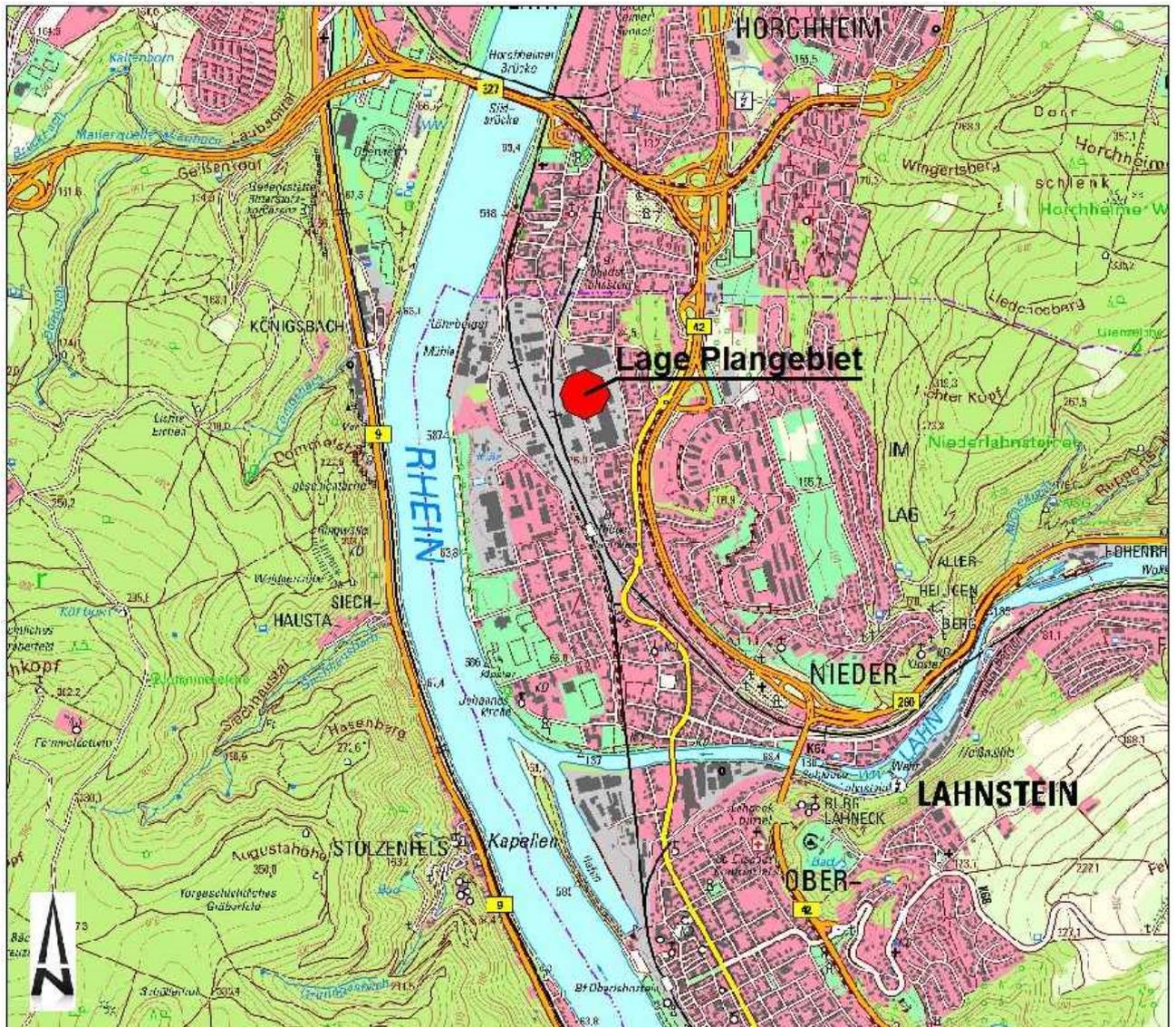


2 BEGRÜNDUNG

2.1 Lage und Geltungsbereich

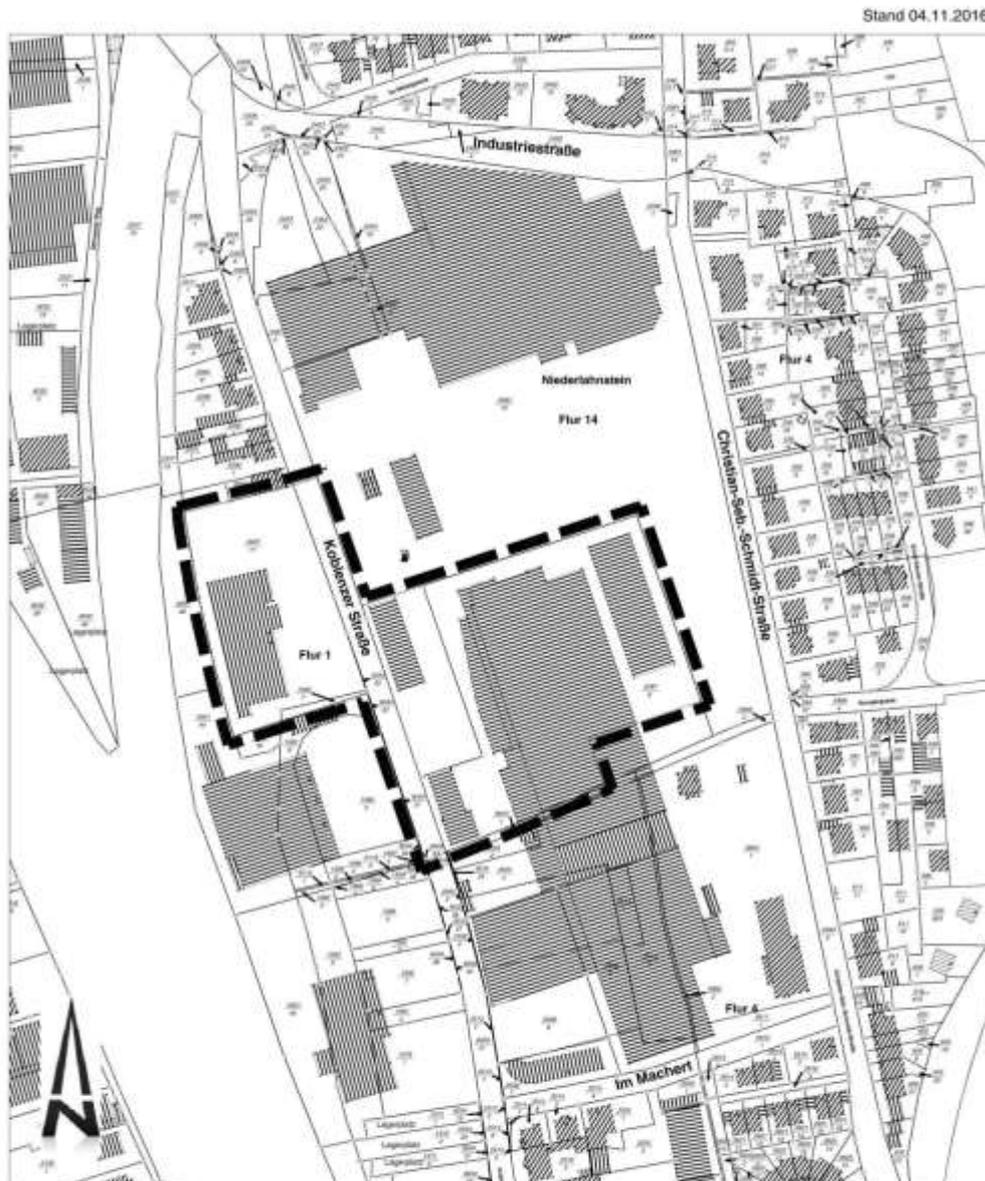
2.1.1 Lage des Plangebietes



Übersichtslageplan o.M.

© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2016, dl-de/by-2.0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

2.1.2 Geltungsbereich



2.2 Bestand und Entwicklung

2.2.1 Vorgeschichte

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 (sowie dessen erster und zweiter Änderung, letztere verbunden mit dem späteren Bebauungsplan Nr. 39) war Ende der Achtzigerjahre des ver-

gangenen Jahrhunderts eine neue Entwicklung im nördlichen Niederlahnstein eingeleitet worden.

Im November 1989 hatte der Stadtrat beschlossen, eine Neuordnung des Gebietes zwischen Industriestraße, Christian-Sebastian-Schmidt-Straße, Im Machert und Koblenzer Straße vorzunehmen und dafür einen Bebauungsplan aufzustellen. Dies wurde als erforderlich angesehen, um im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches entsprechende städtebauliche Ordnung herbeizuführen.

Ziel war es, insbesondere eine Entschärfung der durch das enge Nebeneinander von industrieller Nutzung im Bereich des Drahtwerkes und der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße entstandenen Konflikte zu erreichen und darüber hinaus die durch die Verkleinerung der Betriebsflächen der Firma entstandenen Entwicklungsspielräume sinnvoll zu nutzen.

Das Plangebiet war in der Vergangenheit fast ausschließlich industriell bzw. gewerblich genutzt worden. Nach schrittweiser Verkleinerung des Drahtwerkes waren Teilbereiche brach gefallen; das Werk hatte damals nur noch einen Teil der ehemaligen Betriebsflächen benötigt. Es bestand die Absicht, den Produktionsablauf rationeller zu gestalten und die bestehenden Hallen zum Teil durch neue Gebäude zu ergänzen; dies wurde letztlich aber nicht umgesetzt.

Die frei gewordenen Flächen im Norden und Nordosten waren anschließend nach Durchführung eines raumplanerischen Verfahrens und Anpassung des Flächennutzungsplanes für ein Sondergebiet Einzelhandel (Baumarkt) freigegeben worden. Unmittelbar nebenan davon hatte sich bereits ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt.

Der Bebauungsplan Nr. 17 erlangte nach Durchführung des vorgeschriebenen Verfahrens und dem abschließenden Satzungsbeschluss mit dessen Bekanntmachung am 14. Oktober 1994 seine Rechtskraft; siehe dazu Bebauungsplan Nr. 17 (verbleibender rechtskräftiger Teil), Seite 39.

Anlass der ersten Änderungsplanung war die Verlagerung des Lebensmittelmarktes aus dem nördlichen Bereich der Koblenzer Straße auf eine weiter südlich gelegene Fläche im Herbst des Jahres 2001 und die damit einhergehende Nutzungsänderung des dort befindlichen, zwischenzeitlich ungenutzt verbliebenen Areals der damals dort ansässigen Firma.

Im März 2002 hatte sich die Situation nochmals verändert. Eine beantragte Erweiterung des Baumarktes auf der Fläche des ehemaligen Lebensmitteldiscounters war ebenso zu beraten wie ein Antrag zur Errichtung von drei Hallenabschnitten für Einzelhandel auf dem ehemaligen Firmengelände.

Dies war der Grund für eine zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, verbunden mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 39, die zum Bebauungsplan mit der Nr. 17Ä2/39 zusammengeführt wurden (siehe Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39, Seite 40).

Notwendig hierfür war auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes, um für die Schaffung des Baurechtes ein sogenanntes Sondergebiet auszuweisen.

Die bundeseinheitliche Baunutzungsverordnung erlaubt die Ansiedlung von sogenanntem „großflächigen Einzelhandel“ (mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche) nur in als solchen festgesetzten Sondergebieten. Solche Sondergebiete müssen bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung ausgewiesen sein.

Nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes am 15. April 2005 konnten sich auf den Flächen westlich der Koblenzer Straße Einzelhändler aus den Bereichen Lebensmittel, Kleidung, Drogerie und Getränke etablieren. Mit einher ging ein erweiterter Ausbau der Koblenzer Straße mit Anlage von Linksabbiegespuren für die einzelnen Betriebszufahrten und die Errichtung zweier Kreisverkehre im Norden (mit der Industriestraße) und Süden (mit der Kölner Straße), wodurch die Leistungsfähigkeit der Erschließung erheblich verbessert wurde.

Diese Maßnahmen waren von den ansässigen Firmen - im Zusammenschluss ARGE genannt - übernommen und finanziert worden; sie hatten am 5. September 2003 mit der Stadt Lahnstein einen Vertrag abgeschlossen, mit dem sie sich zur Übernahme der Planungskosten erklärten und zur Herstellung des Straßenausbaus der Koblenzer Straße verpflichteten.

2.2.2 Weitere Entwicklung

Nach den beiden Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 17 verbleiben nur noch die ausschließlich vom Drahtwerk genutzten südlichen Flächen im Geltungsbereich seiner Rechtskraft, also der südliche Bereich zwischen Koblenzer Straße, Im Machert und Christian-Sebastian-Schmidt-Straße. Der Bebauungsplan setzt hier ein Gewerbegebiet fest, in dem Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. An einer Änderung dieser Festsetzungen war der Eigentümer des Drahtwerkes nicht interessiert gewesen. So hatte er sich im Zuge der Neuplanung auch nicht an den Kosten beteiligt, die von der ARGE getragen wurden.

Seit etwa sechs Jahren ist die FMZ Drahthof Lahnstein GmbH & Co. KG, Hansaallee 42a, Düsseldorf, an dem Gelände des Drahtwerkes interessiert.

Auf den südlich an den Baumarkt-Parkplatz angrenzenden Flächen beabsichtigte die Gesellschaft zunächst die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums. Namentlich genannt wurden ein Elektronik- bzw. Elektrofachmarkt (sog. weiße und braune Ware) auf ca. 3.200 qm sowie Fachmärkte mit den Sortimenten Sportartikel, Textil, Schuhe, Café, Drogerie, Friseur und Getränke. Dies hatte der Investor auch weiträumig in der Presse publik gemacht und war auf erhebliche Ablehnung des benachbarten Oberzentrums Koblenz gestoßen.

In Folge des damals in der Sitzung des Stadtrates am 21. Juni 2012 zugestimmten Konzeptes wurde eine vereinfachten raumordnerischen Prüfung durchgeführt. Als Ergebnis stellte die SGD Nord mit Schreiben vom 14. Juni 2013 fest, dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Lahnsteiner Zentrenstruktur zu erwarten wären. Sollte an der Umsetzung des Elektronikfachmarktes mit der geplanten Verkaufsfläche von max. 1.600 qm festgehalten werden, müsse in ei-

nem sog. „Zielabweichungsverfahren“ geprüft werden, ob das Vorhaben trotz der Betroffenheit des Zieles Z 60 des LEP IV ausnahmsweise zugelassen werden kann. Hiervon hatte der Investor dann keinen Gebrauch mehr gemacht.

Weitere Varianten des Investors wurden in den Folgejahren durchgespielt, ohne dass dazu Beschlusslagen des Stadtrates eingefordert wurden. Letztendlich kam kein Konzept über das erste Stadium der Akquisition heraus; Planungen wurden nicht eingeleitet.

2.2.3 Aktuelle Entwicklung

Die FMZ Drahthof Lahnstein beabsichtigt nunmehr, als Projektentwickler für das westlich der Koblenzer Straße liegende Unternehmen, einen neuen Lebensmitteldiscounter östlich der Koblenzer Straße auf dem Gelände des Drahtwerkes zu errichten; der bestehende Markt soll dann aufgegeben werden.

Auf den neuen Grundstücksflächen befinden sich derzeit nicht mehr betriebsnotwendige Gebäude des Drahtwerkes, die hier überwiegend vorhandenen alten Fabrikhallen sollen abgerissen werden. Auch soll im Zuge der Neuordnung das an der Koblenzer Straße liegende alte Verwaltungsgebäude des Drahtwerkes abgebrochen und die Nutzung verlagert werden.

Der neue Lebensmitteldiscounter soll, südlich angrenzend an die Flächen des -Baumarktes, auf einer Grundstücksfläche von etwa 12.000 qm errichtet werden. Vorgesehen ist das gleichbleibende Sortiment auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.690 qm anzubieten (siehe Visualisierte Darstellung des Projektes aus der Hand des Investors, Seite 33).

Nach dem von der Stadt Lahnstein am 17. Dezember 2012 beschlossenen Einzelhandelskonzept ist dieser Bereich der Koblenzer Straße als „Zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“ ausgewiesen.

Der Neubau des Lebensmitteldiscounters stellt ein raumbedeutsames Vorhaben dar und ist hinsichtlich seiner Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zu überprüfen und mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter den Gesichtspunkten der Raumordnung aufeinander abzustimmen (Raumverträglichkeitsprüfung). Entsprechend wurde am 13. November 2015 die Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung („vrP“) gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlG beantragt. Das Prüfergebnis vom 16. März 2016 wurde von der SGD Nord mit Schreiben vom 22. März 2016 mitgeteilt.

In dieser Ergebnismitteilung heißt es:

Die geplante L.-Verlagerung in der Koblenzer Straße mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.690 qm entspricht den Zielen Z 57, Z 58, und Z 60 des LEP IV und gleichlautender Ziele des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006. Und ebenso den Grundsätzen G 4 (Kongruenzgebot) des Kapitels „Einzelhandels“ des RROP Mittelrhein-Westerwald und dem G 56 des LEP IV. Die Verkaufsflächen des neuen L.-Standortes sind basierend auf dem Verträglichkeitsgutachten im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.

Um die Zielstellungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein einhalten zu können, ist der bestehende Flächennutzungsplan an die geplanten Nutzungen anzupassen und der Bebauungsplan (17Ä2/39 - Koblenzer Straße / Industriestraße) im Bereich des derzeitigen

L.-Standortes bauleitplanerisch so zu ändern, dass am Altstandort zukünftig nur noch Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein zulässig ist und der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen wird.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein stellt im Vorhabenbereich auf den Flächen des Drahtwerkes ein Gewerbegebiet dar. Entsprechend der Planung ist der relevante Bereich des Flächennutzungsplanes im Rahmen der sechsten Änderung (Sondergebiet Einzelhandel) anzupassen.

Für das Vorhaben sind diese beiden Pläne entsprechend den Forderungen aus dem Ergebnis der „vrP“ zu ändern.

Neben den erforderlichen differenzierten Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) sind im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung insbesondere die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen. Hier ist die Leistungsfähigkeit der Anschlüsse an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie im Projektbereich selbst die Funktionsfähigkeit der Zufahrten von und auf die Koblenzer Straße zu gewährleisten.

Entsprechend einer ersten Einschätzung im Rahmen des Antrags zur „vrP“ durch das Gutachter-Büro ist durch die Betriebsverlagerung in Verbindung mit der vorgesehenen Erweiterung der Verkaufsfläche sowie einer anderweitigen Nachnutzung am alten Standort des Lebensmitteldiscounters nicht von einer maßgeblichen Beeinträchtigung von Verkehrsfluss und Verkehrsqualität gegenüber dem heutigen Zustand auszugehen. Zur erforderlichen Nachweisführung ist ein Gutachten in Bearbeitung; die Ergebnisse werden in das Bebauungsplanverfahren eingebracht.

Auch sind die projektbedingten schalltechnischen Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung zu untersuchen und darzustellen, um die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für die östlich angrenzende Bebauung an der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße. Die erforderliche gutachterliche Nachweisführung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Zu betrachten sind auch die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft. Das Projektgebiet für die Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters liegt innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes und ist durch Produktionshallen, das Verwaltungsgebäude sowie die Erschließungsflächen der Drahtwerk C.S. Schmidt GmbH geprägt. Das Gelände ist durch diese Anlagen vollständig versiegelt. Vom Drahtwerk genutzt wird derzeit lediglich noch das Verwaltungsgebäude an der Koblenzer Straße sowie die südlich an die Flächen des geplanten Lebensmitteldiscounter-Standortes angrenzenden Grundstücksbereiche (Hallen und Erschließungsflächen).

Auch das alte Verwaltungsgebäude soll abgebrochen und im südöstlichen Bereich des Plangebiets dieser Bebauungsplan-Änderung neu errichtet werden. Der gesamte überplante Bereich des Drahtwerkes liegt derzeit vollständig brach. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die Realisierung des Vorhabens auf diesen Flächen nicht zu erwarten. Die im Rahmen des Bebauungsplans erforderliche Nachweisführung hinsichtlich Landespflege und Artenschutz erfolgt im weiteren Verfahren.

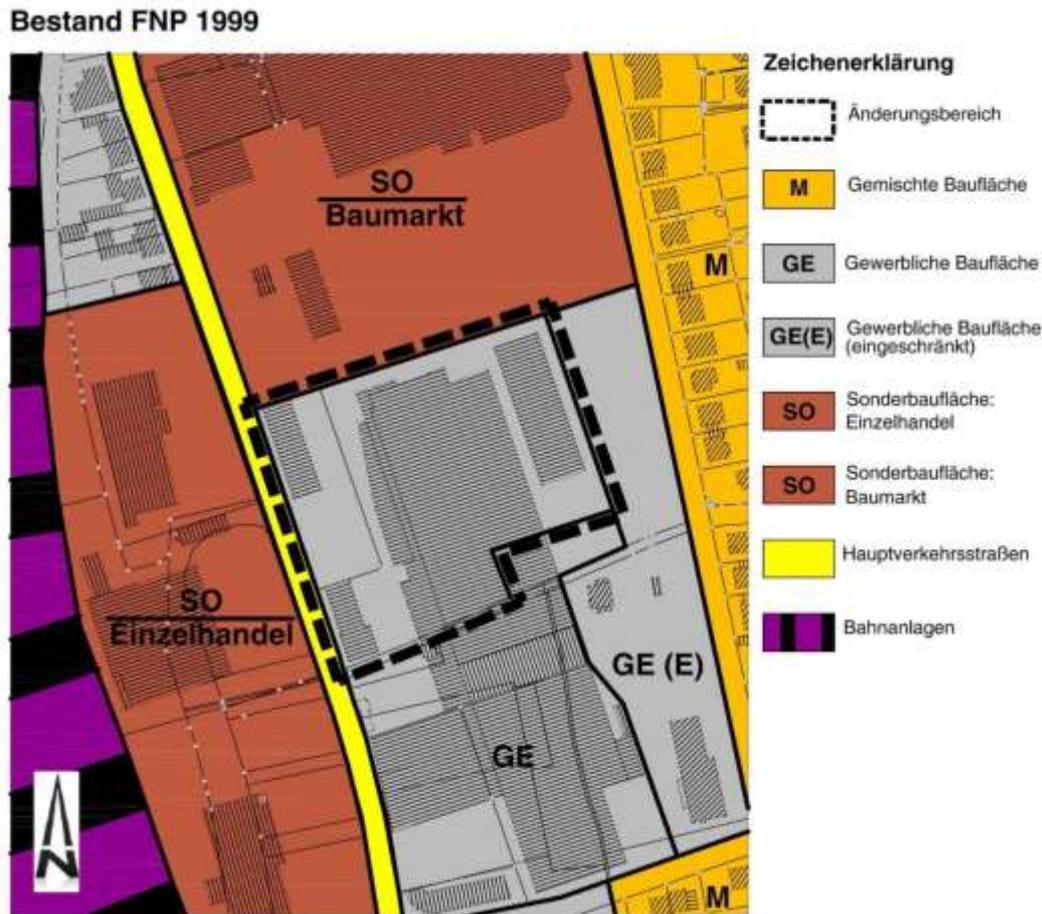
2.2.4 Visualisierte Darstellung des Projektes



