

# Stadtverwaltung Lahnstein

---

## Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 23/4434**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	31.07.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 1	04.09.2023	Ö
Stadtrat	21.09.2023	Ö

## **Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 - Hafengebiet Oberlahnstein; hier: Beratung und Beschlussfassung über den Fortgang der Planung**

### Sachverhalt:

Erläuterungen zum Bauleitplanverfahren sind der Anlage zur Vorlage BV 23/4435 (Entwurf „Textlichen Festsetzungen und Begründung“) zu entnehmen, insbesondere hinsichtlich der beiden durchgeführten Verfahrensschritte zur „Beteiligung der Behörden“ und „Beteiligung der Öffentlichkeit“ (Abschnitt 2.5).

Der Stadtrat hatte in öffentlichen Sitzungen am 22. September 2022 und 2. Februar 2023 über die grundsätzlichen Inhalte der Planung - insbesondere die „Art der baulichen Nutzung“ - beraten und beschlossen, auf dieser Grundlage die entsprechenden Beteiligungsverfahren durchzuführen. Es sollte zunächst festgestellt werden, welche Bedenken die angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch die Öffentlichkeit (frühere „Bürgerbeteiligung“) in den geplanten Festsetzungen sehen.

Die eingegangenen umfangreichen Stellungnahmen aus beiden Verfahren sind in die Begründung des Bebauungsplan (Abschnitt 2.6 der Anlage zur Vorlage BV 23/4435) als „Abwägungsrelevante Eingaben“ eingeflossen.

Sie zeigen in sehr deutlichem Maße, dass die Entwurfsplanung insbesondere beim „Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau“ und dem „Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen“ auf Widerstand stößt. Auch Mieter und Pächter der landeseigenen Flächen haben - zum Teil über ihre anwaltschaftliche Vertretungen - Stellungnahmen eingereicht, die um den Bestand ihrer

Unternehmen fürchten, wenn Erweiterungsmöglichkeiten ausgeschlossen oder beschränkt werden.

Dabei verkennen einige Einwender, dass der Entwurf des Bebauungsplanes eine dahingehende Planung zu einem „Sporthafen“ oder „Wohn-Hafen“ überhaupt nicht thematisiert. Von diesen aus früheren Zeiten noch bekannten Überlegungen (Dreiklang: „Arbeiten, Freizeit, Wohnen“) hat die Planung längst Abstand genommen, was in den Unterlagen auch entsprechend dargelegt ist.

Diese Absichten sind bei einigen Einwendern offenbar immer noch verfestigt und werden - wissend oder unwissentlich - ihren Stellungnahmen vorangestellt.

Dabei geht der Planungsentwurf gerade davon aus, teilweise nur Nutzungen zuzulassen, die „hafengebunden“ und „wasseraffin“ sind. Damit soll den politisch gefassten raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben zur Nutzung der sog. „landesbedeutenden Häfen“ insbesondere damit Rechnung getragen werden, die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Ressourcen des mit Abstand flächen- und umsatzmäßig kleinsten Hafens dieser Kategorie in Rheinland-Pfalz eben in diesem Sinne zu nutzen.

Gewerbebetriebe, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen und ein hohes Verkehrsaufkommen (auf dem Weg dorthin) generieren sind so nur ausnahmsweise zulässig bzw. gänzlich ausgeschlossen.

Die Stellungnahmen werden dem Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen entsprechend im Zuge der Abwägung - „Bewertung, Gewichtung und Würdigung“ - (Abschnitt 2.7 der Anlage zur Vorlage BV 23/4435) behandelt.

Verwaltungsseitig wurden dementsprechende Beschlussvorschläge erarbeitet, die die bisher eingeschlagene Richtung der Planung begründen, diese aber im Zuge der Abwägung weiterhin ergebnisoffen fortführen.

Eine besondere Bedeutung liegt dabei auf den Ausführungen hinsichtlich der (vermeintlich höherrangigen) Widerstände, die von mehreren Institutionen grundsätzlich gegen die Planung aufgebaut werden.

Der Fortgang des Verfahrens in diesem Sinne hat zur Folge, dass die Voraussetzung für den Erlass der beschlossenen Veränderungssperre nach wie vor gegeben sind.

Zur weiteren Sicherung der Planung ist daher eine Verlängerung der geltenden Veränderungssperre nach ihrem dritten Jahr erforderlich. Hierfür setzt § 17

Abs. 2 BauGB das Erfordernis „besonderer Umstände“ voraus. Diese sind angesichts der Komplexität der Planung und der Vielzahl umfangreicher Einwendungen, deren Behandlung einen erhöhten Aufwand erfordern, gegeben.

Auch die den Planungsbereich beeinflussenden Maßnahmen der Städtebauförderung (Stadtumbau Oberlahnstein, Planung und Finanzierung der „Erschließungsstraße“) sind aufgrund ihrer noch nicht abschließend festgelegten Rahmenbedingungen ein besonderer Umstand, die Bebauungsplanung „Hafengebiet Oberlahnstein“ für ein viertes Jahr durch eine Veränderungssperre zu sichern (Vorlage BV 23/4436).

Um einen Abschluss der Bauleitplanung bis zum endgültigen Ablauf der Veränderungssperre zu gewährleisten, wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. 23 als sog. „einfachen Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB weiterzuführen.

Bei einem „einfachen Bebauungsplan“ kann auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen verzichtet werden. Damit muss

die Führung der „Erschließungsstraße“ nicht festgelegt werden, was demzufolge auch nicht die Festsetzung von damit verbundenen Baugrenzen und Baulinien erfordert.

Die Bebauungsplanung würde sich damit auf ihr ursprüngliches Ziel beschränken, Art und das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Die zeichnerische Darstellung des Planes könnte so dem bisherigen Entwurf entsprechende (drei, jetzt: vier) Teilgebiete enthalten, deren Nutzung schriftlich formuliert wird.

Der Geltungsbereich würde sich auf den eigentlichen Hafen reduzieren; die vormals in den Planungsüberlegungen einbezogene Hafensemole („Hafenköppchen“) bleibt angesichts der hier vorzunehmenden eigenen Planung für die BuGa'29 und die Lahnquerung einem eigenen Verfahren vorbehalten.

Mit diesem Entwurf ließe sich der nächste Verfahrensschritt, die „Öffentliche Auslegung“ nach § 3 Abs. 2 BauGB, zügig durchführen und der Bebauungsplan vor Ablauf der Veränderungssperre zum abschließenden Satzungsbeschluss bringen.

Die Bauleitplanung wird von der Verwaltung vorgenommen.

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.

### **Beschlussvorschlag:**

Dem vorgeschlagenen Verfahrensgang wird zugestimmt.  
Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Zuge der Abwägung behandelt.  
Die Veränderungssperre wird um ein weiteres Jahr verlängert (BV 23/4436).

*Hinweis: § 22 GemO (Ausschlussgründe) beachten!*

(Lennart Siefert)  
Oberbürgermeister