstein und zumindest teilweise im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet sowie im 40 Meter-Bereich der Lahn gelegen. Hierdurch könnten sich nicht unerhebliche Restriktionen bei der Errichtung von baulichen Anlagen ergeben.

Bei der Neuausweisung von Baugebieten müsse die Abwasserbeseitigung über eine zentrale, vollbiologische Kläranlage erfolgen. Bei der Erweiterung der Bebauung sei neben einem erhöhten Anfall an Abwasser auch mit einem erhöhten Verbrauch an Trinkwasser zu rechnen, daher müsse die Wasserversorgung sichergestellt sein. Mit der Ausweisung neuer Baugebiete gehe in der Folge die Versiegelung zusätzlicher Flächen einher, die unter anderem zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung sowie regelmäßig einer Erhöhung der Abflussspitzen führe. Insbesondere diese wasserwirtschaftlich nachteiligen Einflüsse sind zu minimieren und gemäß Landeswassergesetz auszugleichen.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt wies darauf hin, dass alle Maßnahmen, die Einfluss auf die Bundeswasserstraße Lahn haben können, seiner Zustimmung und ggfls. einer Genehmigung nach § 31 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) bedürfen. Dies treffe in jedem Fall auf die Anlegung eines Jachthafens zu, sowie auf

Maßnahmen, die den Betriebsweg der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung, der zurzeit als Rad- und Wanderweg mit benutzt wird, berühren.

Aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wurde bemerkt, dass sich in dieser Fläche das Wohnhaus der Hohenrheiner Hüttenherren befindet. Das Gebäude wurde 1828 von Lassaulx errichtet und ist ein Kulturdenkmal. Weiterhin soll das Turbinenhaus als Rest der Hohenrheiner Eisenhütte erhalten bleiben.

Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr wies darauf hin, dass bei der Ausweisung von überbaubaren Flächen an den Straßen des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich die Bauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz und Landesstraßengesetz einzuhalten ist. Die Erschließung von neuen Baugebieten sind innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten oder allenfalls in unmittelbarer Ortsnähe (Verknüpfungsbereich) vorzunehmen.

Die Energieversorgung Mittelrhein GmbH EVM wies darauf hin, dass das Plangebiet zwischen der B 260 und der Lahn zurzeit mit einer Wasserleitung DN 50 versorgt wird. Eine Erweiterung der Trinkwasserentnahme würde eine sehr aufwändige Dimensionserweiterung der Leitungsanlage zur Folge haben. Eine Gasversorgung für das Gelände ist zurzeit nicht vorhanden. Bei Bedarf könne eine ebenfalls sehr aufwändige Gasversorgung angeboten werden.

Die geänderte Flächennutzungsplanung wurde mit der Abwägung, dass diese Belange im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt werden, am 8. März 2004 vom Stadtrat abschließend festgestellt und anschließend am 28. April 2004 der Struktur- und Genehmigungsdirektion zur Genehmigung vorgelegt.

Die Genehmigung wurde am 6. September 2004 von der SGD versagt. Auch dem eingelegten Widerspruch der Stadt Lahnstein wurde, anderthalb Jahre nach dem Feststellungsbeschluss, nicht stattgegeben.

Die Höhere Verwaltungsbehörde ging davon aus, dass die Ausnahme von der Genehmigung zu Recht geschah. Dies basiert im Wesentlichen auf zwei Gründen, zum einen auf der Hochwasser- und zum anderen auf der Altlastenproblematik.

Zur Hochwasserproblematik zog die SGD das damals neue Bundesgesetz zu Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes heran, nach dem nun verschärft - mit Ausnahme von Häfen und Werften - keine neuen Baugebiete mehr in Überschwemmungsgebieten ausgewiesen werden dürfen.

Mit der vorgesehenen Änderung werde die Bandbreite der möglichen Nutzungen erweitert, wodurch es zu zusätzlichen bzw. neuen Schadenspotentialen kommen könne. Demzufolge sei es Voraussetzung für die Ausweisung des Baugebietes im Flächennutzungsplan, dass schon jetzt eine Befreiung von den einschlägigen Wassergesetzen beantragt und erteilt werde.

Die Altlastenproblematik ist ähnlich gelagert. Aufgrund der beabsichtigten Wohnnutzung sei eine „empfindlichere Nutzungsart“ als bisher vorgesehen, was nicht nur eine Kennzeichnungspflicht der Fläche - wie ohnehin bereits vorgesehen war - erfordere, sondern sogar eine aufklärende Abschätzung darüber, ob der Boden

erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und eine bauliche Nutzung überhaupt möglich sei.

Beide Problembereiche verlangen nach weitergehenden Untersuchungen, die sich zeit- und kostenaufwändig gestalten werden, insbesondere auch, weil die Bauplanung zu diesem Zweck konkretisiert und gegebenenfalls angepasst werden muss, was zum damaligen Zeitpunkt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erfolgt war.

Der Sachverhalt wurde dem Stadtrat durch die Vorlage mit der Nr. 05/0484 zur öffentlichen Sitzung am 13. Dezember 2005 zur Kenntnis gegeben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein ist das Plangebiet nach wie vor als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach den vorbeschriebenen Erkenntnissen als Ergebnis der damaligen Bemühungen nicht beabsichtigt.

Es gilt jetzt vielmehr, die gemeindliche Planungshoheit durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern und auszuüben. Dies umso mehr, als dass die damals von der Aufsichtsbehörde und den Trägern öffentlicher Belange erkannten Problembereiche immer noch vorhanden sind und bis dato keiner Lösung zugeführt werden konnten. Seit der Versagung der Flächennutzungsplan-Änderung hatten sich keine weiteren Vorhaben abgezeichnet, die ein Planungsbedürfnis hervorgerufen hätten.

Eine sich abzeichnende, augenscheinlich erkennbare Entwicklung in der letzten Zeit lässt ein Planungserfordernis aufkommen.

Dies umso mehr, als dass das Gebiet, auch was die Eigentumsverhältnisse betrifft, nicht deckungsgleich mit der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes ist.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich daher auf das Areal als solches, wird sich aber in seinen Festsetzungen an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes orientieren und aus diesem entwickelt. Dabei sollen nicht bebaubare Bereiche als solche aufgenommen und verbindlich festgeschrieben werden.

Insoweit ist es auch Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung, eine Definition der baurechtlich relevanten Bereiche im Umfang des Geltungsbereiches vorzunehmen und Vorgaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, verbunden mit begleitenden Festsetzungen zur Baugestaltung sowie des Landschafts- und Hochwasserschutzes zu treffen - soweit nötig bzw. nicht durch andere gesetzlichen Grundlagen bereits geregelt.

Ziele der Planung

Wesentliche Ziele der Planung und gemäß § 1 Abs. 6 BauGB im Besonderen zu berücksichtigende Belange (damit der Abwägung zu unterziehen) sind unter anderem:

- die städtebaulich geordnete Wiedernutzung einer ehemals gewerblich-industriellen Liegenschaft; Nachnutzung einer mindergenutzten Fläche im gewerblichen und touristischen Sinne zur Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers;
- die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung;
- die Sicherstellung des Natur- und Landschaftsschutzes im Umfeld der Lahn, verbunden mit der Schaffung von Grün- und Freiflächen, auch in der Nähe des Ufers;
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, und damit verbunden die Berücksichtigung von Immissionen, insbesondere Lärm und Geruch,
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
- die Belange 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 damit die Integration und Sicherung von denkmalgeschützten Gebäuden;
- 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 Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- 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 Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, in Verbindung mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- 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.

Da es sich bei diesen Flächen um derzeit 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 bestehender und zukünftiger Nutzungen planungsrechtlich geregelt werden.

Eine Einbeziehung der ufernahen Bereiche als auch der Wasserflächen der Lahn, die im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) stehen, ist nicht vorgesehen; hier ergibt sich, auch aus Gründen der teilweise nicht vorhandenen Planungshoheit der Gemeinde, kein Regelungsbedarf. Der Bebauungsplan soll bei einer beabsichtigten zügigen Durchführung und kurzfristigen Umsetzung nicht durch eine dem ursächlichen Planungsgedanken außenvorstehenden Thematik belastet werden.

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.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im vorgeschriebenen Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt. Die Anwendung des „Vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 BauGB wird angestrebt, sofern die dortigen Voraussetzungen erfüllt sind.

Der Bebauungsplan soll die Nummer 50 tragen und zu seiner Lagebestimmung die vormalige Hohenrheiner Hütte im Norden als auch die alte Schleuse im Süden namentlich aufnehmen.

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

Bis zu einer nächsten Sitzung des Fachbereichsausschusses und des Stadtrates soll ein diskussionsfähiger Entwurf des Bebauungsplanes mit entsprechenden Alternativen erarbeitet werden, um das erste Beteiligungsverfahren einzuleiten.

Auswirkungen Umweltschutz:

Mögliche Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan betrachtet und bewertet, sofern davon nicht nach den gesetzlichen Vorgaben des § 13 BauGB („Vereinfachtes Verfahren“) abgesehen werden kann.

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.

Beschlussvorschlag:

Für den Bereich zwischen der Bundesstraße B 260 im Norden und der Lahn im Süden wird ein Bebauungsplan mit der Nummer 50 und dem Namen „Hohenrheiner Hütte / Alte Schleuse“ 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!)

Anlagen:

„Zur Geschichte des Geländes Hohenrheiner Hütte / Drahtwerk C.-S.-Schmidt“

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister