
BAULEITPLANUNG DER STADT LAHNSTEIN

AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 17Ä3/39 KOBLENZER STRASSE

**ALS ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17Ä2/39
(KOBLENZER STRASSE / INDUSTRIESTRASSE) I.V.M. DER DRITTEN
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 (CHR.-SEB.-SCHMIDT-
STRASSE / IM MACHERT / KOBLENZER STRASSE / IM MITTELGESETZ)**



**ENTWURFSFASSUNG
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE ABWÄGUNG DER IN DER ÖFFENTLICHEN
AUSLEGUNG VORGEBRACHTEN BELANGE UND
ZUR FASSUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES GEM. § 10 ABS. 1 BAUGB**

TEXT UND BEGRÜNDUNG

1	Textliche Festsetzungen	5
1.1	Formelle Grundlagen	5
1.1.1	Rechtsgrundlagen.....	5
1.1.2	Bestandteile der Planung	6
1.1.3	Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen	7
1.2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	7
1.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	9
1.2.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
1.2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	10
1.2.5	Öffentliche Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
1.2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)	11
1.2.7	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)	12
1.2.8	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	13
1.3	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	13
1.3.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	13
1.3.2	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	14
1.3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	14
1.3.4	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	15
1.4	Lahnsteiner Liste (Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept)	16
1.4.1	Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente	16
1.4.2	Innenstadtrelevante Sortimente	16
1.4.3	Nicht innenstadtrelevante Sortimente.....	18
1.5	Artenlisten	20
1.6	Hinweise und Empfehlungen	22
2	Begründung.....	27
2.1	Lage und Geltungsbereich.....	27
2.1.1	Lage des Plangebietes	27
2.1.2	Geltungsbereich	28
2.2	Bestand und Entwicklung.....	28
2.2.1	Vorgeschichte	28
2.2.2	Weitere Entwicklung	30
2.2.3	Aktuelle Entwicklung	31
2.2.4	Visualisierte Darstellung des Projektes	33
2.3	Planerische Grundlagen	34
2.3.1	Flächennutzungsplanung.....	34
2.3.2	Einzelhandelskonzept: Lage und Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches.....	38
2.3.3	Bebauungsplanung.....	39
2.4	Planungsansatz und Planungsziel.....	40
2.5	Erläuterung ausgewählter Festsetzungen	41
2.5.1	Art der baulichen Nutzung	41
2.5.2	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.....	43
2.5.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	43
2.5.4	Örtliche Bauvorschriften	44

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 17Ä3/39 - KOBLENZER STRASSE
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE ABWÄGUNG UND ZUR FASSUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES
INHALTSVERZEICHNIS

2.6	Verfahren.....	45
2.6.1	Aufstellungsbeschluss	45
2.6.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	45
2.6.3	Beteiligung der Behörden	45
2.6.4	Erste Abwägung	46
2.6.5	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung	46
2.6.6	Öffentliche Auslegung	46
2.6.7	Zweite Abwägung.....	47
2.7	Abwägungsrelevante Eingaben	48
2.7.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	48
2.7.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	96
2.8	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung	124
2.8.1	Thematik der geplanten Nutzungen (Art)	124
2.8.2	Thematik der geplanten Nutzungen (Maß)	131
2.8.3	Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung).....	132
2.8.4	Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes	133
2.8.5	Thematik der Anbindung des Baugebiets / Verkehr	134
2.8.6	Thematik des Immissionsschutzes	137
2.8.7	Thematik der Belange der Deutschen Bahn.....	139
2.8.8	Thematik der Archäologie, Geologie und des Bergbaus	140
2.8.9	Thematik der Kritik an einzelnen Festsetzungen (Grundflächenzahl, Baugrenzen, Nebenanlagen, Einfahrtsbereiche, Artenschutz, Geltungsbereich)	140
2.8.10	Thematik der Kritik am Umweltbericht und dem Fachbeitrag Naturschutz	142
2.8.11	Thematik der Kritik am Verträglichkeitsgutachten	144
2.8.12	Thematik der Vorbehalte zum Aufstellungsverfahren	164
3	Verkleinerter Abdruck der Planzeichnung	165
4	Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten	167
5	Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung	218
6	Auszug aus der Historischen Recherche.....	236
6.1	Vorbemerkung.....	236
6.2	Vorgehensweise bei der Informationsbeschaffung	236
6.3	Lage und Umgebung des Untersuchungsgeländes.....	236
6.4	Geologie und Hydrogeologie.....	236
6.5	Aktuelle und geplante Nutzung des Untersuchungsgeländes	238
6.6	Branchenbasierte Abschätzung des Kontaminationspotentials	238
6.7	Ergebnisse der Recherchen und Untersuchungen	239
6.8	Gefährdungsabschätzung / Vorschläge zur Vorgehensweise	246
6.9	Zusammenfassung	247
7	Zusammenfassende Erklärung	249
8	Bearbeitungsvermerk	250
9	Beratung der Vorlage Nr. 18/3373: Beschlussfassungen	251

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Formelle Grundlagen

1.1.1 Rechtsgrundlagen

In der zum Zeitpunkt zu Beginn der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 2. März 2017 (GVBl. S. 21);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771);
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583);
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295);
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237).

1.1.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- **Planzeichnung;**
- diese **Textlichen Festsetzungen** (Seite 2 ff.).

Beigefügt ist:

- eine **Begründung** (Seite 27 ff.) mit den weiteren Bestandteilen:
 - Umweltbericht, erstellt durch das Fachbüro SAI (Stadtplanung Architektur Immissionsschutz) vom 8. September 2017, Verfasser Dipl.-Ing. Christian Deichmüller (Anlage U);
 - Fachbeitrag Naturschutz, erstellt durch Kocks Consult GmbH vom August 2016, Verfasser Dipl.-Ing. Michael Mansfeld und Dipl.-Biol. Erika Tönnies; einschließlich einer separaten Artenschutzfachlichen Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf Fledermäuse und einheimische Vogelarten, erstellt durch BLU, Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung vom Juli 2016, Verfasser Dr. rer. nat. Günter Sonntag (Anlage N);
 - Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, erstellt durch das Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik vom September 2017, Verfasser Markus Werhan, Nico Schmitt und Gerald Böckling (Anlage V);
 - Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch das Fachbüro SAI (Stadtplanung Architektur Immissionsschutz) vom 21. August 2017, Verfasser Dipl.-Ing. Christian Deichmüller (Anlage S);
 - Historische Recherche, erstellt durch Kocks Consult GmbH vom Juli 2016, Verfasser Dipl.-Ing. Michael Mansfeld und Dr. Brenner; auszugsweise, soweit für die Bauleitplanung erforderlich, in Abschnitt 6 (Seite 236 ff.) integriert;
 - Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Lahnstein, erstellt durch Stadt+Handel vom 10. November 2015, Verfasser Dipl. Ing. Marc Föhrer und Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder (Seite 167 ff.) sowie die entsprechende Stellungnahme zu diesbezüglich vorgebrachten Eingaben der gleichen Verfasser vom 6. März 2018 (in die Abwägung integriert, Seite 144 ff.);
 - Raumordnerisches Prüfungsergebnis gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlG für das Vorhaben „Geplante Verlagerung des L-Marktes“ vom 16. März 2016, herausgegeben durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz (Seite 218 ff.).

1.1.3 Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen

Durch dieses Verfahren werden alle flächenmäßig deckungsgleichen (textlichen und zeichnerischen) Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 17Ä2/39 aufgehoben und durch die geänderten ersetzt.

Im Falle der Unwirksamkeit der geänderten Festsetzungen („spätere Norm“) gilt die alte Rechtsnorm unverändert fort.

1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet gliedert sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Teilgebiete SO-2, SO-4 und SO-5.

1.2.1.1 SO-2 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“

Das Sondergebiet SO-2 dient vorwiegend der Unterbringung von Tankstellen und Autowaschanlagen.

Allgemein zulässig sind:

- Tankstellen;
- Autowaschanlagen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2.1.2 SO-4 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“

Das Sondergebiet SO-4 dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in einem Zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung Nahversorgung.

Allgemein zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
 - mit allen Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.4 auf Seite 16) außer Nahrungs- und Genussmitteln (*innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.2 nach WZ 2008*);
 - mit Nahrungs- und Genussmitteln (*innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.2 nach WZ 2008*) als Randsortiment auf einer Fläche von maximal zehn Prozent der tatsächlichen Verkaufsfläche (VK);

in der Summe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,3 - mindestens jedoch VK = 375 Quadratmeter, aber nicht mehr als VK = 1.690 Quadratmeter; die VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VK) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gewerbebetriebe aller Art;
- Lagerhäuser, Lagerplätze;
- öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke
- Anlage für kulturelle und gesundheitliche Zwecke;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude errichtet werden bzw. in diesem integriert sind und dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind insbesondere:

- Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln (*innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.2 nach WZ 2008*);
- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Bordellbetriebe;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

1.2.1.3 SO-5 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“

Das Sondergebiet SO-5 dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in einem Zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung Nahversorgung.

Allgemein zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
 - mit allen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.4.1, Seite 16);
 - mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.4.3, Seite 18; nicht abschließend);
 - mit allen innenstadtrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.4.2, Seite 16) als Randsortiment auf einer Fläche von maximal zwanzig Prozent der tatsächlichen Verkaufsfläche;

in der Summe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,15, aber nicht mehr als VK = 1.690 Quadratmeter; die VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VK) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gewerbebetriebe aller Art;
- Lagerhäuser, Lagerplätze;
- öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche und gesundheitliche Zwecke;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude errichtet werden bzw. in diesem integriert sind und dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind insbesondere:

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Bordellbetriebe;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO über

- die Grundflächenzahl (GRZ)¹ gemäß § 19 BauNVO,
- die Baumassenzahl (BMZ)² gemäß § 21 BauNVO und

ist für die einzelnen Baugebiete wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

¹ Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Berechnungsmodalitäten des § 19 Abs. 4 BauNVO'90 zu beachten.

² Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO'90 zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

³	GRZ	BMZ
SO-2	0,8	3,0
SO-4 / SO-5	0,8	4,0

- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
 mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

1.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind die überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu drei Meter kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von fünf Metern zu öffentlichen Flächen verbleibt.

1.2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** müssen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (mit Ausnahme von Einfriedungen) einen Mindestabstand von 50 cm zu öffentlichen Flächen einhalten.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** müssen Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO einen Mindestabstand von 50 cm zu öffentlichen Flächen einhalten. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn die unmittelbare Zufahrt von der öffentlichen Fläche durch eine Einfriedung unmöglich gemacht ist.
- Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauGB können auch außerhalb der überbaubaren Flächen als Ausnahme zugelassen werden.

³ Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht bestimmt durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Zu beachten sind allerdings die Örtlichen Bauvorschriften nach der Landesbauordnung, hierbei insbesondere die Wand- und Gebäudehöhen.

1.2.5 Öffentliche Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- In den **Sondergebieten SO-2 und SO-4** ist die Summe der Einfahrtbereiche auf maximal ein Fünftel der Straßenfrontlänge des Baugrundstücks - jedoch mindestens fünf Meter - begrenzt.

1.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)⁴

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** dürfen mindestens 10 % der Grundstücksflächen nicht überbaut oder befestigt werden. Auf drei Viertel dieser Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen aus standortgerechten Pflanzen aus den Artenlisten anzulegen. Je angefangene 10 qm ist ein Strauch und je angefangene 100 qm zusätzlich ein einheimischer Laubbaum aus den Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind zur Gestaltung und zur Bepflanzung von Freiflächen jegliche Art von standortgerechten Gehölzen und Stauden aus den Artenlisten zulässig - mit der Einschränkung, dass Nadelgehölze eine Höhe von fünf Meter nicht überschreiten dürfen und hinsichtlich ihrer Anzahl unter 25 % der Gesamtzahl liegen müssen.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** ist bei Stellplatzanlagen für jeweils sechs ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Baum aus den Artenlisten als Hochstamm der Mindestpflanzgröße 16-18 cm Stammumfang, dreimal verpflanzt mit Ballen, mit einer Baumscheibe von zehn Quadratmeter Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Der Baum ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.
Die Baumscheibe ist gegen Bodenverdichtungen zu schützen und mit Stauden zu bepflanzen oder als kräuterreiche Wiese einzusäen.

⁴ Die Artenlisten finden sich im Abschnitt 1.5.
Die Festsetzungen über Zahl, Größe und Umfang der Pflanzungen sind Mindestforderungen.
Die verwendeten Qualitätsangaben beziehen sich auf die DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten - in Verbindung mit den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und stellen Mindestanforderungen dar.
Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz (Grenzabstände für Pflanzen) zu beachten.
Bei der Bepflanzung der Grundstücke im SO-4 zur Bahnseite hin sollen auf erfolgten Hinweis der Deutschen Bahn keine windbruchgefährdeten Hölzer (beispielsweise Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (beispielsweise Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind Flachdächer ab einer Grundfläche von 100 qm zu mindestens drei Viertel ihrer Fläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Als Alternative für eine Dachbegrünung können ausnahmsweise auch zusätzliche Pflanzungen an anderer Stelle auf dem Grundstück vorgenommen werden. Hierzu ist pro 100 qm nicht begrünter Dachfläche mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind Fassaden, sofern nicht durch Fenster oder Versätze in der Gebäudefront vertikal gegliedert, je zehn Meter Gebäudelänge mit zwei Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen aus den Artenlisten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Im **Sondergebiet SO-5** gilt darüber hinaus:
Vor dem Abriss von Gebäuden sind potenzielle Lebensstätten zu prüfen und - wenn sie unbesetzt sind - unbrauchbar zu machen. Besetzte Quartiere müssen erneut geprüft werden, bis die Tiere abgewandert sind.
Als Ersatz für den Entfall von Vogelbrutstätten sind zehn künstlichen Nisthilfen bzw. Nistkästen (Halbhöhle beispielsweise für Hausrotschwanz) aufzuhängen bzw. anzubringen.
Die Umsetzung der Maßnahmen hat in Abstimmung bzw. Begleitung einer fachkundigen Person zu erfolgen und ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

1.2.7 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)

- Der **Direktion Landesarchäologie** liegen zwar keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor; andererseits wird in der Stellungnahme ausgeführt, es sei eine „frühgeschichtliche 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). Für das **Sondergebiet SO-5** gilt daher:
 - 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).

- Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll mindestens zwei Wochen vorher der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261-66753000.

1.2.8 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

1.3 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die Höhe von Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches

1.3.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** ist für die Höhe der baulichen Anlagen ...
 - ... die Wandhöhe definiert als das senkrecht auf der Wand der jeweiligen Traufseite gemessene höchste Maß von der Geländeoberfläche bis zur Unterkante der Dachkonstruktion (Schnittkante der Wand mit der Dachkonstruktion); Vor- und Rücksprünge in der Traufseite sowie Breite und gegebenenfalls Höhe von Zwerchhäusern und „Dritten Giebeln“ sind zu berücksichtigen.
 - ... die Gebäudehöhe definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bzw. Gebäudeteiles; fällt das Gelände nach einer oder mehreren Seiten ab, gilt der größte Wert.

	max. Wandhöhe auf $\frac{3}{4}$ der Länge der Traufseite	max. Gebäudehöhe
SO-2	-	10,00 m
SO-4 / SO-5	10,00 m	12,00 m

Als Ausnahme darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 25 % überschritten werden, wenn es sich dabei um technische Aufbauten handelt, die in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes betragen und mindestens zehn Meter von der nächstliegenden Baugrenze entfernt sind.

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind die Fassaden aller Gebäude als Putzfassaden oder in Sichtmauerwerk oder vergleichbarer äußerer Erscheinungsform auszuführen. Die Verwendung von Blechverkleidungen, Holz und Naturstein sowie einzelner andersfarbiger Gestaltungselemente ist nur ausnahmsweise zulässig.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind Fassaden mit einer Länge von mehr als zwanzig Meter durch Fensterbänder, gut sichtbare Materialwechsel und/oder durch deutliche Vor- und Rücksprünge zu untergliedern. Die Gliederung muss aus Elementen von mindestens ein Meter Breite bestehen und sich über mindestens 20 % der Länge der Fassade erstrecken. Vor- und Rücksprünge müssen mindestens 50 cm betragen. Glasbänder können auch flächenbündig angeordnet werden.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind als Farben für die Gestaltung der Außenwände aller Gebäude und Grundstückseinfriedungen nur weiße und aus Weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne zulässig. Unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben.
Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von zulässigen anderen Fassadenmaterialien und –elementen in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.

1.3.2 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** dürfen einzeln stehende Werbeträger - mit Ausnahme von Fahnen - eine Höhe von maximal 7,50 m und eine Ansichtsfläche von jeweils 8 m² nicht überschreiten.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind Werbeanlagen an Gebäuden mindestens 50 cm unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe anzubringen. Sie dürfen nicht mehr als 5 % der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen und sind in ihrer Größe jeweils auf maximal 10 m² begrenzt.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen nicht zulässig.

1.3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder für Stellplätze benötigt werden.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** müssen bewegliche Müllbehälter so untergebracht sein, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzapflanzen.

1.3.4 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen bis zu zwei Meter Höhe ausnahmsweise zulässig, wenn die 1,50 m überschreitende Einfriedung in transparenter Form (das heißt mind. 80 % der Ansichtsfläche „durchsehbar“) ausgeführt wird.

1.4 Lahnsteiner Liste (Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept)⁵

1.4.1 Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung / Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, hier nur: Blumen
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich	47.73	Apotheken
Zeitungen und Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

1.4.2 Innenstadtrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung / Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, hier nur: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas, Porzellan und Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-, Bett- und Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien, hier nur: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, zum Beispiel Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche

⁵ Übernommen aus dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Lahnstein in der Sitzung am 17. Dezember 2012.

Kurzbezeichnung / Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Hausrat	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, zum Beispiel Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt</i>
Heimtextilien und Gardinen	aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten, hier nur: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen</i>
	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus nur: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u.ä.)</i>
Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien, hier nur: Einzelhandel mit Kurzwaren, zum Beispiel Nähadeln, handelsfertigaufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien</i>
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Schuhe, Lederwaren	47.72	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln, hier ohne: Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote</i>
Telekommunikationsartikel	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
Uhren und Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik	47.43	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	47.63	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Waffen, Jagdbedarf und Angeln	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Einzelhandel mit Waffen und Munition</i>
	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln, hier nur: Anglerbedarf</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren</i>

1.4.3 Nicht innenstadtrelevante Sortimente⁶

Kurzbezeichnung / Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Baumarktsortiment im engeren Sinne	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf, hier nur: Einzelhandel mit Rasenmähern
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, hier nur: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, hier nur: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien, hier nur: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken unter anderem Bettdecken, Kopfkissen unter anderem Bettwaren
Boote und Zubehör	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln, hier nur: Boote
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, hier nur: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.953	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Koch- und Bratgeschirr für den Garten
	aus 47.52.154	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren
Leuchten / Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten
Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln

⁶ Die Aufführung der nicht innenstadtrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Kurzbezeichnung / Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
	aus 47.79.1	<i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen, hier nur: Einzelhandel mit antiken Teppichen</i>
Motorräder und Zubehör	45.40	<i>Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör</i>
Pflanzen und Samen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, hier nur: Einzelhandel mit Blumen</i>
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, hier nur: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern</i>
	aus 47.79.1	<i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen, hier nur: Einzelhandel mit antiken Teppichen</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>
Sonstiger Einzelhandel, soweit anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Einzelhandel mit Non-Food-Waren, soweit anderweitig nicht genannt</i>

1.5 Artenlisten

Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Burgenahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainwaide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Schneeball

Straßenbäume (mittel- und großkronig)

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Aesculus carnea 'Briotii'	Kastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus calleriana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Quercus robur	Stieleiche
Tilia spec.	Linden

Wand- und Fassadenbegrünung

Aristolochia durior	Pfeiffenwinde
Clematis spec.	Waldrebenarten
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjeliieber
Lonicera spec.	Geißblattarten
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein / Kletterwein
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Dachbegrünung

Gräser	
Deschampsia cespitosa	Rasen-Schmieie
Festuca glauca	Blau-Schwingel
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Festuca rubra	Rot-Schwingel
Poa pratensis	Wiesen Rispengras
Stauden	
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißes Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sempervivum tectorum	Dachwurz
Thymus serpyllum	Sand-Thymian

1.6 Hinweise und Empfehlungen

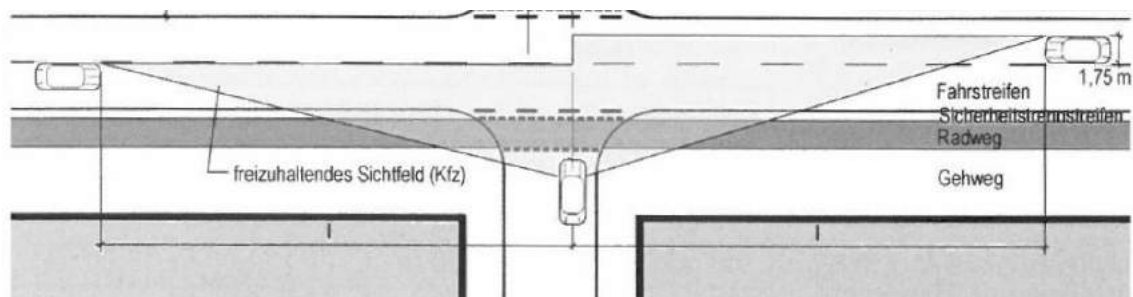
- Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Werbeanlagen und Einfriedungen als auch beim Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie bei der Gestaltung der unbebauten Flächen ist zu beachten:

An Knotenpunkten, Rad- und Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Bei der Untersuchung der räumlichen Sichtverhältnisse ist die Augenhöhe eines Pkw-Fahrers mit einem Meter, die Augenhöhe eines Lkw-Fahrers mit zwei Metern und die Höhe des zu beobachtenden bevorrechtigten Fahrzeugs mit einem Meter über der Fahrbahn anzunehmen.

Nachzuweisen sind Sichtfelder für die „Anfahrtsicht“, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von drei Metern vom Auge des Kraftfahrers aus gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet.

