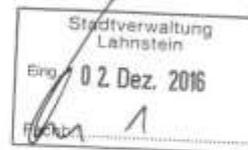


**2.7.1.1.1 Rosmarie Bührmann Müller, Sebastianusstraße 52 - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016**

Rosmarie Bührmann-Müller  
Sebastianusstrasse 52  
56112 Lahnstein

02.12.2016

An die  
Stadt Lahnstein  
Stadtbauamt  
z. Hd. Herrn Hoß  
Kirchstraße 1  
56112 Lahnstein



**Bürgerbeteiligung zur Änderung der Bauleitplanung an der "Koblenzer Straße", des Bebauungsplans 17 Ae3 sowie des Flächennutzungsplans Ae6**

Sehr geehrter Herr Hoß,

als Bürgerin der Stadt Lahnstein und Inhaberin zweier Apotheken in Lahnstein (Victoria-Apotheke, Adolfstr. 35 bzw. Filialapotheke Fortuna-Apotheke, Am Rasenplatz 7) möchte ich im Rahmen der o.g. Bürgerbeteiligung folgende Punkte ansprechen:

Für die von der Stadt Lahnstein jetzt offengelegten Pläne ist keinerlei städtebauliche Notwendigkeit erkennbar. Es gibt in Lahnstein keine zu schließende Versorgungslücke im Einzelhandelsbereich und der bestehende Bebauungsplan ermöglicht Lidl auch am bisherigen Standort den gewünschten Flächenzuwachs; für etwaige benötigte weitere Parkplätze wären sicher Lösungen in Form eines Parkdecks oder durch Parkplätze auf der anderen Straßenseite möglich.

Mit einer Realisierung der Pläne sind jedoch erhebliche Nachteile verbunden.

Jede Ausweitung der Verkaufsflächen im Bereich Koblenzer Straße führt zu einem weiteren Abzug von Kundenfrequenz aus den anderen zentralen Versorgungsbereichen, wo teilweise die schwierige Geschäftssituation (gekennzeichnet durch zahlreiche Geschäftsaufgaben und leere Ladenlokale) stadtbekannt so kritisch ist, dass bereits minimale Verlagerungen der Kundenfrequenz zu weiteren Geschäftsaufgaben und in einem Teufelskreis dann zu noch stärkerem Frequenz- und Kundenrückgang führen werden.

Die vorgesehene Ausweitung der Einzelhandelsflächen im Bereich Koblenzer Straße ist besonders problematisch für das erst im vergangenen Jahr eröffnete neue Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße. Die Stadt Lahnstein hat über Jahre große Anstrengungen unternommen, dieses Zentrum zu errichten und entsprechende Investoren anzuziehen; diese durften damit erwarten, dass die Stadt Lahnstein für dieses von ihr so stark propagierte Zentrum zu mindestens mittelfristig stabile städteplanerische Rahmenbedingungen bieten und keine dazu konkurrierenden Einzelhandelsflächen schaffen würde. Auch ich habe - vor dem Hintergrund, dass dortige Flächen gezielt für die Errichtung einer Apotheke vermarktet worden sind und damit die Nachhaltigkeit meiner Hauptapotheke bedroht war - in diesem Zentrum signifikant investiert und dort im Oktober 2015 meine Filialapotheke eröffnet,

1

**ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 17Ä3/39 - KOBLENZER STRASSE**  
**FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE ABWÄGUNG DER IN DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN VORGEBRACHTEN BELANGE,**  
**ÜBER DIE INHALTE DER PLANUNG UND ZUR EINLEITUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**  
**BEGRÜNDUNG ABWÄGUNGSRELEVANTE EINGABEN**

die heute den insgesamt 11 dort regelmäßig arbeitenden Mitarbeitern überwiegend hochqualifizierte Voll- und Teilzeitarbeitsplätze bietet.

Nun will die Stadt noch in der Anlaufphase dieses neuen Nahversorgungszentrums (und bei dort immer noch nicht vollständig vermieteter Fläche) in der direkten Konkurrenzsituation Koblenzer Straße den Ausbau von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel für den Discounter Lidl ermöglichen, der dort bereits angesiedelt ist. Zudem wird bei Planumsetzung mit den dann freiwerdenden Lidl-Altflächen auch anderem frequenzanziehenden Einzelhandel der Weg in den Bereich Koblenzer Straße bereitet – bis hin zur Möglichkeit einer weiteren Apotheke, die nach Lahnsteiner Liste dort grundsätzlich möglich wäre und die sowohl auf meine Neugründung Fortuna-Apotheke, aber auch auf alle andere Apotheken in Lahnstein und speziell Niederlahnstein verheerende wirtschaftliche Auswirkungen hätte.

Für alle zukünftigen Investoren in Lahnstein stellt sich mit diesem Vorgehen der Stadt Lahnstein die Frage, wie zuverlässig eigentlich die ihr gesetzten Rahmenbedingungen für Investitionen zu mindestens für einen mittelfristigen Zeithorizont sind.

Zusammengefasst würde eine Realisierung der offengelegten, städtebaulich jedoch überhaupt nicht notwendigen Pläne zu erheblichen städteplanerischen Nachteilen in den anderen Versorgungsbereichen und zu wirtschaftlichen Einbußen für zahlreiche Bestandsbetriebe in der Stadt führen sowie einen gebrochenen Vertrauensschutz gegenüber allen Investoren im neuen Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße darstellen.

Vor diesem Hintergrund appelliere ich an die Stadt Lahnstein und ihre Gremien, in der Abwägung von den ausgelegten Planänderungen grundsätzlich Abstand zu nehmen.

Eine solche Entscheidung würde die schon heute mögliche Expansion des Bestandsbetriebs Lidl am bisherigen Standort gar nicht beeinträchtigen. Eine darüber hinaus gehender Zuwachs der Einzelhandelsfläche auf der Lidl-Altfläche würde jedoch ebenso vermieden wie ein Präzedenzfall für eine weitere Expansion von Einzelhandelsflächen auf der dem bisherigen Lidl-Standort gegenüberliegende Straßenseite. Die Stadt Lahnstein würde damit auch deutlich machen, dass sie mit ihrer Stadtplanung verlässliche Rahmenbedingungen bietet, auf die sich Investoren zu mindestens mittelfristig verlassen können.

Sofern die Stadt und ihre Gremien von den ausgelegten Plänen nicht Abstand nehmen wollen, so sollte zu mindestens eine Modifikation der Pläne erfolgen und über Baurecht oder vertragliche Regelungen sicher gestellt werden, dass im gesamten Nahversorgungszentrum Koblenzer Straße, mindestens jedoch auf der frei werdende Lidl-Altfläche, dauerhaft nur solcher Einzelhandel neu angesiedelt werden kann, der nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein für etwaige Flächenerweiterungen dort schon immer vorgesehen war, nämlich nur Unterhaltungselektronik, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel. Alternativ oder ergänzend könnten über solche Regelungen auch für ausgewählte Branchen, die für die Versorgung im innerstädtischen Bereich bzw. für die wohnortnahe Nahversorgung von besonderer Bedeutung sind (wie z.B. Apotheken), die Möglichkeiten von Neuansiedlungen im Bereich Koblenzer Straße insgesamt oder zu mindestens auf der Lidl-Altfläche planerisch bzw. rechtlich unterbunden werden.

Mit freundlichen Grüßen



Rosmarie Bühmann-Müller

2

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 2.8.1 auf Seite 68.*

2.7.1.1.2 Simone Dietzler, Salzheck 8, Dieblich - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016



- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 2.8.1 auf Seite 68.

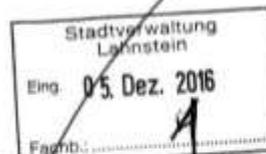
2.7.1.1.3 Jürgen Fischbach, Koblenzer Straße 1 - mit Schreiben vom 1. Dezember 2016, eingegangen am 5. Dezember 2016

Jürgen Fischbach

56112 Lahnstein, 1.12.2016  
Koblenzer Str. 47

113

Stadtverwaltung Lahnstein  
Fachbereich 1  
56112 Lahnstein



Betr: Bauleitplanung - B-Plan 17/3/39 - Koblenzer Str. - 3. Änderung  
des Planes Nr. 17

Sehr geehrte Damen und Herren!

Aufgrund Ihrer Mitteilung zur Änderung des o.g. Planes am 25.11.2016  
im Rhein-Lahn-Kurier, teile ich Ihnen folgendes mit:  
Die Verlegung des Lidl-Marktes auf das ehemalige C.S.Schmidt Betriebs-  
gelände ist zu akzeptieren.

Nur der Autoverkehr auf der gesamten Koblenzer Str. müsste m.E. zum  
Teil neu geregelt werden. Dazu folgende Hinweise:

1. Im Nahbereich zum neuen Lidl-Markt auf der Koblenzer Str. befindet  
sich in unmittelbarer Nähe die Ausfahrt der Globus Waschanlage.  
Zweckmäßig wäre ab der Lidl Ausfahrt eine Beschleunigungsspur für alle  
Abbieger, incl. der Besucher der Waschanlage in Richtung Koblenz  
einzurichten.
2. Je nach neuer Nutzung des jetzigen Lidl-Marktes wird es Autoverkehr  
vom neuen Markt zum ehemaligen Standort und umgekehrt geben. Also  
ergibt sich ein neuer Kreuzungs / Abbiegeverkehr in einem engen Verkehrs-  
bereich mit entsprechenden Gefahren. Wie könnte dieser Punkt entzerrt  
werden?
3. Je nach Attraktivität des Neumieters des jetzigen Lidl-Marktes  
kann sich der Autoverkehr auf der gesamten Koblenzer Str. erhöhen.  
Damit wäre auch die Globus-Ausfahrt neben dem Reifencenter betroffen.  
Bereits vor dem Neubau des Baumarktes hatte ich angeregt, für eine  
Ausfahrt vom Globus-Parkplatz neben der C.S. Schmidt-Str. auf die  
Industriestr. für Pkw's zu sorgen. Dies wurde jedoch nicht berück-  
sichtigt. Jetzt lässt sich diese Ausfahrt nicht mehr realisieren.
4. Da sich mit der Errichtung eines weiteren Marktes der Pkw und Lkw  
Verkehr auf der gesamten Koblenzer Str. und zwar von der Ortsgrenze  
Koblenz bis zum Bahnhof Niederlahnstein steigern wird, bitte ich eine  
Geschwindigkeitsgrenze von 30 km/h auf diesem Straßenabschnitt  
vorazugeben.

-2-

Bisher existiert im Straßenbereich Lidl / Globus kein Zebrastreifen. In Höhe der Globus-Waschanlage müsste m.E. ein Zebrastreifen eingerichtet werden. Es wird dort eine verstärkte Straßenüberquerung durch Fußgänger und Radfahrer geben.

Leider sind bis heute einige Ausfahrten der Betriebsgelände zur Koblenzer Str. ohne Halteschild, so daß Radfahrer und Fußgänger oft gefährdet sind.

Im Rahmen des Neubaus des Lidl-Marktes sollten Sie auch dafür Sorge tragen, daß ein Fußweg vom Zebrastreifen am Kreisel in Richtung Globus Baumarkt angelegt wird. Bereits heute schon gehen viele Fußgänger diesen unbefestigten Weg zum Baumarkt und somit später wohl dann zum Lidl-Markt.

5. Dazu noch eine weitere Feststellung: Der Verkehr an der Lahnsteiner Grenze zu Koblenz ist für Fußgänger, welche die Einmündung der Didierstr./Koblenzer Str. überqueren müssen, gefährlich!

Beachten Sie, daß sich in ca. 120 Meter Entfernung von unserer Stadtgrenze, im Stadtteil Koblenz-Horchheim ein Seniorenheim befindet. Dortige Bewohner, z.T. mit Rollatoren, müssen die Didierstr. überqueren, wo z.T. mit überhöhter Geschwindigkeit in die Koblenzer Str. eingefahren wird. Das Verkehrsschild "Fußgänger" in dem Einmündungsbereich Didierstr. wird leider kaum beachtet!

Es ist zu beachten, daß vor allem jugendliche Autofahrer aus der Einmündung heraus auf die Koblenzer Str. so beschleunigen, daß Fußgänger und Radfahrer beim Überqueren der Koblenzer Str. einer Gefahr ausgesetzt sind.

In unmittelbarer Nähe der Häuser Koblenzer Str. 47 / 48 / 49 befinden sich drei Straßeneinmündungen. Im Bereich der Einmündung Schwarzer Weg haben Radfahrer aus Richtung "Kreisel" die Fahrbahn der Koblenzer Str. zu überqueren.

Dies ist lt. telef. Aussage des Dt. Radfahrerverbandes, unter Berücksichtigung der weiteren Einmündungen ein Grund, an eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Koblenzer Str. bzw. der Einrichtung eines Zebrastreifens zu denken.

-3-

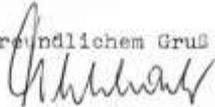
-3-

Der Gesetzgeber hat die Gemeinden ja ermächtigt, durch Einrichtung von 30km/h Zonen, für mehr Verkehrssicherheit zu sorgen.

Damit Sie sich ein qualifiziertes Urteil über den jetzigen Verkehr in diesem Bereich der Koblenzer Str. bilden können, bitte ich eine Verkehrszählung durchzuführen, bevor die Emser Str. in Koblenz-Horchheim Anfang 2017 für 2 Jahre für Fahrzeuge gesperrt wird.

Die genannten Vorschläge zur jetzigen und zukünftigen Verkehrssituation und Sicherheit in der Koblenzer Str. machte ich auch, da der letzte Betriebsteil der Fa. C.S. Schmidt ja verkauft ist und vielleicht ebenfalls einer gewerblichen Nutzung für den Einzelhandel zugeführt werden könnte.

Mit freundlichem Gruß



- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Anbindung des Baugebiets / Verkehr, Abschnitt 2.8.5 auf Seite 70.

## 2.7.1.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

### 2.7.1.2.1 Weitere Eingaben werden im Laufe des Verfahrens erwartet

## 2.7.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

### 2.7.2.1 Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

#### 2.7.2.1.1 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - mit Schreiben vom 8. Dezember 2016, eingegangen per Email am 8. Dezember 2016



- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Maß), Abschnitt 2.8.2 auf Seite 69.

