
**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 **ZWEITE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG** GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB
IN DER ZEIT VOM 13. AUGUST 2018 BIS 27. AUGUST 2018

TEXT UND BEGRÜNDUNG

1	Textliche Festsetzungen	9
1.1	Formelle Grundlagen	9
1.1.1	Rechtsgrundlagen.....	9
1.1.2	Bestandteile der Planung.....	10
1.1.3	Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen	10
1.2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	11
1.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
1.2.1.1	SO-2 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“	11
1.2.1.2	SO-4 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“	11
1.2.1.3	SO-5 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“	12
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
1.2.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	14
1.2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	14
1.2.5	Öffentliche Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ...	14
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).....	15
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).....	16
1.2.8	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	16
1.3	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	16
1.3.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....	17
1.3.2	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	18
1.3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	18
1.3.4	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	18
1.4	„Lahnsteiner Liste“ (Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept)	19
1.4.1	Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente	19
1.4.2	Innenstadtrelevante Sortimente	19
1.4.3	Nicht innenstadtrelevante Sortimente	21
1.5	Artenlisten	23
1.6	Hinweise und Empfehlungen	25
2	Begründung	31
2.1	Lage und Geltungsbereich	31
2.1.1	Lage des Plangebietes	31
2.1.2	Geltungsbereich	32
2.2	Bestand und Entwicklung	32
2.2.1	Vorgeschichte	32
2.2.2	Weitere Entwicklung	33
2.2.3	Aktuelle Entwicklung.....	34
2.2.4	Visualisierte Darstellung des Projektes.....	36
2.3	Planerische Grundlagen	37
2.3.1	Flächennutzungsplanung	37
2.3.1.1	Geltender Flächennutzungsplan (Ausschnitt)	37
2.3.1.2	Anlass der Änderung	37
2.3.1.3	Geänderter Flächennutzungsplan (Ausschnitt).....	40
2.3.2	Einzelhandelskonzept	40

2.3.2.1	Lage und Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Koblenzer Straße	42
2.3.2.2	Städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen	43
2.3.2.3	Räumliche Festlegung des Zentralen Versorgungsbereiches	44
2.3.3	Bebauungsplanung	46
2.3.3.1	Bebauungsplan Nr. 17 (verbleibender rechtskräftiger Teil)	46
2.3.3.2	Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 (rechtskräftig)	47
2.4	Planungsansatz und Planungsziel	47
2.5	Erläuterung ausgewählter Festsetzungen	48
2.5.1	Art der baulichen Nutzung	48
2.5.2	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	49
2.5.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	50
2.5.4	Örtliche Bauvorschriften	50
2.6	Verfahren	51
2.6.1	Aufstellungsbeschluss	51
2.6.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	51
2.6.3	Beteiligung der Behörden	51
2.6.4	Erste Abwägung	52
2.6.5	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung	52
2.6.6	Öffentliche Auslegung	52
2.6.7	Zweite Abwägung	53
2.6.8	Ursprünglich beabsichtigter Abschluss des Verfahrens	54
2.6.9	Zweite Öffentliche Auslegung	54
2.7	Abwägungsrelevante Eingaben	54
2.7.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	54
2.7.1.1	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB	54
2.7.1.1.1	Rosmarie Bührmann Müller, Sebastianusstraße 52 - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016	55
2.7.1.1.2	Simone Dietzler, Salzheck 8, Dieblich - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016	57
2.7.1.1.3	Jürgen Fischbach, Koblenzer Straße 47 - mit Schreiben vom 1. Dezember 2016, eingegangen am 5. Dezember 2016	58
2.7.1.2	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB	61
2.7.1.2.1	Aldi GmbH & Co. KG, Montabaur - mit Schreiben vom 1. Februar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018	61
2.7.1.2.2	Rosmarie Bührmann-Müller und Dr. Axel Müller, Sebastianusstr. 52 - mit Schreiben vom 1. Februar 2018 sowie vom 19. März 2018, eingegangen 20. März 2018	63
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	73
2.7.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	104
2.7.2.1	Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB	104
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	104
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	105
2.7.2.1.3	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Schreiben vom 30. November 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016	110
2.7.2.1.4	Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 20. Dezember 2016, eingegangen am 21. Dezember 2016	112
2.7.2.1.5	Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Landesplanungsbehörde, Bad Ems - mit Schreiben vom 29. November 2016, eingegangen am 30. November 2016 (Verweis zum Flächennutzungsplan)	113
2.7.2.1.6	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 19. Dezember 2016	114
2.7.2.1.7	Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Mainz - mit Schreiben vom 21. Dezember 2016, eingegangen am 23. Dezember 2016	116
2.7.2.1.8	Stadtverwaltung Koblenz - mit Email vom 16. Dezember 2016	117
2.7.2.1.9	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 22. Dezember 2016	118
2.7.2.2	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB	123
2.7.2.2.1	Kreisverwaltung, des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 31. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018	123
2.7.2.2.2	Stadtverwaltung Koblenz - mit Schreiben vom 29. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018	125
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)	127

2.8	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung	132
2.8.1	Thematik der geplanten Nutzungen (Art)	132
2.8.2	Thematik der geplanten Nutzungen (Maß)	139
2.8.3	Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung)	139
2.8.4	Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes	141
2.8.5	Thematik der Anbindung des Baugebiets / Verkehr	141
2.8.6	Thematik des Immissionsschutzes	144
2.8.7	Thematik der Belange der Deutschen Bahn	145
2.8.8	Thematik der Archäologie, Geologie und des Bergbaus	146
2.8.9	Thematik der Kritik an einzelnen Festsetzungen (Grundflächenzahl, Baugrenzen, Nebenanlagen, Einfahrtsbereiche, Artenschutz, Geltungsbereich)	147
2.8.10	Thematik der Kritik am Umweltbericht und dem Fachbeitrag Naturschutz	149
2.8.11	Thematik der Kritik am Verträglichkeitsgutachten	150
2.8.11.1	Würdigung der Eingabe 2.7.1.2.2	150
2.8.11.2	Würdigung der Eingabe 2.7.1.2.3	161
2.8.12	Thematik der Vorbehalte zum Aufstellungsverfahren	168
3	Verkleinerter Abdruck der Planzeichnung	170
4	Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten	173
5	Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung	224
6	Auszug aus der Historischen Recherche	242
6.1	Vorbemerkung	242
6.2	Vorgehensweise bei der Informationsbeschaffung	242
6.3	Lage und Umgebung des Untersuchungsgeländes	242
6.4	Geologie und Hydrogeologie	242
6.5	Aktuelle und geplante Nutzung des Untersuchungsgeländes	243
6.6	Branchenbasierte Abschätzung des Kontaminationspotentials	244
6.7	Ergebnisse der Recherchen und Untersuchungen	244
6.8	Gefährdungsabschätzung / Vorschläge zur Vorgehensweise	251
6.9	Zusammenfassung	252
7	Zusammenfassende Erklärung	254
8	Bearbeitungsvermerk	255

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 19) 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);
 - mit allen nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.4.3 auf Seite 21);

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:

- **Sonstige Einzelhandelsbetriebe, 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 19);~~
 - ~~mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.4.3, Seite 21; nicht abschließend);~~
 - ~~mit allen innenstadtrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.4.2, Seite 19) als Randsortiment auf einer Fläche von maximal zwanzig Prozent der tatsächlichen Verkaufsfläche;~~
 - als Lebensmitteldiscounter mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel;
- 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.

Ausnahmeweise 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:

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

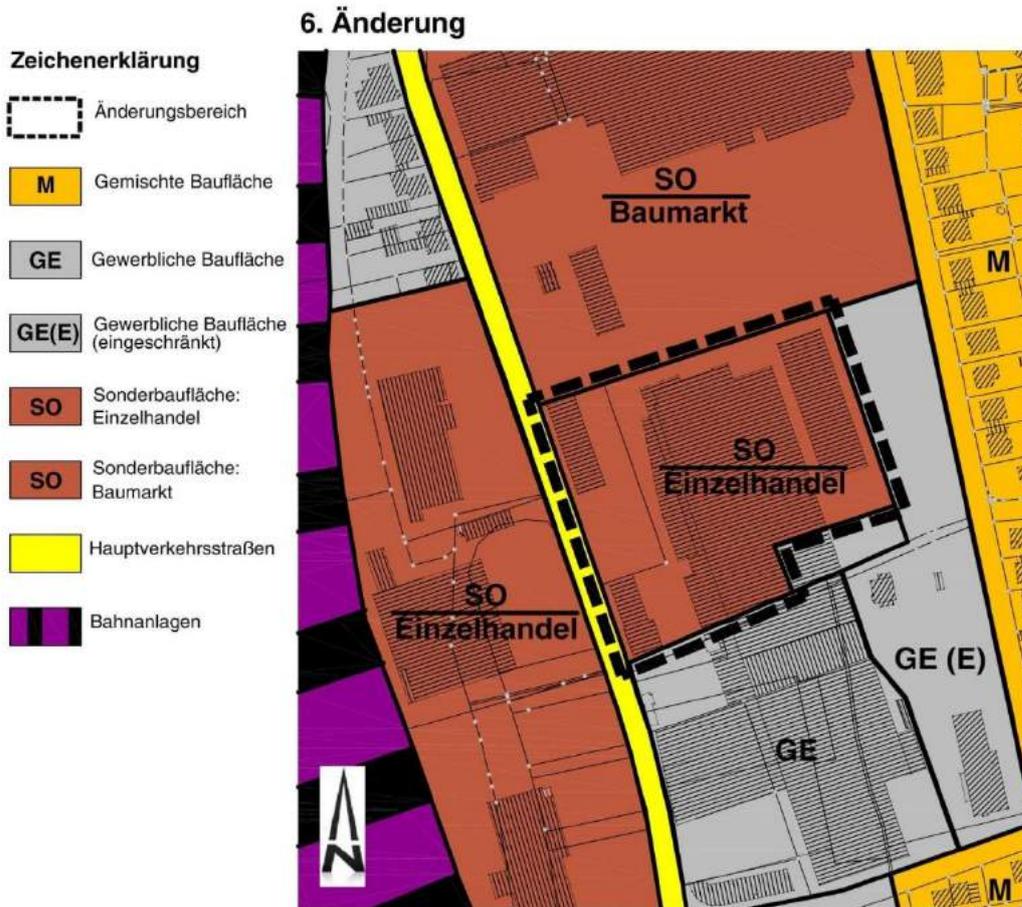
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächemitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50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

¹ 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 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.

2.3.1.3 Geänderter Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



2.3.2 Einzelhandelskonzept

Das derzeit geltende Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein wurde als Fortschreibung seines Vorgängers am 17. Dezember 2012 durch den Stadtrat beschlossen. In diesem sind wesentliche Zielsetzungen und Grundsätze der Lahnsteiner Einzelhandels- und Standortentwicklung dargelegt.

Während der Erarbeitungsphase des Einzelhandelskonzepts 2010/11 waren Vorhabenplanungen am Standortbereich Koblenzer Straße noch nicht in Gänze abzusehen gewesen; diese hatten sich zwischenzeitlich konkretisiert, so dass dies u.a. Grund für die Fortschreibung im Jahr 2012 war.

