

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 23/4391**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	05.06.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 1	26.06.2023	Ö
Stadtrat	13.07.2023	Ö

Verfahren zur Durchführung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes'99; hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

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

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.

Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung haben die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen.

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.

Eine neue Entwicklung war Ende des Jahres 2022 eingeleitet worden. 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 für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 50 - Hohenrheiner Hütte / Alte Schleuse - war am 25. November 2022 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 47/2022 öffentlich bekannt gemacht worden.

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. Dieses Verfahren war daher zu beenden sowie der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufzuheben und dies entsprechend bekannt zu machen.

Da ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebietes nicht aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Es gilt daher, 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.

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;
- 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.

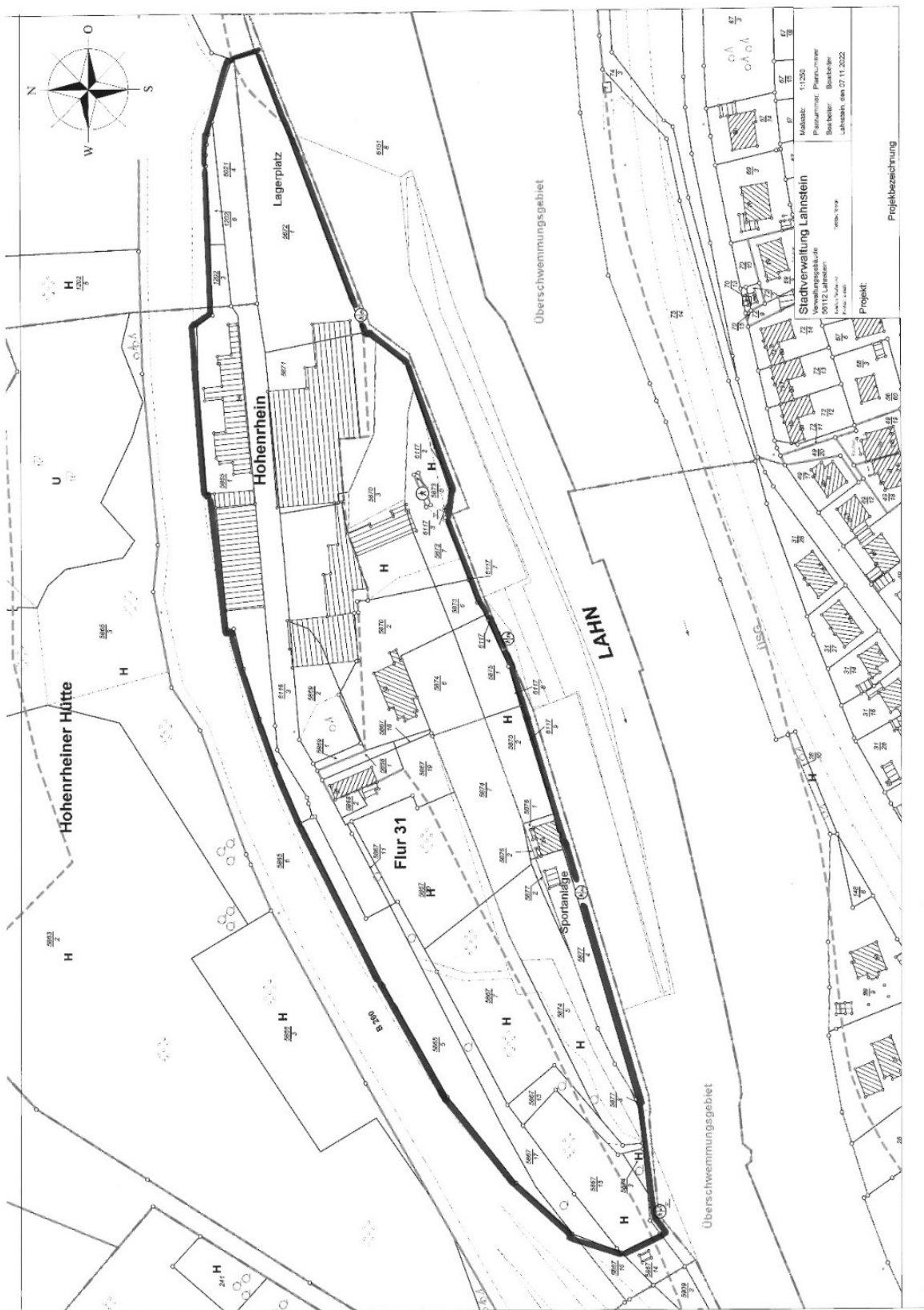
Da es sich bei diesen Flächen um derzeit unbeplante Flächen im Innenbereich handelt und das Plangebiet in seinem Bestand gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nicht einem Gebiet der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden kann, soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Zulässigkeit bestehender und zukünftiger 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, zur Zeit kein Regelungsbedarf.

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.

Geltungsbereich (Katasterkarte)



Zur Geschichte des Geländes Hohenrheiner Hütte

Auszüge 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 wurde 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. (...)

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 Verzinkerei, Teile der Zieherei, die Herstellung von Baustahlmatten und Stacheldraht. (...).