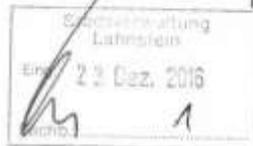
2.7.2.1.2 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main - mit Schreiben vom 23. Dezember 2016, eingegangen am 23. Dezember 2016 und mit Schreiben vom 28. Dezember 2016, eingegangen am 29. Dezember 2016



212

Deutsche Bahn AG + DB Immobilien + Region Mitte  
Camberger Str. 10 + 60327 Frankfurt am Main

Stadtverwaltung Lahnstein  
Postfach 2180  
56108 Lahnstein



Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Mitte  
Camberger Str. 10  
60327 Frankfurt am Main  
www.deutschebahn.com

Stefanie Lösch  
Telefon 069 265-41345  
Telefax 069 265-41379  
Baurecht-mitte@deutschebahn.com  
Zeichen: FS\_R-M-L(A) LÖ  
TÖB-FFM-16-12456

Ihr Zeichen: FNP6Ae/BP17Ae3 Herr Hoß

23.12.2016

#### Bauleitplanung der Stadt Lahnstein

#### 6. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein

#### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 – Koblenzer Straße

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit gemeindenachbarlichen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB

#### Plangebiet

an der DB-Strecke: 3710 Wetzlar-Koblenz  
von Bahn-km ca. 99,700 bis 99,815  
rechts der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen, nach den uns vorliegenden Unterlagen, hiermit folgende Stellungnahme zum o. a. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan.

Gegen den geplanten Bebauungsplan und Flächennutzungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.

Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit gewährleistet sein.

Deutsche Bahn AG  
Sitz Berlin  
Registriergericht  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 30 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Prof. Dr. Utz-Helmuth Fecht

Vorstand:  
Dr. Rüdiger Grube,  
Vorsitzender

Berthold Huber  
Dr.-Ing. Volker Keller  
Dr. Richard Lutz  
Ronald Pofalla  
Ulrich Weber

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG.

Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.

Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei uns rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Notwendige Anlagen zur Gleisentwässerung dürfen nicht bzw. nur nach vorheriger Abstimmung verändert werden.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Eventuelle Lagerungen von Baumaterial oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Leuchtwerbung etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausge-

3/3

geschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen mit gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen (ggf. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite hin muss - falls erforderlich - abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Das Gelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung muss von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Schutzabstand von mindestens 3,50 m eingehalten werden.

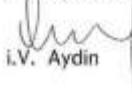
Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

  
i.V. Aydin

  
i.A. Lösch

**ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 17Ä3/39 - KOBLENZER STRASSE  
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE ABWÄGUNG DER IN DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN VORGEBRACHTEN BELANGE,  
ÜBER DIE INHALTE DER PLANUNG UND ZUR EINLEITUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG  
BEGRÜNDUNG ABWÄGUNGSRELEVANTE EINGABEN**

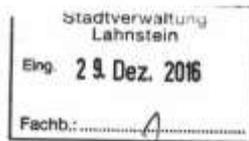


Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte  
Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt am Main

Stadtverwaltung Lahnstein  
Postfach 2180  
56108 Lahnstein

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Mitte  
Camberger Str. 10  
60327 Frankfurt am Main  
www.deutschebahn.com

Stefanie Lösch  
Telefon 069 265-41345  
Telefax 069 265-41379  
Baurecht-mitte@deutschebahn.com  
Zeichen: FS,R-M-L(A) L6  
**TÖB-FFM-16-12456**



Ihr Zeichen: FNP6Ae/BP17Ae3 Herr Hoß

28.12.2016

**Bauleitplanung der Stadt Lahnstein**

**6. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 – Koblenzer Straße**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit gemeindenachbarlichen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

**Plangebiet**

**an der DB-Strecke: 3710 Wetzlar-Koblenz  
von Bahn-km ca. 99,700 bis 99,815  
rechts der Bahn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen, nach den uns vorliegenden Unterlagen, hiermit folgende Stellungnahme zum o. a. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan.

Wir hatten zu dem o. g. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan unsere Stellungnahme am 23.12.2016, Az. TÖB-FFM-16-12456, abgegeben.

Eine Stellungnahme von der DB Kommunikationstechnik GmbH wurde uns für den o.g. geplanten Bebauungsplan und Flächennutzungsplan nachgereicht, wir bitten nachfolgendes zu beachten und einzuhalten.

...

Deutsche Bahn AG  
Sitz Berlin  
Registergericht  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000  
USI-MNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:  
Dr. Rüdiger Grube,  
Vorsitzender

Berthold Huber  
Dr.-Ing. Volker Kefer  
Dr. Richard Lutz  
Ronald Pofalla  
Ulrich Weber

**Kabellagen der DB Kommunikationstechnik GmbH (DB KT):**

Der angefragte Bereich enthält das Kabel F 6227. Es befindet sich im Testbetrieb und die DB KT verfügt noch nicht über einen Plan der Kabellage in diesem Bereich. Das Kabel F 6227 verläuft von der Didierstraße in die Bürgermeister-Müller-Straße. Dazu muss es die Bahn queren. Wo diese Querung liegt kann die DB KT zur Zeit nicht sagen. Die DB KT empfiehlt deshalb eine örtliche Kabeleinweisung.

Da Bedenken bestehen, dass Kabel/Anlagen der DB Netz AG beschädigt werden könnten, ist eine örtliche Kabeleinweisung vor Baubeginn mit einem Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher).

Die hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Adresse des Ansprechpartners lautet (Bearbeitungsnummer 2016031394):

DB Kommunikationstechnik GmbH

Netzadministration

Fax: 069-265-57812

E-mail: netzadministration-m@deutschebahn.com

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die DB Kommunikationstechnik GmbH zurückzusenden.

Die DB Kommunikationstechnik GmbH weist darauf hin, dass für die Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenaueigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

Diese Zustimmung bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum von 3 Monate. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

**Hinweise der DB Kommunikationstechnik GmbH (DB KT):**

Die Kabelauskünfte beziehen sich nur auf Bahngelände. Für den Bereich -öffentlicher Grund- liegen der DB Netz AG keine Plandokumentationen vor.

Ggf. bei der Vodafone D2 GmbH nachfragen.

Ansprechpartner:

Vodafone D2 GmbH

TRPT-M

Herr Henkes

Werner-von-Siemens-Allee 1

66115 Saarbrücken

Telefon: 0681-935010-21

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

  
i.V. Aydin

  
I.A. Lösch

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange der Deutschen Bahn, Abschnitt 2.8.7 auf Seite 71.*

**ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 17Ä3/39 - KOBLENZER STRASSE  
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE ABWÄGUNG DER IN DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN VORGEBRACHTEN BELANGE,  
ÜBER DIE INHALTE DER PLANUNG UND ZUR EINLEITUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG  
BEGRÜNDUNG ABWÄGUNGSRELEVANTE EINGABEN**

**2.7.2.1.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Schreiben vom 30. November 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016**

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz  
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Koblenz  
Niederberger Höhe 1 | 56077 Koblenz



**Außenstelle Koblenz**  
Niederberger Höhe 1  
56077 Koblenz  
Telefon 0261 6675-3000  
landesarchaeologie-  
koblenz@gdke.rlp.de  
www.gdke.rlp.de

SV Lahnstein  
Postfach 2180  
  
56108 Lahnstein

Stadterwaltung  
Lahnstein  
Eing. 02. Dez. 2016  
Fachb.: .....

**218**

Mein Aktenzeichen 2016.0640 (bitte immer angeben)	Ihre Nachricht vom 21.11.2016 FNP6Ae/BP17Ae3	Ansprechpartner / E-Mail Achim Schmidt Achim.Schmidt@gdke.rlp.de	Telefon/Mobil 0261 6675-3028 01522 8537 080	Datum 30.11.2016
---	--	--	---	---------------------

Gemarkung **Lahnstein**  
Vorhaben **Flächennutzungsplan, 6. Änderung**  
und **Bebauungsplan Nr. 17 Ä3/39**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zu oben genanntem Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Betreff	Stellungnahme	Siehe Erklärung
Erdarbeiten	Archäologische Verdachtsfläche	D1, V

**Erklärungen**

**D (Detailerläuterungen)**

1 In der Umgebung des Planungsbereiches sind uns frühgeschichtliche Fundstellen bekannt. Auch wenn der Untergrund durch die Errichtung der derzeit noch bestehenden Gebäude bereits gestört wurde, können sich stellenweise archäologische Befunde erhalten haben. Daher müssen wir die Erdarbeiten (nach Abriss der bestehenden Gebäude) sichten. Wir bitten zum Beginn der Arbeiten um Kontaktaufnahme von Seiten des Bauherren/Bauträgers.