Zu den Vorhabenplanungen am Standortbereich Koblenzer Straße hatte eine Vorberatung zwischen der Stadtverwaltung Lahnstein und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord stattgefunden. In dieser wurde seitens der SGD Nord deutlich gemacht, dass die Vorhabenplanungen am Standortbereich Koblenzer Straße, welcher im Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein als Ergänzungsstandort i.S.d. LEP IV Rheinland-Pfalz ausgewiesen wurde, nicht mit den Zielen der Landesplanung - konkret mit Ziel Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot) - vereinbar sind. Seitens der SGD Nord wurde daher angeregt im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein zu prüfen, ob der Standortbereich Koblenzer Straße (inkl. des Ergänzungsstandorts) als Zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung ausgewiesen werden kann. Zudem wurden seitens

der SGD Nord Zweifel angemahnt, ob die Vorhabenplanungen nicht auch dem Ziel Z 60 des LEP IV Rheinland-Pfalz entgegenstehen.

Die Stadt Lahnstein hatte diese Überlegungen und Anregungen der SGD Nord aufgegriffen und eine zweistufige Vorgehensweise im Umgang mit den Vorhabenplanungen an der Koblenzer Straße vorgesehen. In einem ersten Schritt wurden durch eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse die Vorhabenplanungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen sowie ihrer Kongruenz zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts 2011 und den regional- und landesplanerischen Vorgaben geprüft und bewertet.

Die Ergebnisse der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse wurde am 21. Juni 2012 dem Stadtrat. In dieser Sitzung wurde beschlossen, das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein fortzuschreiben. Der Stadtratbeschluss lautete wie folgt:

- Die vom Büro Stadt+Handel erarbeitete städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Fachmärkten an der Koblenzer Straße wird zur Kenntnis genommen.
- Das Stadtrat in seiner Sitzung vom 19. Dezember 2011 beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein soll dahingehend fortgeschrieben werden, dass der bisher als Ergänzungsstandort ausgewiesene Standortbereich Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird. Dies unter der Voraussetzung, dass zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd die Ansiedlung der Vorhaben Bekleidungsfachmärkte, Fachmarkt für Glas/ Porzellan/ Keramik, Einrichtungszubehör, Hausrat und Apotheke nicht weiter verfolgt wird und eine Beschränkung auf die in der Verträglichkeitsanalyse als kongruent zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2011 eingeordneten Sortimente erfolgt.

Aufgrund des Beschlusses wurden die Vorhabenplanungen am Standortbereich Koblenzer Straße modifiziert und eine erneute städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse auf Grundlage der modifizierten Vorhabenplanungen durchgeführt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bedurfte es einer behutsamen und abgestimmten Entwicklung des zukünftigen zentralen Versorgungsbereichs Koblenzer Straße, um den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des gesamtstädtischen Versorgungs- und Standortgefüges, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd, nicht zu gefährden. Demnach waren somit die grundlegenden konzeptionellen Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2011 ebenso im Rahmen der Fortschreibung zu berücksichtigen, wie die Ergebnisse der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse für die Vorhaben am Standortbereich Koblenzer Straße.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte demnach nicht umfassend, sondern zielgerichtet auf die Bewertung und die Entwicklung des auszuweisenden zentralen Versorgungsbereichs Koblenzer Straße im Kontext der bereits im Einzelhandelskonzept 2011 formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen. Demnach blieben die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2011 erfassten Datengrundlagen (Bestands- und Nachfragedaten) der Markt- und Standortanalyse und die Leitlinien der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung (inkl. des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens) von der Fortschreibung unberührt und wurden nicht fortgeschrieben, sofern diese nicht unmittelbar im Kontext mit der Ausweisung und Funktionszuweisung für den Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße standen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Funktionszuweisung für den zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße sich nicht grundsätzlich von den Funktionszuweisungen unterscheidet, welche für den Ergänzungsstandort Koblenzer Straße im Einzelhandelskonzept 2011 formuliert wurden.

Demnach beinhaltet die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes folgende Aspekte, welche in Zusammenhang mit der Ausweisung des ehemaligen Ergänzungsstandorts Koblenzer Straße stehen:

- Die städtebauliche und aus den gesamtstädtischen Rahmenbedingungen hergeleitete Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Koblenzer Straße.
- Eine Funktionszuweisung und Zweckbestimmung für den Zentralen Versorgungsbereich in Kontext mit den im Einzelhandelskonzept 2011 formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen.
- Anpassung der relevanten räumlichen Grundsätze und Entwicklungsleitlinien des Einzelhandelskonzeptes.
- Anpassungen und Erläuterungen, welche im Rahmen der Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs Koblenzer Straße im Kontext einer nachhaltigen Widerspruchsfreiheit des Konzeptes notwendig erscheinen.

Die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes soll - wie auch das bereits beschlossene Einzelhandelskonzept 2011 - als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess in der Stadt Lahnstein bilden.

2.3.2.1 Lage und Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Koblenzer Straße

Es war festzustellen, 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.

Aus der Prüfung der relevanten Aspekte zur Beurteilung, ob der Standortbereich Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann, können sich Handlungserfordernisse ergeben, die seitens der Stadt Lahnstein im Rahmen der Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich angegangen bzw. umgesetzt werden sollten, damit die Kriterien, welche seitens der Rechtsprechung und des Gesetzgebers an zentrale Versorgungsbereiche gestellt werden, erfüllt sind bzw. erfüllt werden.

Wie diese Bewertung verdeutlicht, ist eine Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße - im Kontext des gesamtstädtischen funktionalen Zielsystems der zentralen Versorgungsbereiche und der angedachten Funktion des zentralen Versorgungsbereichs - möglich. Demnach wird der Standortbereich Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich mit einer Zweckbestimmung und damit einer einhergehenden Sortimentsbeschränkung ausgewiesen.