Die Schenkellänge der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge beträgt bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h = 30 m, von 40 km/h = 50 m, von 50 km/h = 70 m, von 60 km/h = 85 m und von 70 km/h = 110 m.

Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.



(Quelle: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06, Kapitel 6.3.9.3)

- Oberflächenbefestigungen auf den unbebauten Grundstücksflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.
- Der Grundstückseigentümer sollte bei einer Niederschlagswasserbeseitigung über Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Systeme auf dem eigenen Grundstück folgende technischen Anforderungen beachten (zitiert aus den Technischen Anforderungen an die „private“ Niederschlagswasserbewirtschaftung, Anhang 2 der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Stadt Lahnstein vom 30. Juni 2010):

- Um eine sach- und handwerksgerechte Herstellung zu gewährleisten, sollten die Bauarbeiten nur durch entsprechend qualifizierte Firmen ausgeführt werden. Die Stadt sollte vor der Auftragserteilung beteiligt werden.
- Während der Bauzeit anfallendes Niederschlagswasser und ggf. auftretendes Grundwasser soll in die fertig gestellte öffentliche Mulde, öffentliche Mulden-Rigole oder den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- Gegen eine eventuelle Vernässung der Baugrundstücke durch drückendes Wasser haben sich die jeweiligen Eigentümer selbst zu schützen.
- Der Abstand von unterkellerten Gebäuden zu Versickerungseinrichtungen sollte mindestens sechs Meter betragen, im Falle wasserdicht ausgebildeter Keller auch ein geringerer Abstand. Bei Mulden sollte der Abstand mindestens zwei Meter betragen (vgl. Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 der DWA Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., vormals ATV-DVWK).
- Die Grundstücksmulden oder Mulden-Rigolen sollten als Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Auf und in unmittelbarer Nähe von Rigolen sollten keine Bäume gepflanzt oder andere beeinträchtigende Anpflanzungen vorgenommen werden.
- Um ein frühzeitiges Zusetzen der Mulden bzw. Mulden-Rigolen mit der Folge von Funktionsstörungen zu verhindern, sollten mindestens einmal jährlich Pflege- und Unterhaltungsarbeiten vom Grundstückseigentümer veranlasst werden. Diese Pflege- und Unterhaltungsarbeiten umfassen unter anderem die Kontrolle, das Mähen und das Laubfreihalten der Mulden sowie das Vertikutieren (Auflockern) des Bodens über der Mulden-Rigole bzw. in der Mulde. (vgl. Merkblatt für die Kontrolle und Wartung von Sickeranlagen, Ausgabe 2002, der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Erd- und Grundbau).
- Der Grundstückseigentümer soll, insbesondere in der Bauphase, alle Maßnahmen unterlassen, die die Funktionsfähigkeit des Mulden/Mulden-Rigolen-Systems im privaten und öffentlichen Bereich beeinträchtigen können, insbesondere jegliche Befahrung und sonstige Verdichtung, Benutzung als Lagerstelle, Bepflanzung oder vergleichbares.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen. Im gegebenen Fall ist dem Thema Hochwasser bzw. max. Grundwasserstand besondere Beachtung zu widmen. Bei **Eingriffen in den Baugrund** sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 - **Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**. Im Bereich von Versorgungsanlagen sind Bepflanzungsmaßnahmen im Voraus mit den entsprechenden Trägern abzustimmen.

- Die **Beseitigung von Baumbestand** ist lediglich in der Zeit vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zulässig. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen. Die Freimachung der Baufelder von Baumbestand darf damit ausschließlich außerhalb der Brutsaison erfolgen.
- Bei allen **Bodenarbeiten** sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18 915 und DIN 19 731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Demnach ist der Oberboden sorgsam zu behandeln. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18 915, Blatt 2 abzuschieben und fachgerecht in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zwischenzulagern. Nach Beendigung des jeweiligen Vorhabens sollte der Oberboden wieder zur Andeckung im Bereich von Vegetationsflächen verwendet werden. Etwaige Überschussmassen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.
- Der **Direktion Landesarchäologie** liegen zwar keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor; andererseits wird in der Stellungnahme ausgeführt, es sei eine „frühgeschichtliche 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).
Grundsätzlich soll der Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261-66753000.
- **Die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH weist auf folgende Sachverhalte hin:**
 - 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.
 - 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. Ein Bauvorhaben kann nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (beispielsweise solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

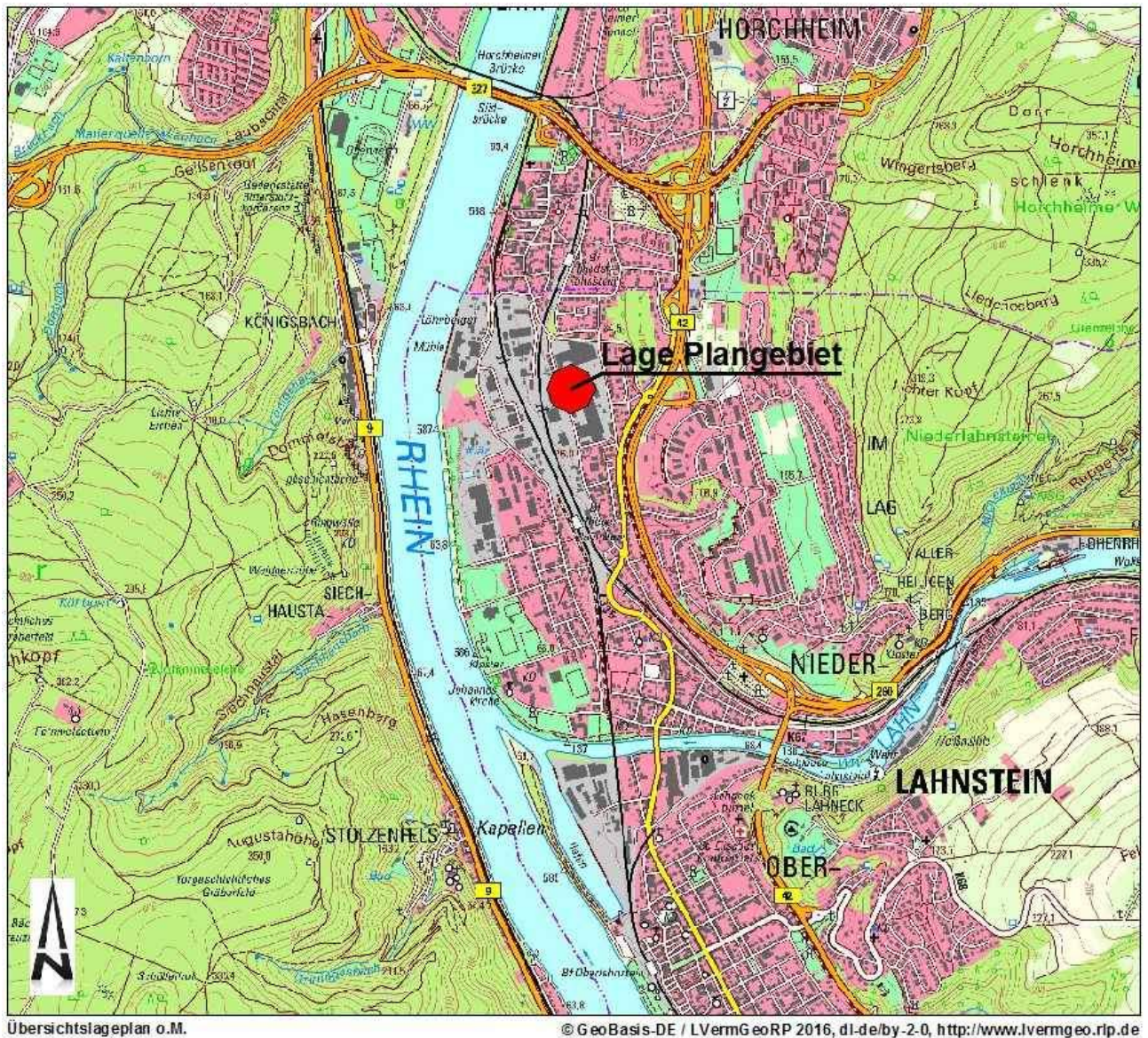
- Die Antragsunterlagen der berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit der DB Netz AG abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und gegebenenfalls vertraglichen Regelung vorgelegt werden.
- Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem 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.
- 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 mit der DB Netz AG verändert werden.
- Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.
- 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 (beispielsweise Leuchtwerbung etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen 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. Eventuell 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 des Terrains 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 Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.
- Das Gelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15 kV-Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.
- 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 Meter eingehalten werden. Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als fünf Metern 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.

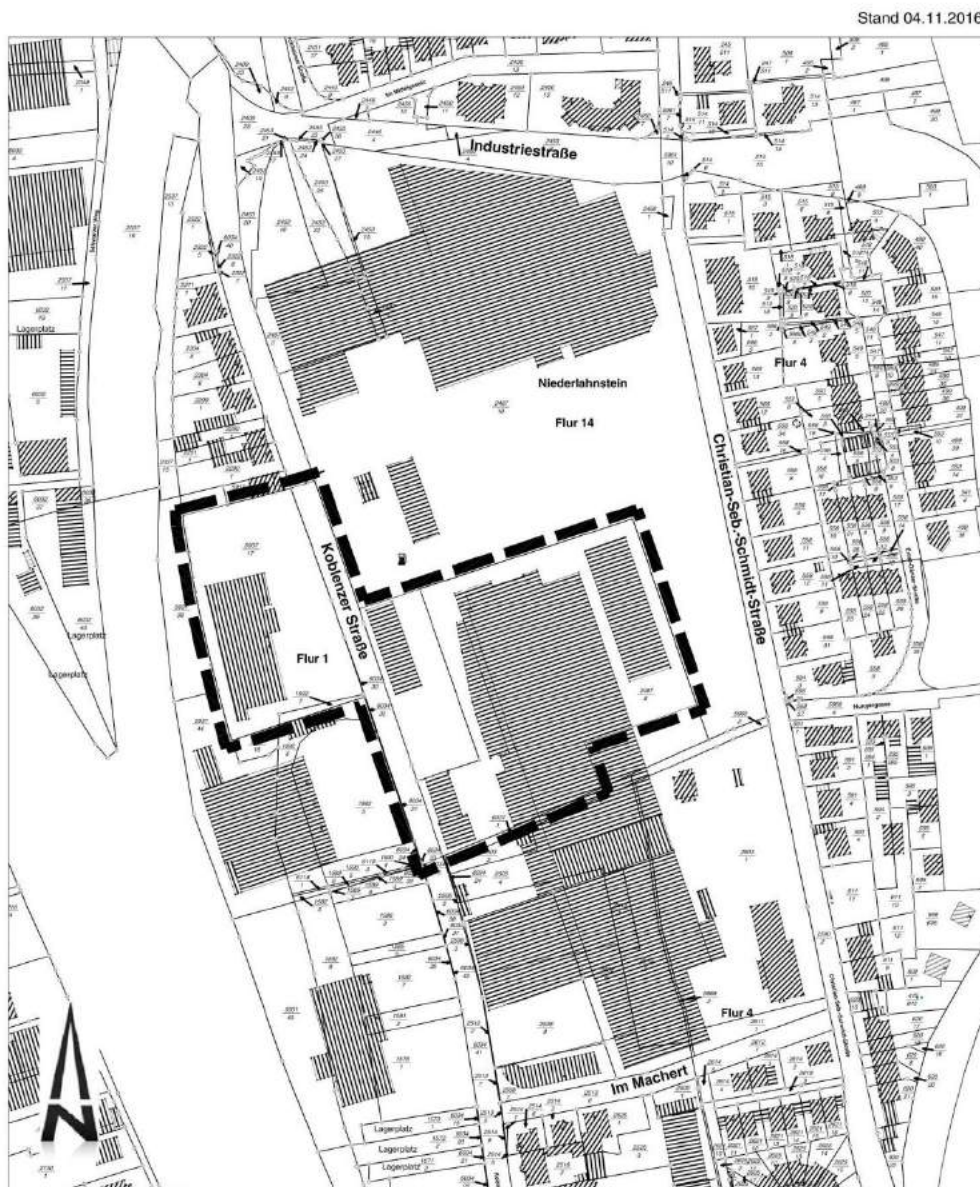
2 BEGRÜNDUNG

2.1 Lage und Geltungsbereich

2.1.1 Lage des Plangebietes



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 vergangenen 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 der Drahtwerk C.S. Schmidt GmbH 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 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 die Drahtwerk C.S. Schmidt GmbH nicht interessiert gewesen. So hatte sie sich im Zuge der Neuplanung auch nicht an den Kosten beteiligt, die von der ARGE getragen wurden.

Seit mehreren Jahren ist die FMZ Drahthof Lahnstein an dem Gelände interessiert, um das Baurecht für eine Nachnutzung im Einzelhandel zu erwirken. 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 eines 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 einem 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 hinaus; Planungen wurden nicht eingeleitet.

2.2.3 Aktuelle Entwicklung

Die FMZ Drahthof Lahnstein beabsichtigt, 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 Prüfungsergebnis 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 Vorhabensbereich 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

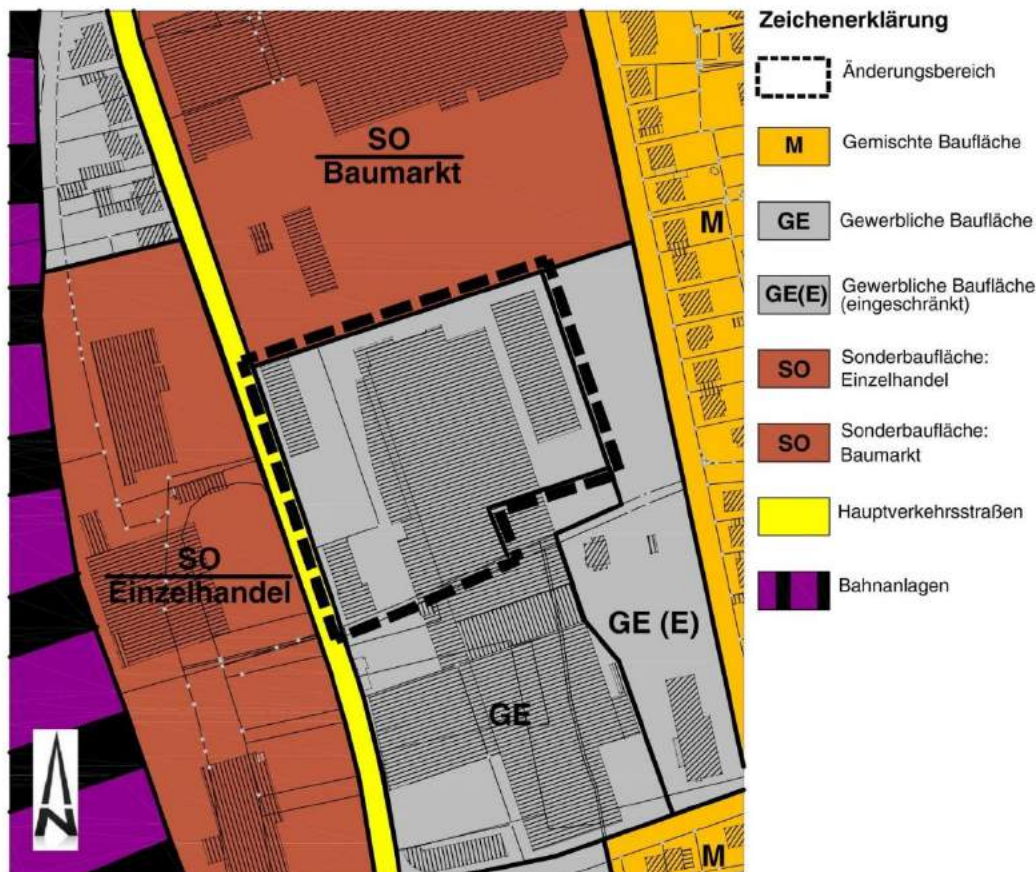


2.3 Planerische Grundlagen

2.3.1 Flächennutzungsplanung

2.3.1.1 Geltender Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

Bestand FNP 1999



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 Wirtschafts- 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 qm 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.

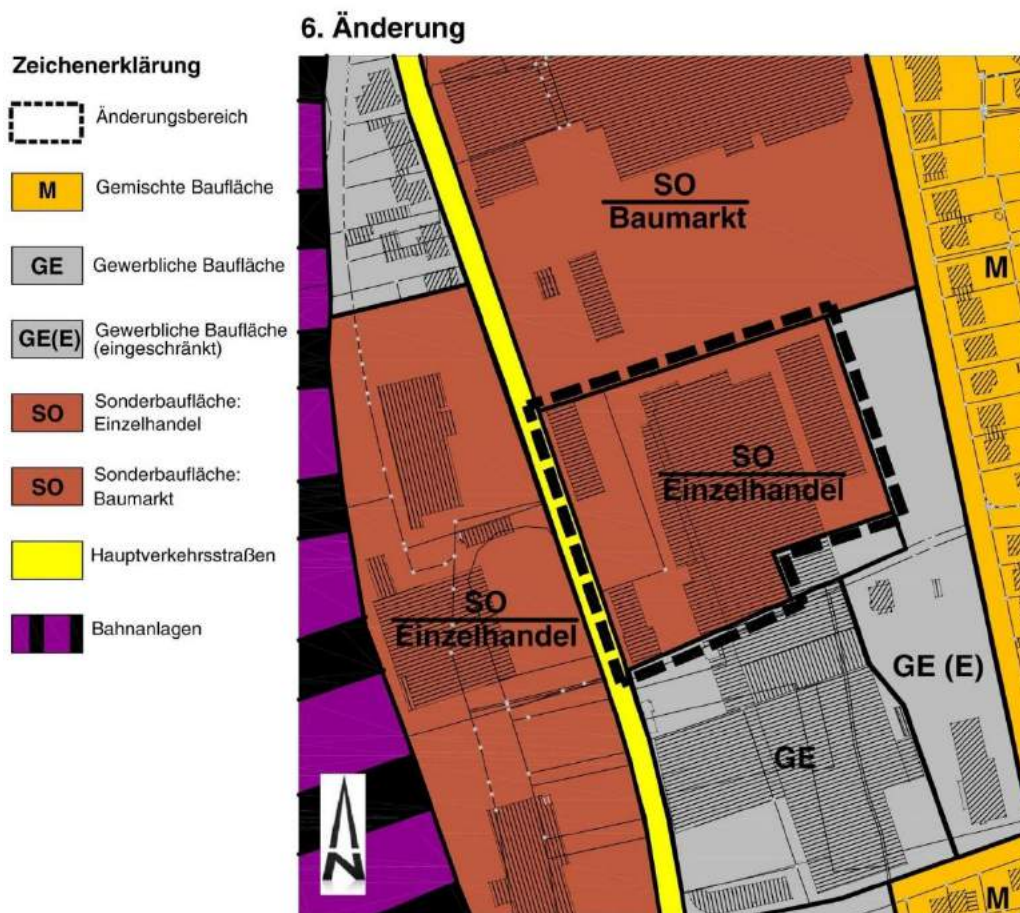
Nicht nur im Bereich der Koblenzer Straße, wo sich bereits mehrere Einzelhändler etabliert haben, sondern auch in den übrigen gewerblich nutzbaren Flächen des Stadtgebietes, so im Didiergelände, auf den Flächen des ehemaligen Verpflegungsamtes und des Güterbahnhofes, auf dem Markplatz Niederlahnstein, 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 qm 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.

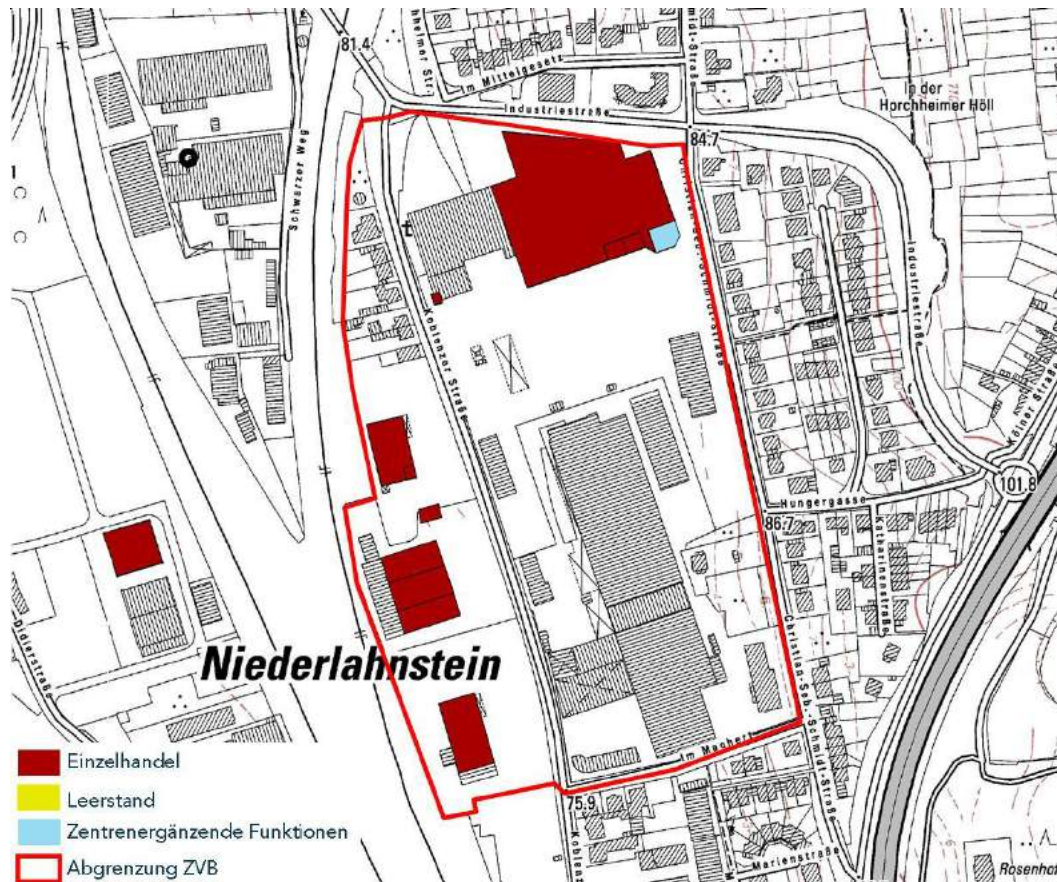
Die theoretische Deckung einer potenziellen Nachfrage ist allein durch das Vorhandensein der gewerblichen Bauflächen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes Oberlahnstein möglich. Es sprechen viele Gründe dafür, eher diese Flächen für die künftige gewerbliche Entwicklung Lahnsteins vorzuhalten als den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17. Insoweit 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.