2.3 Planerische Grundlagen

2.3.1 Flächennutzungsplanung

2.3.1.1 Geltender Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



2.3.1.2 Anlass der Änderung

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, die regionalplanerische Funktionszuweisung und das ebenfalls vorhandene örtliche Interesse, hatte bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 1992-99 Anlass gegeben, verstärkt gewerbliche Bauflächen darzustellen.

Auch die im Aufstellungsverfahren einzuholende „Landesplanerische Stellungnahme“, abgegeben am 7. April 1994 durch die Untere Landesplanungsbehörde des Rhein-Lahn-Kreises, hatte als fünftes von sieben landesplanerischen Zielen infolge der nach dortiger Auffassung nicht ausreichend vorgesehenen Gewerbebauflächen zur Verbesserung der Wirt-

schafts- und Infrastruktur gefordert: „Der Entwicklung im produzierenden Gewerbe ist Vorrang einzuräumen.“

Den übrigen landesplanerischen Vorgaben war im anschließend überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplanes durch Beschlussfassung der städtischen Gremien weitgehend gefolgt worden. Allerdings war das vorgenannte fünfte Ziel nicht in vollem Umfang vom Stadtrat akzeptiert worden, da man damals schon erkannte, dass dieser prognostizierten landesplanerisch gewünschten Entwicklung auf Dauer nicht hinreichend Rechnung getragen werden könne.

Begründet wurde dies vom Stadtrat damit, dass die „Landesplanerische Stellungnahme“ darlege, gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplanvorentwurf bestehe mindestens noch ein Zusatzbedarf von rund fünf bis zehn Hektar. Die erschließungsfähigen Flächen seien aufgrund der topographischen Verhältnisse allerdings sehr begrenzt, Flächenreserven dagegen nicht vorhanden. Desweiteren wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Entwicklung im produzierenden Gewerbe forciert werden sollte, wobei allerdings auf den Arbeitsplatz bezogene flächenintensive Gewerbeansiedlungen nicht anzustreben seien.

Beide Bedingungen korrespondierten dahingehend, dass ein Vorrang des produzierenden Gewerbes bei der weiteren Entwicklung als realitätsfremd anzusehen war. Im produzierenden Gewerbe ist bei Neuansiedlungen mit einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von mindestens 200-300 m² Bruttobauland pro Arbeitsplatz zu rechnen. Da eine derart extensive Flächennutzung aufgrund der topographischen als auch städtebaulichen Situation in der Stadt Lahnstein nicht realisierbar sei, müsse die verstärkte gewerbliche Entwicklung der Stadt Lahnstein im tertiären Bereich (Dienstleistungen) gesucht werden - dies auch unter dem von der Landesplanung selbst dargelegten Problem der langfristigen Entflechtung der starken Gemengelage im Stadtbereich von Lahnstein.

Aus diesen Gründen hatte der Stadtrat durch Beschluss eine Modifizierung des fünften „Landesplanerischen Ziels“ vorgenommen und eigens neu gefasst: „Der Entwicklung qualifizierter Arbeitsplätze im tertiären Bereich mit angestrebter hoher Arbeitsplatzdichte in Kernnähe ist Vorrang einzuräumen.“

Im Zug der Flächennutzungsplanung waren die Flächenpotenziale in der Stadt untersucht und nach verschiedenen Kriterien geprüft worden. Bewertet wurden die Lage und Erreichbarkeit der Flächen, die überörtliche Verkehrsanbindung, die mögliche verkehrstechnische Erschließung und die topographische Situation. Auch die Bedeutung der Flächen aus landespflegerischer Sicht wurde berücksichtigt.

Damals belief sich die Ausweisung im Flächennutzungsplan auf knapp dreißig Hektar Gewerbebaufläche, von denen allein elf Hektar auf das Gelände des Güterbahnhofes entfielen.

In der Summe entstand so ein Überangebot an Gewerbebauflächen in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, das mangels tatsächlicher Verfügbarkeit bis heute nicht genutzt werden konnte.

Noch während der Flächennutzungsplanung war das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet worden, um in dem von Christian-Sebastian-Schmidt-Straße, Im Machert, Koblenzer Straße und Im Mittelgesetz umschlossenen Gebiet das Baurecht für den damals im Entstehen befindlichen Baumarkt als auch für das südlich anschließende Gewerbegebiet zu schaffen. Seit 1994 ist dieser Bebauungsplan mit der Nr. 17 rechtskräftig.

Das Gewerbegebiet war unter der Vorgabe entwickelt worden, hier neben dem Baumarkt keine weiteren Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln und somit die gewerbliche Nutzung zu sichern.

Da seit über zwanzig Jahren keine Investoren Interesse an einem Ankauf der Flächen zur Ansiedlung von Unternehmen in der vom Plan vorgegebenen Größenordnung äußerten, stellte sich die Notwendigkeit einer zumindest teilweisen Neuordnung des Gebietes in Frage.

Die verhaltene Nachfrage nach geeigneten kleinen und mittelgroßen Gewerbegrundstücken konnte in den letzten Jahren insbesondere durch die Baureifmachung des Didiergeländes gedeckt werden.

Gleichzeitig ist seit nach den Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ein deutlicher Rückgang der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort zu verzeichnen; am 30. Juni 2015 waren es noch 5.682. Dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan lagen hingegen noch Zahlenwerte zugrunde, die einen Bedarf an Gewerbebauflächen mit dem damaligen Anstieg der Beschäftigtenzahl von 7.964 aus dem Jahr 1970 bis hin zu 8.299 im Jahr 1987 begründeten. Insoweit waren die damaligen Berechnungen der für Lahnstein erforderlichen Gewerbebauflächen von einem Trend ausgegangen, der sich anschließend nicht mehr bestätigt hatte. Letztlich haben diese Prognosen nicht dazu beitragen können, die Nachfrage an Gewerbegrundstücken tatsächlich zu erhöhen.

Dagegen war die Suche nach Grundstücken zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in den letzten Jahren zusehends gestiegen.

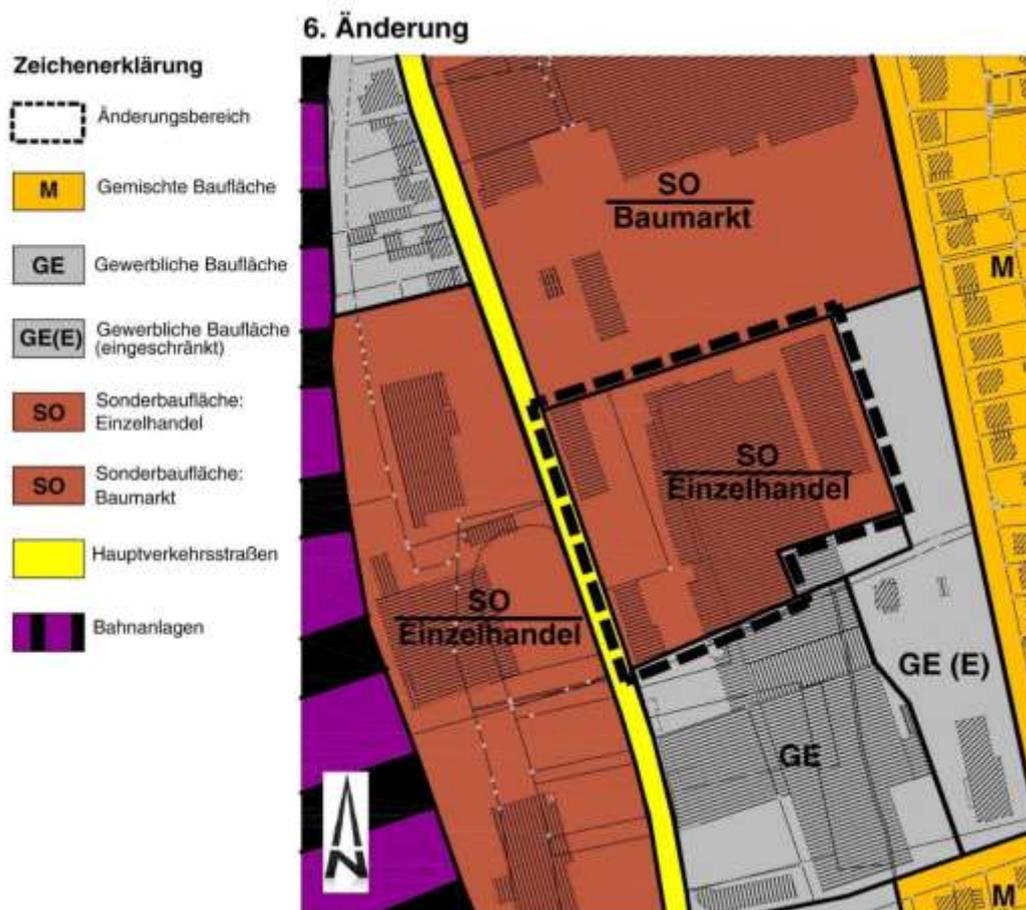
Nicht nur im Bereich der Koblenzer Straße, wo sich bereits mehrere Einzelhändler etabliert haben, sondern auch in den übrigen gewerblich nutzbaren Flächen des Stadtgebietes, so im Didiergelände, auf den Flächen des ehemaligen Verpflegungsamtes und des Güterbahnhofes, auf dem Markplatz Niederlahnstein, im Ahlerhof, in der Südallee, im Gewerbegebiet an der Dr.-Walter-Lessing-Straße, an der Gemarkungsgrenze zu Braubach und nicht zuletzt auch im Bereich des „Gewerbeparks Hermsdorfer Straße“, wo es vor zwei Jahren zu einer Neuausweisung von Sondergebietsflächen kam. In keinem anderen dieser Gebiete war es gewollt, das Baurecht für den sogenannten „großflächigen Einzelhandel“ mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche herzustellen; zum Teil wurde es sogar durch Beschluss entsprechender Satzungen ausgeschlossen.

Auf diese geänderten Rahmenbedingungen muss zwangsläufig reagiert werden. Es ist absehbar, dass das weitere Vorhalten gewerblicher Bauflächen in diesem Umfang auf Dauer zu keinen neuen Ansiedlungen führen wird.

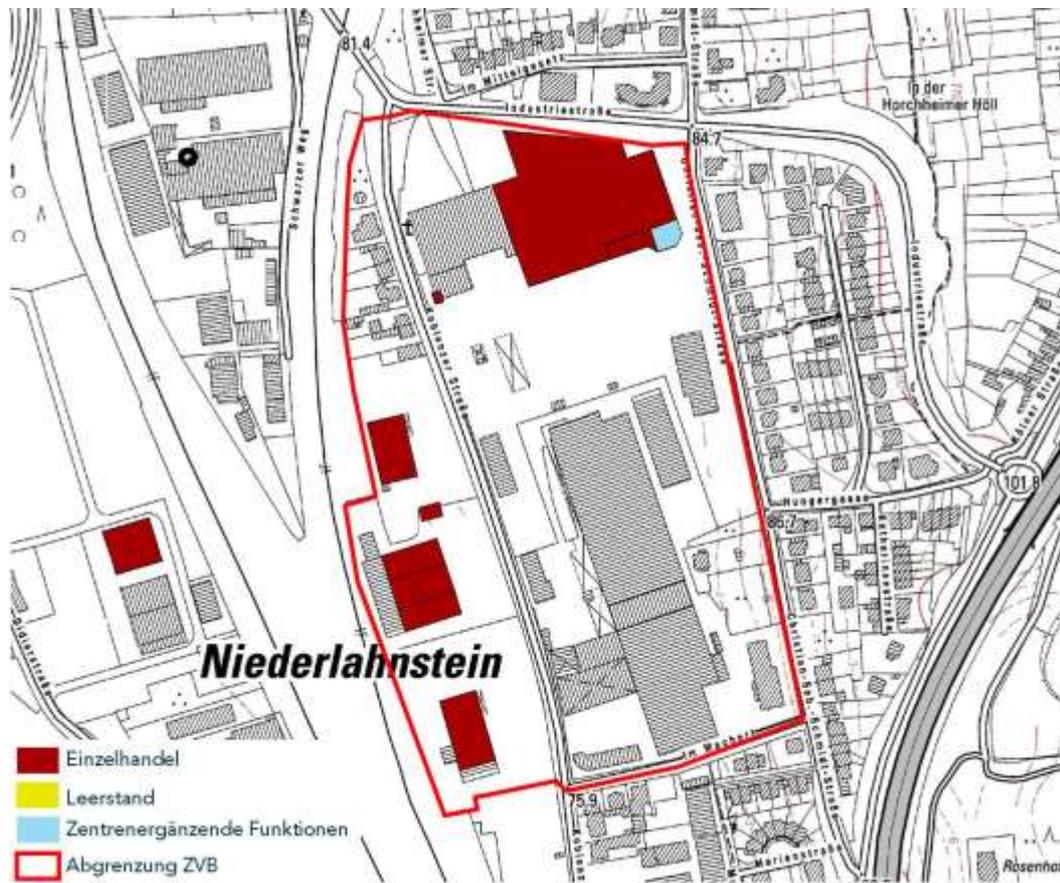
Die theoretische Deckung einer potenziellen Nachfrage ist allein durch das Vorhandensein der gewerblichen Bauflächen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes Oberlahnstein möglich. Es sprechen viele Gründe dafür, eher diese Flächen für die künftige gewerbliche Entwicklung Lahnsteins vorzuhalten als den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17. In soweit soll das Potenzial des Güterbahnhofes nicht durch parallel angebotene Konkurrenzflächen, die für andere Zwecke attraktiver sein können, geschmälert werden.

Angesichts der häufig nachgefragten Einzelhandelsnutzung und eines Investors, der bereit ist, die hierfür erforderlichen Grundstücke anzukaufen, bietet sich die Ausweisung eines Sondergebietes für den (großflächigen) Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 17 an. Hierfür ist das Gebiet auch aus dem Umstand geeignet, dass Einzelhandel entlang der Koblenzer Straße bereits vorhanden ist. Darüber hinaus sprechen Lage und Anbindung des Gebietes grundsätzlich dafür.