Der Zentrale Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung umfasst die bestehende Einzelhandelsnutzung durch den Globus Baumarkt östlich der Koblenzer Straße, die Bestandsbetriebe westlich der Koblenzer Straße und die Betriebsflächen des Drahtwerks, welche aufgrund des sich dort abzeichnenden Produktionsrückgangs und konkreten Vorhabenplanungen in diesem Bereich als Potenzialfläche mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden. Die Bestandsstrukturen westlich der Koblenzer Straße weisen vorrangig nahversor-

gungsrelevante Angebotsstrukturen (u.a. zwei Lebensmitteldiscounter sowie ein Drogeriemarkt), zudem ist am Standort ein Bekleidungsfachmarkt angesiedelt. Mehrere Dienstleistungsbetriebe (vorwiegend Gastronomiebetriebe) sind im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt. Derzeit nimmt der zentrale Versorgungsbereich v.a. eine Nahversorgungsfunktion (vorrangig durch die beiden Lebensmitteldiscounter) wahr, darüber hinaus trägt der Globus Baumarkt maßgeblich zur mittelzentralen Versorgungsfunktion von Lahnstein bei. Der Standortbereich ist rund vierhundert Meter nördlich des Bahnhofs Niederlahnstein gelegen und hat durch die Buslinien der evm Verkehrs-GmbH direkten Anschluss an das ÖPNV-Netz.

2.3.2.2 Städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Als Empfehlung für die zukünftige Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbegrenzung wurden folgende Punkte benannt:

- Die Bestandsstrukturen an der Koblenzer Straße stellen - bedingt v.a. durch die Verkaufsfläche des Baumarktes - die größte Einzelhandelsansiedlung auf Lahnsteiner Stadtgebiet dar. Die aktuelle Versorgungsfunktion liegt im Bereich der Nahversorgung und - bedingt durch den Baumarkt - in der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Lahnstein. Der Standort wird nahezu ausschließlich durch Betriebe in Fachmarktausprägung bzw. durch die beiden Lebensmitteldiscounter geprägt. Eine Erweiterung der Angebotsstrukturen ist - wie durch ein aktuelles Vorhaben geplant - durch die Umnutzung der mindergenutzten Flächen der Drahtwerke südlich des Baumarktes möglich.
- Wie in den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes zu den Zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd dargestellt, sind in diesen nur sehr geringe bzw. keine erkennbaren Flächenpotenziale zur Ansiedlung marktgängiger und bedarfsgerechter Fachmarktansiedlungen vorhanden. Für die beiden zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd wird daher v.a. eine Entwicklung im Bereich kleinteiliger Einzelhandelsstrukturen - sowohl im Bereich innenstadtrelevanter wie auch nahversorgungsrelevanter Sortimente - empfohlen. Entwicklungen im Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße sollen daher diese Entwicklungsmöglichkeiten der Zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd nicht beeinträchtigen.
- Der Zentrale Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung soll daher - in Abstimmung mit den Handlungsempfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd sowie für den zentralen Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung Nahversorgung Hermsdorfer Straße - als Fläche für bedarfsgerechte Fachmarktansiedlung im Rahmen des Entwicklungsleitbilds für Lahnstein, primär mit den innenstadtrelevanten Sortimenten Unterhaltungselektronik, Schuhe/ Lederwaren und Sportartikel dienen. Voraussetzung für entsprechende Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit den angeführten Sortimenten ist jedoch der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd, den zentralen Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung Nahversorgung Hermsdorfer Straße sowie ggf. zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen.

Die Zweckbestimmung und Sortimentsbegrenzung für den zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße soll die Ansiedlung von bedarfsgerechten Fachmarktansiedlungen in Lahnstein grundsätzlich ermöglichen und zugleich die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd nicht zu beeinträchtigen.

- *Im Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung sind derzeit Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Hauptsortimenten angesiedelt. Diese stellen sich hinsichtlich ihrer Betriebsausprägung als modern und leistungsfähig dar. Wie im Beschluss des Rats der Stadt Lahnstein zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 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 Einzelhandelskonzeptes 2011 für den ehemaligen Ergänzungsstandort Koblenzer erfolgen (konkret: Unterhaltungselektronik, Schuhe/ Lederwaren und Sportartikel). Für die im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße angesiedelten Bestandsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Hauptsortiment, die nicht diesen Entwicklungsempfehlungen entsprechen, besteht grundsätzlich Bestandsschutz.*
- *Weitere Ansiedlungen von Betrieben mit innenstadtrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die nicht den Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich entsprechen, sollen ausdrücklich – zum Schutz der Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten der Zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd – nicht angestrebt werden.*
- *Der Zentrale Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung soll insgesamt eine Aufwertung der städtebaulich-funktionalen Strukturen, der Verkehrsanbindung - v.a. hinsichtlich ÖPNV, Fußgänger- und Fahrradverkehr - sowie einen der Funktion des Zentralen Versorgungsbereichs angemessen Ausbau einzelhandelsnaher Dienstleistungen erfahren. Die Verbesserung der Verkehrsanbindung, gerade des ÖPNV (z.B. durch Ausbau von Haltestellen oder höhere Taktung bestehender Buslinien) wie auch des Fußgänger und Fahrradverkehrs (z.B. Ausbau von Querungsmöglichkeiten, Fahrradspur etc.) dient der besseren städtebaulich-funktionalen Anbindung des zentralen Versorgungsbereichs an die nördlich und südlich anschließenden Siedlungsbereiche. Der Ausbau einzelhandelsnaher Dienstleistungen soll nicht die Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd duplizieren oder ersetzen, sondern für den zentralen Versorgungsbereich sinnvolle Ergänzungen zum Einzelhandelsangebot bereitstellen (bspw. SB-Bankterminal, Systemgastronomie).*
- *Im Einzelhandelskonzept 2011 war der westlich der Koblenzer Straße liegende Teilbereich des Zentralen Versorgungsbereichs als Ergänzungsstandort i.S.d. LEP IV Rheinland- Pfalz ausgewiesen. Da nach der Nomenklatur des LEP IV Rheinland-Pfalz ein Standort entweder als Zentraler Versorgungsbereich oder als Ergänzungsstandort ausgewiesen werden kann und ein Standort demnach keine „Doppelfunktion“ übernehmen kann, wird der Zentraler Versorgungsbereich Koblenzer Straße nicht mehr zusätzlich als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Gleichwohl können auch in einem zentralen Versorgungsbereich klein- und großflächige Betriebe mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden.*

2.3.2.3 Räumliche Festlegung des Zentralen Versorgungsbereiches

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung als Zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Der Zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich beiderseits der Koblenzer Straße. Er reicht

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.

Im SO-4 wird den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Rechnung getragen und innenstadtrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen, darunter selbstverständlich auch den Handel mit Nahrungs- und Genussmitteln, der nach Verlagerung des Lebensmitteldiscounters auf der östliche Straßenseite mit geringfügig größerer (als bisher maximal zulässiger) Verkaufsfläche angeboten wird. Es verbleibt damit bei einer Festsetzung im Bebauungsplan, die sich ausschließlich auf die nicht-innenstadtrelevanten Sortimente der Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.4.3 auf Seite 21) beschränkt.

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 gesundheitliche 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 Sortimenten 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.

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.

Nach dem Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung (Abschnitt 5, Seite 224 ff.) muss die Verkaufsfläche im Falle der Verlagerung des Lebensmittelmarktes am neuen Standort basierend auf dem Verträglichkeitsgutachten festgesetzt werden; diese beträgt 1.690 qm.

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.

2.8 Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung

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

2.7.1.1.1	Rosmarie Bührmann Müller, Sebastianusstraße 52 - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016	55
2.7.1.1.2	Simone Dietzler, Salzheck 8, Dieblich - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016.....	57
2.7.1.1.3	Jürgen Fischbach, Koblenzer Straße 47 - mit Schreiben vom 1. Dezember 2016, eingegangen am 5. Dezember 2016.....	58
2.7.1.2.1	Aldi GmbH & Co. KG, Montabaur - mit Schreiben vom 1. Februar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018.....	61
2.7.1.2.2	Rosmarie Bührmann-Müller und Dr. Axel Müller, Sebastianusstr. 52 - mit Schreiben vom 1. Februar 2018 sowie vom 19. März 2018, eingegangen 20. März 2018	63
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.....	73
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	104
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	105
2.7.2.1.3	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Schreiben vom 30. November 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016	110
2.7.2.1.4	Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 20. Dezember 2016, eingegangen am 21. Dezember 2016	112
2.7.2.1.5	Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Landesplanungsbehörde, Bad Ems - mit Schreiben vom 29. November 2016, eingegangen am 30. November 2016 (Verweis zum Flächennutzungsplan).....	113
2.7.2.1.6	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 19. Dezember 2016	114
2.7.2.1.7	Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Mainz - mit Schreiben vom 21. Dezember 2016, eingegangen am 23. Dezember 2016.....	116
2.7.2.1.8	Stadtverwaltung Koblenz - mit Email vom 16. Dezember 2016.....	117
2.7.2.1.9	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 22. Dezember 2016.....	118
2.7.2.2.1	Kreisverwaltung, des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 31. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018	123
2.7.2.2.2	Stadtverwaltung Koblenz - mit Schreiben vom 29. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018.....	125
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)	127

Nach Vorliegen der Stellungnahmen aus der zweiten Öffentlichen Auslegung wird der Stadtrat erneut über diese sowie insbesondere die „Thematik der geplanten Nutzungen (Art)“ beraten und beschließen. Die im Folgenden gestrichelten Passagen sind daher nicht mehr Bestandteil der Planung.

2.8.1 Thematik der geplanten Nutzungen (Art)

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage der nachfolgenden Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. Oktober 2017 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

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

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

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

Ebenso verbindlich wird im Zuge der Bebauungsplan-Änderung eine Sortimentsbeschränkung am alten Standort des Discounters vorgenommen. Da dort nach dem gelten Bebauungsplan Verkaufsflächen bis zu 1.875 qm zulässig sind (obwohl nicht vom jetzt ansässigen Discounter in voller Höhe ausgeschöpft), kommt es rein rechnerisch mit der jetzt erlaubten maximalen Verkaufsfläche von 1.690 qm nicht einmal zu einem „Mehr“ an Fläche für den Handel mit Nahrungs- und Genussmitteln. Eben diese Sortimente werden am Altstandort nun ausgeschlossen. Auf der dortigen Fläche kann künftig nur noch Einzelhandel mit den Sortimenten der spezifisch für Lahnstein festgelegten „Lahnsteiner Liste“ betrieben werden.

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

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

Unbestritten ist, dass das effektive „Plus“ an Einzelhandelsfläche (Alt-Discounter im Verhältnis zu vergrößertem Neu-Discounter zuzüglich Nachnutzung) in der Koblenzer Straße das Verkehrsaufkommen erhöhen wird. Hierzu wurde im Vergleich zwischen jetzigem Stand und künftigem Endzustand das zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt. Hieraus resultieren keine Bedenken.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen zu dieser Thematik und damit auch zum grundsätzlichen Planungsanlass, das bestehende Gewerbegebiet als Sondergebiet auszuweisen, vorgebracht. Dabei wurden auch das Verträglichkeitsgutachten und das Raumordnerische Prüfungsergebnis in ihrer Richtigkeit angezweifelt. Auf letzteres, als vereinfachte raumordnerische Prüfung im Ergebnis von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vorgelegte Unterlagen, kann im Rahmen der Abwägung kein Einfluss genommen werden. Die Kritik am Verträglichkeitsgutachten, das Bestandteil der Bauleitplanung ist, bedarf daher einer separaten Kommentierung. Dieser Thematik widmet sich Abschnitt 2.8.11 auf Seite 150.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39 - Koblenzer Straße - handelt es sich nicht um eine Planung, die erstmalig Baurecht schafft, sondern um die Änderung bzw. Erweiterung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 17Ä2/39 (Koblenzer Straße / Industriestraße) und Nr. 17 (Chr.-Seb.-Schmidt-Straße / Im Machert / Koblenzer Straße / Im Mittelgesetz).

In dieser Konsequenz gilt es in erster Linie, ein einheitliches Baurecht für das (neue) Planwerk und damit für den gesamten Bereich westlich und östlich der Koblenzer Straße zu schaffen.

Im Rahmen der Ausübung der gemeindlichen Planungshoheit für das gesamte Stadtgebiet muss dies auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes gewährleistet sein und bleiben. Es sind keinerlei städtebaulichen Erwägungen ersichtlich, die eine unterschiedliche bauplanungsrechtliche Handhabung auf den beiden Straßenseiten und schon gar nicht auf Flächen innerhalb der gleichen Seite begründen könnten.

~~Vielmehr ist nach aktueller Rechtsprechung eine Gemeinde sogar gehalten, die Planungen in ihrem Hoheitsgebiet aufeinander abzustimmen; in einem konkreten Fall wurde ein Bebauungsplan in der Normenkontrolle aufgehoben, weil seine Festsetzungen nicht konsequent mit anderen Bebauungsplänen der gleichen Gemeinde getroffen wurden.~~

~~Auch mit dem berechtigten Blick auf die Risiken des sogenannten „Planungsschadenrechtes“ der §§ 39 bis 44 BauGB wird ein verstärkter Wert auf untereinander abgestimmte Regelungen gelegt, in deren Konsequenz es keine nachvollziehbare Begründung für unterschiedlich ausgeformte Flächengrößen und Sortimentsauswahl innerhalb eines Versorgungsbereiches gibt.~~

Diese Maxime ist dennoch im Änderungsverfahren angetastet worden: so ist in Folge der Neuschaffung von Baurecht durch den Vorgang einer „Verlagerung“ in der vereinfachten raumordnerischen Prüfung („vrP“) bestimmt worden, dass am sogenannten Altstandort nur noch Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein zulässig ist und der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen wird.

Letzteres ist ein durchaus nachvollziehbarer Schritt, da die „Verlagerung“ des Marktes ansonsten einer Addition der Verkaufsflächen und auch des gleichen Sortimentes gleichgekommen wäre. Insofern ist der vorgenommene Schritt, den Ausschluss von Nahrungs- und Genussmittel am Altstandort vorzunehmen, konsequent und richtig.

~~In diesem Zusammenhang spielt es auch keine Rolle, dass die städtebauliche Verträglichkeit anderer Sortimente im Verträglichkeitsgutachten 2015 nicht untersucht wurde. Diese Sortimente waren und bleiben Bestandteil der rechtsverbindlichen Bauleitplanung.~~

Der „Ansiedlungsleitsatz I“ im EHK 2012 sah am Ergänzungsstandort Koblenzer Straße innenstadtrelevanten Einzelhandel als Hauptsortiment - hier nur die Sortimente Unterhaltungselektronik, Schuhe/ Lederwaren, Sportartikel - als zulässig an. Für entsprechende Vorhaben wurde dennoch der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche gefordert.

Im Einzelhandelskonzept wurden mehrfach die Restriktionen (Verkehr, vor allem aber fehlende Potenzialflächen) in den Zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd angeführt (Kapitel 4.5, Kapitel 5.2, Kapitel 6.1), welche dort eine Ansiedlung von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Hauptsortiment nicht zulassen.

Zugleich wurden für mehrere innenstadtrelevante Sortimentsbereiche im absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen Potenziale ermittelt, welche eben nicht in den Zentralen Versorgungsbereichen verortet werden können, diese jedoch die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Lahnsteins (Mittelzentrum) in diesen Sortimentsgruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitern und verbessern könnten.

Demnach wird im Einzelhandelskonzept die atypische Fallgestaltung dargelegt, dass die Stadt Lahnstein in einzelnen innenstadtrelevanten Sortimenten Entwicklungspotenziale aufweist, durch deren Realisierung sie in die Lage versetzt würde, ihre seitens der Landesplanung zgedachte mittelzentrale Versorgungsfunktion zu erfüllen. Diese Potenziale einzelner innenstadtrelevanter Sortimente können jedoch nicht in den Zentralen Versorgungsbereichen - aufgrund der angeführten Restriktionen - angesiedelt werden.

Die Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes, innenstadtrelevanten Einzelhandel auch am Ergänzungsstandort Koblenzer Straße - welcher „eigentlich“ im Sinne des Z 59 LEP IV nur der Ansiedlung von großflächigem nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel dienen soll - anzusiedeln, würde demnach bei einem potenziellen Ansiedlungsvorhaben eines Zielabweichungsverfahrens bedürfen.

~~Nur die innenstadtrelevante Sortimente Unterhaltungselektronik (sinngemäß das Angebot eines „Media Marktes“, für den die Fortschreibung des EHK 2011 seinerzeit initiiert wurde), als auch Schuhe/Lederwaren und Sportartikel sollten nach den Empfehlungen des Konzeptes gestattet werden.~~

~~Zu verbieten wären daher im Wesentlichen die (verbleibenden) innenstadtrelevanten Sortimente aus der Lahnstein Liste, wie Augenoptik; Bekleidung; Bücher; Fahrräder und Zubehör; Glas, Porzellan und Keramik; Haus-, Bett- und Tischwäsche; Hausrat; Heimtextilien und Gardinen; Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche; Musikinstrumente und Musikalien; Papier, Büroartikel, Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf; Spielwaren; Sport- und Campingartikel; Uhren und Schmuck; Waffen, Jagdbedarf und Angeln; Wohneinrichtungsbedarf, Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände.~~

~~Die meisten dieser Sortimente werden heute überhaupt nicht (mehr) in den Innenstadtbereichen von Nieder- und Oberlahnstein angeboten; andere finden sich auch innerhalb der gängigen Baumarkt-Sortimente wieder oder sind als Randsortimente bei den bekannten Discountern anzutreffen. Es wird nicht die geringste städtebaulich begründete Veranlassung gesehen, aus diesem Rest-Sortiment eine rechtlich fundierte Festsetzung zum Verbot vorzunehmen.~~

~~Einen solchen Ausschluss von Sortimenten am Altstandort nimmt der geänderte Bebauungsplan daher nicht vor. Eine derartig einschneidende rechtliche Beschränkung der Grundstücksnutzung auf der Grundlage von Empfehlungen eines Einzelhandelskonzeptes ist nicht gewollt.~~

Hierzu folgender Exkurs:

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben.

Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt sowie an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt.

Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche - also bodenrechtliche - Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz Zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des Baugesetzbuches zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Sie stellen seitdem eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Sie sind aber nicht als zwingende Vorgaben für die Bauleitplanung zu sehen!

Bekanntlich unterliegt der Einzelhandel seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirk-

same Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen, verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discount-Orientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.

Es war unter Berücksichtigung aller dieser Belange beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur auf eine tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll zum einen die Leitfunktion des Einzelhandels gestärkt werden und dadurch die Vitalität der Ortskerne von Ober- und Niederlahnstein stabilisiert und ausgebaut werden. Zum anderen soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und gegebenenfalls verbessert werden.

Um eine solch ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts bildet - wie auch das bereits vorher beschlossene Einzelhandelskonzept 2011 - als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess in der Stadt Lahnstein.

Das erste Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein stammt aus den Jahren 2010/11; es wurde 2012 fortgeschrieben, um eine neue Entwicklung in der Koblenzer Straße zu untersuchen. Zwei weitere Verträglichkeitsgutachten in Abstimmung bzw. Modifizierung der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes wurden 2012 und 2015 für das NVZ Hermsdorfer Straße und den Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße verfasst.

Im Einzelnen wurde im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der örtlichen Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen.

~~*Die Einzelhandelskonzeptionen und ihre Ableger gründen auf eine Wettbewerbsanalyse zum Zeitpunkt der Erstellung, was beim bekannten Wandel der Einzelhandelsstruktur nur als Momentaufnahme verstanden werden kann.*~~

~~Gerade mit Blick auf die bekannte Situation in Lahnstein kann konstatiert werden, dass sich (bedauerlicherweise) das Einzelhandelsangebot in den letzten Jahren erneut verringert hat.~~

~~So waren zum Zeitpunkt der Erhebung für das erste Einzelhandelskonzept im Jahr 2010 noch 18 Einzelhandelsbetriebe in Niederlahnstein zu finden. Eine spätere Erhebung im Rahmen einer schulischen Facharbeit aus dem Jahr 2015 brachte nur noch 14 Läden zu Tage. Im Ortskern von Oberlahnstein wurden im Jahr 2010 immerhin 55 Einzelhandelsläden gezählt, was als „vergleichsweise groß“ bezeichnet wurde, da „nahezu alle Warengruppen“ zu finden waren. Fünf Jahre später waren nur noch 37 Läden vorhanden und ebenso viele Leerstände. In dieser Zeit wurden unter anderem zwei Drogeriemärkte geschlossen (was nicht Lahnstein spezifisch zu begründen ist), die beim Einzelhandelskonzept noch mit bewertet wurden.~~

~~Die auf der Grundlage einer Zählung und Bewertung im Jahr 2010 erfolgten Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2012 können gerade bei dem bekannten Wandel der Einzelhandelsstruktur nicht maßgeblichen Einfluss auf die Festsetzungen eines zu beschließenden, dann mit allen Konsequenzen rechtlich durchsetzbaren Bebauungsplanes nehmen.~~

~~Die Empfehlungen, die das Verträglichkeitsgutachten 2015 ausspricht, sind zwar als solche Bestandteil der Begründung; sie wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt, nicht aber vom Stadtrat beraten und beschlossen. Ein Beschluss des Stadtrates als Satzung erfolgt erst über diesen Bebauungsplan.~~

Es ist **vielmehr** das Ergebnis der vereinfachten Raumordnerischen Prüfung, das sich in den getroffenen Bebauungsplan-Festsetzungen wiederfinden. Dort heißt es wörtlich: „Die Verkaufsflächen des neuen Lidl-Standortes sind basierend auf dem Verträglichkeitsgutachten im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.“

Diese „entsprechende“ Festsetzung wurde unter 1.2.1.3 auf Seite 12 vorgenommen und ebenso entsprechend im Abschnitt 2.5.1 auf Seite 48 ff. erläutert. Demnach erfolgte die Ermittlung der neu festzusetzenden maximalen Verkaufsfläche in notwendiger Übertragung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für dieses Grundstück: hier ist eine maximale Geschossflächen von 2.000 qm für Einzelhändler bzw. 2.500 qm für Einkaufszentren festgesetzt.⁷ Im Allgemeinen geht die Rechtsprechung von einem Verhältnis von 3:4 zwischen Verkaufsfläche und Geschossfläche aus, demzufolge rechnen sich die beiden Werte in Verkaufsflächen Größen 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.

Der schon vormals festgesetzte 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. Auch dieser Wert wurde im genannten Verhältnis auf Verkaufsfläche umgerechnet und findet sich mit einem VK = 375 qm im neuen Bebauungsplan wieder.

Die raumordnerische Prüfung hat das festzuschreibende Sortiment wörtlich als „Lidl Standort“ be-

⁷ Festsetzungen in Sondergebieten über großflächigen Einzelhandel erfolgen heute nach aktueller Rechtsprechung nicht mehr über Geschossflächen bzw. -zahlen, sondern über die Verkaufsfläche.

schrieben. Diese Bezeichnung muss als Synonym für die Sortimentsfestsetzung genutzt werden. „Lidl“ verkauft bekanntlich nicht nur die Sortimente der „Nahrungs- und Genussmittel“ (wie sie im Folgesatz der raumordnerischen Prüfung als Auflage am Altstandort auszuschließen sind); „Lidl“ hat bekanntlich auch andere Sortimente im Angebot, wie es allgemein zugänglich⁸ formuliert wird:

Lebensmittel bilden das Kernsortiment des Discounters. Mit über 1600 Food-Artikeln im Festsortiment und hunderten weiteren Aktionsartikeln ist Lidl in diesem Bereich untypisch breit aufgestellt; Konkurrent Aldi führt nur 700 Lebensmittel-Artikel.