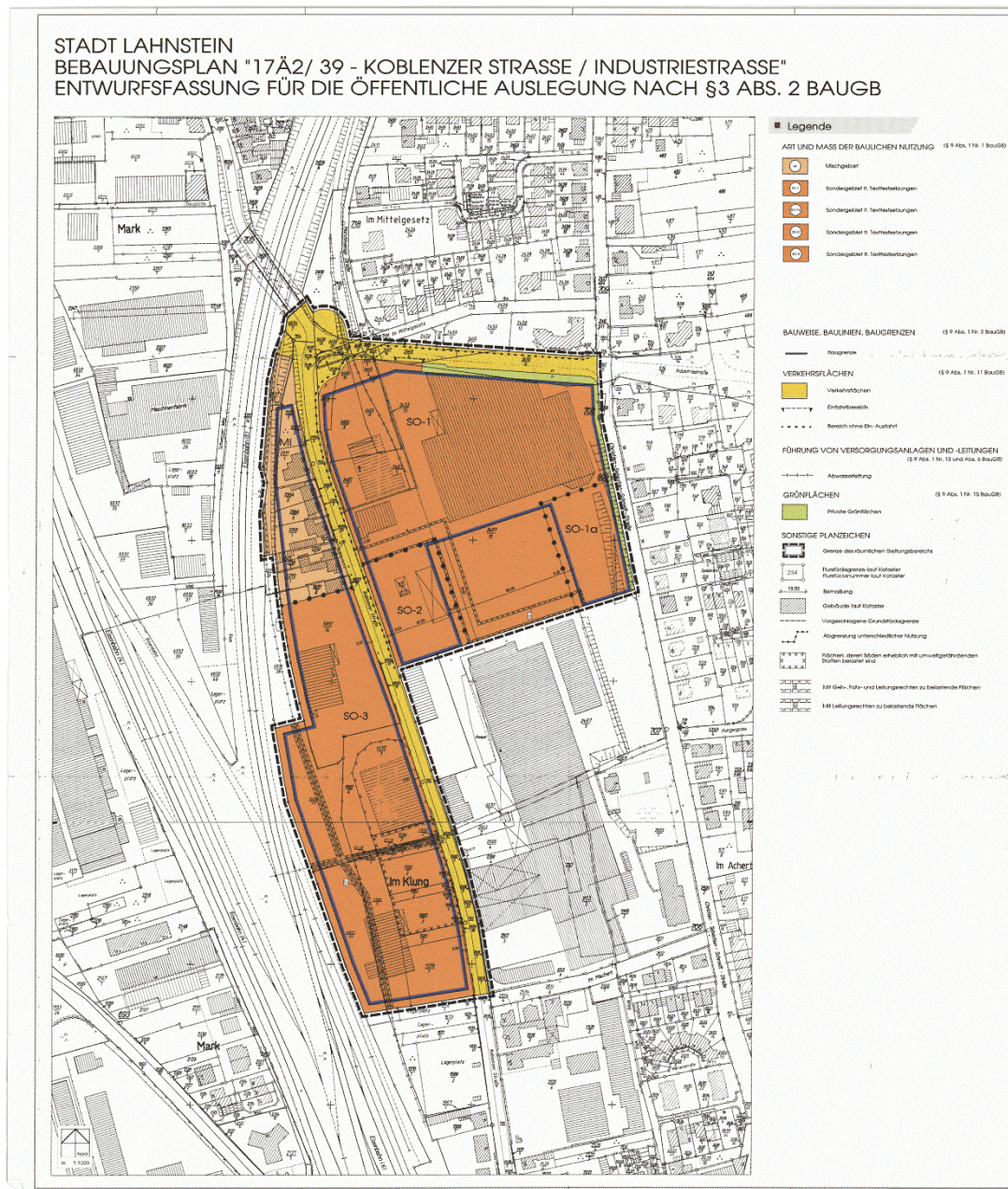
2.3.1.3 Geänderter Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



2.3.2 Einzelhandelskonzept: Lage und Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches



2.3.3.2 Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 (rechtskräftig)



2.4 Planungsansatz und Planungsziel

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird - wie bereits bei seiner zweiten Änderung geschehen - mit dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 39 gekoppelt. Unter der Bezeichnung 17Ä3/39 wird dieser Bebauungsplan trotz seiner etwas sperrigen Namensgebung ein einheitlich handhabbares Baurecht für alle Einzelhandelbetriebe entlang der Koblenzer Straße beinhalten.

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

2.5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in die Baugebiete SO-2, SO-4 und SO-5.

Die Nutzungen werden aus dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser sieht dort Sonderbauflächen „Einzelhandel“ vor. Das Sondergebiet SO-2 wird dabei in seiner ursprünglichen Festsetzung aus der rechtskräftigen Bauleitplanung mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ übernommen; die Fläche ist ausschließlich aus Gründen der Abrundung des Geltungsbereiches mit in das Änderungsverfahren einbezogen worden und erfährt keine Modifizierung.

Die Sondergebiete SO-4 und SO-5 sind nach dem Flächennutzungsplan bzw. dessen Änderung für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen, was im Bebauungsplan gleichermaßen festgesetzt wird.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 hatte die Sondergebietsnutzungen für alle Teilflächen gleichermaßen festgesetzt: im gesamten Sondergebiet SO-3 galt ein einheitliches Baurecht. Durch die jetzt vorgenommene Änderung ändert sich dies, da nach dem Ergebnis der raumordnerischen Prüfung durch die Neuschaffung des Baurechtes östlich der Koblenzer Straße eine gleichermaßen vorzunehmende Reduzierung westlich vorzunehmen ist. Insoweit wird nicht nur ein SO-5 für die neue Fläche geschaffen, sondern auch aus dem früheren SO-3 eine Teilfläche herausgenommen und mit der Bezeichnung SO-4 versehen. Dort verbleibt es im Wesentlichen beim früheren Recht, jedoch ohne die Möglichkeit, dort künftig Nahrungs- und Genussmittel anzubieten.

Der Mindestwert der Verkaufsflächengröße soll garantieren, dass eine großflächige Nutzung im Stil der modernen Discounter entsteht bzw. erhalten bleibt – und sich damit auch die Zahl der Betriebe in absehbaren Grenzen hält. Eine kleinteilige Entwicklung käme einer innenstädtischen Nutzung zu nahe und soll damit ausgeschlossen werden.

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern und Lagerplätzen, öffentlichen Betrieben und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ist ebenfalls gegeben. Auch Anlagen für sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sollen im SO-4 nach wie vor nicht ausgeschlossen werden; diese Anlagen sind städtebaulich durchaus vertretbar. Im neuen SO-5 bleiben die Nutzungen aber auf sportliche und ge-

sundheitliche Zwecke beschränkt, wenngleich das gegenwärtige Projekt dies weder beabsichtigt noch Raum dafür vorhanden ist. Der Bebauungsplan geht die Thematik abstrakt an und schließt Vorhaben, die - wenn auch nur theoretisch - möglich sind, auch nicht aus.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes über die allgemein zulässigen Nutzungen im SO-3 erlaubten für dieses Grundstück Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit zentrenbildendem Charakter beschränkt sind und deren Geschossfläche zwischen 500 qm und 2.000 qm beträgt; Einkaufszentren, die auf Sortimente mit zentrenbildendem Charakter beschränkt sind und deren Geschossfläche zwischen 1.000 qm und 2.500 qm beträgt; Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind und deren Geschossfläche 2.500 qm nicht überschreitet.

Der Mindestwert einer Geschossfläche von 500 qm sollte garantieren, dass eine großflächige Nutzung im Stil der modernen Discounter entsteht bzw. erhalten bleibt - und sich damit auch die Zahl der Betriebe in absehbaren Grenzen hält. Eine kleinteilige Entwicklung käme einer innenstädtischen Nutzung zu nahe und soll damit ausgeschlossen werden.

Zu den Sortimenten mit zentrenbildendem Charakter - auch „Innenstadtrelevante Sortimente“ genannt - gehörten nach den damals verwendeten Quellen: Antiquitäten, Baby- und Kinderartikel, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Blumen, Briefmarken, Bücher, Computer und Software, Devotionalien, Drogeriewaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Elektrowaren (ohne Großgeräte), Feinmechanische Erzeugnisse, Fotogeräte und Fotowaren, Galanteriewaren, Gardinen und Zubehör, Geschenkartikel, Getränke, Glas, Haus- und Heimtextilien, Hausrat, Hohl- und Stahlwaren, Jagdbedarf, Keramik, Kosmetika, Kunstgewerbe, Kürschnerwaren, Kurzwaren und Handarbeiten, Lebensmittel, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, Multimedia, Musikalien, Nähmaschinen, Nahrungs- und Genussmittel, Nähzubehör, Oberbekleidung, Optische Erzeugnisse, Orthopädie, Papier- und Schreibwaren, Pharmazeutika, Porzellan, Reformwaren, Schmuck, Schuhe und Furnituren, Schulbedarf, Silberwaren, Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Stoffe, Textilien, Tierpflegemittel, Tonträger, Uhren, Unterhaltungselektronik, Waffen, Wasch- und Putzmittel, Wäsche, Wolle, Zeitschriften. Innenstadtrelevanz können auch folgende Sortimente haben: Campingartikel, Fahrräder, Mofas und Zubehör, Teppiche (ohne Teppichböden und sonstige Bodenbeläge) sowie Tiere und Zoobedarf.

Nach dem Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung (Abschnitt 5) muss die Verkaufsfläche im Falle der Verlagerung des Lebensmittelmarktes am neuen Standort basierend auf dem Verträglichkeitsgutachten festgesetzt werden. Hieraus resultiert der Wert von 1.690 qm, der sich auch aus der Ermittlung der Verkaufsfläche am alten Standort belegen lässt.

Ebenso muss nach diesem Ergebnis der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel im Falle der Verlagerung des Lebensmittelmarktes am alten Standort ausgeschlossen werden.

Die Ermittlung der neu festzusetzenden maximalen Verkaufsfläche erfolgte in notwendiger Übertragung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für dieses Grundstück: hier ist eine maximale Geschossfläche von 2.000 qm für Einzelhändler bzw. 2.500 qm für Einkaufszentren festgesetzt. Im Allgemeinen geht die Rechtsprechung von einem Verhältnis von 3:4

zwischen Verkaufsfläche und Geschossfläche aus; demzufolge rechnen sich die beiden Werte in Verkaufsflächengrößen von 1.500 bzw. 1.875 qm um. Da der Begriff des Einkaufszentrums in der Planänderung nicht mehr eingesetzt wird, die bisherige Maximalgröße aber nicht unberücksichtigt bleiben soll, bietet sich der arithmetische Mittelwert an, der bei 1.687,5 qm, aufgerundet 1.690 qm, liegt.

Hinsichtlich des vormals festgesetzten Mindestwertes von 500 qm Geschossfläche wird auch dieser im genannten Verhältnis auf Verkaufsfläche umrechnet und findet sich mit einem VK = 375 qm im neuen Bebauungsplan wieder.

2.5.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Eine Einschränkung über Art und Maß der Nebenanlagen trifft der Bebauungsplan nicht. Gerade in Gewerbe- und Sondergebieten sollen Nebenanlagen jeglicher Art möglich sein, zum Teil auch außerhalb der überbaubaren Flächen. Grenzen sind allerdings entlang der Straßenräume gesetzt, wo sowohl Garagen als auch Nebenanlagen einen Mindestabstand von einem halben Meter einhalten müssen.

Dass auch Stellplätze einen solchen Mindestabstand einhalten müssen, liegt daran, dass der Bebauungsplan mit allen ihm zur Verfügung stehenden Mitteln die unmittelbare Zufahrt von Stellplätzen von der Erschließungsstraße aus verbieten muss. Der hierbei entstehende Ein- und Ausfahrtsverkehr würde zu nicht vertretbaren Verkehrsbehinderungen und –gefährdungen führen. Die Errichtung von Stellplätzen ohne diesen Mindestabstand kann daher nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn die Zufahrt von der öffentlichen Fläche aus durch eine Einfriedung unmöglich gemacht wird.

Diese Überlegungen gehen damit einher, die Summe der Einfahrtbereiche auf maximal ein Fünftel der Straßenfrontlänge des Baugrundstücks beschränkt ist. Im SO-5 erübrigt sich eine solche Festsetzung, da die dieser Bemessung zugrunde zulegende Straßenfrontlänge feststeht und eine prozentuale Beschränkung im Ergebnis nicht handhabbar ist.

Für die Errichtung von Versorgungsanlagen sollen aus Zweckmäßigkeitserwägungen keine Einschränkungen im Bebauungsplan bestehen. Sie sind als Ausnahme im Grunde überall zulässig.

2.5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wie bereits in der landespflegerischen Abwägung dargelegt, soll sich der Umfang der landespflegerischen Maßnahme aufgrund der lokalen Rahmenbedingungen auf ein Minimum beschränken.

Alle Festsetzungen wurden im Sinne der Gleichbehandlung aus dem geltenden Bebauungsplan entnommen und soll weiterhin gültig bleiben. Gleiches gilt für die Begrünung von Fassaden, die nicht durch Fenster oder Versätze in der Gebäudefront gegliedert sind.

2.5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung gliedern sich in die Rubriken äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, äußere Gestaltung von Werbeanlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.

Gestalterische Festsetzungen über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen werden über die Höhe von Wand und Gebäude separat getroffen.

Auch hier soll dem Tenor des Gesamtplanes, einen möglichst großen Spielraum für die Bauvorhaben anzubieten, treu geblieben werden. So werden nur Gebäudehöhen von zwölf bzw. zehn Metern als Maximum festgesetzt.

Die Festsetzung beschränkt das Maß der Wandhöhe auf drei Viertel der Länge der Traufseite, das heißt, auf die Länge eines Viertels sind auch höhere Werte zulässig - bis hin zur festgesetzten Gebäudehöhe.

Auch weitergehende Festsetzungen über die Gestaltung der Fassaden werden aus der noch geltenden Bebauungsplanung übernommen. Es handelt sich hier um Aussagen zur Fassadengliederung und zur Gestaltung der Außenwände; letztere sind bewusst nur in weiß oder aus weiß durch Abtönen gewonnenen blassen Farben für zulässig erklärt worden. Mit diesen Festsetzungen wurden bisher gute Erfahrungen gemacht und passable Ergebnisse, auch in anderen Gewerbe- und Sondergebieten, erzielt. In Wahrung einer einheitlichen Schiene innerhalb der Gewerbegebiete in der Stadt sollen diese Festsetzungen erhalten bleiben.

Gleiches gilt für die äußere Gestaltung von Werbeanlagen, die in diesem Gebiet besonders sensibel gehandhabt werden soll. Schon der Bebauungsplan Nr. 17 hatte Restriktionen, die zugegebenermaßen über gängige Standards in Gewerbegebieten hinausgehen. Sowohl er als auch sein Teilnachfolger Nr. 17Ä2/39 bewegen sich allerdings nicht in einem Gewerbegebiet klassischer Prägung, sondern in einem von Strukturwandel und Brachen geprägten Gebiet, das von drei Seiten mit Wohnbebauung umschlossen ist. Gestalterische Auflagen – gerade hinsichtlich ihrer Größe - sind daher mehr als angebracht, was insbesondere eine massierte Erdrückung durch Werbeanlagen ausschließen soll.

Gerade auch Lichtwerbung mit wechselndem oder bewegtem und laufendem Licht ist daher definitiv ausgeschlossen. Damit auch die Höhe in diesem Rahmen bleibt, sind die Festsetzungen zusätzlich mit einem Verbot von Aufschüttungen für Werbeanlagen untermauert.

Nach allen Festsetzungen über die Gebäude sind abschließend die Höhen der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen geregelt. Sie sollen überschaubar bleiben und daher auf eine Höhe von 1,50 m beschränkt werden. Lediglich in transparenter Form sind Einfriedungen darüber hinaus bis zu einer Höhe von zwei Meter erlaubt. Als Definition hierfür wurde festgelegt, dass mindestens vier Fünftel der Ansichtsfläche „durchsehbar“ sein müssen.

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 48 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 96 gelistet. Spätere Stellungnahmen waren nicht zu verzeichnen.

2.6.4 Erste Abwägung

Nach Ablauf der Beteiligungsfristen erfolgte die Prüfung der im Verfahren nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen und die Beschlussfassung über die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Behandelt und geprüft wurden alle Stellungnahmen die fristgerecht eingegangen waren. Die unmittelbar anschließend vorgenommene Nummerierung erfolgte in alphabetischer Reihe.

Über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 26. Oktober 2017 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 22. Dezember 2017 mitgeteilt.

2.6.5 Beschluss zur Öffentlichen Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 26. Oktober 2017 die Planung in der damals vorliegenden Fassung anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichen Auslegung beauftragt.

2.6.6 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 2. Januar 2018 bis 1. Februar 2018 statt. Sie wurde am 22. Dezember 2017 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 51 bekannt gemacht.

Öffentlich auslegt wurden die Bestandteile der Bauleitplanung wie im Abschnitt 1.1.2 auf Seite 6 gelistet sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die in diese Begründung integriert sind.

Es wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Für die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes auch im Internet auf der Homepage der Stadt Lahnstein und im GeoPortal.rlp als zentrales Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz bereitgestellt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. Dezember 2017 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

- *Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur;*
- *Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation.*

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte wurden vorgebracht von:

- *Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn - mit Email vom 3. Januar 2018 (mit Kopie des seines Schreibens vom 8. Dezember 2016, deren Inhalte bereits berücksichtigt wurden, siehe Beschluss 2.8.2 ab Seite 131);*
- *Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main - mit Schreiben vom 4. Januar 2018, eingegangen am 9. Januar 2018 (mit Wiederholung der Inhalte ihres Schreibens vom 23. Dezember 2016, die bereits berücksichtigt wurden, siehe Beschluss 2.8.7 ab Seite 139);*
- *Energienetze Mittelrhein, Koblenz - mit Email vom 26. Januar 2018;*
- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Schreiben vom 18. Januar 2018, eingegangen am 22. Januar 2018 (mit der berechtigten Bitte um eine redaktionelle Textkorrektur);*
- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz - mit Email vom 23. Januar 2018;*
- *Handwerkskammer Koblenz, Koblenz - mit Schreiben vom 30. Januar 2018, eingegangen per Email am 30. Januar 2018;*
- *Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Fax vom 23. Januar 2018 (mit Wiederholung der Inhalte seines Schreibens vom 16. Dezember 2016, die bereits berücksichtigt wurden, siehe Beschluss 2.8.8 ab Seite 140);*
- *Landesbetrieb Mobilität Diez - mit Schreiben vom 9. Januar 2018, eingegangen am 10. Januar 2018;*
- *Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Mainz - mit Schreiben vom 2. Januar 2018, eingegangen am 8. Januar 2018 (mit Wiederholung der Inhalte seines Schreibens vom 21. Dezember 2016, die bereits abgewogen wurden, siehe Beschluss 2.8.3 ab Seite 132).*

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind in den Abschnitten 2.7.1.2 ab Seite 55 (Öffentlichkeit) und 2.7.2.2 ab Seite 115 (Behörden) gelistet.

2.6.7 Zweite Abwägung

Nach Ablauf der Beteiligungsfristen erfolgt die Prüfung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen und die Beschlussfassung über die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Behandelt und geprüft werden alle Stellungnahmen die fristgerecht eingegangen waren. Die unmittelbar anschließend vorgenommene Nummerierung erfolgte in alphabetischer Reihe.

Über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wird in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 21. März 2018 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung wird den Einwendern mitgeteilt.

2.7 Abwägungsrelevante Eingaben

2.7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

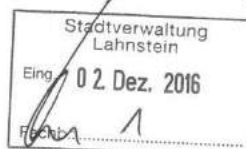
2.7.1.1 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

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 Parkplätzen 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,

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 Konkurrenzlage 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 gebrochener 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 Einzelhandelskonzepts 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 Bührmann-Müller

2

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 2.8.1 auf Seite 124.

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

Simone Dietzler
Salzheck 8
56332 Dieblich

02.12.2016

Stadt Lahnstein
Stadtbauamt
Herr Hoß
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein



Frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Änderung des B-Plans 17 Ae3 und des FNP Ae6

Sehr geehrter Herr Hoß, sehr geehrte Damen und Herren,

als selbständige Kauffrau betreibe ich seit September 2015 den REWE-Markt am Rasenplatz 7 mit derzeit 43 Mitarbeitern.

Bisher bin ich davon ausgegangen, dass ich als Inhaberin eines Vollsortimentsmarktes für das nördliche Stadtgebiet mittelfristig Planungssicherheit besitze und keine gravierenden Änderungen der Rahmenbedingungen zu erwarten sind.

Dieses Vertrauen war für mich eine der Voraussetzungen, den Markt an dieser Stelle zu eröffnen.

Meine Mitarbeiter und ich haben deshalb mit großer Verwunderung und Enttäuschung das Planvorhaben des Lidl, sich flächenmäßig fast zu verdoppeln, zur Kenntnis genommen.

Ich befürchte, dass dies nur der erste Schritt sein wird, mit dem sich an der Koblenzer Straße massive Veränderungen der Angebotsstrukturen, gerade auch im Lebensmittelbereich ergeben werden. Dies kann letztlich auch nicht im Sinne einer vernünftigen Stadtentwicklung sein.

Die Lidl-Planung und der zu erwartende „Rattenschwanz“ an weiteren Begehrlichkeiten an der Koblenzer Straße führen dazu, dass ich, meine Mitarbeiter und unsere Familien mit Sorge in die Zukunft schauen müssen.