2.3.1.3 Geänderter Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

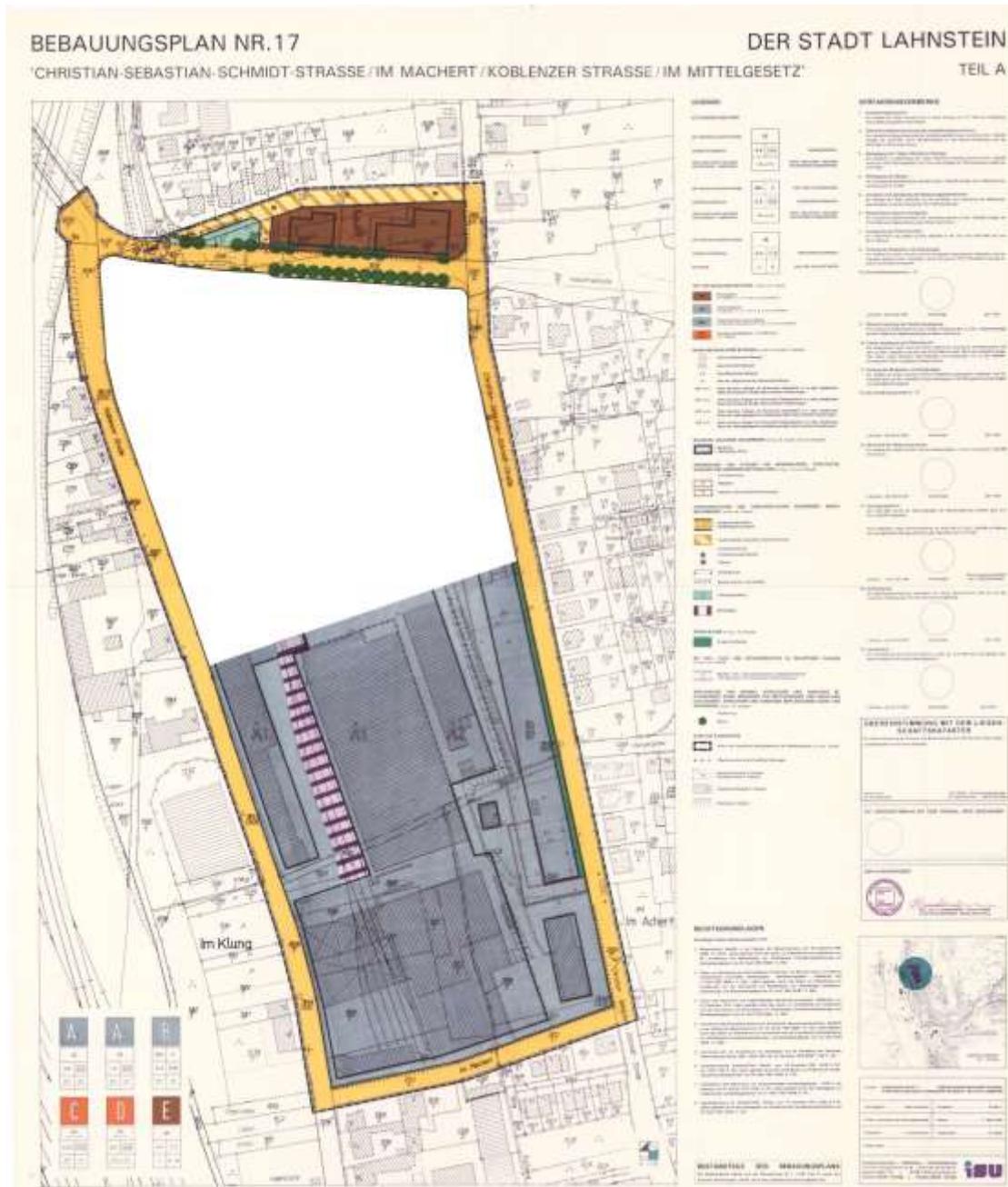


2.3.2 Einzelhandelskonzept: Lage und Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches



2.3.3 Bebauungsplanung

2.3.3.1 Bebauungsplan Nr. 17 (verbleibender rechtskräftiger Teil)



Der Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 war bereits Vorbild für die spätere Bebauungsplanung an der Hermsdorfer Straße, bei der Wert darauf gelegt wurde, dass sich die in der Koblenzer Straße bewährten Festsetzungen auch dort wiederfinden.

Nicht nur für die baurechtliche Beurteilung, sondern auch für eine eindeutige und nachvollziehbare Darlegung eines „gleichen Baurechts für alle“ - was gerade in der Konkurrenzsituation der einzelnen Händler wichtig ist - soll diese Maxime auch in der Koblenzer Straße beibehalten werden.

2.5 Erläuterung ausgewählter Festsetzungen

2.6 Verfahren

2.6.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 3. November 2016 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 eine dritte Änderung i.V.m. der Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17Ä2/39 durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig mit der anstehenden Beteiligungen der Öffentlichkeit im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 46 am 18. November 2016 bekannt gemacht.

2.6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer einwöchigen öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 28. November 2016 bis 2. Dezember 2016 statt. Sie wurde am 18. November 2016 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 46 bekannt gemacht. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.7.1.1 ab Seite 42 gelistet.

2.6.3 Beteiligung der Behörden

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 21. November 2016 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

Mit Fristsetzung von einem Monat - entsprechend dem 24. Dezember 2016 - wurden die Behörden aufgefordert, auch Aufschluss über beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können.

Es wurde darauf hingewiesen, dass bei nicht fristgemäßer Äußerung davon ausgegangen wird, dass die von den Trägern wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz.*

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte wurden vorgebracht von:

- *Energienetze Mittelrhein, Koblenz - mit Schreiben vom 9. Dezember 2016, eingegangen am 14. Dezember 2016;*
- *Handwerkskammer Koblenz, Koblenz - mit Schreiben vom 12. Dezember 2016, eingegangen am 12. Dezember 2016;*
- *Kreisverwaltung, des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 13. Dezember 2016, eingegangen am 14. Dezember 2016 (nur Bebauungsplan);*
- *Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, Koblenz - mit Mail vom 6. Dezember 2016;*
- *Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Diez - mit Schreiben vom 13. Dezember 2016, eingegangen am 19. Dezember 2016.*

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.7.2.1 ab Seite 49 gelistet. Spätere Stellungnahmen waren nicht zu verzeichnen.

2.7 Abwägungsrelevante Eingaben

2.7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

2.7.1.1 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB