

# Stadtverwaltung Lahnstein

---

**Sitzungsvorlage**

Drucksachen-Nr.: **BV 23/4389**

<b>Fachbereich</b>	<b>Datum</b>
Fachbereich 4 - Bauen, natürliche Lebensgrundlagen und Eigenbetrieb WBL	05.06.2023

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>öffentlich / nichtöffentlich</b>
Fachbereichsausschuss 1	26.06.2023	Ö
Stadtrat	13.07.2023	Ö

**Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 - Hohenrheiner Hütte / Alte Schleuse; hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB**

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in seiner Sitzung am 21. November 2022 beschlossen, einen Bebauungsplan für den von der Bundesstraße B 260 im Norden und der Lahn im Süden umschlossenen Flächen des ehemaligen Gelände der Hohenrheiner Hütte an der Alten Schleuse aufzustellen. Der Beschluss war am 25. November 2022 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 47/2022 öffentlich bekannt gemacht:

■ **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 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.

#### 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.

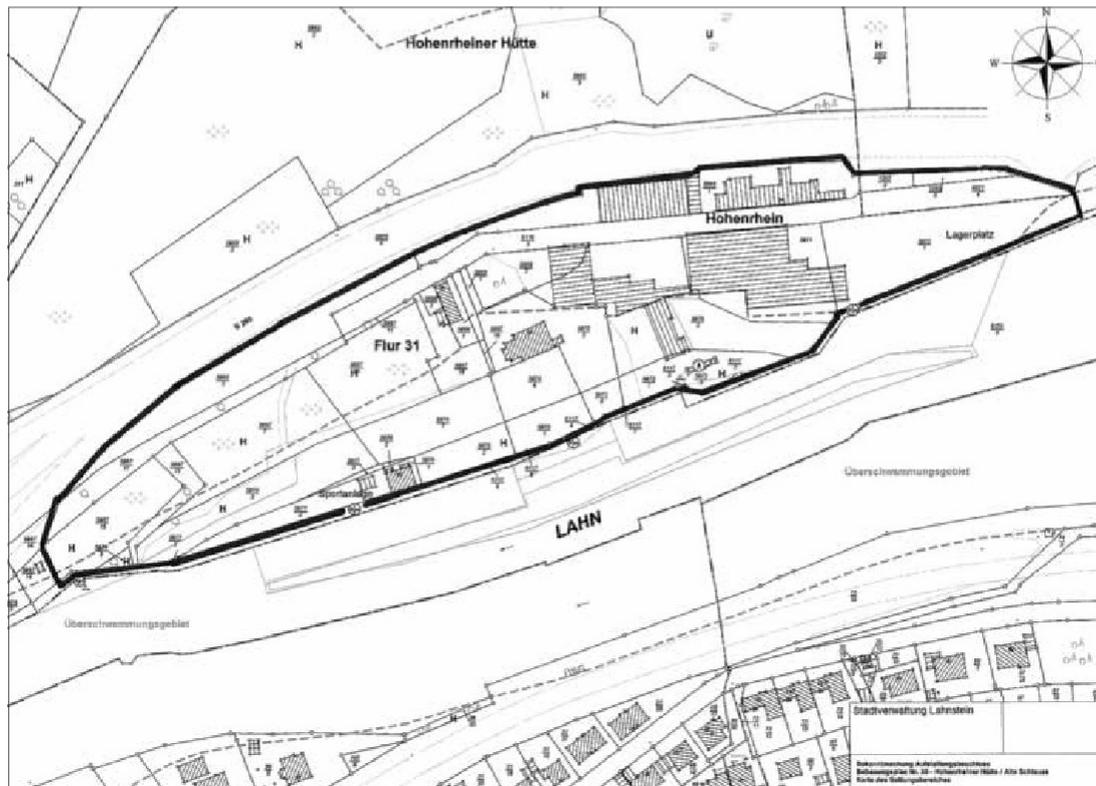
Eine Einbeziehung der ufernahen Bereiche als auch der Wasseroberflächen der Lahn, die im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) stehen, ist nicht vorgesehen; hier ergibt sich, auch aus Gründen der teilweise nicht vorhandenen Planungshoheit der Gemeinde, kein Regelungsbedarf.

Der Bebauungsplan soll bei einer beabsichtigten zügigen Durchführung und kurzfristigen Umsetzung nicht durch eine dem ursächlichen Planungsgedanken außervorstehenden 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  
Stadtverwaltung Lahnstein

Lennart Siefert,  
Oberbürgermeister

In der Beratung zum Fortgang der Planung haben sich die Gremien letztendlich dafür ausgesprochen, die Verwaltung zu beauftragen, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes in die Wege zu leiten. Ziel soll sein, im Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 50 künftig ein Sondergebiet für Tourismus auszuweisen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 - Hohenrheiner Hütte / Alte Schleuse - mit der Zielsetzung eines Gewerbegebietes entsprechend der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes sind damit nicht mehr gegeben. Das Verfahren ist daher zu beenden sowie der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufzuheben und dies entsprechend bekannt zu machen.

**Beschlussvorschlag:**

Der in der Sitzung des Stadtrates am 21. November 2022 gefasste Beschluss, einen Bebauungsplan für den Bereich zwischen der Bundesstraße B 260 im Norden und der Lahn im Süden einen Bebauungsplan mit der Nummer 50 und dem Namen „Hohenrheiner Hütte / Alte Schleuse“ aufzustellen, wird aufgehoben.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

(Lennart Siefert)  
Oberbürgermeister