Ich werde mich, angesichts des sehr kurzen Zeitrahmens der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, erst im Rahmen der öffentlichen Auslegung des förmlichen Planentwurfs im Detail zu dem Vorhaben äußern können.

Dies bin ich insbesondere meinen Mitarbeitern schuldig.

Mit freundlichen Grüßen

Simone Dietzler

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 2.8.1 auf Seite 124.

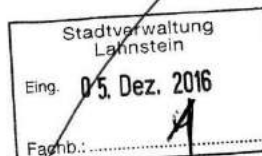
2.7.1.1.3 Jürgen Fischbach, Koblenzer Straße 47 - mit Schreiben vom 1. Dezember 2016, eingegangen am 5. Dezember 2016

Jürgen Fischbach

56112 Lahnstein, 1.12.2016

Koblenzer Str. 47

Stadtverwaltung Lahnstein
Fachbereich 1
56112 Lahnstein



Betr: Bauleitplanung - B-Plan 17/5/39 - 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 des 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
vorzugeben.

-2-

Bisher existiert im Straßenbereich Lidl / Globus kein Zebrastreifen. In Höhe der Globus-Maschanlage 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-

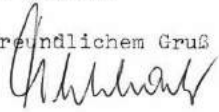
-3-

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 134.

2.7.1.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

2.7.1.2.1 Aldi GmbH & Co. KG, Montabaur - mit Schreiben vom 1. Februar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018



ALDI GmbH & Co. KG Montabaur
Unternehmensgruppe ALDI SÜD

Am Alten Galgen 21
56410 Montabaur
Telefon +49 2602 137-0
Telefax +49 2602 137-35

ALDI GmbH & Co. KG · Postfach 14 64 · 56404 Montabaur
Stadtverwaltung Lahnstein
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein

stadtverwaltung@lahnstein.de

Montabaur, 1. Februar 2018

Martina Pleye
Telefon +49 2602 137-194
Telefax +49 2602 137-35

Amtliche Bekanntmachung

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung im Verfahren zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 Koblenzer Straße
**Bedenken hinsichtlich der Erschließung/Zufahrt/Linksabbiegespur
von Koblenzer Straße zum Lidl-Grundstück**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben im Zuge der Offenlage die Planung sowie die entsprechende Bewertung des Büros Vertec für die Zufahrt mittels einer Linksabbiegespur auf das Lidl-Grundstück eingesehen.

Auf Grund eigener Erfahrungen bei derartigen Standorten und interner Prüfung ist dieser Linksabbieger bei den prognostizierten Kundenzahlen insbesondere in der Rush-Hour mit maximal 3 Fahrzeugen nicht ausreichend leistungsfähig.

Hierdurch kann regelmäßig ein Rückstau auf der Koblenzer Straße entstehen, der für alle Anlieger, aber auch für das im Verfahren beteiligte Unternehmen, zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führt.

Die derzeitige Linksabbiegespur zu dem bestehenden Lidl-Markt ist mehr als doppelt so lang und das obwohl der linksabbiegende Verkehr von der, aus unserer Sicht, schwächeren Frequenzseite angebunden ist. Das starke Einzugsgebiet für die Händler ist somit über eine erheblich reduzierte Linksabbiegelänge an den neuen Markt angebunden.

Diese 3-fache Verschlechterung:

1. Kürzere Linksabbiegespur
2. Verkehrlich stärkere Einzugsgebiet-Seite
3. Höherer Umsatz durch neuen modernen Standort

wird nach unserer Auffassung zwangsweise zu den vorgenannten verkehrlichen Problemen führen.



In diesem Zusammenhang haben wir bei Durchsicht des Verkehrsgutachtens keinen Passus finden können, in denen der Gutachter dezidiert und eindeutig die Leistungsfähigkeit der Linksabbiegespur bewertet und feststellt.

Wir bitten an dieser Stelle um dringende Nachbesserung im Zusammenhang mit dem laufenden Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

ppa. Volker Bredler
(nach Diktat verreist)


i.A. Martina Pleye

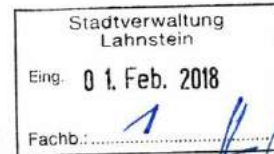
Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Anbindung des Baugebiets / Verkehr, Abschnitt 2.8.5 auf Seite 134.

2.7.1.2.2 Rosmarie Bührmann-Müller und Dr. Axel Müller, Sebastianusstraße 52 - mit Schreiben vom 1. Februar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018

Rosmarie Bührmann-Müller
Dr. Axel Müller
Sebastianusstrasse 52
56112 Lahnstein

01.02.2018

An die
Stadt Lahnstein
z. Hd. Herrn Oberbürgermeister Labonte und 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 Oberbürgermeister Labonte, sehr geehrter Herr Hoß,

hiermit nehmen wir als Bürger der Stadt Lahnstein im 2. Offenlageverfahren sowohl zur Änderung des Bebauungsplans 17 Ae3 als auch des Flächennutzungsplans Ae6 Stellung.

Wir geben diese Stellungnahme auch ab

- für Rosmarie Bührmann-Müller als Inhaberin zweier Apotheken in Lahnstein in den Nahversorgungsbereichen Süd (Victoria-Apotheke, Adolfstr. 35) bzw. Hermsdorfer Straße (Filialapotheke Fortuna-Apotheke, Am Rasenplatz 7),
- für Dr. Axel Müller als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer im Namen der AM Verwaltungsgesellschaft Adolfstr. 35 Lahnstein GmbH & Co KG (mit Sitz Sebastianusstr. 52, 56112 Lahnstein), in deren Besitz sich das Wohn- und Geschäftshaus Adolfstr. 35 im Nahversorgungsbereich Süd befindet,

da auch für diese geschäftlichen Aktivitäten die offengelegten Planänderungen von Relevanz sind.

1. Grundsätzliches

Mit den offengelegten Planänderungsvorhaben ist eine erhebliche Ausweitung der Einzelhandelsflächen im Bereich Koblenzer Straße für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel um ca. 600 qm (Zuwachs der Fläche des bestehenden Lidl-Markts nach Umzug) und um ca. 1700 qm insgesamt (Zuwachs Lidl-Markt sowie freiwerdende Lidl-Altflächen) zuzüglich erweiterter Parkmöglichkeiten vorgesehen.

Für diese Planungen gibt es keinerlei städtebauliche Notwendigkeit, etwa zur Schließung irgendeiner Versorgungslücke.

Die vorgelegten Pläne widersprechen zudem dem Beschluss des Rats der Stadt Lahnstein zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vom 21. Juni 2012.

Danach sind im „Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“ etwaige Flächenenerweiterungen nur für „Unterhaltungselektronik, Schuhe/ Lederwaren und Sportartikel“ und ausdrücklich nicht für Lebensmitteleinzelhandel und Drogerie-Artikel (relevante Kernsortimente von Lidl) vorgesehen: „Weitere Ansiedlungen von Betrieben mit innenstadtrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die nicht den Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich [Koblenzer Straße] entsprechen, sollen ausdrücklich – zum Schutz der Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd – nicht angestrebt werden.“

Das im Verfahren eingeführte Verträglichkeitsgutachten kann nicht als Beleg für eine Kompatibilität der Planungen mit städtebaulichen Belangen der Stadt Lahnstein herangezogen werden. Die zahlreichen Fehler und unzutreffende Feststellungen, auf die wir im Folgenden unter 2. aufmerksam machen, lassen es aus unserer Sicht fachlich und rechtlich geboten erscheinen, dass die Stadt Lahnstein dieses Gutachten aus dem laufenden Verfahren zurückzieht.

Aus unserer Sicht wird jede Ausweitung der Verkaufsflächen im Bereich Koblenzer Straße (mit welchem Sortiment auch immer) zu einem weiteren Abzug von Kundenfrequenz aus den anderen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt führen; Umfang und Qualität einer kommunalpolitisch erwünschten wohnortnahen Versorgung der Bürger würden bei Planumsetzung damit erheblich beeinträchtigt. Bei einer Realisierung der vorgesehenen Planänderung im klaren Widerspruch zum gültigen Einzelhandelskonzept würde auch das Vertrauen von Bürgern und Investoren in die Glaubwürdigkeit und Zuverlässigkeit der langfristigen Konzepte der Stadt Lahnstein nachhaltig verletzt.

Auch die ADD beurteilt das Vorhaben offensichtlich unter städteplanerischen und raumordnerischen Aspekten kritisch und verlangt einschränkende Auflagen für die Verwendung der Altflächen für einzelne Sortimente. Diese Auflagen sind jedoch im Ergebnis wirkungslos, denn wenn eines der bereits bestehenden Geschäfte in der Koblenzer Straße in die Altfläche Lidl umzieht (was gerücheweise bereits in Lahnstein diskutiert wird), dann ist die dadurch freiwerdende Fläche keiner Nutzungsbeschränkung mehr unterworfen und könnte auch z.B. für weiteren eigentlich dort auszuschließenden Lebensmitteleinzelhandel genutzt werden (Domino-Effekt).

Schließlich ist aus unserer Sicht auch die bereits 2012 erfolgte Einstufung des dortigen Gebiets als „Zentraler Versorgungsbereich“ aufgrund der faktisch nicht vorhandenen städtebaulichen Integration nicht zutreffend; ein weiterer Ausbau dieses Gebietes ist auch vor diesem Hintergrund aus unserer Sicht städtebaulich und rechtlich nicht vertretbar.

Insgesamt gilt: Sowohl die Beachtung des gültigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein als auch die gebotene Verhinderung einer Flächenausweitung mit Sortimenten, die städteplanerisch und raumordnerisch nicht gewünscht sind, kann allein durch einen Verzicht auf die offengelegten Planänderungen sicher gestellt werden.

2. Verträglichkeitsgutachten

Das in den Offenlageverfahren beinhaltete Verträglichkeitsgutachten stammt bereits aus dem 2015 und wurde auf Veranlassung des an den Planänderungen interessierten Investors erstellt.

Wir möchten auf folgende - aus unserer Sicht bedeutenden - methodischen und inhaltlichen Mängel dieses Gutachtens hinweisen:

- Das Verträglichkeitsgutachten ist überaltert. Eine Aktualisierung dieses Verträglichkeitsgutachtens auf erneuerter Datenbasis wäre für dieses zweite Offenlegungsverfahren geboten gewesen, da das Gutachten auf zwischenzeitliche wesentliche aktuelle Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (z.B. auf das mittlerweile seit 2 Jahren existierende Nahversorgungszentrum Hermsdorffer Straße) nur prognostisch eingeht.
- Das Verträglichkeitsgutachten konzentriert seine Untersuchungen allein auf das Lidl-Kernsortiment, d.h. auf Nahrungs- und Genussmittel (incl. Getränke) sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, also im Wesentlichen nur auf die Auswirkungen des Flächenzuwachses dieses Lidl-Kernsortiments um ca. 600 qm. Dies ist methodisch falsch, denn die Auswirkungen des mit ca. 1100 qm sogar deutlich größeren Flächenzuwachs für den übrigen Einzelhandel auf der Altfläche des Lidl-Marktes und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen der bestehenden Versorgungszentren werden damit ignoriert. Auf Grund dieses eingeschränkten Untersuchungsansatzes auf das reine Erweiterungsvorhaben von bestehendem Einzelhandel unter Aussparung der übrigen Flächenzuwächse kommt das Gutachten zu dem fehlerhaften Ergebnis, dass die Versorgungsfunktionen der bestehenden Versorgungsbereiche der Stadt Lahnstein und benachbarter zentraler Orte nicht beeinträchtigt würden.
- Dies wirkt sich besonders eklatant in den Analysen des Gutachtens im Branchenbereich Drogerie/Kosmetik aus. Das Gutachten berechnet zwar ausführlich die Auswirkungen, die eine Vergrößerung dieses Sortimentsteils im neuen Lidl-Markt auf die Konkurrenz- und Wettbewerbssituation hätte. Es lässt dabei aber die entstehende zusätzliche Fläche für einen auf Drogerie- und Kosmetik ausgerichteten neuen Einzelhandel von bis zu 1000 qm, die ohne weiteres auf der Lidl-Altfläche eröffnet werden könnte, völlig unberücksichtigt. Unter Einbezug dieser Eventualität wäre das Vorhaben sogar bei der vom Gutachten angewendeten Berechnungsmethode nicht genehmigungsfähig.
- Zudem berücksichtigt das Verträglichkeitsgutachten nicht alle jeweils relevanten Anbieter im Untersuchungsbereich; so werden z.B. alle Apotheken nicht berücksichtigt, die ebenfalls in signifikantem Umfang Artikel der Warengruppen Drogerie/Kosmetik vertreiben und die mit ihren kleinen Betriebsgrößen bereits von kleineren Umsatzverschiebungen besonders betroffen wären.

- Das Verträglichkeitsgutachten grenzt auch die wettbewerbs- bzw. versorgungsrelevanten Gebiete bzw. Anbieter falsch ab. So werden relevante linksrheinische Anbieter wie z.B. der Edeka-Markt in der Hohenzollernstraße in der Koblenzer Südstadt oder der Rewe-Markt in der Potsdamer Straße im Koblenzer Stadtteil Karthause ignoriert; andererseits konstruiert das Gutachten eine vermeintliche Wettbewerbssituation mit dem deutlich entfernter liegenden Standort Koblenz-Ehrenbreitstein. Auch aufgrund dieser fehlerhaften räumlichen Abgrenzung kann das Gutachten keine zutreffenden Ergebnisse liefern.
- Das Verträglichkeitsgutachten stützt sich methodisch allein auf die sogenannte Marktanteilmethode. Damit werden nur die ökonomischen Auswirkungen der Planungsvorhaben in den beiden Untersuchungsbranchen untersucht; Auswirkungen auf die lokale Kundenfrequenz, die im Fall der Stadt Lahnstein und ihrer räumlich nicht miteinander verbundenen Zentren besonders bedeutsam sind, werden vom Gutachten nicht mit betrachtet. Bei den gegebenen örtlichen Verhältnissen ist der im Gutachten gewählte alleinige Ansatz der Marktanteilmethode für nur zwei Sortimentsbereiche methodisch ungeeignet, vielmehr hätte die Auswirkungen auf mehr Sortimentsbereiche sowie auf die lokalen Kundenfrequenz in den einzelnen Versorgungszentren mit untersucht werden müssen.
- Das Verträglichkeitsgutachten ignoriert auch die mögliche Ausweitung von anderen Einzelhandelsaktivitäten auf der Lidl-Altfläche und den danach möglichen dortigen weiteren Ausbau von anderen nach Einzelhandelskonzept unerwünschten Sortimenten.
- Das Verträglichkeitsgutachten beschäftigt sich zudem nicht bzw. nicht ausreichend mit der Verkehrssituation im Bereich der Anbindung der Kölner Straße an die B42, die zugleich auch das Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße anbindet und wie nachstehend unter 3. ausgeführt bereits jetzt kritisch ist.
- Das Verträglichkeitsgutachten behauptet schließlich, dass die geplante Ausweitung mit dem gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein uneingeschränkt kompatibel sei und ignoriert den ausdrücklich gegenteiligen Wortlaut dieses Konzepts (vergl. 1.), ohne darauf auch nur mit einem Wort abwägend einzugehen; dieses Vorgehen halten wir für bedenklich und in keinsten Weise durch einen gutachterlichen Ermessensspielraum abgedeckt.

Angesichts dieser zahlreichen Beispiele für methodische Fehler und unzutreffende Feststellungen des Verträglichkeitsgutachtens sehen wir für die Stadt Lahnstein eine fachliche und rechtliche Veranlassung, eine weitere Nutzung dieses Auftragsgutachten des Investors in den offengelegten Verfahren insgesamt auszuschließen.

Ohne verwendbares Verträglichkeitsgutachten sind die offengelegten Planänderungsverfahren aus unserer Sicht jedoch unzureichend begründet und damit einzustellen.

3. verkehrsplanerische Begleituntersuchung

Die in dem Offenlageverfahren beinhaltete verkehrsplanerische Begleituntersuchung wurde ebenfalls von dem interessierten Investor beauftragt.

Auch bei diesem Auftragsgutachten möchten wir aus folgenden aus unserer Sicht bedeutenden methodischen und inhaltlichen Mängeln dieses Gutachtens hinweisen:

- Das von „September 2017“ datierte Gutachten gibt aber durchgängig als Erstellungsjahr das Jahr 2016 an; die Verkehrsuntersuchung, auf der das Gutachten u.a. beruht, hat danach im Juni 2016 stattgefunden. Das Gutachten war in der ersten Offenlegung im Dezember 2016 nicht enthalten, obwohl es angesichts des Datums der Verkehrsuntersuchung und des angegebenen Erstellungsjahrs zu diesem Zeitpunkt bereits weitgehend fertiggestellt gewesen sein muss. Wir fragen uns, warum mit der ersten Offenlegung nicht auf die eigentlich zu erwartende schnelle Fertigstellung dieses Gutachtens über einen wichtigen Abwägungspunkt gewartet wurde. Wir halten das Vorgehen, die verkehrsplanerische Begleituntersuchung erst in der zweiten Offenlegung und ohne zwischenzeitliche Datenaktualisierung einzubringen, in diesem konkreten Einzelfall mit Blick auf die im Gutachten verwendeten Zeitangaben zum Erstellungsprozess für grundsätzlich nicht vertretbar.
- Ein wesentlicher methodischer Fehler des Gutachtens ist aus unserer Sicht die Selbst-Beschränkung auf statistische Daten als Prognose-Grundlage sowie die fehlende dynamische Betrachtung für die nächsten Jahre. Das Gutachten greift nicht auf die konkreten Lidl-Planzahlen für die zu erwartende dynamische Frequenzerhöhung nach der Umsiedlung zurück; wären diese Lidl-Erwartungen tatsächlich so niedrig wie vom Gutachter auf Grund allgemeiner statistischer Daten angenommen, so müsste man aus unserer Sicht um den wirtschaftlichen Erfolg der Lidl-Umsiedlung bangen.
- Die verkehrsplanerische Begleituntersuchung beschränkt sich zudem auf lediglich 7 Knotenstromerhebungen und deren Analyse im unmittelbaren Umfeld der geplanten Lidl-Umsiedlung. Bei ganzheitlicher Betrachtung der Verkehrssituation im nördlichen Bereich des Stadtteils Niederlahnstein, die bei einer fachlichen Begutachtung methodisch erwartet werden muss, hätten aus unserer Sicht zwingend noch weitere Knotenpunkte untersucht werden müssen, über die das Gebiet des Bebauungsplans 17 maßgeblich verkehrstechnisch angebunden ist, nämlich die Knoten Kölner Straße/B42, Hermsdorfer Str./B42 sowie Koblenzer Straße/Kölner Straße/Bahnhofstrasse.

Dort steigt gegenwärtig - durch den laufenden starken Aufbau von Büroarbeitsplätzen auf dem Gelände der Deines-Bruchmüller-Kaserne und die zunehmende Kundenfrequenz des noch in der Anlaufphase stehende Nahversorgungszentrums Hermsdorfer Straße - der Ziel- und Quellverkehr in die Hermsdorfer Straße kontinuierlich an.

Die Verkehrssituation ist dort zu Spitzenzeiten bereits heute schwierig; Rückstaus vom Kreisel Kölner Straße bis zur B42 bzw. bis zur Koblenzer Straße sowie auf der Hermsdorfer Straße bis zur Einfahrt des dortigen Nahversorgungszentrums sind mittlerweile keine Seltenheit mehr.

Zusätzlicher Verkehr in diesem Bereich auf Grund des jetzt geplanten weiteren Ausbaus des Bereichs Koblenzer Straße wird deshalb alle Bürger der Niederlahnsteiner Höhegebiete, die zahlreichen Pendler zum Gelände der Deines-Bruchmüller-Kaserne sowie die Kunden und Gewerbetreibenden des dortigen Nahversorgungszentrums erheblich belasten.

Die Aussparung einer fachgerechten Untersuchung der vorgesehenen Planungsänderungen auf die bereits heute kritische Verkehrsbelastung dieses Bereichs (z.B. durch zusätzliche Knotenstromerhebungen) verwundert, da dem Gutachter die dortigen „geringen Kapazitätsreserven“ bereits ausweislich einer abschließenden Nebenbemerkung auf S. 19/20 seines Gutachtens ausdrücklich bekannt sind.

In dieser Bemerkung wird summarisch auf eine frühere Untersuchung desselben Gutachterbüros verwiesen, die offensichtlich diese geringen Kapazitätsreserven aufgezeigt hat, dann jedoch ohne jeden weiteren Datenbeleg aus dem früheren Gutachten postuliert, dass am Kreisverkehrsplatz Kölner Straße/Industriestraße keine maßgeblichen Auswirkungen durch die jetzt angestrebten Planänderungen zu erwarten sind.

Dieser Beurteilung einer offensichtlich wesentlichen Frage (im Gutachten hervorgehoben fett gedruckt) auf Grund eines nur summarischen Bezug auf nicht belegte Daten aus einem anderem Dokument - für einen anderen Zweck und einen andere Auftraggeber zu einem früheren Zeitpunkt erstellt und im aktuellen Verfahren nicht offengelegt - ist aus unserer Sicht ein grober und nicht zu heilender methodischer Fehler des vorgelegten Gutachtens, der bereits für sich allein - ungeachtet der anderen Einwände - eine Verwendung dieses Gutachtens im gegenwärtigen Planverfahren rechtlich ausschließt.

Insgesamt sehen wir für die Stadt Lahnstein auch bei der verkehrsplanerischen Begleituntersuchung eine fachliche und rechtliche Veranlassung, dieses Auftragsgutachten des Investors in den offengelegten Verfahren nicht weiter zu nutzen, womit die offengelegten Planänderungsverfahren aus unserer Sicht in einem weiteren Punkt unzureichend begründet sind und damit einzustellen sind.

4. artenschutzfachliche Bewertung

Im vorgelegten Gutachten zur artenschutzrechtlichen Bewertung – ebenfalls im Auftrag des interessierten Investors erstellt - wird festgestellt, dass in der für den Abriss vorgesehenen Fabrik ein Bestand an Zwergfledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Zwergfledermaus ist bekanntlich im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und demnach besonders streng geschützt; gefährdet ist sie insbesondere auch durch Quartierverluste wie z. B. durch Gebäudesanierungen und die dadurch bedingte Abnahme ihrer Nahrungsgrundlagen.

Die (am einzigen Besichtigungstag) eingeräumte Beobachtung des Einflugs einer Zwergfledermaus wird in der artenschutzfachlichen Bewertung ohne sachlich tragende Begründung (basierend allein auf dem Umfang von Kots Spuren) als „wohl eher zufällig“ eingestuft, obwohl in dem Gebäude potenzielle Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse ausdrücklich erkannt worden sind.

Im offengelegten Gutachten wird dazu weiter wörtlich ausgeführt: „Insofern erscheinen weitergehende Untersuchungen wie beispielsweise nächtliche Kontrollen mit Ultraschalldetektoren und/oder das Aufstellen von automatischen Rufaufzeichnungsgeräten (Batrecordern) nicht zwingend erforderlich. Können aber andererseits zur Absicherung der bisherigen Ergebnisse beitragen.“

In den weiteren Ausführungen des Gutachtens werden keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse aufgeführt. Wir halten bereits diesen vollständigen Verzicht auf artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse ungeachtet eines nachgewiesenen Bestands für fachlich nicht vertretbar.

Insgesondere jedoch sind aus unserer Sicht weitergehende Untersuchungen zu Art und Umfang der Fledermauspopulation im Planungsgebiet eine notwendige Voraussetzung, um die Frage eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach BNatSchG überhaupt beurteilen zu können und um ggf. bestandsangemessene Auflagen zum Artenschutz der Fledermäuse festlegen zu können.

In der vorgelegten Form kann die artenschutzrechtliche Bewertung deshalb für die laufenden Planänderungsverfahren wegen methodischer Mängel aus unserer Sicht keine Verwendung finden.

5. Zusammenfassung

Für die offengelegten Planänderungsvorhaben ist keinerlei städtebauliche Notwendigkeit erkennbar; es gibt in Lahnstein keine zu schließende Versorgungslücke im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel.

Die vorgelegten Pläne widersprechen vielmehr dem Wortlaut des bis heute gültigen Beschlusses des Rats der Stadt Lahnstein zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vom 21. Juni 2012 und sind bei Realisierung mit den aufgeführten erheblichen Nachteilen für die Lahnsteiner Bürger, die ortsansässigen Gewerbebetriebe und zahlreiche in Lahnstein arbeitende Pendler verbunden.

Vor diesem Hintergrund appellieren wir an die Stadt Lahnstein und ihre Gremien, sich dafür zu entscheiden, die offengelegten Änderungsvorhaben grundsätzlich nicht mehr weiter verfolgen.

Unabhängig davon sehen wir zudem auf Grund zahlreicher gravierender Mängel sowohl des Verträglichkeitsgutachtens als auch der verkehrsplanerische Begleituntersuchung - beide durch den an den Planänderungen interessierten Investor beauftragt - für die Stadt Lahnstein eine fachliche und rechtliche Veranlassung, diese beiden Gutachten in den laufenden Planänderungsverfahren nicht zu verwenden.

Auch die artenschutzrechtliche Bewertung – ebenfalls ein Auftragsgutachten des interessierten Investors - ist aus unserer Sicht unvollständig und zwingend durch weitere Untersuchungen zu ergänzen, bevor überhaupt über einen möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach BNatSchG valide geurteilt werden kann.

Damit sind die offengelegten Planänderungsverfahren nach unserer Einschätzung auf der Basis der verwendbaren ausgelegten Unterlagen nicht ausreichend begründet und weder aus fachlicher noch aus rechtlicher Sicht genehmigungsfähig.

Schließlich ist aus unsere Sicht auch die bereits 2012 erfolgte Einstufung des dortigen Gebiets als „Zentraler Versorgungsbereich“ aufgrund der faktisch nicht vorhandenen städtebaulichen Integration nicht zutreffend; ein weiterer Ausbau dieses Gebietes ist auch vor diesem Hintergrund aus unserer Sicht städtebaulich, unter Aspekten der Raumordnung sowie rechtlich nicht vertretbar.

Mit freundlichen Grüßen

 Rosmarie Bührmann-Müller	 Dr. Axel Müller
---	--

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 2.8.1 auf Seite 124; Thematik der Anbindung des Baugebiets / Verkehr, Abschnitt 2.8.5 auf Seite 134; Thematik der Kritik am Umweltbericht und dem Fachbeitrag Naturschutz, Abschnitt 2.8.10 auf Seite 142; Thematik der Kritik am Verträglichkeitsgutachten, Abschnitt 2.8.11 auf Seite 144; Thematik der Vorbehalte zum Aufstellungsverfahren, Abschnitt 2.8.12 auf Seite 164.

2.7.1.2.3 Cornelius Bartenbach Hessemann & Partner als Interessenvertreter der Rewe Markt GmbH,
Zweigniederlassung West, Hürth - mit Schreiben vom 25. Januar 2018, eingegangen am
1. Februar 2018



Cornelius Bartenbach Hessemann & Partner
Bismarckstraße 11-13, D-50672 Köln

Stadtverwaltung Lahnstein
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein

KÖLN
BERLIN
HAMBURG
MÜNCHEN
STUTT GART
COTTBUS

vorab per Mail: stadtverwaltung@lahnstein.de

Registernummer 40-00195/17/114-st Telefon +49.221.95190-84 Telefax +49.221.95190-94 E-Mail c.wellens@cbh.de

Ansprechpartner
Dr. Cornelia Wellens

Köln, den 25. Januar 2018

**Einwendungen im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans
Nr. 17 Ä 3/39 – „Koblenzer Straße“ und der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der
Stadt Lahnstein**

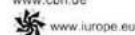
Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung West, vertreten durch den Prokuristen Hanno Rieger und den Handlungsbevollmächtigten Michael Wollermann, Rewestr. 8, 50354 Hürth vertreten. Eine auf uns lautende **Vollmacht** liegt an.

Unsere Mandantin hat das Objekt Am Rasenplatz 7 in 56112 Lahnstein zum Betrieb eines REWE-Vollsortimenters angemietet. Er befindet sich ca. 250 m Luftlinie entfernt vom Plangebiet des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 17 Ä 3/39 – „Koblenzer Straße“ der Stadt Lahnstein. Die in Aufstellung befindliche Planung soll die Einzelhandelsnutzungen nicht nur erweitern, sondern die Spannbreite der zulässigen Nutzungen zudem erheblich flexibilisieren. Dies geschieht an nicht integrierter Stelle an einem ehemaligen Gewerbestandort.

KÖLN Bismarckstraße 11-13, 50672 Köln, Tel. +49.221.95190-0, koeln@cbh.de
BERLIN Franklinstraße 28/29, 10587 Berlin, Tel. +49.30.886725-60, berlin@cbh.de
HAMBURG Tesdorpfstraße 8, 20148 Hamburg, Tel. +49.40.414299-0, hamburg@cbh.de
MÜNCHEN Ismaninger Straße 65a, 81675 München, Tel. +49.89.2488200-50, muenchen@cbh.de
STUTT GART Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart, Tel. +49.711.860679-0, stuttgart@cbh.de
COTTBUS Sandower Straße 17, 03044 Cottbus, Tel. +49.355.3610-20, cottbus@cbh.de

CBH Cornelius Bartenbach
Hessemann & Partner
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB
Amtsgericht Essen PR 3164
www.cbh.de





Unsere Mandantin ist nicht bereit, diese gegen landesplanerische und städtebaurechtliche Grundsätze verstoßende Planung für einen Konkurrenzstandort hinzunehmen. Sie wendet sich entschieden gegen die Planung, die, träte sie unverändert in Kraft, aufgrund des Verstoßes gegen rechtliche und planerische Vorgaben unwirksam wäre. Im Einzelnen beruht dies auf folgenden Gründen:

1. Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB

Die Planung ist nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst und verstößt daher gegen § 1 Abs. 4 BauGB.

- a) Es liegt ein Verstoß gegen das Ziel Z 58 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz IV (LEP IV, 2008) vor. Dieses lautet:

„Die Ansiedlung und .Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d.h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ i.S.d. BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“

Für Lahnstein wurden die zentralen Versorgungsbereiche im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 festgelegt. Dieses Einzelhandelskonzept enthält auch die sog. Lahnsteiner Liste, eine Sortimentsliste mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, innenstadtrelevanten Sortimenten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ermöglicht im gesamten Sondergebiet SO4 eine Expansion mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Es heißt dazu in den textlichen Festsetzungen, dass im SO4 Einzelhandelsbetriebe mit **allen** Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste außer Nahrungs- und Genussmitteln allgemein zulässig sind. Das heißt, dass Einzelhandelsbetriebe mit allen innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen wie beispielsweise Bücher, Bekleidung, Optik, Elektro, Fahrräder, Foto, Glas, Porzellan, Wäsche, Hausrat, Kurzwaren, Musikinstrumente, Schreibwaren, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Uhren, Schmuck etc. zulässig sind.



Dass dies an einem derart autoorientierten, dezentralen und jegliche Aufenthaltsqualität ermangelnden Standort alles andere als städtebaulich sinnvoll und abwägungsgerecht sein kann, darauf wird im Folgenden eingegangen. Zunächst ist die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung zu thematisieren.

Insofern handelt es sich bei dem SO4 um ein Gebiet, das dem Ziel Z58 des LEP IV gerecht werden müsste, weil die Planung die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ermöglicht.

Nach Ziel Z58 des LEP IV müsste sich das Plangebiet also in einem städtebaulich integrierten Bereich bzw. in einem zentralen Versorgungsbereich befinden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein weist dem Standort und seiner Umgebung das Prädikat eines zentralen Versorgungsbereichs zu. Inwiefern auch das gegen jegliche landesplanerische und städtebauliche Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche verstößt, sei im Folgenden thematisiert. Hier ist zunächst festzustellen, dass, wie auch immer dieses Ergebnis erreicht werden konnte, der Standort als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist.

Dennoch handelt es sich nach dem Einzelhandelskonzept gerade nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, in dem alle innenstadtrelevanten Sortimente angesiedelt werden könnten, nicht einmal um ein typisches Nahversorgungszentrum, in dem alle nahversorgungsrelevanten Sortimente angesiedelt werden könnten.

Im Gegenteil schränkt das Einzelhandelskonzept die Zentralität und damit auch die zulässigen Sortimente deutlich ein. So heißt es in der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lahnstein“ von Stadt + Handel aus dem Jahr 2012 auf S. 76, der „zentrale Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“ solle als Fläche für bedarfsgerechte Fachmarktansiedlungen im Rahmen des Entwicklungsleitbilds für Lahnstein, primär mit den innenstadtrelevanten Sortimenten Unterhaltungselektronik, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel dienen. Die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd sollen nicht beeinträchtigt werden. Zu deren Schutz sollen Weiterentwicklungen im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße nur in den empfohlenen Sortimentsbereichen gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts Lahnstein (Unterhaltungselektronik)



nik, Schuhe/ Lederwaren und Sportartikel) erfolgen. Darüber hinaus bestehe lediglich Bestandsschutz.

Auf S. 77 des Einzelhandelskonzeptes heißt es, weitere Ansiedlungen von Betrieben mit innenstadtrelevantem oder nachversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die nicht den Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich entsprächen, sollten ausdrücklich zum Schutz der Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd nicht angestrebt werden.

Es handelt sich also um einen – sehr untypisch – hinsichtlich der Sortimente stark eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich. Von den nutzenden Sortimentsgruppen aus dem Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente, von denen einige soeben aufgezählt wurden, sind in diesem zentralen Versorgungsbereich lediglich drei Sortimente zulässig.

Folglich kann dieser zentrale Versorgungsbereich auch nur für diese drei Sortimente das Ziel Z58 des LEP IV einhalten. Nur für Planungen, die sich auf diese drei Sortimente beschränken, führt die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Koblenzer Straße dazu, dass das Ziel Z58 des LEP IV eingehalten ist. Sollen aber andere innenstadtrelevante Sortimente zugelassen werden, darf dies nach dem Einzelhandelskonzept nicht im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße erfolgen, so dass in der Folge das Ziel Z58 des LEP IV bei anderen innenstadtrelevanten Sortimenten gerade nicht eingehalten ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden aber **alle** innenstadtrelevanten Sortimente außer dem innenstadt- und nachversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zugelassen. Damit wird der zentrale Versorgungsbereich Koblenzer Straße überfacht und in seiner – angeblichen – Zentrenfunktion überfordert. Er hat, so stellt es auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein dar, allenfalls eine sehr eingeschränkte Zentrenfunktion, die eben gerade nicht alle innenstadtrelevanten Sortimente, sondern nur die drei genannten betrifft.

Eine Festsetzung, die alle innenstadtrelevanten Sortimente ermöglicht, steht mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts und den zugelassenen Sortimenten im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße nicht in Einklang und verstößt damit letztendlich auch gegen das Ziel Z58 des LEP IV.



Für die Festsetzungen des SO5 gilt Ähnliches. Der genannte Widerspruch zum Einzelhandelskonzept tritt auch bei der Festsetzung zum SO5 auf. Hier sind allgemein zulässig Einzelhandelsbetriebe mit allen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dies widerspricht dem Einzelhandelskonzept insofern, als dort auf S. 77 festgelegt wird, dass weitere Ansiedlungen von Betrieben mit innenstadtrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die nicht den Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich entsprechen, ausdrücklich nicht angestrebt werden.

Hinzu kommt noch, dass auch im SO5 alle innenstadtrelevanten Sortimente zumindest bis zu 20 % der tatsächlichen Verkaufsfläche zulässig sind. 20 % sind jedoch kein Randsortiment mehr. Als Randsortiment lassen sich nur solche Sortimente bezeichnen, die höchstens 10 % der tatsächlichen Verkaufsfläche einnehmen. Insofern wird auch hier versteckt die Zulässigkeit von erheblichen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente zugelassen. Auch insofern erfolgt keine Beschränkung der zulässigen innenstadtrelevanten Sortimente, obwohl das Einzelhandelskonzept hier eine starke Einschränkung vorsieht.

Wenn nach dem Ziel Z58 des LEP IV innenstadtrelevante Sortimente auf zentrale Versorgungsbereiche zu beschränken sind, würde diese Vorgabe ad absurdum geführt, wenn man alle möglichen innenstadtrelevanten Sortimente in einem zentralen Versorgungsbereich zuließe, der gerade nur drei der innenstadtrelevanten Sortimente aufzunehmen in der Lage ist. Alle über die drei genannten innenstadtrelevanten Sortimente hinaus können nur in den zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd der Stadt Lahnstein zugelassen werden, aber gerade nicht durch eine Bebauungsplanung an der Koblenzer Straße. Eine solche verstößt ansonsten eklatant gegen das städtebauliche Integrationsgebot im Ziel Z58 des LEP IV.

Damit ist der Bebauungsplan in seinem Grundkonzept rechtswidrig und unwirksam.

- b) Es liegt zudem ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot Z60 des LEP IV vor. Das Ziel lautet:

„Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereich) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswir-



kungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten."

Die Festsetzungen des SO4 und des SO5 im vorliegenden Bebauungsplan geben weitreichende, flexible Möglichkeiten zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in diversen Größen mit diversen Sortimenten.

Auswirkungen dieser erheblichen Erweiterung der Einzelhandelszulässigkeit in Lahnstein werden nicht hinreichend geprüft. Den Bebauungsplanunterlagen ist lediglich eine Verträglichkeitsstudie der Verlagerung und Erweiterung des im Bestand vorhandenen LIDL-Marktes beigelegt. Geprüft wird hier lediglich die Differenz, die die Erweiterung vom Bestandsmarkt zum geplanten Markt umfasst.

Damit werden die Möglichkeiten, die der im Verfahren befindliche Bebauungsplan geben würde, aber bei Weitem nicht umfasst. Er beschränkt die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen gerade nicht auf einen erweiterten LIDL-Markt. Vielmehr sind alle innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, alle nicht innenstadtrelevanten Sortimente und alle innenstadtrelevanten Sortimente bis 20 % Verkaufsfläche zulässig. Ob dies verträglich ist, wurde nicht geprüft und ist stark anzuzweifeln.

Erst recht gilt das für die Einzelhandelsnutzung am derzeitigen LIDL-Standort. Welche Nachnutzung hier stattfinden wird, ist ganz offen, da alles sich ansiedeln kann, was nicht Nahrungs- und Genussmittel verkauft. Eine Verträglichkeitsanalyse dieser Planung fehlt gänzlich.

Es ist davon auszugehen, dass die geplanten erheblichen quantitativen und qualitativen Erweiterungen und Flexibilisierungen der Einzelhandelsnutzung am Standort Koblenzer Straße zu Beeinträchtigungen der höherrangigen zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein im Norden und Süden führen werden. Insofern verweisen wir auf „Die Koblenzer Straße in Lahnstein als zentraler Versorgungsbereich – Gutachterliche Stellungnahme“ der Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, hier S. 11 f., die wir als **Anlage** zu unserem Schreiben überreichen. Auch beeinträchtigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden sind nicht auszuschließen.



Daher liegt auch ein Verstoß gegen das landesplanerische Nichtbeeinträchtigungsverbot vor, der die Planung rechtswidrig und damit unwirksam macht.

- c) Die Vorgaben der „vereinfachten raumordnerischen Prüfung“ werden nicht eingehalten.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf auf S. 31 wird dargestellt, dass für den Neubau des Lebensmittel-Discounters eine Raumverträglichkeitsprüfung durchgeführt wurde. Im Ergebnis dieser vereinfachten raumordnerischen Prüfung vom 13.11.2015 heißt es u.a.:

„Um die Zielstellungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts Lahnstein einhalten zu können, ist der bestehende Flächennutzungsplan an die geplanten Nutzungen anzupassen und der Bebauungsplan (17 Ä 2/39 – Koblenzer Straße/ Industriestraße) im Bereich des derzeitigen L.-Standortes bauleitplanerisch so zu ändern, dass am Altstandort zukünftig nur noch Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts Lahnstein zulässig ist und der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln ausgeschlossen wird.“

Es werden also zwei Voraussetzungen für die Raumverträglichkeit aufgestellt: Erstens sind die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts Lahnstein für die Festsetzungen am Altstandort des Lebensmittel-Einzelhandels zu berücksichtigen, und zweitens ist ein Ausschluss von Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln am LIDL-Altstandort vorzusehen.

Im vorliegenden Fall wurde lediglich die zweite Voraussetzung eingehalten. Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist am Altstandort des LIDL ausgeschlossen worden. Doch wurden für diesen Altstandort die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts Lahnstein gerade nicht berücksichtigt. Es sind nämlich, wie oben unter a) bereits ausführlich dargestellt wurde, nicht nur die innenstadtrelevanten Sortimente zugelassen, die das Einzelhandelskonzept für verträglich erachtet (Unterhaltungselektronik, Schuhe/ Lederwaren und Sportartikel). Vielmehr sind alle innenstadtrelevanten Sortimente zugelassen.

Damit werden die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts Lahnstein nicht eingehalten. Die Voraussetzungen für ein positives Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung sind damit nicht gegeben, weil die Anforderungen der vereinfachten



raumordnerischen Prüfung an die Bauleitplanung für den Standort des LIDL nicht eingehalten werden.

Auf S. 62 der Begründung ist die Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgedruckt. In der Stellungnahme geht die Kreisverwaltung davon aus, dass die Auflagen aus der vereinfachten raumordnerischen Prüfung Beachtung für die weiteren Planungsschritte fänden und damit eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG entbehrlich sei. Dies ist jedoch – wie oben ausführlich dargelegt wurde – gerade nicht der Fall. Die Auflagen der vereinfachten raumordnerischen Prüfung werden in der Bauleitplanung nicht beachtet, so dass die Untere Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises sich erneut mit der Planung zu beschäftigen hat. Die Planung ist in der vorliegenden Form nämlich nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Auch die SGD Nord in Koblenz, deren Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung ab S. 67 der Begründung abgedruckt ist, geht als Obere Landesplanungsbehörde (s. S. 70 der Begründung) davon aus, dass die Vorgaben des raumordnerischen Prüfergebnisses umgesetzt worden seien und daher keine Bedenken oder weitere Anregungen der Oberen Landesplanungsbehörde geäußert würden. Diese Feststellung kann angesichts der vorliegenden Planung nicht aufrechterhalten werden, so dass davon auszugehen ist, dass sowohl Untere als auch Obere Landesplanungsbehörde gegen die vorliegende Planung einschreiten werden.

2. Abwägungsfehler in Einzelhandelsfestsetzungen

Die Einzelhandelsfestsetzungen in dem aufzustellenden Bebauungsplan weisen diverse erhebliche Abwägungsmängel auf.

- a) Es widerspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein, im SO4 alle Sortimente aus der Lahnsteiner Liste außer Nahrungs- und Genussmitteln zuzulassen (s. dazu oben 1.). Es ist daher offensichtlich, dass das Einzelhandelskonzept nicht Grundlage der Planung war. Hierin liegt schon deswegen ein Abwägungsmangel, weil Einzelhandelskonzepte primär mit der Zielsetzung aufgestellt werden, als städtebauliche Planungskonzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die bauleitplanerische Abwägung vorzuprägen.



Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die beschränkte Funktion des zentralen Versorgungsbereichs an der Koblenzer Straße vollständig missachtet. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Sortimentszusammensetzung wie im wichtigsten Zentrum einer Gemeinde, hier also die zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd. Ein „zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“, wie der zentrale Versorgungsbereich Koblenzer Straße im Einzelhandelskonzept bezeichnet wird, hat aber gerade diese umfassende Bedeutung nicht. Dies wird im Einzelhandelskonzept klar und deutlich und auf mehreren Seiten dargelegt. In den Bebauungsplanunterlagen findet sich dazu kein Wort.