**V (Archäologische Verdachtsfläche)**

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP).

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 – 6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer

**ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 17Ä3/39 - KOBLENZER STRASSE  
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE ABWÄGUNG DER IN DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN VORGEBRACHTEN BELANGE,  
ÜBER DIE INHALTE DER PLANUNG UND ZUR EINLEITUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG  
BEGRÜNDUNG ABWÄGUNGSRELEVANTE EINGABEN**

- 2 -

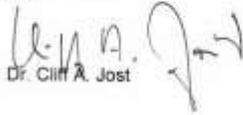
Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, erdgeschichte@gdke.rlp.de, sowie die Direktion Landesdenkmalpflege Mainz, Schillerstraße 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz, landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer und Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser o. g. Aktenzeichen an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

  
Dr. Cliff A. Jost

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Archäologie, Geologie und des Bergbaus, Abschnitt 2.8.8 auf Seite 72.*

**2.7.2.1.4 Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 20. Dezember 2016, eingegangen am 21. Dezember 2016**

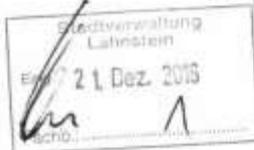


214

98-Regionalgeschäftsstelle Montabaur / Postfach 1261 - 56402 Montabaur

Regionalgeschäftsstelle Montabaur

Stadtverwaltung Lahnstein  
FB 1 Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur  
z.Hd. Herrn Hoß  
Kirchstraße 1  
56112 Lahnstein



Ihre Zeichen/Nachricht vom  
FNFB6e / BF17Ac3/21.11.2016

Ihr/e Ansprechpartner/in

Richard Hover

E-Mail [hover@koblenz.ihk.de](mailto:hover@koblenz.ihk.de)

Telefon 02602 1563-12

Fax 02602 1563-20

Montabaur, 20. Dezember 2016

Ident-Nr.

**Bauleitplanung der Stadt Lahnstein:**

- Sechste Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein
- Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/39 – Koblenzer Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Schreiben baten Sie uns um Stellungnahme zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/39 – Koblenzer Straße. Dieser Bitte kommen wir im Folgenden gerne nach.

Aus Sicht der Einzelhandelsbetrieb in und um Lahnstein muss eine langfristige Planungssicherheit für den Bestand und die Investitionen gesichert sein. Dazu gehört auch, dass die Unternehmensentwicklung unter angemessenem Aufwand möglich sein muss.

Vor diesem Hintergrund haben wir in Bezug auf die Maßnahme unter der Voraussetzung keine schwerwiegenden Bedenken, dass den im Schreiben der SGD vom 22.03.2016 dargelegten Voraussetzungen entsprochen wird. Dies gilt besonders mit Blick auf den Altstandort des Lidl-Discounters, wonach auf dieser Fläche nur noch Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein zulässig sein darf und der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln auszuschließen ist. Insofern gehen wir davon aus, dass die Interessen und Bedürfnisse eventuell betroffener Unternehmen gewahrt bleiben.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Richard Hover  
Regionalgeschäftsführer

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 2.8.1 auf Seite 68.

**2.7.2.1.5 Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Landesplanungsbehörde, Bad Ems - mit Schreiben vom 29. November 2016, eingegangen am 30. November 2016 (Verweis zum Flächennutzungsplan)**

**Kreisverwaltung  
des Rhein-Lahn-Kreises**  
-Untere Landesplanungsbehörde-

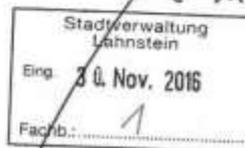


215

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises • Insel-Straße • 56122 Bad Ems

Stadtverwaltung Lahnstein  
Postfach 2180

56108 Lahnstein



Aktenzeichen:  
60-III  
Sachbearbeiter:  
Herr Horst Klöckner  
Durchwahl:  
02603-972 266  
Telefax:  
02603-972 6266  
Zimmer:  
318  
Email:  
horst.kloeckner@rhein-lahn.rlp.de  
Datum:  
29.11.2016

**Bauleitplanung der Stadt Lahnstein;  
6. Änderung des Flächennutzungsplanes (aus dem Jahr 1999) der  
Stadt Lahnstein**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Ihr Schreiben vom 21.11.2016, Az.: FNP6Ae/BP17AE3**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit Ihrem v.g. Schreiben bitten Sie uns als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierfür bedanken wir uns recht herzlich und nehmen wie folgt Stellung:

Durch die sechste Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein sollen Teilbereiche der östlichen Seite der Koblenzer Straße in der Größenordnung von etwa 1,2 Hektar in eine Sonderbaufläche für Einzelhandel umgewandelt werden. Diese Planungsabsicht war bereits Gegenstand einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlG. Dieses Verfahren wurde von der Oberen Landesplanungsbehörde durchgeführt. Die dortigen Auflagen finden Beachtung für die weiteren Planungsschritte im Flächennutzungsplanverfahren. Somit ist eine landesplanerische Stellungnahme gem. §20 LPlG vorliegend entbehrlich. Ebenso ist die besagte Sonderbaufläche bereits auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein enthalten. Wir sehen das vorliegende Verfahren als logische Fortführung des bisherigen Planungsprozesses an. Inhaltlich haben wir keine weitergehenden Anregungen zur Planung vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Horst Klöckner)

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 2.8.1 auf Seite 68.*

2.7.2.1.6 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016,  
eingegangen am 19. Dezember 2016

 **Rheinland-Pfalz**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE  
UND BERGBAU

**216**

**TELEFAX**

---

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz  
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Lahnstein  
Postfach 21 80  
56108 Lahnstein

Stadtverwaltung  
Lahnstein  
Empf. 19. Dez. 2016  
1

*Reo/br.*

Emy-Roeder-Straße 5  
55129 Mainz  
Telefon 06131 9254-0  
Telefax 06131 9254-123  
Mail: office@lgb-rip.de  
www.lgb-rip.de  
16.12.2016

Mein Aktenzeichen: 3240-1487-16/V1  
Bitte immer angeben! kp/mc

Ihr Schreiben vom: 21.11.2016  
FNPSAe/BP17Ae3

Telefon

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein und Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39 "Koblenzer Straße" der Stadt Lahnstein**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

**Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des ausgewiesenen Bebauungs- und Flächennutzungsplanes zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein und Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39 "Koblenzer Straße" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass dem LGB Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Niederlahnstein vorliegen. In der Gemarkung befand sich weiterhin die "Hoherheinerhütte", in welcher Roherze zu Konzentraten aufbereitet wurden. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnahe ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen  
BIC MARKDEF1546  
IBAN DE 79 545 000 000 054 801 505  
Ust. Nr. 26/873/0138/8





In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

**Boden und Baugrund**

**– allgemein:**

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter 1.4 werden fachlich bestätigt.

**– mineralische Rohstoffe:**

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

**– Radonprognose:**

In dem Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Prof. Dr. Georg Wieber)  
Direktor

G:\erhz\241487181.docx

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Archäologie, Geologie und des Bergbaus, Abschnitt 2.8.8 auf Seite 72.*

**2.7.2.1.7 Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur - mit Schreiben vom 21. Dezember 2016, eingegangen am 23. Dezember 2016**



**Weiterbe Oberes Mittelrheintal;  
Weiterbeverträglichkeit öffentlich-rechtlicher Planungs- und Zulassungsverfahren;**

**hier: - Aufstellung des Bebauungsplans 17Ä3/39 – Koblenzer Straße  
- Sechste Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter dem Gesichtspunkt der Weiterbeverträglichkeit bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 17Ä3/39 – Koblenzer Straße sowie die damit verbundene sechste Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein keine grundsätzlichen Bedenken.

Um die Berücksichtigung der grundlegenden Prinzipien der Farbgebung von Bauwerken im Tal nach dem „Leitfaden Farbkultur“ bei der Farbgestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet sicherzustellen, sollte im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude eine diesbezügliche Beratung der Planer und der Bauherren durch die Initiative Baukultur bei der SGD Nord erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

Guido Daum  
Sekretariat für das Weiterbe in Rheinland-Pfalz

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung), Abschnitt 2.8.3 auf Seite 69.

**ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 17Ä3/39 - KOBLENZER STRASSE  
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE ABWÄGUNG DER IN DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN VORGEBRACHTEN BELANGE,  
ÜBER DIE INHALTE DER PLANUNG UND ZUR EINLEITUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG  
BEGRÜNDUNG ABWÄGUNGSRELEVANTE EINGABEN**

2.7.2.1.8 Stadtverwaltung Koblenz - mit Email vom 16. Dezember 2016

**Kleinmann, Stefanie**

218

**Von:** Hoß, Winfried  
**Gesendet:** Montag, 19. Dezember 2016 07:54  
**An:** Stadtverwaltung  
**Betreff:** WG: Mitteilung über Beratung zum Bebauungsplan 17Ä3/39

Für den gedruckten Posteingang, bitte.

**Von:** Sascha.Langenstein@stadt.koblenz.de [mailto:Sascha.Langenstein@stadt.koblenz.de]  
**Gesendet:** Freitag, 16. Dezember 2016 12:01  
**An:** Hoß, Winfried  
**Cc:** Frank.Hastenteufel@stadt.koblenz.de; Thomas.Rippel@stadt.koblenz.de  
**Betreff:** Mitteilung über Beratung zum Bebauungsplan 17Ä3/39



Sehr geehrter Herr Hoß,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 21. November 2016 bitten Sie uns um Stellungnahme zur sechsten Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes 17Ä3/39 in Lahnstein. Sie haben eine Frist zur Rückmeldung von vier Wochen also bis zum 21. Dezember 2016 gesetzt.

Aufgrund den kritischen Stellungnahmen seitens der Stadt Koblenz zum ehemals am Standort geplanten Fachmarktzentrum informieren wir den zuständigen Fachbereichsausschuss IV in einer Vorlage darüber, dass aus Sicht der Stadtverwaltung gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 17Ä3/39 in der jetzigen Form keine Bedenken vorgebracht werden sollten.

Aufgrund der Sitzungsfolge kann die Beratung im Fachbereichsausschuss erst am 31. Januar erfolgen. Fristwährend bis zum 21. Dezember kann ich Ihnen daher leider nur diese Information zukommen lassen. Falls sich aus der Beratung am 31. Januar 2017 ergeben sollte, dass die Stadt Koblenz dennoch Anregungen zu ihrer Bauleitplanung vorbringen soll, werde ich Sie darüber zeitnah informieren.

Unabhängig davon bitten wir Sie, dass wir auch über die weiteren Verfahrensschritte insbesondere gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB informiert werden, um ggf. zu diesem Zeitpunkt noch eine Stellungnahme abgeben zu können.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag:

Sascha Langenstein

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Stadtverwaltung Koblenz  
Postfach 201551  
56015 Koblenz

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 2.8.1 auf Seite 68.

**2.7.2.1.9 Struktur und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 22. Dezember 2016**



**Rheinland-Pfalz**  
STRUKTUR- UND  
GENEHMIGUNGSDIREKTION  
NORD  
**219**

Stresemannstraße 3-5  
56068 Koblenz  
Telefon 0261 120-0  
Telefax 0261 120-2200  
Poststelle@sgdnord.rlp.de  
www.sgd nord.rlp.de

16.12.2016

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord  
Postfach 20 03 01 | 56003 Koblenz

**Stadtverwaltung Lahnstein**  
Postfach 2180

**56108 Lahnstein**

Stadtverwaltung  
Lahnstein  
Eing. 22. Dez. 2016

*W/A.*

Mein Aktenzeichen 36 232 14/43  
Ihr Schreiben vom 21.11.2016  
Bitte immer angeben! FNP6Ae/BP17Ae3

Ansprechpartner(in)/ E-Mail  
Nicole Wenke  
Nicole.Wenke @sgdnord.rlp.de

Telefon/Fax  
0261 120-2095  
0261 120-882219

**Bauleitplanung der Stadt Lahnstein**

- 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein
- Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/39 – Koblenzer Straße

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. der gemeindenachbarlichen Abstimmung gemäß § 2 Abs.2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 21.11.2016 habe ich dankend zur Kenntnis genommen.

Nach Beteiligung der Fachreferate der SGD Nord wird wie folgt Stellung genommen:

**I. Referat 23 – Regionalstelle Gewerbeaufsicht –**

Östlich der Koblenzer Straße soll auf dem Gelände des Drahtwerkes ein Lebensmittel-discounter errichtet werden. Durch das Vorhaben rücken dem Discounter zuzurechnende Geräuschemittenten (Anlieferungs- und Parkverkehr) nah an die östlich gelegene Mischgebietsfläche mit Wohnnutzung heran. Zur Klärung der künftigen Lärmsituation, sollte auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastung, ggf. ein Einzelgutachten eingeholt werden.

t

**Kernarbeitszeiten**  
09.00-12.00 Uhr  
14.00-15.30 Uhr  
Freitag: 09.00-13.00 Uhr

**Verkehrsbindung**  
Bus ab Hauptbahnhof  
Linien 8, 9, 27, 460 bis Haltestelle  
Stadttheater

**Parkmöglichkeiten**  
Tiefgarage Görresplatz



## II. Referat 32 – Regionalstelle WAB –

Die Stadt Lahnstein plant die bisherigen Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 17Ä2/39 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 zu ersetzen. Im Plangebiet sind die Sondernutzungsgebiete SO-2 (Tankstelle), SO-4 (Einzelhandel) und SO-5 (Einzelhandel) vorgesehen.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Planbereich ist durch die Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen öffentlichen Anlagen sicher gestellt.

Die Fläche ist bereits jetzt vollständig versiegelt, so dass sich die Summe des Oberflächenwasserabflusses nicht erhöht.

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete vorhanden.

Wasserwirtschaftliche Planungen die dem Vorhaben entgegenstehen sind hier nicht bekannt.

Aus **Altlastengesichtspunkten** wird mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben den Bereich des Altstandortes mit der Erhebungsnummer 141 00 075 - 5501 erfasst.

Es handelt sich um das ehem. Betriebsgelände der Drahtwerke C. S. Schmidt GmbH. Die Kartierung können Sie dem beigefügten Erhebungsbogen entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten, die durch Untersuchungen belegt sind, handelt. Von daher können sich zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerung Änderungen ergeben.

Bei dem Bereich handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Er wurde von daher durch die Struktur – und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) als Obere Abfallbehörde auf Grund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft.

Über den jetzt überplanten Bereich liegen im Bodenschutzkataster keine Informationen vor. Auch ist die ehemalige Nutzung der Halle hier nicht bekannt.



Im Bereich des kartierten Altstandortes wurde in den Jahren 1995 bis 1997 ein Bau- markt errichtet. Der Bereich wurde im Vorfeld orientierend untersucht. Im anstehenden Boden außerhalb der Gebäude wurden keine wesentlichen Belastungen gefunden. Beim Abriss der Gebäude wurden in der Bausubstanz und im Boden unterhalb der Hallen Belastungen nachgewiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die generelle Bebaubarkeit des Altstan- dortes und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen.

Nach Ziffer 2.1.1 des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002 (Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altias- ten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren) ist die Altablagerung zu untersuchen. Nach der hier vorliegenden Akte wurden in diesem Bereich bisher keine Untersuchungen vorgenommen die den Altastverdacht bestätigen oder ausräu- men.

Zur Fortschreibung des Altablagerungskatasters bitte ich uns neue Erkenntnisse, Nut- zungsänderungen, vorhandene Gutachten vorzulegen bzw. mitzuteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die überlassenen Erhebungsunterlagen der Da- tenschutz zu gewährleisten ist.

Bei der Planung der Niederschlagswasserentsorgung sind die Ergebnisse der Boden- untersuchungen zu berücksichtigen.



### **III. Referat 41 – Obere Landesplanungsbehörde –**

Für den Bereich SO-5 (neuer Lidl-Standort) wurde im März 2016 bei der Oberen Landesplanungsbehörde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt.

Das raumordnerischen Prüfergebnis erging mit folgenden Maßgaben:

- 1.) Am Neustandort ist die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes basierend auf dem Verträglichkeitsgutachten auf 1.690 m<sup>2</sup> festzusetzen.
- 2.) Der bestehende FNP und der BPlan sind an die neuen geplanten Nutzungen anzupassen.
- 3.) Am Altstandort sind keine Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln mehr zulässig.

Das raumordnerische Prüfergebnis vom 16.03.2016 ist auch Teil der Unterlagen.

Da die Maßgaben entsprechend dem Ergebnis der raumordnerischen Prüfung umgesetzt wurden, bestehen seitens der Oberen Landesplanungsbehörde keine Bedenken oder weiteren Anregungen.

### **IV. Referat 42 – Obere Naturschutzbehörde –**

Gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/ 39 Koblenzer Straße bestehen keine Bedenken, da durch diese Planung Schutzgüter der Oberen Naturschutzbehörde nicht berührt werden.

Zuständig für die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Naturschutzbehörde.

### **V. Referat 43 – Bauwesen –**

Wie bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan (S. 16) und im Bebauungsplan (S. 49) aufgeführt wurde, ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht zu erstellen.



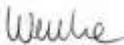
len. Die Vorgaben der Anlage 1 des Baugesetzbuches sind entsprechend zu beachten. Die noch ausstehenden Gutachten (landschaftsplanerischer Beitrag, schalltechnisches Gutachten und Verkehrsgutachten) sind im Rahmen der Offenlage bereitzustellen.

Von Seiten der Initiative Baukultur bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Das von der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal entwickelte Farbkonzept ist als Leitlinie bei der Planung zu berücksichtigen.

Für evtl. Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Nicole Wenke

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 2.8.1 auf Seite 68; Thematik der Anbindung des Baugebiets / Verkehr, Abschnitt 2.8.5 auf Seite 70; Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung), Abschnitt 2.8.3 auf Seite 69; Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes, Abschnitt 2.8.4 auf Seite 70; Thematik des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.8.6 auf Seite 71.*

## **2.8 Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung**

*Dem ermittelten, bewerteten und gewichteten Abwägungsmaterial liegen die nachfolgenden, in allen Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen zugrunde:*

2.7.1.1.1	Rosmarie Bührmann Müller, Sebastianusstraße 52 - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016.....	43
2.7.1.1.2	Simone Dietzler, Salzheck 8, Dieblich - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016.....	45
2.7.1.1.3	Jürgen Fischbach, Koblenzer Straße 1 - mit Schreiben vom 1. Dezember 2016, eingegangen am 5. Dezember 2016.....	46
2.7.1.2.1	Weitere Eingaben werden im Laufe des Verfahrens erwartet.....	48
2.7.2.1.1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr - mit Schreiben vom 8. Dezember 2016, eingegangen per Email am 8. Dezember 2016.....	49
2.7.2.1.2	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main - mit Schreiben vom 23. Dezember 2016, eingegangen am 23. Dezember 2016 und mit Schreiben vom 28. Dezember 2016, eingegangen am 29. Dezember 2016.....	50
2.7.2.1.3	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Schreiben vom 30. November 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016.....	55
2.7.2.1.4	Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 20. Dezember 2016, eingegangen am 21. Dezember 2016.....	57
2.7.2.1.5	Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Landesplanungsbehörde, Bad Ems - mit Schreiben vom 29. November 2016, eingegangen am 30. November 2016 (Verweis zum Flächennutzungsplan).....	58
2.7.2.1.6	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 19. Dezember 2016.....	59
2.7.2.1.7	Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur - mit Schreiben vom 21. Dezember 2016, eingegangen am 23. Dezember 2016.....	61
2.7.2.1.8	Stadtverwaltung Koblenz - mit Email vom 16. Dezember 2016.....	62
2.7.2.1.9	Struktur und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 22. Dezember 2016.....	63

### **2.8.1 Thematik der geplanten Nutzungen (Art)**

*Durch die vorgesehenen Änderungen der Bauleitpläne wird eine neue, zusätzliche Fläche für großflächigen Einzelhandel als Sondergebiet im Flächennutzungsplan dargestellt bzw. im Bebauungsplan festgesetzt.*

*Die hier zugrunde liegenden Rahmenbedingungen sind in aller Ausführlichkeit in den im Beteiligungsverfahren ausgelegten Unterlagen erläutert. Insbesondere ist es der Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit, der in einem qualifizierten Gutachten eingeholt wurde und zu dem Ergebnis kommt, dass eine Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittel-Discounters möglich ist.*

*Die SGD Nord hat hierzu eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt und im Ergebnis bestätigt, dass das Vorhaben in der beabsichtigten Größe umgesetzt werden kann. Hierzu werden diese Vorgaben im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.*

*Ebenso verbindlich wird im Zuge der Bebauungsplan-Änderung eine Sortimentsbeschränkung am alten Standort des Discounters vorgenommen. Da dort nach dem gelten Bebauungsplan Verkaufsflächen bis zu 1.875 qm zulässig sind (obwohl nicht vom jetzt ansässigen Discounter in voller Höhe ausgeschöpft), kommt es rein rechnerisch mit der jetzt erlaubten maximalen Verkaufsfläche von 1.690 qm nicht einmal zu einem „Mehr“ an Fläche für den Handel mit Nahrungs- und Genussmitteln.*

*Eben diese Sortimente werden folgerichtig am Altstandort nun ausgeschlossen. Auf der dortigen Fläche kann künftig nur noch Einzelhandel mit den Sortimenten der spezifisch für Lahnstein festgelegten Sortimente der „Lahnsteiner Liste“ betrieben werden.*

*Diese Sortimente auf der nun ebenfalls auf 1.690 qm beschränkten Verkaufsfläche sind das effektive „Plus“ an Einzelhandel, das durch die Bebauungsplan-Änderung im Bereich der Koblenzer Straße geschaffen wird.*

*Hieraus resultierend können die geäußerten Bedenken, dass Nachteile in den anderen Versorgungsbereichen der Stadt zu erwarten sind, nicht geteilt werden. Insoweit kann deswegen auch nicht erwartet werden, dass aufgrund eines vorausgesetzten „Konkurrenzschutzes“ Abstand von der Planung genommen wird.*

*Unbestritten ist, dass das effektive „Plus“ an Einzelhandelsfläche (Alt-Discounter im Verhältnis zu vergrößertem Neu-Discounter zzgl. Nachnutzung) in der Koblenzer Straße das Verkehrsaufkommen erhöhen wird. Hierzu wurde im Vergleich zwischen jetzigem Stand und künftigem Endzustand das zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt (siehe Thematik der Anbindung des Baugebiets / Verkehr im Abschnitt 2.8.5 auf Seite 70). Hieraus resultieren keine Bedenken.*

**Abwägungsvorschlag 2.8.1:**  
**Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.**

## **2.8.2 Thematik der geplanten Nutzungen (Maß)**

*Die Gebäudehöhe ist im neuen Sondergebiet SO-5 auf maximal 12 m festgesetzt. Dies war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 vorgesehen und ist ebenso für die bestehenden Sondergebiete am westlichen Straßenrand eingetragen. Da seitens der Bundeswehr keine Bedenken „bei Einhaltung der beantragten Parameter (Gebäudehöhe max. 12 m)“ bestehen, liegen keine der Planung entgegenstehenden Eingaben vor, über die es zu beraten gilt.*

**Abwägungsvorschlag 2.8.2:**  
**Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.**

## **2.8.3 Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung)**

*Die gestalterischen Festsetzungen werden aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 übernommen und damit beibehalten, damit sie gleichermaßen für den gesamten Bereich der Koblenzer Straße gelten. Für weitergehende Anforderungen, die bei der Farbgestal-*

*tung das Farbkonzept der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal als Leitlinie bei der Planung einbringen wollen, wird keine Veranlassung gesehen.*

*Das Planungsgebiet liegt, wie nahezu das gesamte Stadtgebiet von Lahnstein, nicht im Kernbereich des Welterbes. Gestalterische Auflagen zur Anwendung des Farbkonzeptes werden im unbeplanten Innenbereich nicht gefordert, ebenso nicht in allen Bebauungsplänen der Stadt Lahnstein, die vor Anerkennung des Welterbestatus erstellt wurden bzw. bei denen ebenfalls keine Notwendigkeit zur Einbringung von farblichen Gestaltungsaufgaben gesehen wurde.*

*Dies ist auch für den vorliegenden Plan im Umfeld von Sonder- und Gewerbebetrieben der Fall. Die getroffenen Festsetzungen, die seit mehr als zehn Jahren zu Anwendung kommen, werden im Sinne der Gleichbehandlung nicht einseitig verschärft. Sie sind ohnehin als relativ restriktiv zu bezeichnen, beschränken sie die Größe von Werbeanlagen bereits erheblich und erlauben nur weiße und aus Weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne bei der Gestaltung der Außenwände. Alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben sind ohnehin für unzulässig erklärt.*

**Abwägungsvorschlag 2.8.3:**

**Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.**

#### **2.8.4 Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes**

*Für den relevanten Teilbereich des ehemaligen Firmengeländes wurde 2016 eine historische Recherche durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden keine konkreten Hinweise auf Anlagen mit besonders hohem Kontaminationspotenzial gefunden. Sofern vorhanden, lagen entsprechende Anlagen an einem Standort außerhalb des Untersuchungsbereiches oder an anderen Produktionsstandorten der dort ansässigen Firma. Zwischenzeitlich durchgeführte Bodenuntersuchungen haben diese Aussage bestätigt. Die historische Recherche sowie die Bodenuntersuchung sind als Anlage der Begründung beigelegt.*

**Abwägungsvorschlag 2.8.4:**

**Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden geteilt, konnten aber zwischenzeitlich durch entsprechende Untersuchungen widerlegt werden und führen damit zu keiner Änderung der Planung.**

#### **2.8.5 Thematik der Anbindung des Baugebiets / Verkehr**

*Der Verkehr wird sich in der Koblenzer Straße im Bereich der neuen Zufahrt verändern. Zu den Belangen des Verkehrs, der Verkehrsentwicklung sowie der Verkehrssicherheit wurden*

*zwischenzeitlich Aussagen auf der Grundlage von detaillierten Untersuchungen und Erhebungen für den relevanten Bereich getroffen.*

*An der Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems wird sich demnach keine signifikante Änderung ergeben. Die Verkehrssicherheit wird sich aufgrund des Entfalls von baulichen Anlagen (Gabionenwand, Gebäude) durch die verbesserten Sichtverhältnisse und die Anlage einer Querungshilfe erhöhen.*

*Die Verkehrsplanerische Begleituntersuchung ist Bestandteil der Begründung.*

**Abwägungsvorschlag 2.8.5:**

**Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden geteilt, konnten aber zwischenzeitlich durch entsprechende Untersuchungen widerlegt werden und führen damit zu keiner Änderung der Planung.**

## **2.8.6 Thematik des Immissionsschutzes**

*Eine Immissionsproblematik zwischen den Nutzungen eines Gewerbegebietes und dem bestehenden östlich angrenzenden Mischgebiet des Bebauungsplanes „Ernst Dänzer Straße“ (vormals Bebauungsplan Nr. 7/9 - Industrieanbindung Stadtteil Niederlahnstein an die B 42, nach dessen Änderung bzw. Teilaufhebung im Jahr 2007 unter dem neuen Namen weitergeführt) war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 thematisiert worden und durch entsprechende Festsetzungen abgesichert gewesen.*

*Die nun festzusetzende Nutzung eines Sondergebietes erfährt ihren Nachweis durch eine aktuelle, auf die neue Planungslage bezogene Schalltechnische Untersuchung, die Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.*

*Im Ergebnis ist festzuhalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht zu erwarten sind.*

**Abwägungsvorschlag 2.8.6:**

**Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden geteilt, konnten aber zwischenzeitlich durch entsprechende Untersuchungen widerlegt werden und führen damit zu keiner Änderung der Planung.**

## **2.8.7 Thematik der Belange der Deutschen Bahn**

*Die Änderung der Bauleitplanung tangiert keine Flächen der Deutschen Bahn. Sie ändert nur die Art der baulichen Nutzung auf Flächen, für die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechende Hinweise der Deutschen Bahn aus dem Jahr 2003 aufgenommen worden waren. Ungeachtet dessen können die 2016 formulierten „Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn“ aktualisiert werden und damit die frühere Fassung ersetzen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass es sich - wie in allen vergleichbaren Fäl-*

len, in denen die Angaben der Deutschen Bahn in die Bebauungsplanung aufgenommen werden, nur um Hinweise handelt. „Bedingungen“ oder eine wie hier auf die Dauer von drei Monaten erteilte „Zustimmung“ oder Regelungen zur Übernahme von Kosten fließen nicht in die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Somit wurde auch der Einwand, dass „eventuelle Lagerungen von Baumaterial oder ähnliches auf Bahngelände“ nicht gestattet werden, nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da es sich zum einen um eine Selbstverständlichkeit handelt. Zum anderen ist das Bahngelände nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegen, so dass eine Aussage darüber sowohl aus diesem Grund als auch der fehlenden Planungshoheit der Gemeinde über das Bahngelände selbst nicht möglich ist. Damit entfällt auch die Übernahme der Klausel, dass das Betreten der Bahnanlagen eines rechtzeitig gestellten schriftlichen Antrages bedarf, dessen Kosten vom Antragsteller getragen werden müssen.

Die weiteren Anmerkungen hinsichtlich der Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen, die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes und die Sichtverhältnisse auf Bahnanlagen und Signalanlagen, des Vorhandenseins von Kabeln und Leitungen, Vorflutverhältnissen, Lagerung von Baumaterial, Art und Abstand von Bepflanzungen, der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn, die Gewährleistung von Zugängen zu den Eisenbahnüberführungen und Durchlässen, Einfriedung der Grundstücke, die Gefahren durch die 15 kV-Spannung der Oberleitung in unmittelbarer Nähe und den notwendigen Schutzabständen, die Sicherung der Baufelder während der Baumaßnahmen, den Sicherheitsabständen zu den 15 kV-Oberleitungsmastfundamenten sind durch Festsetzungen der Bauleitplanung nicht regelbar. Sie sind im Rahmen der Bau- und Ausführungsmaßnahmen zu beachten. Dies wurde unter die Hinweise und Empfehlungen im Abschnitt 1.6 auf Seite 22 aufgenommen.

Dort wurde desweiteren der Hinweis aufgenommen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen entstehen und Entschädigungsansprüche oder ein Anspruch auf Schutzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden können.

**Abwägungsvorschlag 2.8.7:**

**Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden überwiegend geteilt und erfahren eine entsprechende Berücksichtigung.**

## **2.8.8 Thematik der Archäologie, Geologie und des Bergbaus**

Die Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Niederlahnstein werden zur Kenntnis genommen, aufgrund der gegebenen Entfernung zur „Hohenrheiner Hütte“ aber nicht als bedenkenswert geteilt.

Der Direktion Landesarchäologie liegen zwar keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor; andererseits wird in der Stellungnahme ausgeführt, es sei eine „frühge-

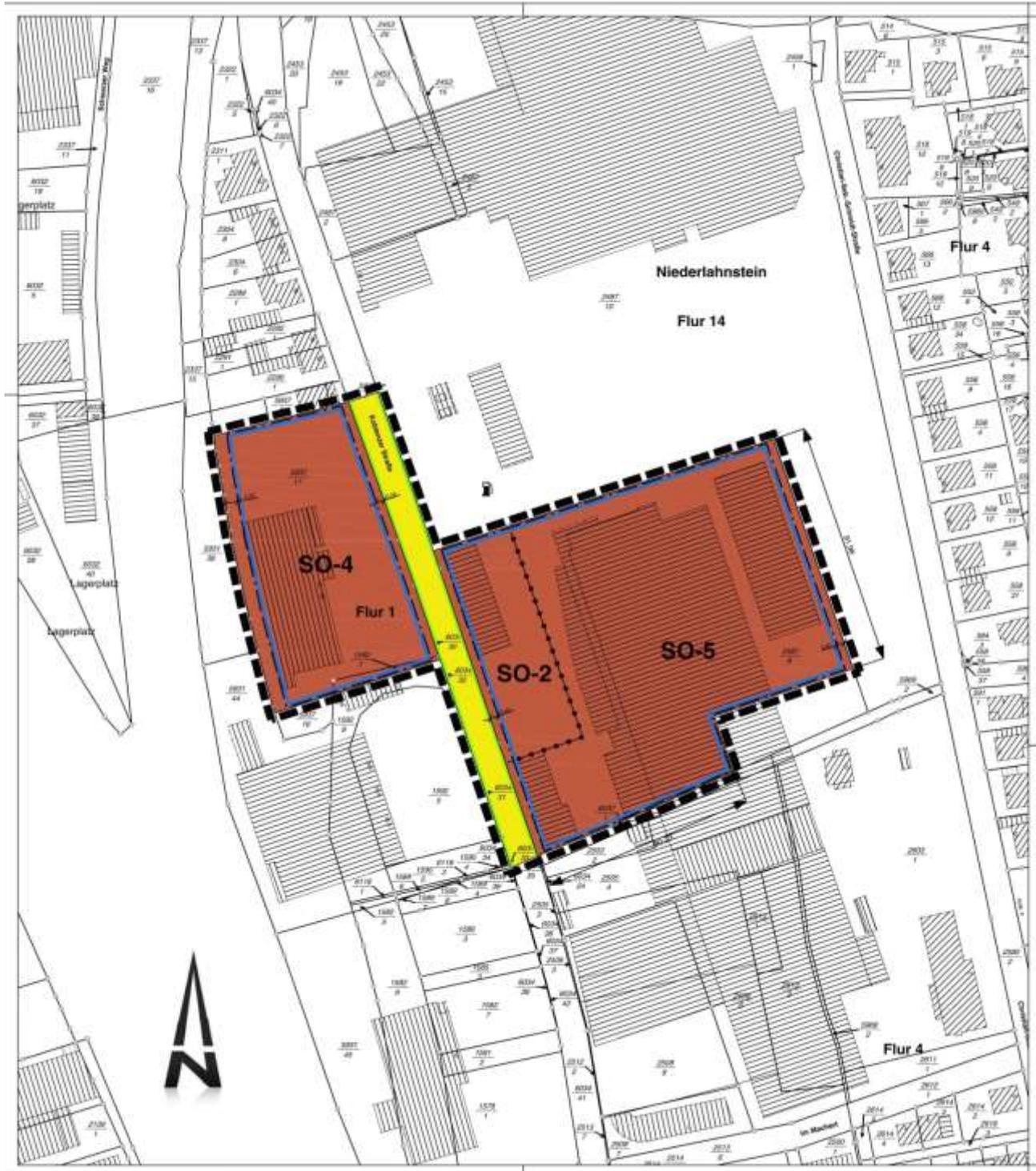
*schichtliche Fundstelle“ in der Umgebung des Planungsbereiches bekannt. Daher wird der Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als „archäologische Verdachtsfläche“ eingestuft. Dementsprechend könnten hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (zwei Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz).*

*Aufgrund der konkreten Einstufung als „archäologischen Verdachtsfläche“ verbleibt es hier nicht bei dem üblichen Hinweis im Bebauungsplan; vielmehr wird von der Möglichkeit der Einbringung als „Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)“ Gebrauch gemacht und dieser im Abschnitt 1.2.7 auf Seite 13 unmittelbar in die Bebauungsplan-Festsetzungen aufgenommen.*

**Abwägungsvorschlag 2.8.8:**

**Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen, aber hinsichtlich der „Hohenrheiner Hütte“ nicht geteilt. Die genannten Verpflichtungen des Bauherrn werden in den Bebauungsplan aufgenommen.**

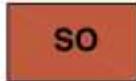
### 3 VERKLEINERTER ABRUCK DER PLANZEICHNUNG



## Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90)

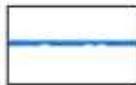
### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)



sonstige Sondergebiete

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

○ offene Bauweise

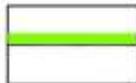


Baugrenze

### Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

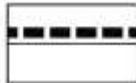


öffentliche Verkehrsfläche

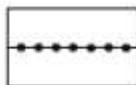


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

z.B. Maßangabe (m)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

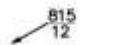


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(§ 1 Abs. 4 BauNVO; § 16 Abs. 5 BauNVO)

### Vermessungstechnische und topografische Signaturen (Auszug)



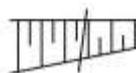
Flurstücksgränze mit abgemerktem Grenzpunkt



Flurstücknummer mit Zuordnungspfeil



vorhandene bauliche Anlagen



Böschung (Aufschüttung / Abgrabung)

z.B. aktuelle Geländehöhe (m ü. NN)

