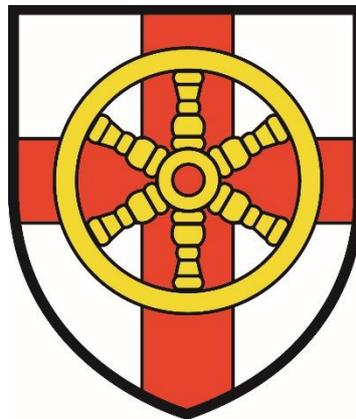

**BAULEITPLANUNG
DER STADT LAHNSTEIN**

**AUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 50
HOHENRHEINER HÜTTE
ALTE SCHLEUSE**



ENTWURFSFASSUNG
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE INHALTE DER PLANUNG
UND ZUR DURCHFÜHRUNG DER VERFAHREN ZUR
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN
GEM. § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

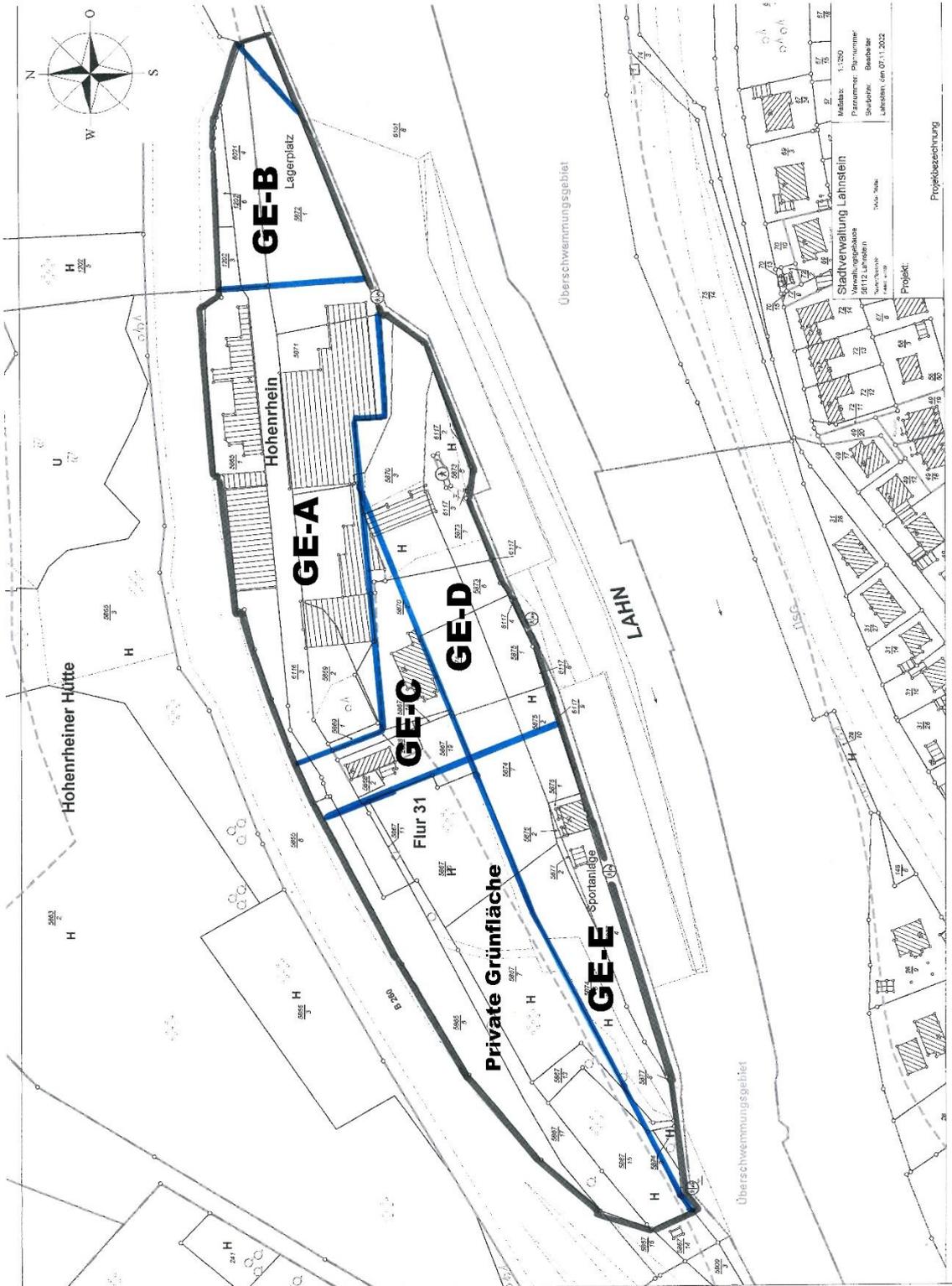
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | Textliche Festsetzungen | 5 |
| 1.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch | 5 |
| 1.1.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) GE (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO), mit der Unterteilung in GE-A, GE-B, GE-C, GE-D und GE-E | 5 |
| 1.1.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 7 |
| 1.1.3 | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 8 |
| 1.1.4 | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 8 |
| 1.1.5 | Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 8 |
| 1.1.6 | Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) | 8 |
| 1.1.7 | Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) | 8 |
| 1.1.8 | Öffentliche und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | 8 |
| 1.1.9 | Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) | 8 |
| 1.1.10 | Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) | 9 |
| 1.1.11 | Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | 9 |
| 1.1.12 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) | 9 |
| 1.1.13 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) | 9 |
| 1.1.14 | Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) | 9 |
| 1.1.15 | Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) | 9 |
| 1.1.16 | Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) | 9 |
| 1.1.17 | Von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen; (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) | 9 |
| 1.2 | Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung | 9 |
| 1.2.1 | Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) | 9 |
| 1.2.2 | Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) | 9 |
| 1.2.3 | Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) | 9 |
| 1.2.4 | Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) | 9 |
| 2 | Begründung | 10 |
| 2.1 | Beschluss | 10 |
| 2.2 | Anlass der Planung | 10 |
| 2.3 | Ziele der Planung | 11 |
| 2.4 | Geltungsbereich | 13 |
| 2.5 | Zur Geschichte des Geländes Hohenrheiner Hütte / Drahtwerk C.-S.-Schmidt | 14 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 2.5.1 | Auszug dem Kapitel „Der Industriestandort Lahnstein“ von Wolfgang David, entnommen aus „Die Geschichte Lahnsteins im 19. und 20. Jahrhundert“, herausgegeben im Auftrag der Stadt Lahnstein von Hubert Seibert 1999 | 14 |
| 2.5.2 | Auszüge aus der Reihe „Lahnstein hat Geschichte“, veröffentlicht im Rhein-Lahn-Kurier durch das Stadtarchiv der Stadt Lahnstein | 15 |
| 2.5.2.1 | Folge 38, veröffentlicht im RLK 32/2004: Vor 25 Jahren: Abriss der Hohenrheiner Hütte | 15 |
| 2.5.2.2 | Folge 513, veröffentlicht im RLK 31/2018: Zur Geschichte von Hohenrhein | 16 |
| 2.5.2.3 | Folge 479, veröffentlicht im RLK 38/2017: C.-S.-Schmidt-Brücke seit 40 Jahren städtisch | 18 |
| 2.5.2.4 | Folge 241, veröffentlicht im RLK 17/2011: 100 Jahre Ruppertsklamm | 19 |
| 2.5.2.5 | Folge 20, veröffentlicht im RLK 41/2013: Vor 150 Jahren: Bau der Ahler Schleuse | 20 |
| 2.6 | Aufgaben der Bauleitplanung | 20 |
| 2.7 | Planerische Vorgeschichte | 23 |
| 2.7.1 | Art der baulichen Nutzung | 26 |
| 2.8 | Wirkungen des Bebauungsplanes | 29 |
| 2.8.1 | Erschließung | 29 |
| 2.8.2 | Umweltbericht / entfällt ggfls. aufgrund § 13 BauGB | 29 |
| 2.9 | Verfahren | 30 |
| 2.9.1 | Aufstellungsbeschluss | 30 |
| 2.9.2 | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre | 32 |
| 3 | Bearbeitungsvermerk | 35 |

Nicht ausgefüllte Abschnitte werden im Laufe des weiteren Verfahrens erarbeitet und ergänzt.

Übersichtsplan zur Gliederung der Teilgebiete



1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO),

mit der Unterteilung in GE-A, GE-B, GE-C, GE-D und GE-E ¹

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

• **Zulässig sind nur:**

- Gewerbebetriebe aller Art - nur im Gewerbegebiet GE-A und GE-B;
 - Lagerhäuser und Lagerplätze - nur im Gewerbegebiet GE-A und GE-B;
 - öffentliche Betriebe - nur im Gewerbegebiet GE-A und GE-B;
- die die Immissionsverhältnisse benachbarter Gebiete nicht in unzumutbarem Maße verschlechtern.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - nur im Gewerbegebiet GE-A und GE-B;
 - Handwerksbetriebe - nur im Gewerbegebiet GE-A und GE-B;
 - Anlagen für sportliche Zwecke - nur im Gewerbegebiet GE-A und GE-B;
 - Anlagen für kulturelle Zwecke - nur im Gewerbegebiet GE-A und GE-B;
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke - nur im Gewerbegebiet GE-A und GE-B;
 - Schank und Speisewirtschaften - nur im Gewerbegebiet GE-A und GE-B;
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - nur im Gewerbegebiet GE-A und GE-B;
 - Änderungen und Nutzungsänderungen vorhandener Wohngebäude (gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO) - nur im Gewerbegebiet GE-C;
 - Gewerbliche Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, soweit sie, ohne eigene Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung, aufgesetzt auf anderweitig genutzten baulichen Anlagen realisiert werden - nur im Gewerbegebiet GE-A, GE-B und GE-C.

• **Unzulässig sind insbesondere:** ²

- Gewerbebetriebe, die nach Art, Umfang, Bedürfnissen und Eigenschaften dem Logistik- bzw. dem Transportgewerbe zuzuordnen sind, beispielsweise ...
 - Anlagen für Spedition, Transport und Lagerhaltung, insbesondere Speditionsbetriebe für Sammelgut, Transportbetriebe, Kurier-, Express- und Paketdienste, Lagereigewerbe und Einrichtungen anderer Gewerbebetriebe zur Lagerhaltung;

¹ Siehe dazu auch die Zusammenstellung als Übersicht über die einzelnen Gebiete im Abschnitt 2.7.1

² Hierbei handelt es sich nicht um eine abschließende Aufzählung.

- Anlagen des Industrie- bzw. Groß- und Einzelhandels-Logistik-Gewerbes, insbesondere Lagereibetriebe mit und ohne Warenhandelsfunktion, Verkehrs- und logistikintensive Distributionszentren von Herstellern und Handel in eigener Regie oder durch logistische Dienstleister, Verpacker, Kommissionierer;
- Anlagen des Gewerbes für Behälterdienste, insbesondere Betriebe für Reparatur, Wartung und Reinigung von Behältern, beispielsweise Wechselbehälter, Container, Sattelaufleger;
- Betriebe zur Lagerung und Umschlag von gefährlichen Abfällen und Siedlungsabfällen, auf die das Kreislaufwirtschaftsgesetz (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen) Anwendung findet;
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie einem der vorgenannten Vorhaben zugeordnet oder Bestandteil einer der dort genannten Anlagen sind;
- Einzelhandelsbetriebe, soweit nicht ausnahmsweise zulässig;
- Vergnügungsstätten;
- Bordellbetriebe;
- Tankstellen.
- **Ausnahmsweise zulässig sind:**³

Die Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit in den Gewerbegebieten GE-C, GE-D und GE-E bedarf darüber hinaus der Einhaltung der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Lahn vom 17. Februar 1998, insbesondere des dortigen § 4 (Verbote) und den Vorgaben des Absatzes 3 (kenntlich gemacht durch den Eintrag eines * bei der Bezeichnung des Gebietes).

- Gewerbebetriebe aller Art - nur im Gewerbegebiet GE-C*;
- Lagerhäuser und Lagerplätze - nur im Gewerbegebiet GE-C*;
- öffentliche Betriebe - nur im Gewerbegebiet GE-C*;

die die Immissionsverhältnisse benachbarter Gebiete nicht in unzumutbarem Maße verschlechtern.

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - nur im Gewerbegebiet GE-C*;
- Handwerksbetriebe - nur im Gewerbegebiet GE-C*;
- Anlagen für sportliche Zwecke - nur im Gewerbegebiet GE-C*, GE-D* und GE-E*;
- Anlagen für kulturelle Zwecke - nur im Gewerbegebiet GE-A, GE-B und GE-C*;
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke - nur im Gewerbegebiet GE-C*, GE-D* und GE-E*;
- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke - nur im Gewerbegebiet GE-A, GE-B und GE-C*;
- Schank und Speisewirtschaften - nur im Gewerbegebiet GE-C*, GE-D* und GE-E*;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes - nur im Gewerbegebiet GE-C*, GE-D* und GE-E*;

³ In Anwendung des § 31 Abs. 1 i.V.m. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

- Sonstige Gewerbebetriebe - nur im Gewerbegebiet GE-D* und GE-E*;
- Handwerksbetriebe - nur im Gewerbegebiet GE-C*;
- Betriebe des Einzelhandels mit innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Lahnsteiner Liste mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,4 - aber nicht mehr VK = 50 Quadratmeter; die VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VK) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind - nur im Gewerbegebiet GE-A, GE-B, GE-C*, GE-D* und GE-E*;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - nur im Gewerbegebiet GE-A, GE-B und GE-C*;
- Erweiterungen und Erneuerungen vorhandener Wohngebäude (gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO) - nur im Gewerbegebiet GE-C*.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 ff. BauNVO ist in den einzelnen Baugebieten jeweils festgesetzt über
 - die Grundflächenzahl GRZ (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
 - die Geschossflächenzahl GFZ (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
 - die Zahl der Vollgeschosse Z (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und/oder
 - die Höhe der baulichen Anlagen H (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO).
- Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei deren Ermittlung ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 - * Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - * Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
 - * baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächemitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu zehn Prozent überschritten werden.

Im Einzelfall kann bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der Einhaltung der sich vorgenannt ergebenden Grenzen abgesehen werden, ebenso wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen sowie von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß zwischen der Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses über der Geländeoberfläche⁴ und der Oberkante der baulichen Anlage.

| Baugebiet | Grund- flächenzahl GRZ | Geschoss- flächenzahl GFZ | Max. Zahl der Vollgeschosse Z | Max. Höhe der baulichen Anlagen H |
|-----------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---|
| GE-A | 0,8 | 1,6 | III | 12 m |
| GE-B | 0,6 | 1,2 | III | 10 m |
| GE-C | 0,6 | 1,2 | III | 10 m |
| GE-D | 0,6 | 1,0 | II | 8 m |
| GE-E | 0,6 | 1,0 | II | 8 m |

1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.1.6 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.1.7 Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.1.8 Öffentliche und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.1.9 Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

⁴ Aus der Begriffsdefinition des § 2 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung, hier § 2 Abs. 4 LBauO: Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.

- 1.1.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- 1.1.11 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 1.1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 1.1.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 1.1.14 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
- 1.1.15 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
- 1.1.16 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
- 1.1.17 Von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen; (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 1.2 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung**
 - 1.2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
 - 1.2.2 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
 - 1.2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
 - 1.2.4 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

2 BEGRÜNDUNG

2.1 Beschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 21. November 2022 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich zwischen der Bundesstraße B 260 im Norden und der Lahn im Süden einzuleiten.

Der Bebauungsplan soll die Nummer 50 und den Namen „Hohenrheiner Hütte / Alte Schleuse“ tragen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens.

2.2 Anlass der Planung

Das Gelände der Hohenrheiner Hütte blickt auf eine fast 150-jährige, wenngleich auch nicht sehr bewegte Historie zurück. Es zeigt sich seit vierzig Jahren als mehr oder weniger intensiv genutzte Gewerbebrache.

Einige Teilflächen des ehemaligen Betriebsgeländes waren in den letzten Jahrzehnten veräußert worden; so die Grundstücke um ein denkmalgeschütztes Gebäude. 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.

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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein ist das Plangebiet nach wie vor als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht beabsichtigt.

Es gilt jetzt vielmehr, die gemeindliche Planungshoheit durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern und auszuüben. Dies umso mehr, als dass die bei einem früheren Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren 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.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich 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.

2.3 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.*

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

2.5.1 Auszug dem Kapitel „Der Industriestandort Lahnstein“ von Wolfgang David, entnommen aus „Die Geschichte Lahnsteins im 19. und 20. Jahrhundert“, herausgegeben im Auftrag der Stadt Lahnstein von Hubert Seibert 1999

Im Jahre 1861 gründete der aus Herschbach stammende Kaufmann Jakob Schmidt in Niederlahnstein eine Firma, die die Fabrikation von handgefertigtem Drahtgeflecht aufnahm. Später kam die Produktion von Eisen- und Messinggeweben ebenso von Sieben für die Aufbereitung im Bergbau hinzu. (...) 1878 übernahm Christian Sebastian Schmidt die Leitung des Betriebes. 1887 wurde der erste mechanische Webstuhl aufgestellt, 1899 wurde das Werk Schwarzhausen in Thüringen gegründet, dort stellte man feine Eisen- und Metallgewebe und lackierte Gewebe her. 1900 beschäftigte das Werk in Niederlahnstein schon 113 Mitarbeiter.

Im gleichen Jahr wurde die ehemalige Hohenrheiner Hütte an der Lahn für 90.000 Mark erworben. Es handelte sich um einen alten Produktionsstandort mit wechselhafter Geschichte. 1432 als Mahlmühle erwähnt, war sie 1679 vom Reichskriegskommissar Koch gekauft und in eine Eisenhütte umgewandelt worden. Nach vielfältigen Änderungen der Besitzverhältnisse war sie 1856 in den Besitz der Dillinger Eisengewerkschaft gelangt. Sie verfügte über zwei Hochöfen und war 1876 stillgelegt worden. Das Ziel der neuen Erwerbung bestand darin, die Wasserkraft der Lahn zur Stromerzeugung zu nutzen. Man baute den Mühlengraben aus und errichtete eine moderne Turbinenanlage. Nach der Entrümpelung der über einhundert Jahre alten Gebäude des Hüttenwerks baute C. S. Schmidt eine für damalige Begriffe moderne Anlage zum Ziehen, Beizen und Glühen von Walzdraht, dazu 1901 eine Drahtverzinkerei.

Nach dem 1906 erfolgten weiteren Ausbau der Lahn konnten Schiffe mit 180 Tonnen Tragfähigkeit das Rohmaterial, den Walzdraht, ohne weiteren Umschlag in Hohenrhein abladen, ein erheblicher Transportkostenvorteil. Der angelieferte Draht hatte eine Stärke zwischen 5,5 und 10 Millimeter und wurde bis zu einem Durchmesser von 0,5 Millimeter gezogen, dann verzinkt oder verkupfert und anschließend zur Weiterverarbeitung mit Pferdefuhrwerken, später mit Lastkraftwagen in das Hauptwerk transportiert.

Dort hatten 1895 die Bauarbeiten an der Koblenzer Straße begonnen, 1902 errichtete man die erste Hallenkonstruktion in Sheddachbauweise. Man produzierte Drahtgewebe und -geflechte aller Art, dazu Sektverschlüsse und Kleindrahtartikel. Dem Werk wurde 1919 die Genehmigung zu einem Industriegleisanschluss mit der Staatsbahn erteilt.

Während des Krieges 1914/18 hatte man auch kriegswichtige Erzeugnisse, z. B. Gewebeeinsätze für Gasmasken hergestellt. Deshalb waren für die an die Front abkommandierten Mitarbeiter französische Kriegsgefangene zur Beschäftigung zugeteilt worden.

1918 wandelte sich die Firma in eine Aktiengesellschaft um, die Söhne von Christian Sebastian Schmidt, Jakob Christian und Rudolf, wurden 1919 bzw. 1924 in den Firmen-vorstand berufen. Die allgemeine Rohstoffverknappung führte dazu, dass man 1919 Abfallwalzdraht beim Alteisenhandel kaufen musste. Im gleichen Jahr wurde die Metallwarenfabrik Karl Bender in Wiesbaden-Dotzheim erworben, schon 1926 allerdings wieder aufgegeben. 1925 ging das Dampfzeitalter für den Betrieb zu Ende, die Arbeit der letzten Lokomobile wurde eingestellt. In der Mitte der zwanziger Jahre entwickelte sich das Unternehmen mit 96 Webstühlen zu einer der größten Drahtwebereien Deutschlands. In dieser Zeit wurde auch die Produktion von Glasdrahtgewebe aufgenommen, was später zur Herstellung von punktgeschweißten Drahtnetzen führte.

Im Zweiten Weltkrieg wurden die Betriebsanlagen 1944/45 durch Bombentreffer erheblich in Mitleidenschaft gezogen, zwei Abteilungen kamen zum Erliegen. Im März 1945 wurde die Arbeit, bedingt durch amerikanischen Artilleriebeschuss, völlig eingestellt, aber am 26. April schon wieder aufgenommen. Im März 1946 wurde das Werk durch die Besatzungsbehörden unter Sequesterverwaltung gestellt. Ab 1955 fanden beachtliche Investitionen statt, u. a. erbaute man sechzehn neue Hallen. Die Firma hatte sich mit 405 Arbeitsplätzen schon 1953 zum größten Arbeitgeber im damaligen Loreleykreis entwickelt. Die höchste Beschäftigtenzahl erreichte man 1972 mit 533 Mitarbeitern. 1958 wurde der Sohn von Jakob Christian, Karris Elard Schmidt, in den Vorstand berufen, 1959 übernahm er die Aktienmehrheit der Firma. 1960 wurde eine Schwestergesellschaft, die C. S. Schmidt Gesellschaft für Fördertechnik, gegründet, die aber 1990 wieder in das Hauptunternehmen integriert wurde. Um 1970 produzierte die Firma Förderbänder, Drahtgewebe für Sicherheitsglas und 90 bis 100 Tonnen Baustahlmatten pro Tag, außerdem Geflechte, Siebe, geschweißte Gitter, Drahtstifte und Stacheldraht. Neben dem Absatz im Inland exportierte man in die gesamte Welt.

Nachdem beim 1978 erfolgten Ausbau der B 260 von Niederlahnstein nach Bad Ems ein Teil des Hohenrheiner Werksgeländes in Anspruch genommen worden war, schloss man 1981 diese Betriebsabteilung und verlegte die Fertigung in das Hauptwerk. Bestimmte Arbeitsbereiche wurden nach und nach aufgegeben, so die Verzinker-
rei, Teile der Zieherei, die Herstellung von Baustahlmatten und Stacheldraht. 1982 trat Roland Georg Rohs, Schwager von Karris Elard Schmidt, als Gesellschafter in den Vorstand ein. 1990 wurde die Firma in eine GmbH umgewandelt (...).

2.5.2 Auszüge aus der Reihe „Lahnstein hat Geschichte“, veröffentlicht im Rhein-Lahn-Kurier durch das Stadtarchiv der Stadt Lahnstein

2.5.2.1 Folge 38, veröffentlicht im RLK 32/2004: Vor 25 Jahren: Abriss der Hohenrheiner Hütte

Das Eisenhüttenwerk erwuchs aus einer Schmelz- und Hammerhütte, die nach 1670 bei der Hohenrheiner Mühle errichtet worden war. Schon im Mittelalter besaß der Graf von Arnstein an der Mündung des Michelbachs in die Lahn mehrere Mühlen, die er bei Stiftung des an Stelle seiner Stammburg errichteten Klosters diesem schenkte. 1660 werden Mahlmühle, Bachmühle und Schmidtmühle erwähnt. In den 1670er Jahren kaufte die Niederlahnsteiner Hüttenkompanie das Anwesen und bekam 1679 vom Trierer Kurfürsten für zwanzig Jahre die Schürfrechte zum Abbau von Eisenerz zuerkannt.

1692 brach das Unternehmen zusammen. Ein Enkel des bekannten Hüttenherrn Peter Michael Marioth, namens Albert de Requilé, erwarb 1713 die verfallene Hütte und ließ sich mit seinem Bruder vom Trierer Kurfürsten auf 25 Jahre mit den Eisenwerken in Montabaur und Umgebung belehnen. Er erbaute ein neues Hüttenwerk, eine neue Mahlmühle, eine Malzmühle und eine Ölmühle. Requilé kam aus dem Wallonischen und brachte Fachleute mit, die das Handwerk in ihrer Heimat schon betrieben. So kamen viele französische Namen nach Lahnstein wie Labonte (La Bonté), Dehé, Douqué, Dasting, Syré, deren Nachkommen noch heute hier zahlreich vertreten sind. Die Hütte blieb in Familienbesitz der Requilés bis 1813 der frühere Pächter Peter Breitbach die Hütte übernahm. Damals beschäftigte die Hütte noch ca. dreißig Mann.

1845 veräußerte Breitbach das Werk an Karl Stumm in Neunkirchen und die Dillinger Eisengewerkschaft, die 1856 Alleinbesitzer wurde. Die Hütte betrieb zwei Holzkohleöfen, von denen einer bereits 1849 auf Koks umgerüstet worden war. 1876 musste der gesamte Hochofenbetrieb eingestellt werden.

Seit 1900 war die Hütte Hohenrhein im Besitz der Firma Drahtwerke C.-S.-Schmidt. Sie wurde bis zu ihrem Abriss nie in ihren baulichen Strukturen verändert. Vorhandene bewegliche und abmontierbare Teile der ehemaligen Produktion wurden herausgenommen. In den Altbauten und in den modernen Werkshallen wurde ein moderne Drahtzieherei und eine Drahtverzinkerei eingebaut.

Die Hauptbauten wurden 1978/79 abgerissen, weil sie beim Ausbau der Emser Landstraße (Bundesstraße B 260) störten. Dazu gehörten das Hochofengebäude (errichtet 1835-1838), das Verwaltungsgebäude, ein Lagerhaus und ein Arbeiterwohngebäude. Das Verwaltungsgebäude trug ein Türmchen mit Glocke und diente einstmals als Kapelle. Verwaltungs- und Arbeiterwohnhaus standen mit der Schmalseite zur Straße, die parallel zur Lahn verläuft, und flankierten im Westen und Osten den weiter zurückliegenden Hochofenbau und das Lagerhaus. Östlich an das Hochofenhaus schloss sich das Lagerhaus an, die rückwärtige Mauer gegen den Felsen gesetzt. Oberhalb der Produktionsstätte, auf dem künstlich erweiterten Felsplateau befand sich eine große Lagerhalle als Holzkohlelager dienend.

Auf der anderen Seite der Straße stand das Wohnhaus der Hüttenherren, 1828 vom kgl. Preußischen Bauinspektor Johann Claudius von Lassaulx errichtet. Dieses Haus ist wie das Turbinenhaus und eine auf hohem Felsenvorsprung gelegene Ruine (ehemaliges Lusthäuschen der Hüttenherren von 1713) heute als einziges noch erhalten. Das Turbinenhaus, ein einstöckiger Backsteinbau enthielt einst die Wasserräder des Hüttenwerkes. Auch Stützmauern, Uferbefestigungen, Wehre und Tunnel des Hüttenwerkes sind noch an verschiedenen Stellen sichtbar.

Der Abriss im Oktober 1978 wurde in der Presse als großer Verlust für die technische Denkmalpflege dargestellt.

2.5.2.2 Folge 513, veröffentlicht im RLK 31/2018: Zur Geschichte von Hohenrhein

Die Lahnsteiner Emser Landstraße (B 260) und der Lahntal-Radwanderweg führen etwas oberhalb der Eisenbahnbrücke an einem bebauten Terrain vorbei, das seit Jahrhunderten „Hohenrhein“ genannt wird. Dort öffnet sich das enge Tal des Michelbach zur Lahn hin. Man befindet sich am Zugang zur „Ruppertsklamm“.

Dass es sich hier um einen geschichtsträchtigen Platz handelt, sollte nicht in Vergessenheit geraten.

Die Bezeichnung „Hohenrhein“ erinnert vermutlich daran, dass das Hochwasser des nur etwa drei Kilometer entfernt fließenden Rheins die Lahn bis hierher staute, als diese noch naturbelassen fließen konnte. „Ruppertsklamm“ wird die Michelbachschlucht erst seit etwa Anfang des 20. Jahrhunderts genannt, als ihre Erschließung für Wanderungen anstand.

In Hohenrhein gab es bereits vor Jahrhunderten Mühlen, die der Bach antrieb, und Weinbau an den südwärts gerichteten Abhängen der Westwaldberge.

Seit 1679 wurde der Ort auch als Standort einer Hütte genutzt. Eisenerz und Holzkohle kamen aus dem Umland. Wasserräder an der aufgestauten Lahn betrieben die Gebläse der Schmelzöfen. Fachleute aus Wallonien zeigten den Einheimischen, wie man damals Eisen gewann. Ihre noch heute in der Gegend vorkommenden Namen erinnern bis jetzt daran, dass sie in der neuen Heimat sesshaft wurden, z.B. Chevremont, Dasting, Dehe, Dernier, Douque, Labonte.

Einen starken Auftrieb erlebte die Hohenrheiner Hütte im 19. Jahrhundert. Eine Tunnelanlage lenkte den die neuen Bauten störenden Michelbach ab. Eine schmale Brücke über die Lahn ergab den Anschluss an die neue Lahnbahnstrecke, so dass Koks für die modernisierten Hochöfen angeliefert werden konnte. Die Schifffahrt auf der Lahn wurde durch eine Kammerschleuse gefördert. Ein Kran am Lahnufer erleichterte An- und Ablieferung der Produkte per Schiff. Arbeiterwohnungen entstanden, und man baute „Schlafhäuser“ für die entfernter wohnenden Beschäftigten, die nicht zwischen den Schichten zu ihren Familien gelangen konnten.

Die Hohenrheiner Hütte war zuletzt ein Teil der Dillinger Eisenwerke, die 1884 den Betrieb aufgaben. 1900 übernahm die Lahnsteiner Firma C.-S.-Schmidt das Werk, das durch ein Wasserkraftwerk ergänzt und als Drahtzieherei und Verzinkerei weitergeführt, aber 1978 aufgegeben wurde.

Um die Mitte des vorigen Jahrhunderts erhielt Hohenrhein das Gesicht, das es heute zeigt: Das Werk der Firma Schmidt wurde stillgelegt, das Kraftwerk und die Schleuse verloren durch die Modernisierung der Lahn-Kanalisation ihre Funktion. Mit dem Umbau der Lahntalstraße (B 260) in den 1970er Jahren verschwanden fast alle alten Bauten oder sie sind dem Verfall preisgegeben. Für ein wenig Alltagsleben in Hohenrhein sorgen heute noch ein paar Bewohner und ein Handwerksbetrieb.

Erinnerungen an die früheren Hohenrheiner Verhältnisse sind Reste des Michelbachtunnels, durch den das Wasser unter der Bundesstraße hindurch zur Lahn fließt. Ferner die heute stadteigene C.-S.-Schmidt-Brücke, das Kraftwerksgebäude und seine Flutgräben, das Schleusenwärterhaus als Gaststätte und das Herrenhaus. Dieses ist ein eindrucksvoller Bau von Lassaulx. Der Hohenrheiner Kran steht heute als Industriedenkmal beim Rheinmuseum in Koblenz-Ehrenbreitstein.

Der ehemalige Industriestandort Hohenrhein bleibt in Lahnstein amtlich außer der Hohenrheiner (Eisenbahn-)Brücke nur noch durch einen Straßennamen auf der südlichen Lahnseite in Erinnerung. Die Hohenrheiner Straße verläuft gegenüber dem historischen Ort auf ehemals Oberlahnsteiner Gebiet. In Niederlahnstein wurde die gleichnamige Hohenrheiner Straße im Zuge der Zusammenschlusses 1969 in „Zur Ruppertsklamm“ umbenannt.

Die Ruppertsklamm, also die ursprüngliche Michelsbachschlucht, findet heute als attraktive Wanderstrecke weithin Beachtung. Sie ist in den Rheinsteig integriert und führt etwa vom Lahntal auf die weiten Höhen des Westerwalds, nach Lahnstein und in den Koblenzer Bereich. Nach dem Abstieg durch die Klamm führt der Steig über die C.-S.-Schmidt-Brücke und die moderne Siedlung Friedland auf den Taunus.

2.5.2.3 Folge 479, veröffentlicht im RLK 38/2017: C.-S.-Schmidt-Brücke seit 40 Jahren städtisch

Zum Überqueren der Lahn zwischen Ruppertsklamm und Friedland/Hohenrhein wird von Wanderern und Radfahrern gerne die C.-S.-Schmidt-Brücke genutzt. Benannt ist sie nach dem Unternehmen Drahtwerke C.-S.-Schmidt, das die werkseigene Brücke vor vierzig Jahren der Stadt Lahnstein geschenkt hat. Nach Abschluss der Sicherungs- und Instandsetzungsarbeiten erfolgte die formelle Übergabe mit gleichzeitiger Freigabe an die Öffentlichkeit im Rahmen einer kleinen Feierstunde am 8. September 1977. Firmenchef Karris Elard Schmidt erinnerte an die Geschichte des 104 Meter langen Brückenbauwerks.

Die Brücke wurde im 19. Jahrhundert nach Fertigstellung der Lahntal-Eisenbahn (1858) gebaut. Bauherr war der damalige Besitzer der Hohenrheiner Hütte, das Dillinger Eisenwerk. Zweck war der Transport des mit der Bahn ankommenden Koks zum Hüttenwerk mittels Loren. Auf der südlichen Lahnseite im Ortsteil Hohenrhein befand sich das alte Bahnhofsgebäude, das später noch als Wohnhaus genutzt wurde.

Als der Namensträger der Drahtwerk C.-S.-Schmidt AG, Kommerzienrat Christian Sebastian Schmidt (1851-1921), im Jahr 1900 die inzwischen stillgelegten Werkanlagen der Hohenrheiner Hütte kaufte und sie zu einer Drahtzieherei und -verzinkerei ausbaute, ging auch die Werksbrücke in den Besitz der Firma über. Der Walzdraht wurde von Schiffen abgeladen, gezogen, verzinkt, verkupfert und anschließend ins Hauptwerk in der Koblenzer Straße transportiert. Die Brücke diente spätestens ab den 1930er Jahren nur noch für den Fußgängerverkehr, damit man von Hohenrhein bzw. von der Bahn über Lahn und Turbinengraben auf das Firmengelände gelangen konnte.

Am Ende des Zweiten Weltkrieges, im März 1945, wurde die Stahlkonstruktion mit Stropfteilern teilweise gesprengt und bald nach Kriegsende in ihrer alten Funktion und Konstruktion wiedererrichtet. Auf Niederlahnsteiner Seite endete der Holzbelag auf der Höhe des Ufers, wo man über eine Treppe nach unten gelangt. In alten Zeiten ging die Brücke weiter bis auf das Firmengelände (heutige Bundesstraße), an das Gerüst –das später abgebaut wurde- können sich noch ältere Lahnsteiner erinnern.

Als 1978 ein Teil des Hohenrheiner Werkgeländes dem Ausbau der B 260 weichen musste, verlegte das Unternehmen die Fertigung in das Hauptwerk und schloss Hohenrhein. Die Hauptbauten auf der Bergseite der Hohenrheiner Hütte wichen dem Ausbau der Bundesstraße 260, nur das von Lassaulx 1828 errichtete Wohnhaus der Hüttenherren, das Turbinenhaus und eben die Brücke blieben erhalten.

Ein Schild weist seit 1977 auf den Namen und die schenkungsweise Übergabe an die Stadt hin.

2.5.2.4 Folge 241, veröffentlicht im RLK 17/2011: 100 Jahre Ruppertsklamm

1930 schrieb die Monatszeitschrift zur Förderung des Fremdenverkehrs im Nassauer Land „Das schöne Nassau“ folgendes: „Der weitberühmte, stärkste Anziehungspunkt Niederlahnsteins ist die wildromantische Ruppertsklamm. Man ist nicht wenig erstaunt, in unserer Heimat solche Großartigkeit der Natur zu finden. Die Schlucht, eng mit Moos und Farnen überwittert, Stufenbett eines wilden Baches, hat geradezu alpinen Charakter.“

Untrennbar mit der Ruppertsklamm verbunden ist der Name Zais. Theodor Zais aus Niederlahnstein, Eisenbahnbeamte i.R., war ein großer Naturfreund. Von 1910 bis 1912 machte er mit Treppen, Brücken und Seilen die zuvor in einer Wildnis verborgene Klamm erkletterbar. Er entfernte Geröll und Gehölz, schuf Stege und Stufen, damit der Naturfreund die Schönheiten der Klamm genießen konnte.: „Es muss gesagt werden, dass der Aufschwung des Fremdenverkehrs in Niederlahnstein in erster Linie dem Verstorbenen zu verdanken ist“, so schrieb die Rheinisch - Nassauische Tageszeitung am 7. März 1930 anlässlich des Todes von Theodor Zais. Anschließend betreute sein Sohn Josef die Klamm bis 1961.

Bereits 1913 wurde von der Stadt Niederlahnstein eine Waldschenke am Ausgang der Ruppertsklamm errichtet, die fortan von April bis Herbst durch Johann Nitzling betrieben wurde. Sie war ein beliebtes Ausflugsziel von Nah und Fern. Sonntags konnte man eine Völkerwanderung beobachten, die sich in der Klamm nach beiden Richtungen abspielte: Sogar mit Sonderzügen kamen die Wanderer in die berühmte „Klamm“.

In den letzten Kriegswochen des 2. Weltkrieges wurde die Holzhalle zerstört. 1950 wurde die Waldschenke im Ruppertstal auf der gegenüberliegenden Seite neu errichtet und bis 1962 von Fritz Reinhardt, anschließend von Georg Zapperdil betrieben. 1971 wurde sie geschlossen.

Zahlreiche Gästebücher von 1913 bis 1961, die sich heute im Stadtarchiv Lahnstein befinden, dokumentieren auf amüsante Weise, wer alles die Klamm besucht hat und in der Waldschenke ein paar lustige Zeilen von sich gab, zum Beispiel: „Einzig großartig, eine Lungengymnastik, eine Erfrischung für Leib und Geist ist ein Aufstieg durch das Ruppertstal“, schrieb ein Trierer 1913.

Der Name des Tales ist entstanden aus der alten Gemarkungsbezeichnung „Rodinfurt“, die 1348 bereits erwähnt ist. Um 1700 hieß die Gegend „Rullwert“. In einer Landkarte des 19. Jahrhunderts erscheint dann durch einen Übersetzungsfehler „Ruppert“, und diesen Namen hat das Tal beibehalten.

1936 wurde das Ruppertstal mit seiner Klamm als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Es umfasst heute 11,6 Hektar. Es ist mittlerweile auch durch europäische Schutzgebietssysteme wie FFH- und Vogelschutzrichtlinie gesichert. Entlang des Baches hat sich ein Schluchtwald entwickelt mit der Schwarzerle als typischem Baum. Auf den wärmebegünstigten steilen Hängen finden sich die Gemeine Esche sowie die Sommerlinde. In den oberen Bereichen der Klamm schließt sich ein Perlgras-Buchenwald mit Rot- und Hainbuche an. Die „Urigkeit“ der Klamm wird durch das Totholz verstärkt und erhöht den urwaldähnlichen Eindruck für den Besucher. Das Totholz bietet Lebensraum für Hirschkäfer, einheimische Spechtarten und Trauerfliegenschnäpper. Der Große Schillerfalter und der Große Eisvogel, zwei typische Schmetterlingsarten, nutzen den Waldboden zur Feuchtigkeitsaufnahme. In den ruhigeren Abschnitten des Baches leben die Larven des Feuersalamanders. Eine Besonderheit sind die sonnenexponierten Felsgebüsche und Felsspaltengesellschaften, die in höheren Bereichen innerhalb eines Eichenniederwaldes vorkommen. Vereinzelt findet sich hier der seltene Milzfarn.

Noch heute lädt die wildromantische Ruppertsklamm jährlich Hunderte von Einheimischen und Touristen zum Klettern über Holzstege und kleine Brücken, bis endlich der abenteuerliche Part der Klamm beginnen kann: Mehrere Passagen sind mit dicken Seilen gesichert und machen den Aufstieg entschieden spannender. Noch einmal wird der Aufstieg danach fast alpin, bis es ganz zahm weitergeht. In gut 45 Minuten kann man die Klamm durchwandern und kommt an einer Schutzhütte an, die 1976 erbaut wurde. Die schmale Felsenschlucht ist rund anderthalb Kilometer lang und überwindet 235 Meter Steigung. Der Eingang zur Ruppertsklamm liegt an der B 260 nach Bad Ems auf Höhe der ehemaligen Hohenrheiner Hütte.

2.5.2.5 Folge 20, veröffentlicht im RLK 41/2013: Vor 150 Jahren: Bau der Ahler Schleuse

(...) Bei Lahnkilometer 136 liegt die Schleuse Lahnstein, die 1938 erneuert und vergrößert wurde, um die Lahn für 300-Tonnen-Schiffe zugänglich zu machen. Bei der Schleuse Ahl unterblieb diese Vergrößerung, so dass heute nur vier Kilometer der Lahn für größere Schiffe zugänglich sind. Eine weitere Schleuse auf Lahnsteiner Gebiet ist die Schleuse Hohenrhein. Sie wurde durch das 1957 erbaute Wehr mit Kraftwerk eingestaut und ist daher heute ohne Tore. Dazwischen liegt die Alte Schleuse Lahnstein, die auch mitgestaut wurde. Mit Bau der Staustufe Lahnstein wurde der Schleusendamm entfernt, so dass die Schiffe nicht mehr durchfahren müssen. Seitdem liegen hier Wohnschiffe. (...)

2.6 Aufgaben der Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist

Die Bauleitpläne sollen 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.

Die Bebauungsplanung ist durch die Vorgaben des Baugesetzbuches gehalten, alle in § 1 Abs. 6 BauGB genannten und hier im Besonderen tangierten 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, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, 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, Erneuerung, 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 Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*
- *die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,*

- *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,; umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie 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 und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes;*
- *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,*
- *die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,*
- *die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,*
- *die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,*
- *die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,*
- *die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.*

Nach den im Aufstellungsbeschluss festgehaltenen Vorgaben wird die Planung unter anderem von folgenden Grundsätzen ausgehen. Sie soll ...

- *... die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln;*
- *... im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen;*
- *... den Bedürfnissen der Wirtschaft Rechnung tragen;*
- *... dazu beitragen, dass Ressourcen an anderer Stelle geschont werden;*
- *... Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen.*

2.7 Planerische Vorgeschichte

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 Denkmaltbuch 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 „Drittteilung“ 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 Biotop 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.

2.7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden sich als entscheidend für die Bebauungsplanung herausstellen.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird aus der „gewerblichen Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 ein Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO entwickelt.

Das Gewerbegebiet, wie es in § 8 BauNVO definiert ist, erfährt unter Anwendung der Möglichkeiten des § 1 Abs. 3 bis 10 BauNVO eine Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung und Festsetzung bestimmter Arten von Nutzungen, die allgemein, ausnahmsweise oder nicht zulässig sind.

Hierzu wurde das 3,4 Hektar große Plangebiet in fünf Teile gegliedert: GE-A (ca. 9.000 qm), GE-B (ca. 3.500 qm), GE-C (ca. 2.000 qm), GE-D (ca. 6.000 qm), GE-E (ca. 4.400 qm) und eine Grünfläche (ca. 9.000 qm).

Maßgebliche Anhaltspunkte liegen in erster Linie in der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes an der Lahn, nachdem nur die Teilgebiete GE-A und GE-B außerhalb liegen. Die weitere Untergliederung erfolgt daher, weil das Teilgebiet GE-B bis dato noch unbebaut ist.

In den Teilgebieten GE-C, GE-D und GE-E sind alle Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig, weil sie in Abhängigkeit von den geltenden Regelungen der Überschwemmungsverordnung stehen. Dabei ist das Teilgebiet GE-C noch dem Bestand zuzuordnen und beinhaltet darüber hinaus ein Wohngebäude.

Die im Überschwemmungsgebiet liegenden Teilgebiete GE-E und GE-D befinden sich unmittelbar am Lahnufer und sind prädestiniert für eine touristische Entwicklung mit Nutzungen, die die BauNVO unter Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Schank und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes subsummiert.

Sonstige Gewerbebetriebe sind als ausnahmsweise zulässig mit aufgenommen, um Nutzungen zu ermöglichen, die dem Freizeitbereich zuzuordnen, aber nicht unter strenger Auslegung des Gesetzeswortlautes unter die vorgenannten Nutzungsarten fallen.

Die Möglichkeit, kleinere Läden (Einzelhandel) bis zu einer Verkaufsfläche von fünfzig Quadratmetern zu gestatten, ist ebenfalls für eine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgesehen.

Betriebe des Einzelhandels mit innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Lahnsteiner Liste mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,4 - aber nicht mehr VK = 50 Quadratmeter. subsumiert.

Im Überblick können in den einzelnen Teilen des Gewerbegebietes folgende Nutzungen umgesetzt werden (zur besseren Lesbarkeit werden nachfolgend Kurzfassungen der einzelnen Nutzungsarten verwendet; maßgebend bleibt die Nennung im Abschnitt 1.1.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen):

Im Gewerbegebiet GE-A sind zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Schank und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbliche Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, soweit sie, ohne eigene Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung, aufgesetzt auf anderweitig genutzten baulichen Anlagen realisiert werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke, Betriebe des Einzelhandels mit innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Lahnsteiner Liste mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,4 - aber nicht mehr VK = 50 Quadratmeter, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Gewerbegebiet GE-B sind zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Schank und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbliche Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, soweit sie, ohne eigene Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung, aufgesetzt auf anderweitig genutzten baulichen Anlagen realisiert werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke, Betriebe des Einzelhandels mit innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Lahnsteiner Liste mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,4 - aber nicht mehr VK = 50 Quadratmeter, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Gewerbegebiet GE-C sind zulässig: Änderungen und Nutzungsänderungen vorhandener Wohngebäude, Gewerbliche Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, soweit sie, ohne eigene Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung, aufgesetzt auf anderweitig genutzten baulichen Anlagen realisiert werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke, Schank und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Handwerksbetriebe, Betriebe des Einzelhandels mit innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Lahnsteiner Liste mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,4 - aber nicht mehr VK = 50 Quadratmeter, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Erweiterungen und Erneuerungen vorhandener Wohngebäude (gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO).

Im Gewerbegebiet GE-D können ausnahmsweise zugelassen werden: Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Schank und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige Gewerbebetriebe Betriebe des Einzelhandels mit innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Lahnsteiner Liste mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,4 - aber nicht mehr VK = 50 Quadratmeter.

Im Gewerbegebiet GE-E können ausnahmsweise zugelassen werden:

Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Schank und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige Gewerbebetriebe, Betriebe des Einzelhandels mit innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Lahnsteiner Liste mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,4 - aber nicht mehr VK = 50 Quadratmeter.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Flächen, für die der Flächennutzungsplan keine Bauflächendarstellung vorsieht, wurde als solche mit der vorgesehenen Festsetzung einer „Privaten Grünfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB versehen. Ob sich hieraus untergeordnete Nutzungsmöglichkeiten ergeben, kann im Laufe des Aufstellungsverfahrens eruiert werden.

2.8 Wirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist ein „Angebotsplan“, das bedeutet, die getroffenen Festsetzungen können keine aktiven Maßnahmen (Abbruch von baulichen Anlagen, Nutzungsuntersagungen, gestalterische Vorgaben etc.) zur Umsetzung bringen.

Hierzu sieht das Baugesetzbuch zwar die Anwendung der sog. „Städtebaulichen Gebote“ nach den §§ 175 ff. BauGB (Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot, Rückbau- und Entsiegelungsgebot) vor. Diese unterliegen allerdings hohen rechtlichen Hürden, werden teilweise als enteignungsgleich angesehen und sind meist mit Entschädigungszahlungen verbunden. Städtebauliche Gebote werden bundesweit kaum ausgesprochen.

Der Bebauungsplan kann allerdings beantragte neue Bauvorhaben für unzulässig erklären, wenn sie seinen Festsetzungen widersprechen.

Wird aber durch den Bebauungsplan eine bis zu dessen Rechtskraft zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der §§ 39 ff BauGB eine Entschädigung in Geld verlangen. Gegebenenfalls besteht auch ein Übernahmeanspruch durch die Gemeinde.

Wenn auch die Planungshoheit der Gemeinde durchaus erlaubt, Festsetzungen über nicht im Eigentum der Stadt stehende Grundstücke zu treffen, so kann eine Umsetzung solcher Planungen in der Praxis nur einvernehmlich erfolgen.

2.8.1 Erschließung

Ein leistungsfähiger landseitiger Anschluss des Gebietes an das öffentliche Straßennetz ist über die angrenzende Bundesstraße B 260 gegeben. Die Bundesstraße befindet sich, ebenso wie der uferbegleitende Weg, nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da sich hier kein Planungserfordernis ergibt.

2.8.2 Umweltbericht / entfällt ggfls. aufgrund § 13 BauGB

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

2.9 Verfahren

2.9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 21. November 2022 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 einzuleiten.

Zur Sicherstellung der Bauleitplanung wurde in gleicher Sitzung die Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen.

Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre wurden am 25. November 2022 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 47 bekannt gemacht.

Die Anwendung des „Vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 BauGB wird angestrebt, da die dortigen Voraussetzungen erfüllt sind, d.h., die Grundzüge der Planung nicht berührt werden bzw. durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Auch wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet; es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im „Vereinfachten Verfahren“ wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2.9.2 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre

■ **Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 - Hohenrheiner Hütte / Alte Schleuse (gemäß § 1 Absatz 3 in Verbindung mit § 2 Absatz 1 BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 21. November 2022 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich zwischen der Bundesstraße B 260 im Norden und der Lahn im Süden einzuleiten.

Der Bebauungsplan soll die Nummer 50 und den Namen „Hohenrheiner Hütte / Alte Schleuse“ tragen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens.

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. Es zeigt sich seit vierzig Jahren als mehr oder weniger intensiv genutzte Gewerbebrache.

Einige Teilflächen des ehemaligen Betriebsgeländes waren in den letzten Jahrzehnten veräußert worden; so die Grundstücke um ein denkmalgeschütztes Gebäude. 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.

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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein ist das Plangebiet nach wie vor als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht beabsichtigt.

Es gilt jetzt vielmehr, die gemeindliche Planungshoheit durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern und auszuüben. Dies umso mehr, als dass die bei einem früheren Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren 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 Planungsbedürfnis aufkommen.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich 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

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 50 - HOHENRHEINER HÜTTE / ALTE SCHLEUSE
FASSUNG FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE INHALTE DER PLANUNG UND ZUR DURCHFÜHRUNG DER VERFAHREN ZUR
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN GEM. § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

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.

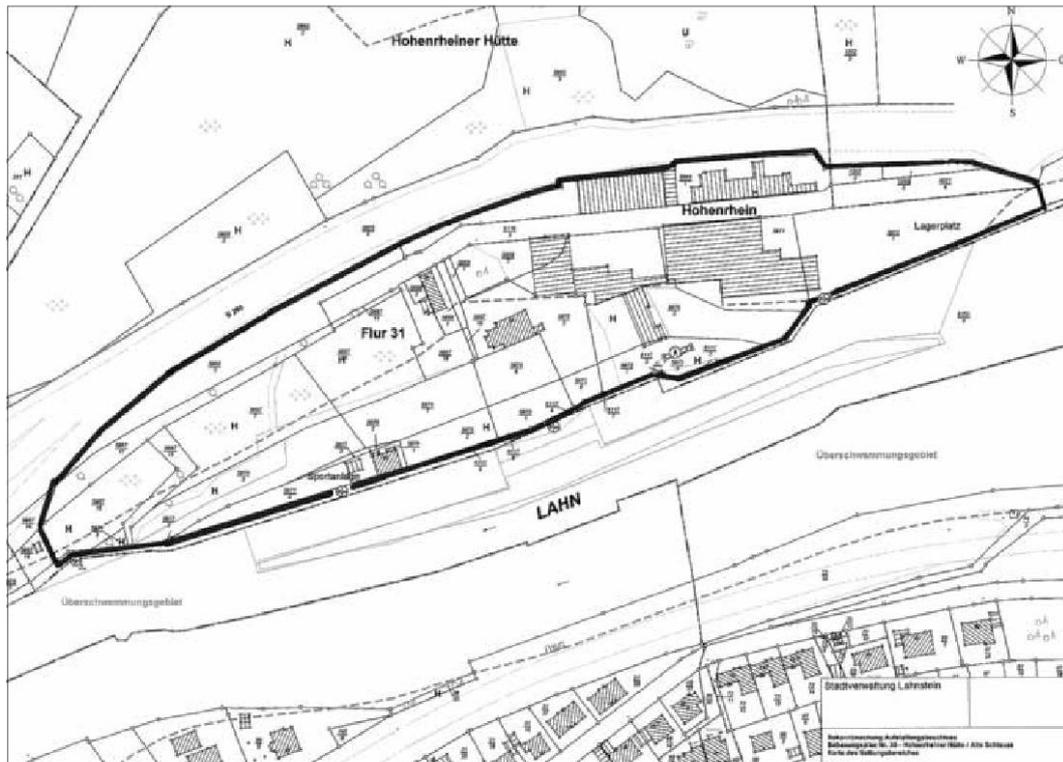
Eine Einbeziehung der ufernahen Bereiche als auch der Wasserflächen der Lahn, die im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) stehen, ist nicht vorgesehen; hier ergibt sich, auch aus Gründen der teilweise nicht vorhandenen Planungshoheit der Gemeinde, kein Regelungsbedarf.

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.

Karte des Geltungsbereiches



Verfahren

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

Die Anwendung des „Vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 BauGB wird angestrebt, da die dortigen Voraussetzungen erfüllt sind, d.h., die Grundzüge der Planung nicht berührt werden bzw. durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Auch wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet; es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im „Vereinfachten Verfahren“ wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
Lahnstein, den 22. November 2022
Lennart Siefert,
Oberbürgermeister

Satzung der Stadt Lahnstein über die Anordnung einer Veränderungssperre für die von der Bundesstraße B 260 im Norden und der Lahn im Süden umschlossenen Flächen (Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 - Hohenrheiner Hütte / Alte Schleuse)

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 21. November 2022 gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21) sowie aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) - jeweils in den zur Zeit geltenden Fassungen - nachfolgende Satzung beschlossen, die hiermit öffentlich bekannt gemacht wird:

§ 1 - Anordnung der Veränderungssperre

Für den Bereich zwischen der Bundesstraße B 260 im Norden und der Lahn im Süden wird zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre angeordnet.

Für diesen Bereich hat der Stadtrat am 21. November 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes **Nr. 50 - Hohenrheiner Hütte / Alte Schleuse** - beschlossen.

Der Beschluss wurde am 25. November 2022 öffentlich bekannt gemacht.

§ 2 - Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der anhängenden Karte, die Teil der Satzung ist.

Zum Zeitpunkt der Einsichtnahme in das Liegenschaftskataster am 8. November 2022 umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke in der Gemarkung Niederlahnstein: Flurstücke Nr. 5865/1, 5865/5, 5867/7, 5867/11, 5867/13, 5867/15, 5867/17, 5867/18, 5867/19, 5867/20, 5868/1, 5868/2, 5869/1, 5869/2, 5870/2, 5870/3, 5871, 5872/1, 5873/5, 5873/6, 5873/7, 5874/3, 5874/5, 5874/6, 5874/7, 5875/1, 5875/2, 5876/1, 5876/2, 5877/2, 5877/3, 5877/4, 6116/3, 6117/2, 6117/3, 6117/4, 6117/8 und 6117/9 in Flur 31; Flurstücke Nr. 1202/3, 1202/6 und 6021/4 in Flur 13.

§ 3 - Gegenstand der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 4 - Nicht berührte Vorhaben

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder auf Grund eines anderen, baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5 - Inkrafttreten und Geltungsdauer

Diese Satzung tritt gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 3 GemO am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Ihre Geltungsdauer endet, sobald der Bebauungsplan, zu dessen Sicherung die Veränderungssperre erlassen wurde, in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Veränderungssperre zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Lahnstein, Rathaus Kirchstraße 1, Raum 15 im ersten Obergeschoss, während der Sprechzeiten bereitgehalten wird.

Lahnstein, den 21. November 2022
Stadtverwaltung Lahnstein

Lennart Siefert,
Oberbürgermeister

Ausfertigung

Die vorstehende Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre wird hiermit ausgefertigt.

Lahnstein, den 21. November 2022
Stadtverwaltung Lahnstein

Lennart Siefert,
Oberbürgermeister

Hinweise auf Rechtsvorschriften

• Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB können Betroffene Entschädigung verlangen, wenn die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB andauert und hier Vermögensnachteile entstanden sind. Die Fälligkeit des Anspruchs kann dadurch herbeigeführt werden, dass die Leistungen der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt wird.

• Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, und
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

• Gemäß § 24 Abs. 6 GemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

- die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
- vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzungen begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Lahnstein, den 22. November 2022
Stadtverwaltung Lahnstein

Lennart Siefert,
Oberbürgermeister

IMPRESSUM

Die Wochenzeitung "Rhein-Lahn-Kurier" mit den öffentlichen Bekanntmachungen der Stadt Lahnstein sowie den Zweckverbänden nach § 27 der Gemeindeordnung für Rhld.-Pfalz (GemO) vom 31. Jan. 1994 - GVBl. S. 153 ff. - und den Bestimmungen der Hauptsatzungen in den jeweils geltenden Fassungen, erscheint wöchentlich freitags.

Verantwortlich für den amtl. Teil: Stadt Lahnstein, der Oberbürgermeister.
Verantwortlich für den nicht amtl. Teil: Ralf Witz, unter Anschrift des Verlages.

Herausgeber, Druck und Verlag: **LINUS WITTICH Medien KG**
56195 Höhr-Grenzhausen, Postfach 1451 (PLZ 56203 Rheinstraße 41)
Telefon: 0 26 24 / 911-0, Fax: 0 26 24 / 911-195, www.wittich.de

Anzeigen: anzeigen@wittich-hoehr.de
Redaktion: presse@lahnstein.de

Verantwortlich für den Anzeigenteil: Annette Steil, unter Anschrift des Verlages, Innerhalb des Stadtbereichs Lahnstein wird die Heimat- und Bürgerzeitung jedem erreichbaren Haushalt zugestellt. Bei Einzelversand durch den Verlag 0,70 Euro zzgl. Versandkosten. Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und Zeichnungen übernimmt der Verlag keine Haftung. Artikel müssen mit Namen und Anschrift des Verfassers gekennzeichnet sein und sollten grundsätzlich über die Stadtverwaltung eingereicht werden. Gezeichnete Artikel geben die Meinung des Verfassers wieder, der auch verantwortlich ist. Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen. Für Textveröffentlichungen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Für die Richtigkeit der Anzeigen übernimmt der Verlag keine Gewähr. Vom Verlag erstellte Anzeigenmotive dürfen nicht anderweitig verwendet werden. Für Anzeigenveröffentlichungen und Fremdbeilagen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und die z. Zt. gültigen Anzeigenpreislisen. Bei Nichtbelieferung ohne Verschulden des Verlages oder infolge höherer Gewalt, Unruhen, Störung des Arbeitsfriedens, bestehen keine Ansprüche gegen den Verlag.



3 BEARBEITUNGSVERMERK

DIE BAULEITPLANUNG WIRD BEARBEITET VON

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN

LAHNSTEIN, 4. JANUAR 2023
WINFRIED HOSS – STADTPLANER