Eine so deutliche Missachtung des Einzelhandelskonzepts hat zum einen den Abwägungsmangel der Bauleitplanung zur Folge. Zum anderen gefährdet er die Bedeutung des Einzelhandelskonzepts für alle weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren. Nach ständiger Rechtsprechung lässt sich ein Einzelhandelskonzept, das eine Gemeinde nur einmal deutlich selbst missachtet hat, in anderen Fällen von der Gemeinde unerwünschten Entwicklungen und Ansiedlungen nicht mehr mit Erfolg entgegenhalten. Auch im eigenen Interesse ist der Stadt Lahnstein daher zu empfehlen, im vorliegenden Fall die Festsetzungen für den Einzelhandel dem Einzelhandelskonzept anzupassen.

- b) Zudem ist die Festsetzung des SO4 schon deswegen unwirksam, weil ein Widerspruch zwischen der allgemeinen Zweckbestimmung im ersten Satz und den Zulässigkeitstatbeständen besteht. In der Zweckbestimmung ist von einem zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung Nahversorgung die Rede. Zulässig sind im Gegensatz dazu alle Sortimente, auch innenstadtrelevante Sortimente und eben gerade nicht nur nahversorgungsrelevante Sortimente.
- c) Es erschließt sich zudem nicht, warum nur Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 375 qm zulässig sein sollen. Quadratmetergrenzen sind nur zulässig, wenn sie einen bestimmten Betriebstyp widerspiegeln. Insofern ist nicht bekannt und wird auch nicht in der Begründung ausgeführt, welcher Betriebstyp genau 375 qm benötigt. Eine solche Einschränkung ist nicht erforderlich und damit rechtswidrig.

Gleiches gilt für die Höchstgrenze von 1.690 qm. Auch sie wird nicht hinreichend anhand von Betriebstypen begründet.



- d) Die breiten Zulassungstatbestände für eine ausnahmsweise Zulässigkeit sind in einem Sondergebiet nicht rechtmäßig. Es zeichnet sich ja gerade durch seine besondere Zweckbestimmung aus und grenzt sich damit von anderen Baugebieten ab. Warum in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel Gewerbebetriebe aller Art ausnahmsweise zulässig sein sollen, erschließt sich nicht und konterkariert den Charakter als Sondergebiet mit einer besonderen Zweckbestimmung. Die Festsetzung verstößt damit gegen § 11 BauNVO.

Zu den ausnahmsweise Zulässigkeiten von Gewerbebetrieben heißt es in der Begründung auf S. 41 f., das gegenwärtige Projekt beabsichtige dies weder noch sei Raum dafür vorhanden, der Bebauungsplan gehe die Thematik aber abstrakt an und schließe Vorhaben, die theoretisch möglich seien, auch nicht aus. Diese Begründung zeigt, dass die ausnahmsweisen Nutzungen im Sondergebiet letztendlich nicht angestrebt und sogar fehl am Platze sind. Damit ist die Festsetzung nicht erforderlich nach § 1 Abs. 3 BauGB und damit rechtswidrig.

- e) Ein Katalog für unzulässige Nutzungen ist ebenfalls sehr ungewöhnlich. Im Sondergebiet sind ohnehin nur die der besonderen Zweckbestimmung entsprechenden Anlagen zulässig.

Hier kommt noch hinzu, dass ein Widerspruch innerhalb der Festsetzungen vorliegt. Unzulässig sind nach den Festsetzungen auch Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln. Demgegenüber sind allgemein zulässig aber auch Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln als Randsortiment. Die Unzulässigkeit kann sich daher nur auf ein Hauptsortiment mit Nahrungs- und Genussmitteln beziehen. Die Festsetzung ist aber nicht so formuliert.

- f) Auch die Festsetzungen des SO5 sind aufgrund des bereits dargelegten Widerspruchs zum Einzelhandelskonzept nicht abwägungsgerecht. Auch eine Bezeichnung eines Sortimentes als Randsortiment, das 20% der Verkaufsfläche einnimmt, begründet einen Abwägungsmangel.

Für die Verkaufsflächen-Höchstgrenze von 1.690 qm und für die ausnahmsweise Zulässigkeit im SO5 gelten die oben für das SO4 gemachten Ausführungen entsprechend.



- g) Dass die Auswirkungen auf höherrangige zentrale Versorgungsbereiche nur bezüglich der LIDL-Erweiterung, nicht aber bezüglich aller weiteren Ansiedlungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan begründet, geprüft wurde, stellt ein erhebliches Ermittlungsdefizit und damit einen Abwägungsmangel dar.
- h) Die Erweiterung des LIDL ist zudem ebenfalls nicht von den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts umfasst. Hier heißt es explizit auf S. 76, dass bestehende Betriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf den Bestand beschränkt sein sollen. Die hier vorgesehene deutliche Erweiterung hält diese Vorgabe nicht ein.

3. Abwägungsfehler aufgrund fehlerhaften Einzelhandelskonzeptes

Es wurde bereits ausgeführt, dass die Abwägung mangelhaft ist, weil das Einzelhandelskonzept nicht berücksichtigt wurde. Die zulässigen Nutzungen, die das Einzelhandelskonzept vorgibt, werden in der vorliegenden Planung deutlich überschritten.

Ein weiterer Abwägungsmangel ergibt sich auch daraus, dass schon die eingeschränkten Vorgaben des Einzelhandelskonzepts hinsichtlich des zentralen Versorgungsbereichs Koblenzer Straße nicht den rechtlichen Anforderungen an Einzelhandelskonzepte entsprechen. Selbst wenn sich die Planung also auf die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts beschränkt hätte, wäre sie nicht abwägungsgerecht, da diese Vorgaben bereits zu weit gehen und rechtswidrig sind.

Der angebliche zentrale Versorgungsbereich Koblenzer Straße erfüllt die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich nicht. Insofern verweisen wir erneut auf die Stellungnahme der Dr. Lademann & Partner GmbH in der Anlage. In der Stellungnahme werden in Kap. 2 ab S. 2 abstrakte Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich dargestellt und in Kap. 3 ab S. 4 für den Standort Koblenzer Straße subsumiert. Die Gutachterinnen kommen zu dem Ergebnis, dass der Standort Koblenzer Straße derzeit den Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich nicht genügt und dies auch zukünftig nicht erreichen wird, weil dies nicht im Sinne der Stadt Lahnstein ist. Weder im Bestand noch in der abzusehenden Entwicklung wird hier also ein zentraler Versorgungsbereich, der den entsprechenden Voraussetzungen genügt, entstehen. Vielmehr – dies legen die Gutachterinnen insbesondere in Kap. 4 ab S 8 dar – handelt



es sich bei dem Standort Koblenzer Straße um einen typischen Ergänzungsstandort. So war er im ursprünglichen Einzelhandelskonzept auch charakterisiert worden.

Da die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich weitreichende rechtliche Folgen hinsichtlich der landesplanerischen und städtebaulichen Möglichkeiten hat, ist es von besonderer Bedeutung, dass die Kriterien der Rechtsprechung für zentrale Versorgungsbereiche in konkreten Fällen auch eingehalten sind. Da dies hier bezüglich des Standortes Koblenzer Straße nicht der Fall ist, ist das Einzelhandelskonzept insofern als Abwägungsgrundlage nicht brauchbar und kann die Abwägungsmängel der Planung nicht rechtfertigen.

4. Abwägungsfehler aufgrund nicht umfassenden Verträglichkeitsgutachtens

Das für die Planung vorgelegte einzelhandelsrechtliche Verträglichkeitsgutachten erfasst nur Bruchteile der zulässigen Nutzungen, die der Bebauungsplan ermöglicht und ist daher nicht ausreichend. Hierin liegt ein Abwägungsmangel.

Ab S. 79 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird das städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsgutachten für den Standort abgedruckt. Es handelt sich um das „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsgutachte für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters in Lahnstein“ von Stadt + Handel aus November 2015.

Im Kap. 6.2 auf S. 124 ff. der Begründung erfolgt eine landesplanerische Einordnung des Vorhabens. Hier wird der Planung bescheinigt, sie halte das Ziel 58 des LEP IV ein. Doch wird insofern lediglich die Verlagerung und Erweiterung des LIDL geprüft. Dies ist jedoch nicht allein Gegenstand der Bauleitplanung, wie schon mehrfach ausgeführt wurde. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ermöglicht nicht lediglich die Erweiterung und Verlagerung des LIDL, sondern ermöglicht sowohl am Altstandort des LIDL als auch an dem Standort, an den der LIDL umziehen will, auch ganz andere viel weitgehendere, z.B. innenstadtrelevante oder innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Das Verträglichkeitsgutachten belegt also nicht die Verträglichkeit der vorliegenden Bebauungsplanung, sondern allenfalls lediglich die Verträglichkeit der Verlagerung des LIDL. Wenn ein Angebotsbebauungsplan aber erlassen wurde, sind lediglich dessen Festsetzungen für Vorhaben relevant. Es besteht keinerlei Verpflichtung, die



Verlagerung und Erweiterung des LIDL vorzunehmen. Vielmehr könnte nach den Festsetzungen de facto ein Einkaufszentrum mit ganz anderen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sehr viel weitgehenderen Auswirkungen entstehen.

So geht Stadt + Handel in ihrem Verträglichkeitsgutachten (s. S. 129 der Begründung) auch davon aus, dass ihre Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept in der Bebauungsplanung an der Koblenzer Straße aufgegriffen werden. Es heißt unter 2. auf S. 129 der Begründung:

„Es ist vorgesehen, im Zuge einer Bebauungsplanänderung am Altstandort zukünftig nur noch Einzelhandel gemäß der Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts Lahnstein von 2012 für den zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung zuzulassen. Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln soll am Altstandort ausgeschlossen werden. Durch die Verlagerung und Erweiterung werden somit die Entwicklungszielstellungen für den zentralen Versorgungsbereich nicht beschnitten.“

Es wurde bereits ausführlich dargelegt, dass dies nicht stimmt. Die Verträglichkeitsanalyse kann daher nicht Grundlage dafür sein, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich und landesplanerisch verträglich sind, sondern lediglich darlegen, dass eine Verlagerung des LIDL womöglich verträglich wäre. Auf diese beschränkt sich die vorliegende Planung aber nicht.

5. Festsetzungsfehler

Auch an weiteren Stellen sind die Festsetzungen fehlerhaft.

- a) Die Festsetzung zur Baugrenze in Nr. 1.2.3 enthält eine Ausnahme. Demnach kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile bis zu 3 m als Ausnahme zugelassen werden. 3 m stellt eine erhebliche Überschreitung der Baugrenze dar. Wird eine solche Überschreitung als Ausnahme im Bebauungsplan ermöglicht, handelt es sich nicht mehr um eine Baugrenze, wie sie in der BauNVO gemeint ist.
- b) Nach Festsetzung Nr. 1.2.4, 1. Spiegelstrich, müssen die Garagen und Nebenanlagen einen Mindestabstand von 50 cm zu öffentlichen Flächen einhalten. Eine solche Abstandsregelung entbehrt einer Ermächtigungsgrundlage und ist daher unzulässig.



- c) In der Festsetzung Nr. 1.2.5 wird die Summe der Einfahrtsbereiche begrenzt. Eine solche Festsetzung, die überdies über zwei Baugebiete, nämlich SO2 und SO4, verläuft, ist nicht zulässig. Hier könnte ein Windhundrennen entstehen, in dem auf einem Grundstück bereits die komplette Summe der Einfahrtsbereiche ausgeschöpft wird, so dass auf einem weiteren Grundstück keine Einfahrt mehr zugelassen werden könnte. Damit wäre die Erschließung dieses Grundstücks nicht gesichert. Da die Festsetzung zwei Baugebiete betrifft, ist es auch sehr wahrscheinlich, dass unabhängige Betriebe bzw. unabhängige Eigentümer davon betroffen sind. Ein solches Windhundrennen, was letztlich die Erschließung von Betriebsgrundstücken vollends verhindern kann, ist unzulässig.
- d) Der letzte Spiegelstrich der Festsetzungen unter Nr. 1.2.6 ist unbestimmt. Hier wird lediglich von potentiellen Lebensstätten gesprochen, ohne die Art zu nennen. Gleiches gilt für den Entfall von Vogelbrutstätten. Auch hier wird keine Vogelart genannt. Damit ist die Vorgabe unbestimmt.

6. Lärmgutachten unzureichend

Auch das Lärmgutachten krankt an dem Fehler, der sich durch die Planunterlagen zieht. Der Bebauungsplanentwurf betrifft gerade nicht nur die Verlagerung des LIDL-Marktes. Vielmehr lässt er deutlich mehr Nutzungen zu. Zudem trifft er auch Regelungen für den Altstandort des LIDL.

Das Lärmgutachten beschränkt sich jedoch lediglich auf einen LIDL-Markt als Nutzung und lediglich auf den Neustandort dieses Marktes. Die anderen Nutzungen werden nicht berücksichtigt. So heißt es auch auf S. 8 des Lärmgutachtens, es werde die Objektplanung zugrunde gelegt, nicht etwa die planungsrechtlichen Festsetzungen.

Das Gutachten lässt außer Acht, dass auch mehrere Einzelhandelsbetriebe entstehen könnten mit mehreren Parkplätzen.

Zum westlich der Koblenzer Straße gelegenen SO4 trifft das Lärmgutachten keinerlei Aussage, obwohl sich hier laut der Festsetzungen ebenfalls lärmintensiver großflächiger Einzelhandel ansiedeln kann. Insbesondere wird insofern keine Aussage getroffen zur Lärmbeeinträchtigung der kleinteiligen Nutzungen nördlich des SO4. Es steht zu vermuten, dass sich hier auch schutzwürdige Wohnnutzung befindet. Hierin liegt ein erheblicher Ermittlungs- und damit Abwägungsmangel.



Das Lärmgutachten bezieht sich zudem nur auf die TA Lärm. In einem umfassenden Lärmgutachten für einen Bebauungsplan hätte auch der Verkehrslärm beurteilt werden müssen.

Zudem ist unklar, warum die Nutzung westlich der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße als Mischgebiet eingestuft wird. Dort befinden sich lediglich Einfamilien- und einige wenige Reihenhäuser. Das Gebiet ist nach der Nutzung ein reines Wohngebiet.

Hinsichtlich des Wohngebäudes, das sich westlich der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße befindet, geht aus dem Lärmgutachten nicht hervor, welche immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit ihm gegeben wurde. Die Tagwerte des reinen Wohngebiets sind hier nahezu erreicht, so dass davon auszugehen ist, dass die Immissionsrichtwerte überschritten werden, wenn im Plangebiet die Lärmquellen anders angeordnet werden sollten, was nach dem Bebauungsplan ohne weiteres möglich wäre.

7. Fehler im Umweltbericht

- a) Auf S. 5 des Umweltberichts heißt es bezüglich des SO₅, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft, die in diesem Bereich durch die Überplanung entstehen, zulässig seien, da der Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 17 rechtskräftig sei.

Zwar ist nach § 1 a) Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Doch muss dies genau geprüft werden. Nach Nr. 1.2.2 der textlichen Festsetzungen erlaubt der vorliegende Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,9 und überschreitet damit die Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Es wäre zu klären gewesen, ob dies auch für den bereits in Kraft getretenen Bebauungsplan gilt. Setzt dieser aber beispielsweise nur eine Grundflächenzahl von 0,8 fest, ist die Differenz im vorliegenden Bebauungsplan auszugleichen. Auf die tatsächliche Situation vor Ort, wie es die Tabelle auf S. 5 des Umweltberichts nahelegt, kommt es insofern nicht an.

- b) Auf S. 16 des Umweltberichts heißt es, der Bebauungsplanbereich befinde sich innerhalb des Naturparks Nassau. Weder wird jedoch dargestellt, welche Inhalte die Ausweisung als Naturpark für das Plangebiet hat, noch wird darauf eingegangen, inwiefern



dies in der Abwägung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden sollte. Darin liegt ein Ermittlungsdefizit.

- c) Warum hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Kompensation lediglich auf die Wirkfläche des SO5 verwiesen wird (S. 21 des Umweltberichts), wird nicht erläutert und ist auch nicht nachvollziehbar. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung muss für das gesamte Plangebiet erfolgen.

8. Fehler im Fachbeitrag Naturschutz

Auch der Fachbeitrag Naturschutz krankt an dem bereits mehrfach angesprochenen Fehler. Es wird lediglich die Neuansiedlung des LIDL beurteilt, obwohl der Bebauungsplan durchaus mehr und andere Vorhaben zulässt und auch westlich der Koblenzer Straße einen Teilgeltungsbereich hat.

Auf S. 10 werden die Rechtsgrundlagen für die Eingriffsregelung falsch dargestellt. Wie oben bereits erläutert wurde, ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, **soweit** die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Wenn ein Bebauungsplan für den einschlägigen Bereich existiert, ist eine Überplanung also nicht generell von der Eingriffsregelung freigestellt, sondern nur, soweit er nicht über das geltende Planungsrecht hinausgehende Eingriffe zulässt. Dies hätte hier also geprüft werden müssen. Es reicht nicht aus festzustellen, dass dort ein Bebauungsplan existiert.

9. Fehler im Artenschutzbeitrag

Auch der Artenschutzbeitrag bezieht sich - wie alle anderen Dokumente - lediglich auf den Neubau des LIDL-Marktes. Es hätte jedoch auch der Abbruch des bestehenden LIDL-Marktes im westlichen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans artenschutzfachlich bewertet werden müssen.

In der Artenschutzprüfung heißt es auf S. 2, es habe nur eine einzige Überprüfung der Gebäudeobjekte am 29.06.2016 stattgefunden. Hinsichtlich der Fledermäuse wurde nur eine rein visuelle Überprüfung der Gebäude vorgenommen, bei der nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden konnte, dass die Gebäude als Quartiere dienen. Es heißt auf S. 5 des Artenschutzbeitrags, dass an den Hallen Spalten bei der Sichtbege-



hung gefunden werden konnten, die für kleine Fledermausarten als Tagesverstecke geeignet sein könnten. Zudem wurden im Inneren der Fabrikhalle Kotsuren der Zwergfledermaus entdeckt (S. 6 des Artenschutzbeitrags). Dennoch hat man von weiteren Kontrollen, etwa mit Ultraschalldetektoren oder Bat-Rekordern, abgesehen, obwohl diese – so heißt es explizit im Artenschutzbeitrag - zur Absicherung der bisherigen Ergebnisse hätten beitragen können. Man hätte mit weiteren Kontrollen und anderen Methoden das Ergebnis verifizieren müssen.

Aus all diesen Gründen wäre der vorliegende Bebauungsplanentwurf, träte er so in Kraft, offensichtlich unwirksam. Daher ist er, sollte man nicht vollends von der Planung absehen, zumindest grundlegend zu überarbeiten und erneut auszulegen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Wellens', is written over the printed name.

Dr. Cornelia Wellens
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Koblenzer Straße in Lahnstein als zentraler Versorgungsbereich

Gutachterliche Stellungnahme

Projektnummer: DLP2329
Exemplarnummer: Abstimmungsexemplar

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

im Auftrag der
Rewe Markt GmbH West
Rewestraße 8
50354 Hürth-Efferen

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Altmarkt 10d · 01067 Dresden
Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Lahnstein läuft derzeit die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/39 Koblenzer Straße. Dieses Bebauungsplanverfahren soll die planerischen Voraussetzungen zur Verlagerung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters schaffen. Im Zuge der Verlagerung soll die Verkaufsfläche lt. beigefügtem Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel von derzeit 1.108 qm auf 1.690 qm VKF erweitert werden.

Eines der wesentlichen Kriterien in der Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens ist die Frage nach der städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts und der Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept.

„Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“

Der Rat der Stadt Lahnstein hat in seiner Sitzung am 19. Dezember 2011 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein beschlossen. Darin wurde der Standort an der Koblenzer Straße als Ergänzungsstandort festgelegt. Nur drei Tage später fand eine Vorbereitung der Stadtverwaltung Lahnstein und der SGD Nord zu Vorhabenplanungen an der Koblenzer Straße statt. Hier wurde deutlich gemacht, dass das Vorhaben gegen das Integrationsgebot verstoßen würde und es wurde angeregt, im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein zu prüfen, ob der Standortbereich Koblenzer Straße als zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung ausgewiesen werden könnte. Bereits am 21. Juni 2012 hat der Rat der Stadt Lahnstein beschlossen, das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein fortzuschreiben – mit der Koblenzer Straße als zentralem Versorgungsbereich. Nur ein halbes Jahr zuvor wurde der Standort noch als Ergänzungsstandort eingestuft.

¹ Vgl. LEP IV, Rheinland-Pfalz.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Gegenstand der hier durch Dr. Lademann & Partner vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme ist die Bewertung der Standortlage „Koblenzer Straße“ und ihrer Einordnung in die Lahnsteiner Stadt- und Einzelhandelsentwicklung. Hierbei sollte eine kritische Prüfung der im Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein erfolgten Einstufung dieses Zentrums als sog. „ZVB Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“ erfolgen. Die gutachtliche Einschätzung sollte dabei einerseits mit der eigenen gutachterlichen Praxis und mit Erfahrungswerten sowie baurechtlichen Vorgaben abgeglichen sowie mit den Darstellungen von Stadt + Handel im Einzelhandelskonzept aus 2012 plausibilisiert werden.

Konkret stand zum einen die Frage im Raum, ob die Standortlage „Koblenzer Straße“ tatsächlich die Eigenschaften eines zentralen Versorgungsbereichs besitzt oder ob städtebaulich gewichtige Gründe gegen die Einstufung dieser Lage als zentraler Versorgungsbereich sprechen. In der gutachterlichen Stellungnahme wurde sich zum anderen mit der Frage auseinandergesetzt, ob durch die Verlagerung und deutliche Erweiterung von Lidl und der noch verfügbaren Flächenpotenziale im Zentrum eine für ein Nebenzentrum maßstabsgerechte Dimensionierung erhalten bleibt oder ob ein Ungleichgewicht zulasten der verbrauchernahen Versorgung erwartbar wäre. In diesem Kontext wurde auch eine Einschätzung zu möglichen Risiken (u.a. induziert durch den Lidl-Neubau), wie jene eines Verkaufsflächenüberhangs mit Auswirkungen auf die übrigen Nahversorgungsstandorte vorgenommen.