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

Folge 38, veröffentlicht im RLK 32/2004: 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 Hüttenherrs 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 Hüttenwerks sind noch an verschiedenen Stellen sichtbar.

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

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. Chevrement, 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.

Folge 479, veröffentlicht im RLK 38/2017: C.-S.-S-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 Strompfeilern 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.

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 überwuchert, 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.

Folge 20, veröffentlicht im RLK 41/2003: 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. (...)

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.

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung hatte sich der Stadtrat daher nach ausgiebigen Beratungen in der Sitzung am 21. Januar 1997 für eine Beibehaltung der baulichen Nutzung dieses Bereiches ausgesprochen, und zwar wie im vorangegangenen Flächennutzungsplan 1979 dargestellt, in gewerblicher Form.

In der Abstimmung hatte sich für die damals beabsichtigten Sonderbaufläche „Freizeit-, Wassersport- und Beherbergungsgewerbe“ keine Mehrheit gefunden.

Fünf Jahre später war im Zuge einer beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes in vier einzelnen Teilflächen in der Sitzung des Stadtrates am 26. September 2002 der Beschluss gefasst worden, die gewerbliche Nutzung in ein „Sonstiges Sondergebiet: Freizeit, Wohnen, Gewerbe“ nach § 11 BauNVO zu wechseln. Dabei sollte dafür Sorge getragen werden, dass sich das Gebiet auch tatsächlich in dieser „Drittelerung“ entwickelt und nicht ausschließlich zu Gunsten bzw. zu Lasten einer der drei genannten Nutzungen.

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

getragen werden, indem insbesondere in den Uferbereichen naturnähere Strukturen und Randstreifen entwickelt werden.

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

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

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

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

Das Wasser- und Schifffahrtsamt wies darauf hin, dass alle Maßnahmen, die Einfluss auf die Bundeswasserstraße Lahn haben können, seiner Zustimmung und ggfls. einer Genehmigung nach § 31 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) bedürfen. Dies treffe in jedem Fall auf die Anlegung eines Jachthafens zu, sowie auf Maßnahmen, die den Betriebsweg der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung, der zurzeit als Rad- und Wanderweg mit benutzt wird, berühren.

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

Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr wies darauf hin, dass bei der Ausweisung von überbaubaren Flächen an den Straßen des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich die Bauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz und Landesstraßengesetz einzuhalten ist. Die Erschließung von neuen Baugebieten sind innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten oder allenfalls in unmittelbarer Ortsnähe (Verknüpfungsbe-reich) 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 Versagung 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. Für eine neue Ausrichtung bzw. Eingrenzung möglicher Nutzungen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, in der die damals erkannten Problembereiche nach den heutigen Erkenntnissen untersucht und gelöst werden sollen.

Lage des Gebietes im Luftbild



Großräumige Flächennutzungsplanung (Stand 1999)



Wirksame Darstellung im Flächennutzungsplan



(W) = Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
(M) = Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
(G) = Gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Durch die achte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein soll der in dem umschriebenen Bereich zwischen der Bundesstraße B 260 im Norden und der Lahn im Süden des ehemaligen Geländes der Hohenrheiner Hütte rund um die Alte Schleuse entsprechend der zeichnerischen Ausführung als Sonderbaufläche (S) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Gebiet für den Fremdenverkehr“ nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dargestellt werden.



(S) = Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Zusammen mit der Flächennutzungsplan-Änderung wird bei entsprechender Beschlusslage die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgenommen (Vorlage BV 23/4392).

Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im vorgeschriebenen Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Im Weiteren erfolgt eine Abstimmung mit der zuständigen Landesplanungsbehörde. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) einzuholen.

Die Erforderlichkeit, Aufträge an Fachbüros für die Ausgestaltung der zeichnerischen Festsetzungen, landespflegerischen Untersuchungen und Gutachten zu anderen anfallenden Themen zu erteilen, wird sich im Laufe des Verfahrens ergeben.

Finanzierung:

Die anfallenden Kosten für die Planung und alle damit zusammenhängenden Untersuchungen, Gutachten und Nachweise für die Bauleitplanung werden im Haushalt für die Jahre 2024 und 2025 mit jeweils 60.000 Euro eingestellt.

Auswirkungen Umweltschutz:

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

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

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

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

Weiterhin erfolgt im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz eine Biotoptypenkartierung, die die Grundlage für die Bewertung der Eingriffserheblichkeit der Planung bildet. Es werden Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung und zum Ausgleich erarbeitet. Ferner erfolgt eine Betrachtung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets des Rheins und es werden entsprechende Hochwasserschutz- bzw. notwendige Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Zudem wird die immissionsschutzrechtliche Betroffenheit des Schutzgutes Mensch durch Lärm und Geruch von im Umfeld der geplanten Nachnutzung vorhandenen Wohnbebauung ermittelt und bewertet.

Beschlussvorschlag:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein wird in dem umschriebenen Bereich zwischen der Bundesstraße B 260 im Norden und der Lahn im Süden des ehemaligen Geländes der Hohenrheiner Hütte geändert und entsprechend der zeichnerischen Ausführung als Sonderbaufläche (S) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Gebiet für den Fremdenverkehr“ nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dargestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und das Verfahren durchzuführen.

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister