

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 26/5215**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 3 Bauen, Umwelt, Stadtplanung, WBL	02.03.2026

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Ausschuss für Bauen, Umwelt, Stadtplanung	22.04.2026	Ö
Stadtrat	06.05.2026	Ö

**Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal rund um den Victoriabrunnen in Oberlahnstein;
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.

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

Anlass der Planung

Der Anlass der Planung wurde den in den Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Sitzungsvorlage BV 25/4901) dargelegt. Eine auf die Bebauungsplanung abgestimmte Fassung ist in der Anlage beigefügt. Sie enthält auch weitergehende Aussagen aus einer vom Vorhabenträger in Auftrag gegebenen Untersuchung.

Um den Bebauungsplan entsprechend der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes zu entwickeln, ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO vorgesehen.

Es ist 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 gesetzliche Grundlagen bereits geregelt.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein ist das Areal nicht mit einer Bauflächendarstellung versehen. Die dortigen Anlagen befinden sich im sog. „Außenbereich“ und sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wegen „ihrer besonderen Zweckbestimmung“ (aufgrund der vorhandenen Heilquelle) dort zugelassen worden bzw. auch weiterhin zulässig. Daher war eine Bauflächendarstellung nicht erforderlich, zumal diese auch die nicht gewünschte Errichtung anderer baulicher Anlagen (beispielsweise Gewerbebetriebe) im unmittelbaren Umfeld der Heilquelle impliziert hätte.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung der dortigen Grünflächen durch eine Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ ersetzt werden, um die Voraussetzungen für die Bebauungsplanung zu schaffen.

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) gewerblichen Liegenschaft;
- die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung;
- die Sicherstellung des Natur- und Landschaftsschutzes im Umfeld des Rheins, 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,
- als auch die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, in Verbindung mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Da es sich bei diesen Flächen um derzeit unbeplante Flächen handelt und das Plangebiet nicht einem Gebiet der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden kann, soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Zulässigkeit bestehender und zukünftiger Nutzungen planungsrechtlich geregelt 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, so weit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen.

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

Durch einen städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Lahnstein und dem Vorhabenträger wird die Übernahme der Honorare dieser Planungen als auch die Kosten des verwaltungsseitigen Aufwandes für das Verfahren geregelt. Der Vertrag soll, soweit sich das Vorhaben nach den Ergebnissen der ersten Beteiligungsverfahren absehbar tatsächlich umsetzen lässt,

vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgeschlossen sein. Die bisher erbrachten Leistungen hat der Vorhabenträger selbst beauftragt und deren Kosten übernommen.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im vorgeschriebenen Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Aufstellungsbeschluss des Stadtrates gefasst am 19. September 2025).

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als zuständige Untere Landesplanungsbehörde beantragt. Diese wurde zum Jahresende 2025 abgegeben.

Als Ergebnis kann hieraus (auszugsweise) wiedergegeben werden:

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald - RROP - (...) ist die Stadt Lahnstein überwiegend als verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur festgelegt. Zudem übernimmt sie die Funktion einer Erholungsgemeinde. Insofern sind bei der Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes vorwiegend diese Schwerpunkte zu beachten. Dies bedeutet, dass grundsätzlich eine Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus, unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials, vorzunehmen ist. Hierdurch soll eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgen. (...)

Insofern sind bei der Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes vorwiegend diese Schwerpunkte zu beachten. (...)

Satz 2 des Z 92 besagt, dass der Kern- und der Rahmenbereich der UNESCO-Welterbestätten Oberes Mittelrheintal und Obergermanisch-Rätischer-Limes von großen baulichen Vorhaben, die nicht mit dem Status des UNESCO-Welterbes vereinbar sind, freizuhalten. Laut der Begründung/Erläuterung zu dem Ziel wird durch das Ziel sichergestellt, dass die UNESCO-Welterbestätten vor Beeinträchtigungen geschützt werden, die mit dem Status des UNESCO-Welterbes nicht vereinbar sind. Dazu gehören insbesondere größere bauliche Anlagen gewerblicher Art oder touristische bzw. Freizeitnutzungen, die das charakteristische räumliche Erscheinungsbild der Welterbestätten stören können.

Damit eine zielkonforme Umsetzung des Vorhabens erfolgen und insbesondere das Z 92 Satz 2 als Ziel eingehalten werden kann, bittet das Welterbe-Sekretariat bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe einen Beratungstermin.

Nach G 96 LEP IV sollen der Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie der Erhalt von Kulturdenkmälern zur Erhaltung lebenswerter, identitätsstiftender Siedlungsformen und Kulturlandschaften gefördert werden. In der Welterbe-Region Oberes Mittelrheintal sind denkmalgeschützte bauliche Elemente so weit wie möglich bedarfsgerecht zu nutzen. Hierzu sind lokal und regional abgestimmte

Nutzungskonzepte zu entwickeln. Im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen ist auch ein qualitativvolles architektonisches Konzept unerlässlich.