2 Zu den Kriterien der Zentreneinstufung

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur² haben zur Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Reihe von Kriterien aufgestellt. **Danach wird ein zentraler Versorgungsbereich als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt.**

² Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 - 7 D 1/09.NE -, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich setzt eine städtebauliche Integration voraus. Ein zentraler Versorgungsbereich muss dabei mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen (Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen nicht auf den Schutz eines Einzelbetriebs vor Konkurrenz hinauslaufen). Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Der Begriff ‚zentral‘ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss über einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben. Er muss damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken; er kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen.

Kein zentraler Versorgungsbereich sind Agglomerationen einzelner Fachmärkte oder auch peripher gelegener Standorte, wie man sie oftmals in ehemaligen Gewerbegebieten findet. Durch ihre hoch spezialisierte Aufstellung befriedigen sie lediglich einen geringen und eingeschränkten Bedarf an Waren. Darüber hinaus fehlen in vielen Fällen andere Nutzungen wie Dienstleistungs- oder Gastronomieangebote. Obwohl besagte Fachmarkttagglomerationen allein wegen ihrer Größe ein weitläufiges Einzugsgebiet bedienen, fehlt ihnen vor allem aufgrund der fehlenden Integration die für einen zentralen Versorgungsbereich unabdingbare Zentrumsfunktion für eben dieses Einzugsgebiet.

Die im Folgenden näher dargestellten funktionalen und städtebaulichen Kriterien ermöglichen neben einer hierarchischen Einordnung auch eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche untereinander und bilden somit die Grundlage für einen eindeutigen räumlichen Bezugsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung einer Kommune:

- der bestehende Einzelhandelsbesatz,
- ergänzende Nutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, kulturelle, öffentliche und Freizeiteinrichtungen),
- die allgemeine städtebauliche Gestalt/Qualität sowie

Gutachterliche Stellungnahme

Seite 3 | 13



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

- eine fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den MIV (Motorisierter Individualverkehr) sowie ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).

Entsprechende Standortbereiche müssen dabei jedoch noch nicht vollständig als Versorgungsbereich entwickelt sein. Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden. So ist es z.B. denkbar, Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereich mit aufzunehmen, die mittel- und langfristig entsprechend entwickelt werden sollen.

Davon zu unterscheiden sind zentralitätsbildende Sonderstandorte/Ergänzungsstandorte:

- Überörtlicher Einzugsbereich
- Zumeist flächenextensive Sortimente des nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereichs
- Agglomeration funktionaler Fachmarktkonzepte, die sich i.d.R. in autokundenorientierter Lage befinden
- geringe Aufenthaltsqualität, geringes Angebot arrondierender Nutzungen
- fehlende bis eingeschränkte siedlungsstrukturelle Integration

3 Zur Beschreibung und Bewertung des Standorts an der Koblenzer Straße in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein

Auf Seite 71 heißt es im Einzelhandelskonzept aus 2012 zunächst: „Grundsätzlich ist zu prüfen, ob der Standortbereich Koblenzer Straße als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann. Für diese Bewertung sind neben Aspekten des Einzelhandels auch städtebaulich-funktionale Aspekte zu prüfen. Grundsätzlich ist zudem die Entscheidung des Rates der Stadt Lahnstein vom 21. Juni 2012 zu berücksichtigen, dass der Standortbereich Koblenzer Straße als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden soll.“

Die von Stadt + Handel gewählte Formulierung im Einzelhandelskonzept lässt den Schluss nahe, dass vor der Prüfung, ob der Standortbereich an der Koblenzer Straße überhaupt den Einstufungskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

entspricht, bereits der Ratsbeschluss erfolgte, dass diese Ausweisung vorgenommen werden sollte. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts diene somit lediglich dem Zweck die vormalige Einschätzung als „Ergänzungsstandort“ zum „zentralen Versorgungsbereich“ umzukehren. Oder anders gesagt, es sollte von den Gutachtern „künstlich“ eine Einstufung als städtebaulich integrierte Lage erzeugt werden, obwohl sich in der Ausgangslage 2011 und 2012 nichts verändert hatte.

Zusammengefasst bewertet Stadt + Handel den Standort Koblenzer Straße auf Seite 72 f im Weiteren wie folgt:

Warenpektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes:

Durch Fachmärkte geprägter Bestand aus allen drei Hauptbranchengruppen; bei den innenstadtrelevanten Sortimenten bei weitem nicht alle Sortimente verfügbar; hohe Einzelhandelsdichte, konzentrierte Anordnung → Stadt + Handel: Kriterium erfüllt

Aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional):

aktuell v.a. Nahversorgungsfunktion sowie überörtliche Versorgungsfunktion durch den Baumarkt; künftig soll die Koblenzer Straße als Standort für bedarfsgerechte Fachmarktansiedlungen fungieren. Darüber hinaus Übernahme von Versorgungsfunktionen mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs → Stadt + Handel: Kriterium erfüllt

Vermeidung des ggf. mit der Ausweisung als ZVB einhergehenden Schutzes vor Konkurrenz, i.d.R. durch Nachweis mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit konkurrierendem oder sich ergänzendem Sortiment:

Die Bestandsstrukturen am Standort stellen sich derzeit leistungsfähig und modern dar, in einzelnen Sortimentsbereichen sind mehrere Bestandsbetriebe vorhanden; durch Ausweisung als ZBV weitere Ansiedlungen möglich (mit Einschränkungen) → Stadt und Handel: Kriterium erfüllt

Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.):

Derzeit keine öffentlichen Einrichtungen und nur drei Gastronomiebetriebe als private Dienstleister vorhanden; Für den Standort sollen nur die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Fachmärkten geschaffen werden; Keinesfalls soll der

Gutachterliche Stellungnahme

Seite 5 | 13



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Standort Funktionen übernehmen, welche zur Attraktivitätssteigerung der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd beitragen → Stadt + Handel: Die ergänzenden Nutzungen entsprechen dem gesamtstädtischen Zielsystem; zukünftige Ansiedlungen sollten auf einzelhandelsnahe Dienstleistungen beschränkt sein.

Städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadtgeschichtliche Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes:

Funktionale städtebauliche Gestaltung und Dichte; keine stadtgeschichtlichen Aspekte, sehr geringe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums → Stadt + Handel: städtebauliche Gestaltung entspricht Funktion im gesamtstädtischen Zielsystem; Aufwertung sollte keinesfalls zu einer Konkurrenzsituation mit den zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd führen.

Integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes:

Standort liegt mittig im Stadtteil Niederlahnstein; allerdings durch Verkehrsachsen von den umgebenden Siedlungsbereichen abgeschnitten → Stadt + Handel: Standort sollte im Rahmen der Möglichkeiten durch Aufwertung der Verkehrsinfrastruktur besser an die Siedlungsbereiche angebunden werden.

Einbindung ÖPNV, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen und Stellplatzanlagen:

→ Stadt + Handel: gute verkehrliche Anbindung des Standorts, Anbindungen an den ÖPNV sowie Andienung für den Fahrrad-/Fußgängerverkehr können jedoch verbessert werden

Ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungspotenziale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung:

→ Stadt + Handel: Einbezug der Flächen des Drahtwerks; Entwicklungen sollten vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen Zielsystems und der angedachten Funktion des Standorts erfolgen.

Stadt + Handel führt in der Bewertung der Standortlage selbst Defizite des Bereichs an der Koblenzer Straße an, die gegen die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich sprechen. Beispielsweise sind zu nennen: bei weitem nicht alle zentrenrelevanten Sortimente vorhanden, überörtliche Versorgungsfunktion v.a. durch den nicht-zentrenrelevanten Baumarkt, fehlende bzw. unzureichende ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, nur funktionale städtebauliche Gestaltung, sehr geringe Aufenthaltsqualität, durch Verkehrsachsen von den um-



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

gebenden Siedlungsgebieten abgeschnitten, ausbauwürdige Fuß- und Fahrrad-
bindung. Dies wäre zunächst nicht zu beanstanden, schließlich müssen entspre-
chende Standortbereiche noch nicht vollständig als Versorgungsbereich entwi-
ckelt sein. Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung heran-
gezogen werden. Gleichzeitig schreibt jedoch Stadt + Handel, dass es gar nicht
empfehlenswert ist, diese Defizite zu beseitigen, da sonst die Entwicklungspo-
tenziale für die zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd nicht mehr zur Ver-
fügung stünden. Damit wird seitens der Stadt Lahnstein letzten Endes gar nicht
angestrebt, die städtebaulichen Qualitäten zu erreichen, die jedoch erforderlich
sind, um eine Einstufung eines Standorts als echten zentralen Versorgungsbe-
reich im Sinne des Baurechts zu rechtfertigen.

Auf Seite 76f wird sodann auf die städtebaulich-funktionalen Entwicklungsziele
und Handlungsempfehlungen und konkret auch auf den Umgang mit Bestandsbe-
trieben eingegangen:

„Im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und
Sortimentsbeschränkung sind derzeit Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-
relevanten und innenstadtrelevanten Hauptsortimenten angesiedelt. Diese stel-
len sich hinsichtlich ihrer Betriebsausprägung als modern und leistungsfähig
dar. Wie im Beschluss des Rats der Stadt Lahnstein zur Fortschreibung des Ein-
zelhandelskonzepts vom 21. Juni 2012 dokumentiert, sollen zum Schutz der
Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd
Weiterentwicklungen im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße nur in
den empfohlenen Sortimentsbereichen gemäß den Empfehlungen des EHK Lahn-
stein 2011 für den ehemaligen Ergänzungsstandort Koblenzer Straße erfolgen
(konkret: Unterhaltungselektronik, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel). Für die
im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße angesiedelten Bestandsbe-
triebe mit nahversorgungsrelevantem und innenstadtrelevantem Hauptsortiment,
die nicht diesen Entwicklungsempfehlungen entsprechen, besteht grundsätzlich
Bestandsschutz. Weitere Ansiedlungen von Betrieben mit innenstadtrelevantem
oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die nicht den Entwick-
lungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich entsprechen, sollen aus-
drücklich – zum Schutz der Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten
der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd – nicht angestrebt werden.“

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein wird dann zumindest noch eine
Einschränkung über die Zweckbestimmung und die Sortimentsbeschränkung ge-



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

macht, um die Entwicklung am Standort nicht vollständig „freizugeben“. Für Bestandsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevantem Hauptsortiment (außer Elektro, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel) wird ein Bestandschutz eingeräumt, Neuansiedlungen in diesen Sortimenten sollten nach den Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept ausgeschlossen werden. Dass die aktuell angestrebten B-Plan-Festsetzungen nicht dieser Empfehlung folgen, wird in dieser gutachterlichen Stellungnahme noch aufzuzeigen sein.

4 Zur sachgerechten Einordnung des Standorts an der Koblenzer Straße in das Einzelhandels- und Standortgefüge der Stadt Lahnstein

Bereits aus der Beschreibung des Standorts an der Koblenzer Straße von Stadt + Handel aus dem Einzelhandelskonzept lässt sich bei einer nicht präjudizierten Betrachtung keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich ableiten bzw. rechtfertigen. Die Standortlage ist als klassischer zentralitätsbildender Sonder- oder Ergänzungsstandort einzustufen:

- Überörtlicher Einzugsbereich → erfüllt
- Zumeist flächenextensive Sortimente des nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereichs → Wichtigster und ausstrahlungswirksamster Magnetbetrieb ist ein Baupark: erfüllt
- Agglomeration funktionaler Fachmarktkonzepte, die sich i.d.R. in autokundenorientierter Lage befinden → erfüllt
- Geringe Aufenthaltsqualität, geringes Angebot arrondierender Nutzungen → erfüllt
- Fehlende bis eingeschränkte siedlungsstrukturelle Integration → erfüllt, im fußläufigen 700m-Umfeld leben nur rd. 1.200 Einwohner

Diese Ergänzungsstandorte tragen zwar in der Regel ebenfalls zur Funktionswahrnehmung eines zentralen Orts bei und bedienen allein aufgrund ihrer Größe ein weitläufiges Einzugsgebiet; allein, es fehlt ihnen die für ein Zentrum unabdingbare Zentrumsfunktion für eben dieses Einzugsgebiet.



Dr. Lademann & Partner
 Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Wie in der Ursprungsversion des Einzelhandelskonzepts aus 2011 festgehalten und 2012 durch Stadt + Handel wieder zurückgenommen, ist der Standortbereich an der Koblenzer Straße als klassischer Ergänzungsstandort einzustufen. Es fehlen wesentliche städtebauliche Qualitäten, die eine Einstufung als zentralen Versorgungsbereich rechtfertigen würden. Damit kommen für die Weiterentwicklung des Standorts im Sinne des LEP Rheinland-Pfalz nur nicht-zentrenrelevante Nutzungen in Frage.

5 Zum Entwicklungsrahmen der Einzelhandelsentwicklung in Lahnstein

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2012 wurde von Stadt + Handel folgender Entwicklungsrahmen aufgezeigt:

Warengruppe	2015		2020	
	v	Δ	v	Δ
kurzfristiger Bedarfsbereich	Gesamtstädtisch (insbesondere aufgrund Globus-SB-Warenhaus) rechnerisch geringe Potenziale. Auf kleinstmöglicher Ebene Optimierungspotenzial für die wohnortnahe Versorgung.			
Bekleidung	700	1.200	600	1.200
Schuhe/Lederwaren	100	300	100	300
Pflanzen/Gartenbedarf	-	100	-	100
Baumarktsortiment i.e.S.*	-	200	-	200
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	100	-	100
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	-	100	-	100
Sportartikel/Fahrräder/Camping	-	-	-	-
mittelfristiger Bedarfsbereich	800	2.000	700	2.000
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	-	-	-	-
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	300	400	300	400
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-	-	-	-
Möbel	3.600	4.300	3.500	4.300
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	-	-	-	100
Medien	700	800	600	800
Uhren/Schmuck	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	-	-
langfristiger Bedarfsbereich	4.600	5.500	4.400	5.600
Gesamt	5.400	7.500	5.100	7.600

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2010;
 v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m² VKF (gerundet); PBS: Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK: Glas/ Porzellan/ Keramik.

Im für das Lidl-Vorhaben besonders relevanten kurzfristigen Bedarfsbereich werden gesamtstädtisch nur geringe Potenziale ausgewiesen. Da das Vorhaben nicht zu einer Optimierung der wohnortnahen Versorgung beiträgt (es werden keine

Gutachterliche Stellungnahme

Seite 9 | 13



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

räumlichen Versorgungslücken geschlossen, das Angebot im Vollsortiment wird nicht ausgebaut) ist es unter Abwägung der Chancen und Risiken auch nicht gerechtfertigt, so umfassend nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen am Standort Koblenzer Straße zu entwickeln (Erweiterung Lidl NUG: rd. 440 qm und Drogeriewaren: rd. 60 qm). Aber auch in den übrigen Sortimentsbereichen werden z.T. nur sehr geringe Entwicklungspotenziale ausgewiesen. Die aktuell vorgesehenen Festsetzungen für den Lidl-Altstandort ermöglichen jedoch sämtliche Einzelhandelsnutzungen zwischen 375 und 1.690 qm – außer Nahrungs- und Genussmittel. Welche Folgen diese deutliche Überschreitung des Entwicklungsrahmens für die Entwicklung der Lahnsteiner Nahversorgungs- und Zentrenstruktur haben kann, führt auch Stadt + Handel ab Seite 56 im Einzelhandelskonzept auf:

„Für Lahnstein bedeuten diese Prognoseergebnisse, dass in den Warengruppen ohne nennenswerten quantitativen Entwicklungsrahmen neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu), dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Lahnsteiner Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert, und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.“

Trotz der „Warnung“ im Einzelhandelskonzept, dass Entwicklungen, die über den Entwicklungsrahmen hinausgehen, zu negativen Auswirkungen auf die Lahnsteiner Zentren- und Nahversorgungsstruktur führen können, ermöglicht die B-Planänderung für den Standort Koblenzer Straße umfassende Einzelhandelsentwicklungen, sowohl für den Lidl-Neu- als auch den Altstandort. Die angestrebten Entwicklungen gehen auch deutlich über die Zweckbestimmung und Funktionszuweisung für den Standort hinaus.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

6 Zu den Risiken für das Lahnsteiner Zentren- und Einzelhandelsgefüge durch die vorgesehenen Festsetzungen im B-Plan

Die vorgesehenen textlichen Festsetzungen beinhalten neben dem SO 2 zur Ansiedlung einer Tankstelle folgende Nutzungsmöglichkeiten:

SO 4 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“) = Lidl-Altstandort):

Allgemein zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe mit allen Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.4 auf Seite 16) außer Nahrungs- und Genussmitteln sowie mit Nahrungs- und Genussmitteln als Randsortiment auf einer Fläche von maximal zehn Prozent der tatsächlichen Verkaufsfläche (VK); in der Summe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,3 – mindestens jedoch VK = 375 Quadratmeter, aber nicht mehr als VK = 1.690 Quadratmeter

SO 5 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“) = Lidl-Neustandort):

Das Sondergebiet SO-5 dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in einem zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung Nahversorgung.

Allgemein zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe mit allen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste, mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste und mit allen innenstadtrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste als Randsortiment auf einer Fläche von maximal zwanzig Prozent der tatsächlichen Verkaufsfläche; in der Summe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,15, aber nicht mehr als VK = 1.690 Quadratmeter;

Damit stehen die textlichen Festsetzungen im klaren Widerspruch zur Funktionszuweisung für den sog. „ZVB Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“. Die Entwicklungsziele sehen die Ansiedlung eines Elektrofachmarkts, eines Schuhfachmarkts und eines Sportfachmarkts sowie nicht innenstadtrelevanter Nutzungen vor. Sowohl die Verlagerung und (deutliche) Erweiterung von Lidl als auch die Nachnutzung des Altstandorts durch sämtliche Einzelhandelsnutzungen außer Nahrungs- und Genussmittel auf einer Fläche von

Gutachterliche Stellungnahme

Seite 11 | 13



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

bis zu 1.690 qm schränken die Entwicklungsmöglichkeiten sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der fußläufigen Nahversorgung mehr als unwesentlich ein. Die Auswirkungen möglicher Nachnutzungen des Altstandorts wurden in der Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel zudem auch gar nicht geprüft. Gerade wenn die gesamte Fläche (bis zu 1.690 qm) nur mit einem Sortiment nachgenutzt wird, sind deutliche Umsatzumverteilungswirkungen bezogen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten. Aber auch im geprüften Segment der Nahrungs- und Genussmittel, in dem das Einzelhandelskonzept auf gesamtstädtischer Ebene keine Entwicklungspotenziale ausweist, geht die Erweiterung des Discounters von rd. 1.100 auf knapp 1.700 deutlich über den empfohlenen Bestandsschutz hinaus. Nicht nur, dass die bestehenden Betriebe in Lahnstein unter Druck geraten werden – in der Koblenzer Straße bestehen noch weitere Betriebe des periodischen Bedarfs, die in der Folge perspektivisch auch Erweiterungsbedarf anmelden werden. Ist die Empfehlung aus dem Einzelhandelskonzept einmal durchbrochen, ist die Anwendungsmöglichkeit bei künftigen Vorhabenbewertungen deutlich eingeschränkt.

7 Fazit

In der Stadt Lahnstein läuft derzeit das B-Plan-Verfahren für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben an der Koblenzer Straße. In diesem Zusammenhang ist die Verlagerung und Erweiterung (auf 1.690 qm) des Lidl-Discounters geplant.

Hierbei bestehen Bedenken sowohl in Bezug auf die Einstufung des Standortbereichs als zentraler Versorgungsbereich als auch hinsichtlich der Umsetzung der Funktionszuweisung/Sortimentsbeschränkung für den Standort im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein.

Stadt + Handel führt in der Bewertung der Standortlage selbst Defizite des Bereichs an der Koblenzer Straße an, die gegen die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich sprechen. Beispielhaft sind zu nennen: bei weitem nicht alle zentrenrelevanten Sortimente vorhanden, überörtliche Versorgungsfunktion v.a. durch den nicht-zentrenrelevanten Baumarkt, fehlende bzw. unzureichende ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, nur funktionale städtebauliche Gestaltung, sehr geringe Aufenthaltsqualität, durch Verkehrsachsen von den Siedlungsgebieten abgeschnitten, ausbauwürdige Fuß-/Fahrradanbindung.

Dies wäre zunächst nicht zu beanstanden, schließlich müssen entsprechende Standortbereiche noch nicht vollständig als Versorgungsbereich entwickelt sein.

Gutachterliche Stellungnahme

Seite 12 | 13



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden. Gleichzeitig schreibt jedoch Stadt + Handel, dass es gar nicht empfehlenswert ist, diese Defizite zu beseitigen, da sonst die Entwicklungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd nicht mehr zur Verfügung stünden. Damit wird seitens der Stadt Lahnstein letzten Endes gar nicht angestrebt, die städtebaulichen Qualitäten zu erreichen, die jedoch erforderlich sind, um eine Einstufung eines Standorts als echten zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts zu rechtfertigen.

Wie in der Ursprungsversion des Einzelhandelskonzepts aus 2011 festgehalten, ist der Standortbereich an der Koblenzer Straße als Ergänzungsstandort einzustufen. Die Ausgangslage hat sich bis 2012 nicht verändert.

Trotz der „Warnung“ im Einzelhandelskonzept, dass Entwicklungen, die über den Entwicklungsrahmen hinausgehen, zu negativen Auswirkungen auf die Lahnsteiner Zentren- und Nahversorgungsstruktur führen können, ermöglicht die B-Planänderung für den Standort Koblenzer Straße umfassende Einzelhandelsentwicklungen, sowohl für den Lidl-Neu- als auch den Altstandort. Die angestrebten Entwicklungen gehen auch deutlich über die Zweckbestimmung und Funktionszuweisung für den Standort hinaus.

Insgesamt stehen die textlichen Festsetzungen sogar im klaren Widerspruch zur Funktionszuweisung für den sog. „ZVB Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“. Die Entwicklungsziele sehen die Ansiedlung eines Elektrofachmarkts, eines Schuhfachmarkts und eines Sportfachmarkts sowie nicht innenstadtrelevanter Nutzungen vor. Sowohl die Verlagerung und (deutliche) Erweiterung von Lidl als auch die Nachnutzung des Altstandorts durch sämtliche Einzelhandelsnutzungen außer Nahrungs- und Genussmittel auf einer Fläche von bis zu 1.690 qm beschränken die Entwicklungsmöglichkeiten sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der fußläufigen Nahversorgung.

Insgesamt ist der Standort an der Koblenzer Straße aufgrund seiner faktisch nicht vorhandenen städtebaulichen Integration im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs nicht geeignet für das geplante Vorhaben. Auch lässt die geplante Dimensionierung und Sortimentsstruktur sowohl für den Lidl-Alt- als auch Neustandort mehr als unwesentliche Auswirkungen erwarten.

Hamburg, 17. Januar 2017

Sandra Emmerling

Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH

Gutachterliche Stellungnahme

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 2.8.1 auf Seite 124; Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung), Abschnitt 2.8.3 auf Seite 132; Thematik des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.8.6 auf Seite 137; Thematik der Kritik an einzelnen Festsetzungen (Grundflächenzahl, Baugrenzen, Nebenanlagen, Einfahrtsbereiche, Artenschutz, Geltungsbereich), Abschnitt 2.8.9 auf Seite 140; Thematik der Kritik am Umweltbericht und dem Fachbeitrag Naturschutz, Abschnitt 2.8.10 auf Seite 142; Thematik der Kritik am Verträglichkeitsgutachten, Abschnitt 2.8.11 auf Seite 144.

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, Bonn - mit Schreiben vom 8. Dezember 2016, eingegangen per Email am 8. Dezember 2016



Aktenzeichen: Infra I 3 – 45-60-00/IV-417-16-BBP
Bearbeiter/-in: Herr Wyschka
Bonn, 08. Dezember 2016

BETREFF: Bauleitplanung der Stadt Lahnstein
- 6. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä/ 39 - Koblenzer Straße;
hier: Stellungnahme

BEZUG: Ihr Schreiben vom 28. November 2016 – Zeichen 4-610-13-7

ANLAGE: - -

Sehr geehrte Damen und Herren,

im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des Flugplatzes Büchel, in einem Interessengebiet „Richtfunk“ sowie in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft „Deines-Bruchmüller-Kaserne“.

Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter seitens der Bundeswehr keine Bedenken.

Gebäudehöhe max. 12,0 m

Sollte im weiteren Verfahren diese Höhe nicht überschritten werden, so kann auf eine erneute Beteiligung verzichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gezeichnet
Wyschka

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Maß), Abschnitt 2.8.2 auf Seite 131.

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
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: 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

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.

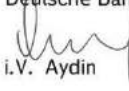
Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuwenden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

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 UND ZUR FASSUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES
BEGRÜNDUNG ABWÄGUNGSRELEVANTE EINGABEN

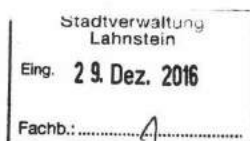


Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte
Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt am Main

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) LÖ
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
USt-IdNr.: DE 811569869

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

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 Plangenauigkeit 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

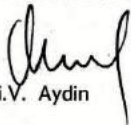
Werner-von-Siemens-Allee 1

66115 Saarbrücken

Telefon: 0681-935010-21

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG


i.V. Aydin

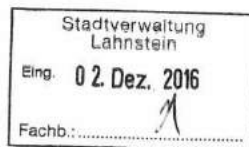

i.A. Lösch

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange der Deutschen Bahn, Abschnitt 2.8.7 auf Seite 139.

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

SV Lahnstein
Postfach 2180
56108 Lahnstein



Rheinland-Pfalz

GENERALLDIREKTION
KULTURELLES ERBE
DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Koblenz

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

218

Mein Aktenzeichen
2016.0640
(bitte immer angeben)

Ihre Nachricht vom
21.11.2016
FNP6Ac/BP17Ac3

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 unbekannte 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 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

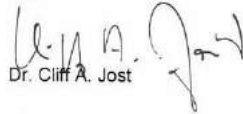
- 2 -

Geldbuße von bis zu einhundertfünfzigtausend 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 140.

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

**ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 17Ä3/39 - KOBLENZER STRASSE
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE ABWÄGUNG UND ZUR FASSUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES
BEGRÜNDUNG ABWÄGUNGSRELEVANTE EINGABEN**



214

IHK-Regionalgeschäftsstelle Montabaur | Postfach 12611 | 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
FNP6Ae / BP17Ae3/21.11.2016

Ihr/e Ansprechpartner/in

Richard Hover

E-Mail 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 124.

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

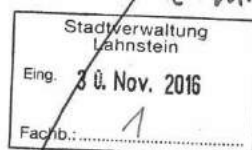
**Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises**
-Untere Landesplanungsbehörde-



215

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises • Insel Silberau • 56129 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)

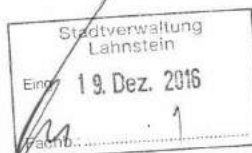
Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 2.8.1 auf Seite 124.

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

TELEFAX

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

Stadtverwaltung Lahnstein
Postfach 21 80
56108 Lahnstein



Rheinland-Pfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

216

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: 3240-1497-16/V1
Bitte immer angeben! 21.11.2016
kp/lmo

Ihr Schreiben vom: FNPBAe/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 ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1645
IBAN DE 79 545 000 000 054 501 505
Ust. Nr. 26/873/0138/6



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:\prinz\241467181.docx

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Archäologie, Geologie und des Bergbaus, Abschnitt 2.8.8 auf Seite 140.

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

Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur
Postfach 32 20 | 55022 Mainz

Stadtverwaltung Lahnstein
Postfach 2180
56108 Lahnstein

Nachrichtlich:
Struktur- und
Genehmigungsdirektion Nord
z.H. Frau Ursula Knabe
Postfach 20 03 61
56003 Koblenz



Rheinland-Pfalz
MINISTERIUM FÜR
WISSENSCHAFT, WEITERBILDUNG
UND KULTUR

217

Mittlere Bleiche 61
55116 Mainz
Telefon 06131 16-0
Telefax 06131 16-29 97
Poststelle@mwwk.rlp.de
www.mwwk.rlp.de

21.12.2016

Mein Aktenzeichen 15211-1/53 407-0/50 (38) 09.11.2015
Bitte immer angeben! Ihr Schreiben vom We-5226/2015

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Guido Daum
guido.daum@mwwk.rlp.de

Telefon / Fax
06131 16-2880
06131 16-172880

Welterbe Oberes Mittelrheintal;
Welterbeverträglichkeit 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 Welterbeverträglichkeit 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 Welterbe in Rheinland-Pfalz

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung), Abschnitt 2.8.3 auf Seite 132.

2.7.2.1.7 Stadtverwaltung Koblenz - mit Email vom 16. Dezember 2016

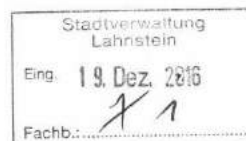
Kleinmann, Stefanie

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 124.

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

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Postfach 20 03 61 56003 Koblenz Stadtverwaltung Lahnstein Postfach 2180 56108 Lahnstein	12/12. Stadtverwaltung Lahnstein Eing. 22. Dez. 2016 Nachr. 1	 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						
<table border="0" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 33%;">Mein Aktenzeichen 36 232 14/43</td><td style="width: 33%;">Ihr Schreiben vom 21.11.2016</td><td style="width: 33%;">Anspruchspartner(in)/ E-Mail Nicole Wenke Nicole.Wenke @sgdnord.rlp.de</td></tr><tr><td>Bitte immer angeben! FNP6Ae/BP17Ae3</td><td></td><td>Telefon/Fax 0261 120-2095 0261 120-882219</td></tr></table>			Mein Aktenzeichen 36 232 14/43	Ihr Schreiben vom 21.11.2016	Anspruchspartner(in)/ E-Mail Nicole Wenke Nicole.Wenke @sgdnord.rlp.de	Bitte immer angeben! FNP6Ae/BP17Ae3		Telefon/Fax 0261 120-2095 0261 120-882219
Mein Aktenzeichen 36 232 14/43	Ihr Schreiben vom 21.11.2016	Anspruchspartner(in)/ E-Mail Nicole Wenke Nicole.Wenke @sgdnord.rlp.de						
Bitte immer angeben! FNP6Ae/BP17Ae3		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 zuzu-rechnende 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 Vorbelas-tung, ggf. ein Einzelgutachten eingeholt werden.								
1								
Kernarbeitszeiten 09.00-12.00 Uhr 14.00-15.30 Uhr Freitag: 09.00-13.00 Uhr	Verkehrsanbindung 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 beigegeführten 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.



Rheinland-Pfalz
STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
NORD

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 Altlas-
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 m² 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.



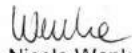
Rheinland-Pfalz
STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
NORD

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 124; Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung), Abschnitt 2.8.3 auf Seite 132; Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes, Abschnitt 2.8.4, auf Seite 133; Thematik der Anbindung des Baugebiets / Verkehr, Abschnitt 2.8.5 auf Seite 134; Thematik des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.8.6 auf Seite 137; Thematik der Kritik an einzelnen Festsetzungen (Grundflächenzahl, Baugrenzen, Nebenanlagen, Einfahrtsbereiche, Artenschutz, Geltungsbereich), Abschnitt 2.8.9 auf Seite 140.

2.7.2.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

2.7.2.2.1 Kreisverwaltung, des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 31. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises



Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises • Insel Silberau 1 • 56130 Bad Ems

Stadtverwaltung
Lahnstein
z.Hd. Herrn Hoß
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein



Aktenzeichen:
6/60-III - 109 u. 110/2017
Sachbearbeiterin:
Frau Meuser
Durchwahl:
☎ 02603/972 354
Telefax:
02603/972 6354
Zimmer:
320
Email:
silke.meuser@rhein-lahn.rlp.de
Datum:
31.01.2018

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
BAULEITPLANUNG;**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 Ä3/39 - Koblenzer Straße der Stadt Lahnstein als Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 Ä2/39 (Koblenzer Straße/ Industriestraße) i.V.m. der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 Christian-Sebastian-Schmidt-Straße/Im Machert/ Koblenzer Straße/Im Mittelgesetz);
6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein;
hier: Einholung von Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 22.12.2017, Az.: FNP Ae6/BP17Ae3

Sehr geehrte Herr Hoß
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der durchgeführten vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurde die Verträglichkeit der geplanten, neuen, zusätzlichen Fläche für den großflächigen Einzelhandel durch die SGD Nord bestätigt. Zu den v.g. Änderung des Bebauungsplans bzw. des Flächennutzungsplans werden insofern keine weiteren raumordnerischen Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Die untere Wasserbehörde teilt mit, dass Fließgewässer und Wasserschutzgebiete in dem betreffenden Gebiet nicht kartiert sind.

Die Planungsbereiche SO-2 und SO-5 sind als Bodenschutzfläche 141 00 075 - 5501 kartiert. Nach den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen handelt es sich hierbei um einen hinreichend altlastverdächtigen Altstandort.

Im Planungsbereich SO-4 unter der Ziffer 141 00 075 – 1998 ist ein Ölunfall 1998 und das Grundstück als potentielle Verdachtsfläche kartiert.

-2-

Die obere Bodenschutzbehörde ist in dem Verfahren zu beteiligen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



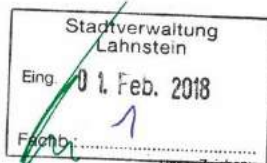
(Horst Klöckner)

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes, Abschnitt 2.8.4 auf Seite 133.

2.7.2.2.2 Stadtverwaltung Koblenz - mit Schreiben vom 29. Januar 2018, eingegangen am
1. Februar 2018

Stadtverwaltung Koblenz - Postfach 201551 - 56015 Koblenz

Stadtverwaltung Lahnstein
Herrn Hoß
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein



Ihr Zeichen:
FNPAe6 / BP17Ae3

Unser Zeichen:
61.1/Leu/203-040-01

KOBLENZ
VERBINDET.

**Amt für
Stadtentwicklung
und Bauordnung**



Bahnhofstraße 47
56068 Koblenz

29.01.2018

**Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2
BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 – Kob-
lenzer Straße sowie zur sechsten Änderung des Flächennut-
zungsplanes der Stadt Lahnstein**

Sehr geehrter Herr Hoß,
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Koblenz hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine
Bedenken gegen das geplante Einzelhandelsvorhaben vorgebracht.

Nach Durchsicht der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
mussten wir allerdings feststellen, dass sich die Festsetzungen für das
sonstige Sondergebiet „SO-5“ zwischenzeitlich geändert haben.

Neben den hier ursprünglich allgemein zulässigen Einzelhandelsbe-
trieben mit Nahrungs- und Genussmitteln sind nun Einzelhandelsbe-
triebe mit allen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimen-
ten aus der Lahnsteiner Liste, Einzelhandelsbetriebe mit nicht innen-
stadtrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste und auch Ein-
zelhandelsbetriebe mit allen innenstadtrelevanten Sortimenten aus der
Lahnsteiner Liste auf einer Fläche von max. 20 % der tatsächlichen
Verkaufsfläche zulässig.

Durch diese neue, erweiterte Festsetzung wären im Geltungsbereich
des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt 3.380m² (SO-4 =
1.690m² zzgl. SO-5 = 1.690m²) nicht innenstadtrelevanter Einzelhan-
del oder auch 2.028m² (SO-4 = 1.690m² zzgl. SO-5 = 338m²) innen-
stadtrelevanter Einzelhandel zulässig.

Das städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsgutachten,
das der Begründung beigelegt ist, betrachtet jedoch allein die zu er-

Ansprechpartner:
Yvonne Leukel
Abteilung Stadtentwicklung
Yvonne.Leukel@
stadt.koblenz.de
(nicht für förmliche Rechtsbeihilfe)

Fon zentral: 0261 129 - 0

Fon: 0261 129 - 3164

Fon zentral aus Koblenz: 115

Fax: 0261 129 - 3150

www.koblenz.de

Sparkasse Koblenz – BLZ 570 501 20 / Konto 240 / IBAN DE40 5705 0120 0000 0002 40 / BIC MALADE51KOB
Volksbank Koblenz Mittelrhein – BLZ 570 900 00 / Konto 101 500 1000 / IBAN DE35 5709 0000 1015 0010 00 / BIC GENODE51KOB
Postbank Köln – BLZ 370 100 50 / Konto 183 455 04 / IBAN DE61 3701 0050 0018 3455 04 / BIC FBKDE333

wartenden Auswirkungen für die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl in der Koblenzer Straße.

Inwiefern von einer im Bebauungsplan zulässigen Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit innenstadtrelevantem oder nicht innenstadtrelevantem Sortiment mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden (bspw. der Stadt Koblenz) ausgehen, wird hierin nicht untersucht.

Die Stadt Koblenz kann dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf daher nicht zustimmen.

Es wird angeregt, das städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsgutachten um die oben ausgeführten Aspekte zu ergänzen und die Ergebnisse der Stadt Koblenz mitzuteilen.

Kann eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung in Koblenz nicht ausgeschlossen werden, sind die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Frank Hastenteufel)
Amtsleiter

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 2.8.1 auf Seite 124.

2.7.2.2.3 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 6. Februar 2018, eingegangen am 7. Februar 2018 (gewährte Fristverlängerung bis einschl. 7. Februar 2018)

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 20 03 61 | 56003 Koblenz

**Stadtverwaltung Lahnstein
Postfach 2180**

56108 Lahnstein

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

06.02.2018

Mein Aktenzeichen 36 232 14/43
Bitte immer angeben! FNP6Ae/BP17Ae3

Ihr Schreiben vom 22.12.2017

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**

Benachrichtigung über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 22.12.2017 habe ich dankend zur Kenntnis genommen.

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

I. Referat 23 – Regionalstelle Gewerbeaufsicht –

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o.a. Planung weder Bedenken noch Anregungen.

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-1 (Bau- und Gartenmarkt) SO-2 (Tankstelle), SO-4 (Einzelhandel) und SO-5 (Einzelhandel) vorgesehen.

Die Bebauung und Nutzung ist zum Teil schon entsprechend der im Bebauungsplan gemachten Vorgaben vorhanden.

1

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

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

Parkmöglichkeiten
Tiefgarage Görresplatz

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 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 teile ich zu der vorgelegten Anfrage mit, dass der Bebauungsplan den Bereich des Altstandort ehem. Drahtfabrik C. S. Schmidt mit der Erhebungsnummer 141 00 075 - 5501 erfasst. Näheres können Sie dem beigefügten Erhebungsbogen entnehmen.

Ich weise darauf hin, 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 des Altstandortes 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Gelände umweltgeologisch untersucht. Nach dem vorliegenden Gutachten vom 31.10.2016 vom Büro Geonorm GmbH, Gießen, sind auf dem ehem. Betriebsgelände keine wesentlichen Belastungen nachgewiesen. Die Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Gewerbegebiete werden eingehalten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden wir noch entsprechende Nebenbestimmungen für die Baumaßnahme bekannt geben.

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

Ich weise darauf hin, dass für die überlassenen Erhebungsunterlagen der Datenschutz zu gewährleisten ist.

III. Referat 41 – Obere Landesplanungsbehörde –

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

IV. Referat 42 – Obere Naturschutzbehörde –

Von Seiten der Oberen Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken.

V. Referat 43 – Bauwesen –

Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Es bestehen Diskrepanzen zwischen dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (vgl. Begründung des FNP S. 8) und der beigefügten FNP-Planurkunde.

Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß Urteil des BVerwG 4. Senat vom 29.01.2009 (Az. 4 C 16/07) der erneuten Auslegung des ansonsten unverändert bleibenden Entwurfs des Restplans bedarf, wenn nach erfolgter förmlicher Öffentlichkeitsbeteiligung ein Teil des Plangebietes abgetrennt wird und sich die Abtrennung auf den unveränderten Teilbereich auswirken kann.

Umweltbericht:

Im Umweltbericht des Flächennutzungsplans (FNP) wird auf S. 6, Punkt 1.3 zur Vermeidung von Wiederholungen auf Unterpunkte der Begründung hingewiesen. Die angegebenen Nummerierungen stimmen nicht mit der Begründung des Flächennutzungsplans bzw. mit der Begründung des Bebauungsplanes überein. Die Nummern müssen angepasst oder der entsprechende Text eingefügt werden.

Sofern der Text nicht ergänzt wird, wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass im späteren Flächennutzungsplangenehmigungsverfahren die Begründung des Bebauungsplanes (zumindest für die entsprechenden Auszüge) beizufügen ist.

Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein

Im Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Vorprüfung wurde gefordert, dass am Altstandort nur noch Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes (EHK) Lahnstein zulässig ist und Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln ausgeschlossen wird.

Der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln wurde am Altstandort zwar ausgeschlossen, alle anderen Einzelhandelsbetriebe sind jedoch unabhängig von den Zielen des EHK weiterhin zulässig.

Gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein wurden für den Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße (mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung) unter anderem folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele formuliert (vgl. EHK von 2012, Tabelle 21, S. 78):

Ansiedlung von Fachmärkten: Elektronikfachmarkt, Schuhfachmarkt, Sportfachmarkt sowie Ansiedlung von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten.

„Weitere Ansiedlungen von Betrieben mit innenstadtrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die nicht den (o.g.) Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich entsprechen, sollen ausdrücklich – zum Schutz der Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd – nicht angestrebt werden.“¹

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Hierzu zählt auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein, dass entsprechend abwägungsrelevant ist und mit entsprechendem Gewicht zu berücksichtigen ist.

¹Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept Lahnstein vom 17.12.2012, S. 77

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Darstellungen gehören ungeachtet ihres Bestimmtheitsgrades zu den Grundzügen der Art der Bodennutzung, wenn sie der Bewältigung eines Nutzungskonfliktes dienen, der eine über die unmittelbar betroffenen Flächen hinausgehende Bedeutung für das dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende gesamträumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde hat.²

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung insofern keine Bedenken, wenn entweder auf der Ebene der Flächennutzungsplanung neben der Zweckbestimmung auch die zulässigen Arten der Nutzungen benannt werden oder entsprechende Festsetzungen über die zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen, die den Zielen des Einzelhandelskonzeptes entsprechen.

Dies gilt auch für die vorhandenen Bauleitpläne im übrigen Zentralen Versorgungsbe- reich - insbesondere für den Bereich des Altstandortes, der an den Zielen des Einzel- handelskonzeptes auszurichten ist. Ziel sollte es sein, dass nur solche Sortimente zu- lässig sind, die der Tabelle Nr. 21 auf S. 78 des Einzelhandelskonzeptes entsprechen.

Farbkonzept

Aufgrund der städtebaulichen Lage des Plangebiets wird anerkannt, dass ggfs. recht- liche Bedenken bestehen könnten, wenn die abschließende Festsetzung anhand des Leitfadens Farbkultur erfolgt. Die Festsetzung „blasser“ Farben wird jedoch aus Grün- den des Bestimmtheitsgrundsatzes als ebenfalls kritisch angesehen. Es wird daher angeregt, den Leitfaden Farbkultur zumindest als Hinweis in die Bauleitplanung auf- zunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Nicole Wenke

Anlage: Reportausgabe Bodenschutzkataster (57 Seiten)

² Bönker, Bishopink: Nomos Kommentar zur BauNVO, § 11 Rd-Nr. 34 (S. 320), 1. Auflage 2014

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 2.8.1 auf Sei- te 124; Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung), Abschnitt 2.8.3 auf Seite 132; Thematik der Kritik an einzelnen Festsetzungen (Grundflächenzahl, Baugrenzen, Nebenanlagen, Einfahrtsbereiche, Artenschutz, Geltungsbereich), Abschnitt 2.8.9 auf Seite 140; Thematik der Kritik am Umweltbericht und dem Fachbeitrag Naturschutz, Abschnitt 2.8.10 auf Seite 142.