Lidl bietet neben Marken- und vereinzelt No-Name-Artikeln (Obst, Frischfleisch) auch, wie bei Discountern üblich, Produkte unter Eigenmarken an. (...) Als erster Discounter führt Lidl seit 1. Juni 2006 mit der Eigenmarke Fairglobe auch Fair-Trade-Produkte im Sortiment, vor allem Kaffee, Tee, Schokolade und Zucker aus Entwicklungsländern. (...)

Lidl bietet bundesweit in den etwa 3.300 Filialen ein Sortiment an frischen Backwaren mit mehr als 30 verschiedenen Produkten an. (...) Seit einiger Zeit führt Lidl zudem ein umfangreiches Wein-Sortiment – sowohl in den Filialen als auch im Online-Shop. Im Angebot sind Weine aus Deutschland und Europa sowie aus Übersee, ähnlich breit ist die Preisspanne.

Neben Lebensmitteln und anderen Produkten des täglichen Bedarfs bietet Lidl wöchentlich wechselnde Aktionsartikel aus verschiedenen Non-Food-Bereichen, darunter etwa Textilien, Haushalts- und Elektronikwaren oder Freizeitartikel. Größere Bekanntheit erzielten die seit mehreren Jahren in wechselnden Zyklen unter dem Logo Lidl-PC angebotenen Computer.

Insbesondere die im letzten Absatz beschriebenen, bekannten Sortimente Textilien, Haushalts- und Elektronikwaren oder Freizeitartikel - die nicht nur dort, sondern auch bei allen anderen früher so bezeichneten „Lebensmitteldiscountern“ als auch den „Vollsortimentern“ wie „Rewe“ und „Edeka“, verkauft werden - machen es erforderlich, im Bebauungsplan eine differenzierte Festsetzung zu treffen.

~~*So wurden zunächst die grundsätzlich innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zugelassen (Abschnitt 1.4.1, Seite 19), denn nur so können auch Drogerie, Kosmetik- und Parfümerie-Artikel, freiverkäufliche pharmazeutische Artikel sowie Zeitungen und Zeitschriften angeboten werden.*~~

~~*Als zweiter Schritt wurde eine Verkaufsfläche von maximal 20 % für innenstadtrelevante Sortimente mit dem Begriff des Randsortimentes erlaubt (Abschnitt 1.4.2, Seite 19); dieser Begriff verdeutlicht, dass es sich bei diesen Sortimenten nicht um die Hauptnutzung handeln darf. Der prozentuale Anteil wurde anhand der tatsächlich so vorzufindenden Sortimenten ermittelt und gerundet als handhabbare Flächengröße formuliert, um dessen Einhaltung nötigenfalls bei bauaufsichtlichen Kontrolle abzuschätzen zu können, ohne die Regal- und zugehörigen Verkehrsflächen dieser Sortimente explizit vor Ort messen zu müssen.*~~

~~*Im dritten Schritt musste eine Vorgabe für die nicht innenstadtrelevanten Sortimente (Abschnitt 1.4.3, Seite 21) getroffen werden: für deren gesamten oder auch nur teilweisen Ausschluss, die im Einzelhandelskonzept als „nicht kritisch“ gesehen werden, gibt es keine städtebaulichen Gründe; demzufolge konnte eine uneingeschränkte Zulässigkeit attestiert werden.*~~

~~*Die damit getroffene Festsetzungen gehen also weitaus differenzierter mit der Sortimentsauswahl um, als es Verträglichkeitsgutachten und das Ergebnis der raumordnerischen Prüfung vorgeben und tragen den vorgebrachten Belangen, die sich gerade gegen die vermeintlich von dieser abweichenden Festsetzung opponieren, in besonderem Maße Rechnung.*~~

⁸ Quelle: Wikipedia, Zugriff am 22. Februar 2018.

Nach Auffassung der SGD Nord wird dieser Sortimentsvielfalt der so definierte feststehende Betriebstyp „Lebensmitteldiscounter mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel“ hinreichend gerecht, womit sich eine - wie zunächst vorgesehene - differenzierte Sortimentsfestsetzung erübrigt.

Gleiches gilt für die Formulierung der Sortimentsfestsetzungen am Altstandort. Auch hier wird der allgemein bekannte Umstand berücksichtigt, dass auch Non Food Märkte (beispielsweise Baumärkte) zu einem gewissen kleinen Teil Nahrungs- und Genussmittel verkaufen, beispielsweise im Kassenbereich; Lebensmittel werden heutzutage auch in Drogeriemärkten angeboten. Auch dieser Praxis soll durch die Erlaubnis, einen Flächenanteil von maximal zehn Prozent hierfür vorhalten zu dürfen, vorgebeugt werden. Ein bauaufsichtliches Einschreiten, beispielsweise gegen den Verkauf von Schokoriegeln an der Kasse, soll keinesfalls provoziert werden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 26. Oktober 2017 und 5. April 2018 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.8.2 Thematik der geplanten Nutzungen (Maß)

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

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme in der Sitzung am 26. Oktober 2017 zur Kenntnis genommen.

2.8.3 Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung)

Die gestalterischen Festsetzungen werden aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 übernommen und damit beibehalten, damit sie gleichermaßen für den gesamten Bereich der Koblenzer Straße gelten. Für weitergehende Anforderungen, die bei der Farbgestaltung das Farbkonzept der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal als Leitlinie bei der Planung einbringen wollen, wird keine Veranlassung gesehen.

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

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