Unmittelbar im Geltungsbereich des Planbereichs befindet sich das Kulturdenkmal „Max-Schwarz-Straße 2 (Liebfrauenkapelle, sog. Wenzelkapelle)“. Der Erhaltungs- und Umgebungsschutz des Kulturdenkmals ist zu gewährleisten. Auch bei der Nachnutzung des besagten Areals ist darauf zu achten, dass der Kapelle ein angemessener Rahmen zugestanden wird, beispielsweise durch entsprechende Abstände und eine Grüngestaltung ringsum. Diese Punkte sind insbesondere bei nachgeordneten Verfahren (Bebauungspläne, Bauanträge) zu beachten. (...)

Nach Z 60 des RROP ist in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus in den Tälern von Flüssen und Bächen sowie besonders in allen Uferbereichen stehender und fließender Gewässer künftig von einer flächenmäßigen Ausdehnung der Campingnutzung und von einer Neuanlage von Campingplätzen abzusehen.

Die attraktive Landschaft und die besonders bedeutsamen Landschaftsbildelemente in den Bereichen mit starker Hangneigung stellen eine natürliche Ressource dar, die im Sinne der Attraktivität für den Tourismus auf Dauer erhalten bleiben muss.

Da der RROP in Z 60 von einer Ausdehnung der Campingnutzung spricht, unterliegen Z 60 nur solche Vorhaben, die der RROP nicht bereits während der Planaufstellung als Bestand berücksichtigt hat, sowie neben Campingplätzen auch Wohnmobilstellplätze, soweit sie der CampingplatzVO unterliegen. Der wirksame Flächennutzungsplan enthält keine positive Darstellung zugunsten der Campingnutzung und ist somit nicht als Bestand zu bewerten.

Nach Z 67 des RROP sind die Vorranggebiete Hochwasserschutz von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten.

Zur Abgrenzung der Vorranggebiete Hochwasserschutz wurden die Überschwemmungsgebietskarten herangezogen, die für ein definiertes Hochwasserereignis (HQ 100) die betroffenen Flächen ausweisen. Bei diesen Karten wird in einen Abflussbereich und einen Rückhaltebereich unterschieden. Der Abflussbereich soll das schadlose Abfließen einer Hochwasserwelle sicherstellen. Die Flächen sind für die Wasserwirtschaft von herausragender Bedeutung. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten bzw. in überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind besondere Anforderungen an die Bebauung zu stellen.

Der Planbereich liegt zu einem innerhalb des 40 m-Bereiches des Rheins, Gewässer I. Ordnung. Zum andern befindet sich der überwiegende Teil des Plangebietes innerhalb des mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Mit der Neufassung des Landeswassergesetzes ist zu erwarten, dass zukünftig die komplette überplante Fläche innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegt.

Nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne in festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Außenbereich untersagt. **Zulässig ist hier allenfalls eine Freiflächenplanung; die Errichtung neuer baulicher Anlagen (auch Ersatzneubauten) ist nicht möglich.** (...)

Nach Z 1.1.1 der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu

prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Nach G II.2.2 sollen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Vereinbarkeit mit den fachlichen Forderungen betreffend der Welterbe Verträglichkeit und der Ziele Z 59 und Z 60 sowie der Lage im Überschwemmungsgebiet zwingend erforderlich ist, um § 1 Abs. 4 BauGB zu entsprechen.

Im weiteren Planungsverlauf ist sicherzustellen, dass mit dem Vorhaben keine Gefährdung des vorhandenen Welterbe Status einhergeht. Denn nach G 183 RRÖP wird eine nachhaltige Weiterentwicklung des UNESCO-Welterbe-Gebietes angestrebt.

Finanzierung:

Im Rahmen des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Lahnstein und dem Vorhabenträger wird die Übernahme von Kosten für Planung und Fachgutachten sowie des Verfahrens geregelt.

Auswirkungen Umweltschutz:

Mögliche Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bauleitplan betrachtet 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.

Weiterhin erfolgt im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz eine Bewertung der Eingriffserheblichkeit der Planung. Es werden Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung und zum Ausgleich erarbeitet.

Beschlussvorschlag:

Für das Areal rund um den Victoriabrunnen in Oberlahnstein wird ein Bebauungsplan mit der Nummer 55 und dem Namen „Victoriabrunnen“ aufgestellt. Der vorläufige Geltungsbereich ist in den Planungsunterlagen dargestellt.

Um den Bebauungsplan entsprechend der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes aus diesem zu entwickeln, ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO vorgesehen.

Die weiteren Festsetzungen und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergeben sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens.

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

(Hinweis: § 22 GemO - Ausschließungsgründe - beachten!)

Anlagen:

Planung und Begründung in der Entwurfsfassung für den Aufstellungsbeschluss

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister