
**BAULEITPLANUNG
DER STADT LAHNSTEIN**

**AUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 44
MARKTPLATZ NIEDERLAHNSTEIN**



**ENTWURFSFASSUNG
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE INHALTE DER PLANUNG**

TEXT UND BEGRÜNDUNG

**ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 44 - MARKTPLATZ NIEDERLAHNSTEIN
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE INHALTE DER PLANUNG
INHALTSVERZEICHNIS**

1	Textliche Festsetzungen	3
1.1	Formelle Grundlagen	3
1.2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	3
1.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
1.2.1.1	MI-1 und MI-3 (Mischgebiet)	3
1.2.1.2	MI-2 (Mischgebiet)	3
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)	4
1.2.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
1.2.4	Öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5
1.2.5	Öffentliche Grünfläche: Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	5
1.2.6	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	5
1.3	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	6
1.4	Hinweise und Empfehlungen	6
2	Begründung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Lage im Stadtgebiet	7
2.1.2	Orthofoto (2011)	8
2.1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	9
2.2	Planung	10
2.2.1	Ziel und Zweck der Planung	10
2.2.2	Erläuterung ausgewählter Festsetzungen	12
2.3	Verfahren	12
2.3.1	Aufstellungsbeschluss	12
2.3.2	Beteiligung der Behörden	12
2.3.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	13
2.3.4	Erste Abwägung	13
2.4	Abwägungsrelevante Eingaben	14
2.4.1	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14
2.4.1.1	Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB	14
2.4.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	15
2.4.2.1	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB	15
2.5	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung	28

Nicht ausgefüllte Abschnitte werden im Laufe des weiteren Verfahrens erarbeitet und ergänzt.

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Formelle Grundlagen

1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

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

1.2.1.1 MI-1 und MI-3 (Mischgebiet)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2.

1.2.1.2 MI-2 (Mischgebiet)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 ff. BauNVO ist in den einzelnen Baugebieten jeweils festgesetzt über
- die Grundflächenzahl GRZ¹ (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- die Geschossflächenzahl GFZ² (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- die Zahl der Vollgeschosse Z³ (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und
- die Höhe der baulichen Anlagen H (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO).
- Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei deren Ermittlung ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.
- 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 30 % überschritten werden; darüber hinaus gehende Überschreitungen können zugelassen werden, wenn es sich dabei ausschließlich um bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche handelt.
Im Einzelfall kann bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der Einhaltung der sich vorgenannt ergebenden Grenzen abgesehen werden, ebenso wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
- Die Höhe der baulichen Anlagen ist definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß von der Geländeoberfläche des Marktplatzes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

¹ Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

² Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind.

³ Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Baugebiet	Grund- flächenzahl GRZ	Geschoss- flächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z	Höhe der baulichen Anlagen H
MI-1 MI-2	0,6	1,2	höchstens IV	höchstens 15,00 m
MI-3	0,6	1,8	höchstens V	höchstens 20,00 m

- In den **Mischgebieten MI-1, MI-2 und MI-3** sind Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise zulässig für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, die weniger als ein Viertel der Gesamtgebäudegrundfläche ausmachen; die maximal festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen bleibt davon unberührt.

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

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

1.2.5 Öffentliche Grünfläche: Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zulässig:
 - die Anlage von Wegen und Plätzen;
 - die Errichtung von Stellplätzen, die unmittelbar von den umgrenzenden Verkehrsflächen erschlossen sind;
 - die Errichtung von baulichen Anlagen, die einer „Parkanlage“ entsprechen;
 - die notwendige Erschließung von unmittelbar benachbarten Grundstücken, sofern über Grundbuch oder Baulast gesichert;
 in einem flächenmäßigen Anteil von maximal vierzig Prozent.

1.2.6 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

- *Weitergehende gestalterische Vorschriften sollen nicht getroffen werden, um keine gegenüber dem jetzigen Kriterien des unbeplanten Innenbereiches (nach § 34 BauGB) Beschränkungen entstehen zu lassen.*

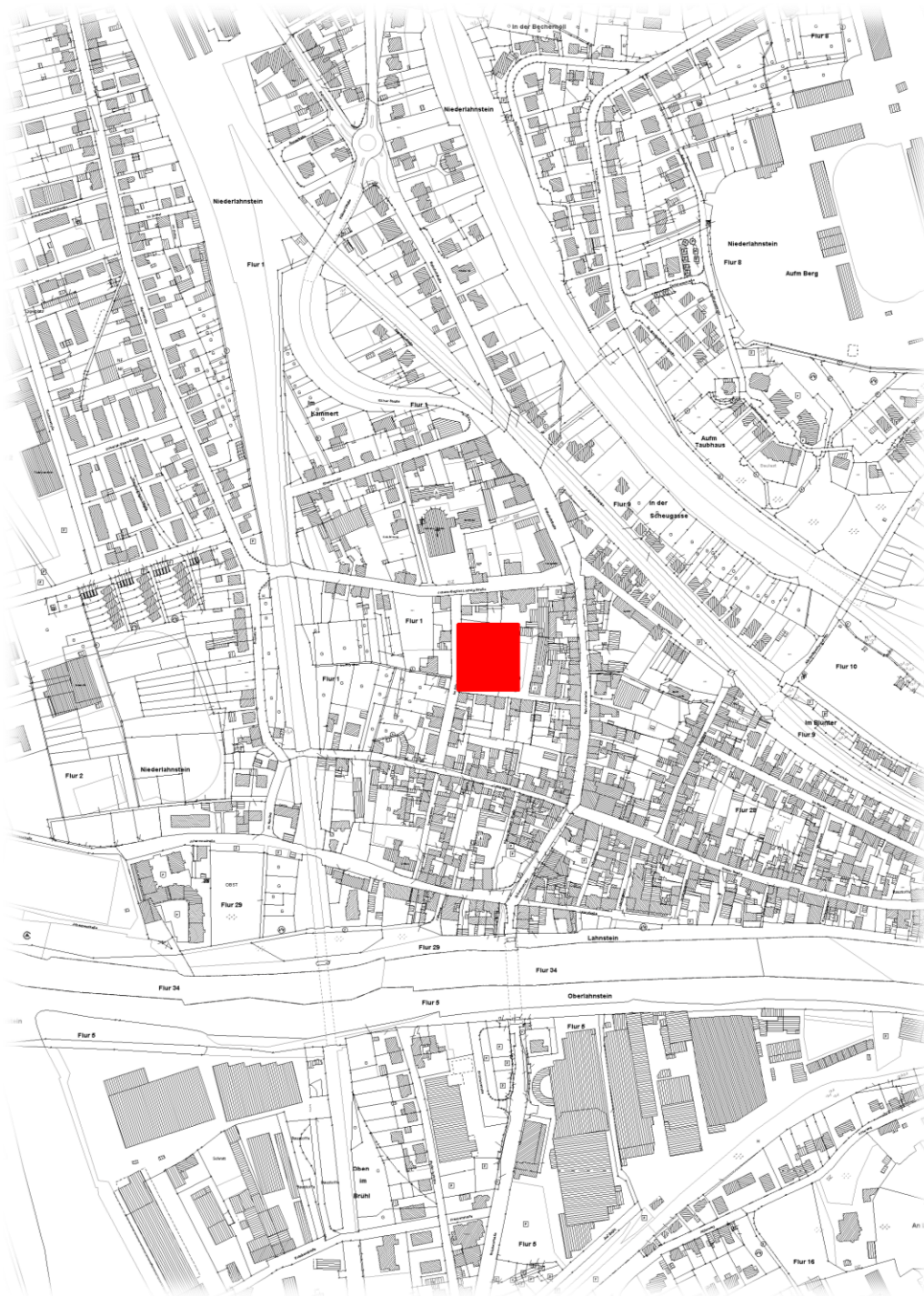
1.4 Hinweise und Empfehlungen

- Oberflächenbefestigungen auf den unbebauten Grundstücksflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.
- 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 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, liegen in diesem Bereich bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler vor. Allerdings können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte Bodendenkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht archäologisch untersucht werden müssen. Es wird aber dennoch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG) verwiesen, wonach jegliche Eingriffe in den Untergrund mit der Direktion Landesarchäologie abgestimmt werden müssen. Es wird empfohlen, den Kontakt frühzeitig, mindestens zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen, mit der Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, unter der Rufnummer 0261-66753000 herzustellen.

2 BEGRÜNDUNG

2.1 Lage

2.1.1 Lage im Stadtgebiet



2.1.2 Orthofoto (2011)



2.2 Planung

2.2.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Marktplatz in Niederlahnstein kann durchaus - nicht nur wegen seiner unmittelbaren Nähe zur St. Barbara Kirche - als Mittelpunkt des Stadtteiles bezeichnet werden. Planungen für seine Neugestaltung lassen sich zumindest bis Anfang der Neunzigerjahre zurückverfolgen, als er in das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet des Stadtteiles aufgenommen wurde. In der damals erstellten Rahmenplanung war er kleinmaßstäblich gestaltet und zur Aufnahme eines Wochenmarktes vorgesehen worden. Der Randbereich sollte durch eine neue, hochwertige Wohn- und Geschäftsbebauung gefüllt werden.

Darüber hinaus war gewünscht, ausreichende Parkflächen vorzuhalten, unter anderem auch für den Fall mehr oder weniger regelmäßig auftretender Hochwasser-Ereignisse. Nicht zuletzt dient der Marktplatz auch einzelnen, wenngleich seltenen, so doch regelmäßig wiederkehrenden Ereignissen wie Kirmes, Karneval oder Feuerwehrfesten, so dass eine intensive bauliche Nutzung der Freiflächen bisher nicht möglich war.

Die geplante Entlastungsstraße brachte die Option der sogenannten „Rampe Flürchen“ mit sich, eine unmittelbar rechtwinklige Anbindung zur parallel der Bahn laufenden neuen Straße. Auf diese Weise war gedacht, dass trotz der neuen „Umgehung“ des Innenbereiches erstmalig eine wirklich direkte und attraktive Anbindung der Innenstadt von Niederlahnstein auf den Marktplatz geführt werden könnte. Dieser sollte damit auch der Aufnahme notwendiger Parkflächen für Innenstadtbesucher dienen und so zur Belebung beitragen.

Die Frage nach neuen Nutzungen tat sich allerdings erst auf, als mit der beabsichtigten Verlagerung der Feuerwache Nord auf das Gelände des ehemaligen Verpflegungsamtes an der Didierstraße tatsächlich die Möglichkeit ergab, auf die Freiflächen des Parkplatzes und die umgebende wenig attraktive Randbebauung der Feuerwache zu verzichten.

In den Folgejahren gab es verschiedene Überlegungen, den Marktplatz zu gestalten. Festgehalten wurde der Beschluss des Stadtrates in der Sitzung am 24. September 2007: „Der Stadtrat befürwortet grundsätzlich, dass mit einer Planung für eine Neuentwicklung des Marktplatzes Niederlahnstein begonnen wird, damit nach Wegzug der Feuerwehr (Wache Nord) bereits ein durchführbares Konzept vorliegt und die Neugestaltung bzw. Neuentwicklung in diesem Bereich nahtlos erfolgen kann.“

Der Fokus neuer Ideen richtete sich zunächst auf das Ansiedeln neuer Wohnformen, beispielsweise für behinderte Menschen, Senioren oder das sogenannte Generationen übergreifendes Wohnen. Verschiedene Planer und Investoren haben sich daraufhin für die Immobilien interessiert und Entwürfe für eine zum Teil sehr intensive Neubebauung auf dem gesamten Platz vorgeschlagen.

In den Gremien wurde überlegt, ob und inwieweit hier Vorgaben gemacht werden können, um den Rahmen für neue Nutzungen zu bestimmen, ohne zu einschneidend für kreative Planungen neuer Investoren zu sein.

Damit soll auch gewährleistet werden, dass die Planungshoheit der Stadt Lahnstein nicht nur über Art und Maß der baulichen Nutzung ausgeübt wird, sondern auch auf gestaltende Elemente ausgedehnt werden kann, die über § 34 des Baugesetzbuches nicht zu regeln wären. Hiernach sind Vorhaben allein dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Darüber hinaus ist auch beabsichtigt, im Bebauungsplan auch städtebauliche Kenngrößen wie Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl einzuführen, ebenso die räumliche Vorgabe, welche Flächen freizuhalten sind und welche Nutzungen auf ihnen vorgesehen sind.

Die rechtlichen Voraussetzungen ließen gemäß § 34 BauGB im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ eine Vielzahl von Nutzungen zu, soweit sie das Kriterium des „Einfügens“ erfüllten. Hierüber wäre in jedem Einzelfall zu entscheiden, während eine konzeptionelle, ganzheitliche Betrachtung damit nicht zu gewährleisten ist.

Zusammengefasst liegt der Grundgedanke des Aufstellungsbeschlusses darin, die bestehenden und anstehenden Nutzungen im Bereich des Marktplatzes Niederlahnstein regeln zu wollen.

Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung haben die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen. Bauleitpläne sollen darüber hinaus dazu beitragen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten, die Gestaltung des Ortsbildes zu wahren, die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und nicht zuletzt auch die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständigen Struktur zu sichern.

Nach dem am 12. November 1999 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein soll der Bebauungsplan ein Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO) entsprechend den dort dargestellten Bauflächen entwickeln. Dabei wird dieses nach dem Bestand entlang der umgebenden Straßen differenziert: die Nutzungen für die gewerblich geprägte Bahnhofstraße (Mischgebiet MI-1) unterscheiden sich von denen entlang der Johann-Baptist-Ludwig-Straße (Mischgebiet MI-2); das Maß der Nutzung ist in beiden Bereichen allerdings gleich.

Für das neu zu bebauende Gebiet werden im Mischgebiet MI-3 sowohl Art als auch Maß der baulichen Nutzung in einem Umfang festgesetzt, wie es der Stadtrat in seinen Beratungen beschlossen hat. Der Kern des Karrees kann somit höher und verdichteter entwickelt werden.

Die Möglichkeit, weiter(gehend)e Festsetzungen zu treffen, bleibt im Aufstellungsverfahren nach Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren unbenommen.

2.2.2 Erläuterung ausgewählter Festsetzungen

2.3 Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit den üblichen Verfahrensschritten (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) anhand der entsprechenden Beschlüsse des Stadtrates durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, wonach gemäß Absatz 2 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 gelten, d.h. von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden kann. Hierauf wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 hingewiesen. Von den in diesem Zusammenhang gegebenen Möglichkeiten, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abzusehen, wird kein Gebrauch gemacht.

2.3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 26. November 2012 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Marktplatzes in Niederlahnstein einzuleiten, weil es für die dortige städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet umfasst die Flächen, die von der Johann-Baptist-Ludwig-Straße im Norden, der Bahnhofstraße im Osten sowie den Straßen Im Flürchen und Markplatz im Westen und Süden umschlossenen werden.

Für die Namensgebung des Bebauungsplanes wurde die Bezeichnung „Marktplatz Niederlahnstein“ unter der Nummer 44 gewählt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 49 am 7. Dezember 2012 bekannt gemacht.

2.3.2 Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, waren gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 4. Dezember 2012 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

Mit Fristsetzung von einem Monat waren die Behörden aufgefordert worden, auch Aufschluss über beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes 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 Stellungnahmen wurden abgegeben von:

- *Energieversorgung Mittelrhein, Lahnstein;*
- *Industrie- und Handelskammer, Koblenz;*
- *Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht;*
- *Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus, Westerbург.*

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte wurden vorgebracht von:

- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Schreiben vom 11. Dezember 2012, eingegangen am 13. Dezember 2012;*
- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz - mit Schreiben vom 14. Dezember 2012, eingegangen am 17. Dezember 2012;*
- *Handwerkskammer Koblenz, Koblenz - mit Schreiben vom 17. Dezember 2015, eingegangen per Email am 17. Dezember 2012;*
- *Kreisverwaltung, des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Email vom 9. Januar 2013, eingegangen am 9. Januar 2013;*
- *Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Diez - mit Schreiben vom 19. Dezember 2012, eingegangen am 21. Dezember 2012;*
- *Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Diez - mit Schreiben vom 3. Januar 2013, eingegangen am 8. Januar 2013;*
- *Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal, Koblenz - mit Schreiben vom 18. Dezember 2012, eingegangen am 27. Dezember 2012;*
- *Syna GmbH, Lahnstein - mit E-Mail vom 11. Dezember 2012, eingegangen am 11. Dezember 2012;*
- *Wehrbereichsverwaltung West, Außenstelle Wiesbaden, mit Schreiben vom 11. Dezember 2012, eingegangen am 13. Dezember 2012.*

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.4.1.1 ab Seite 14 gelistet. Spätere Stellungnahmen waren nicht zu verzeichnen.

2.3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehene Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30. Mai 2016 bis 3. Juni 2016 statt. Hierzu war im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 20 vom 20. Mai 2016 als auch wiederholend eine Woche später am 27. Mai 2016 eine entsprechende Bekanntmachung erfolgt.

2.3.4 Erste Abwägung

Nach Ablauf der Beteiligungsfristen erfolgt die Prüfung der im Verfahren nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen und die Beschlussfas-

sung 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 bis zum Ende des letzten Tages der Auslegungszeit - Freitag, den 3. Juni 2016 - eingegangen waren; sie tragen daher spätestens den Posteingangsstempel vom Montag, den 6. Juni 2016. Die unmittelbar anschließend vorgenommene Nummerierung erfolgte in alphabetischer Reihenfolge.

Das Ergebnis der Abwägung wird den Einwendern mitgeteilt.

2.4 Abwägungsrelevante Eingaben

2.4.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.4.1.1 Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nachfolgende Eingaben wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden getätigt:

2.4.1.1.1 Katholische Kirchengemeinde St. Barbara Lahnstein, Vorsitzender des Verwaltungsrates - mit Schreiben vom 3. Januar 2013, eingegangen am 7. Januar 2013

Wir weisen darauf hin, dass der Marktplatz Niederlahnstein für die Kirchengemeinde von erheblicher Bedeutung ist. Der Marktplatz ist der einzige nennenswerte Parkraum für Gottesdienstbesucher vor allem an Sonn- und Feiertagen. Das gilt auch für Gottesdienste der Schulen. Eine Nutzungsänderung des Marktplatzes oder eine Reduzierung der Parkflächen hätten erhebliche Auswirkungen auf die Parkraumsituation in Niederlahnstein.

2.4.1.1.2 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 20. Dezember 2012, eingegangen per Fax am 20. Dezember 2012

Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass das ausgewiesene Plangebiet von dem auf Blei und Kupfer verliehenen Bergwerksfeld „Vertrauen II“ überdeckt wird. Das Bergrecht für dieses Bergwerksfeld wird von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG, Hanau, aufrecht erhalten. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen uns keine Informationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Da wir keine Kenntnis über eventuelle Planungen der Eigentümerin in Bezug auf das aufrecht erhaltene Bergrecht haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG in Verbindung zu setzen.

* Boden und Baugrund:

- allgemein: Keine Einwände.

- mineralische Rohstoffe: keine Einwände

- Radonprognose: In dem Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zurzeit keine Informationen über das Radonpotenzial vor.

2.4.1.1.3 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur - mit Schreiben vom 12. Dezember 2012, eingegangen am 13. Dezember 2012

Der Planbereich liegt jedoch teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Betroffen ist hiervon die Straße Im Flürchen, die vollständig innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt. Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes sind in die Planzeichnung einzutragen. Bei der Detailplanung ist darauf zu achten, dass innerhalb des Überschwemmungsgebietes keine Veränderungen vorgenommen werden, die sich nachteilig auf die Hochwasserrückhaltung und den

Hochwasserabfluss auswirken. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch bei einem extremen Hochwasserereignis (bei Überflutung der Straße Im Flürchen) die Zuwegung zu dem Planbereich gewährleistet sein muss.

Insgesamt liegt der Marktplatz Niederlahnstein innerhalb des sogenannten nachrichtlichen Überschwemmungsgebiets und ist damit bei einem Hochwasserereignis oberhalb „HQ 100“ überflutungsgefährdet. Dieser Hinweis sollte in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

2.4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

2.4.2.1 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nachfolgende Eingaben wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit getätigt:

2.4.2.1.1 Armin Breitbach, Bahnhofstraße 15 - mit Schreiben vom 3. Juni 2015, eingegangen am 6. Juni 2016

Armin Breitbach
Bahnhofstr. 15
56112 Lahnstein
3. Juni 2016

Stadtverwaltung Lahnstein
z.Hd. Herr Hoß
Einspruch / Stellungnahme
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein

Stadtverwaltung Lahnstein	
Eing.	06. Juni 2016
Fachb.:	1

11/6.

Betreff: Bebauungsplan Nr. 44 / Marktplatz Niederlahnstein

Sehr geehrte Damen und Herrn,

bezüglich des Bebauungsplan Nr. 44 / Marktplatz Niederlahnstein möchte ich als Anlieger / Betroffener folgende Bedenken zu dem veröffentlichten Bebauungsplan kund tun:

mein Grundstück (Flur 6816 + 6817) grenzt unmittelbar an die Rückseite des alten Feuerwehrhauses am Marktplatz Niederlahnstein. Das Gebäude besteht aus der Garage und zwei Stockwerken.

Mit Schrecken habe ich im Bebauungsplan unter dem Passus (Höhe der baulichen Anlagen) gelesen, dass die Bauhöhe für neue Gebäude bis zu 5 Stockwerke plus Garagengeschosse, die ausnahmsweise auf die Zahl der zulässigen Geschosse nicht anzurechnen wäre.

Die dadurch entstehende Gebäudehöhe würde das Tageslicht (Sonnenschein) auf die Rückseite meines Hauses erheblich, wenn nicht sogar ganz abschirmen.

In diesem Bereich befinden sich Balkon und Terrasse unseres Gebäudes. Dies würde eine erhebliche Minderung der Wohnqualität bedeuten, abgesehen von der Wahrscheinlichkeit, dass bestimmte Gebäudebereiche keinen Sonnenschein mehr bekämen und ev. darunter durch schlechte Abtrocknung (nach Regen z.B.) leiden könnten.

Daher kann ich dem Bebauungsplan Nr. 44 nicht zustimmen und gebe hiermit meinen Einspruch bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Lahnstein, den 03.06.2016

Ort, Datum, Unterschrift (Armin Breitbach)

2.4.2.1.2 G. Eschelbach, Im Kuttert 7, Filsen - mit Schreiben vom 2. Juni 2015, eingegangen am 6. Juni 2016

kaufmännisches und technisches Bau- und Immobilienmanagement

Architektin (Dipl. Ing. FH) & Mediatorin
Sachverständige Bau-Projektmanagement
gabriele.eschelbach@t-online.de
Tel: 06773 365; Fax: 06773 363
Mobil: 0170 8002288
www.country-bpm.de

G. Eschelbach, Im Kuttert 7, 56341 Filsen/Rh.

Stadtverwaltung Lahnstein
Der Oberbürgermeister
Kirchstr. 1

Eingegangen

06. Juni 2016

Vorzimmer OB

① An. 6/6.

56112 Lahnstein

Donnerstag, 02. Juni 2016

Entwicklung Marktplatzgelände Niederlahnstein

Angebot (Kopie zu FBZ)

Sehr geehrter Herr Labonte,
Sehr geehrte Damen und Herren,

morgen ist die Offenlegung und Bürgerbeteiligung beendet.
Der Auswertung der Einwände und Hinweise sehe ich mit Interesse entgegen.

Ich unterstelle, dass es auf wenig Zustimmung treffen wird, dass viele Parkplätze entfallen. Schon in der Vergangenheit gab es dazu in der Rheinzeitung Leserbriefe und Stellungen. Aus menschlich verständlichen und vielfach nachvollziehbaren Betrachtungsweisen (z.B. Kirchgänger, Ablieferung und/oder Abholung der Kinder aus kath. KITA) und aus Sicht der schrumpfenden Geschäftsattraktivität, die noch mehr leidet, wenn man nicht „vor der Türe“ bzw. im direkten Umfeld mal kurz das Auto abstellen kann, sind das sehr wesentliche Hinweise. Es gilt, dem Umfahren und Aussterbenlassen von Niederlahnstein, ausgerechnet im „Zentrum“ = Marktplatz/Kirche/Geschäfte entgegen zu wirken und es nicht umgekehrt zu fördern.

Dazu kommt die Tatsache, dass die Bebauung im Bereich der früher oder später zurück zu bauenden, so nicht mehr verwendbaren Bestandsgebäude Felgenheier, Alte Feuerwehr, sozial genutztes, jedoch nicht nachhaltig unterhaltbares Haus, nicht unproblematisch sein wird. Es ist wahrscheinlich unter Wirtschaftlichkeitsaspekt für keinen Investor von irgendeinem Interesse. Deshalb hatte ich bereits bei der Offerte im April schon eine weitergehende Überlegung.

Die Fußläufigkeit zu Geschäften in der Bahnhofstrasse bietet an, statt eines kompliziert-teuren Hausbau-Bauabschnittes II mit weiterem, individuell und nicht allgemein benötigten Stellplatzbedarf Abbruch + neue städtische Stellplätze anzudenken.

Der alte Feuerwehrturm könnte erhalten bleiben. Das ist ja etwas unwiderbringlich Typisches; eine markante Identifikation, die die Stadt vielleicht erhalten möchte.

Nun weiß ich nicht, welche eigenen Spielräume eine Stadt "kasse" hat. Ein privater Investor ist sicherlich flexibler als städtische Finanzierung und städtisches Management.

Meine Idee ist demnach – unorthodox und *futuristisch* gedacht – die: Die Parzellen zur unabhängigen Wohnbebauung habe ich mit einem Angebot: in Höhe von ca. für die Teilfläche beziffert. Nun sollte

a) konkret kalkuliert werden, was der Rückbau aller bestehende Aufbauten, außer Turm, kostet.

b) dann muss man kalkulieren, was eine Parkfläche kostet.

c) Im Zuge des völlig eigenständig zu sehenden Wohnhausneubaus auf neuen Parzellen und der Garagen, Zuwegungen etc. wird geplant. Es sind Architekt, Baugrundgutachten, Statiker tätig. Die Bearbeitungserweiterung der Grundlagenerforschung inkl. aller Untersuchung auf das städtische Restgrundstück ist also sowohl zeitlich als auch hinsichtlich des Kostenaufwandes für ein Projektmanagement in idealer Weise, teilweise kostenneutral für einen Architekt/Ingenieur-Investor kombinierbar. Das wiederum kommt dem Kostenengagement insgesamt erheblich zugute.

Es dürften einige nicht unvorhersehbare, individuelle Situationen unter dem Marktplatz verborgen sein. Das ist heute nicht vorhersehbar und auch nicht mit punktuellen Öffnungen feststellbar. Deshalb ist es auch nicht kostensicher kalkulierbar.

Ich stelle mir daher eine gemeinschaftliche Neuprojektierung des Geländes vor: privater Investor & Stadt Lahnstein im Projekt Marktplatz Niederlahnstein vor. Das könnte so aussehen:

a) Als Investorin erwerbe ich die beiden neu zu vermessenden Parzellen, auf denen die Häuser gem. dem gedachten Bebauungsplan realisiert werden können – im Prinzip Baubeginn „sofort“ = nach den Sommerferien 2016 bebaubar -.

b) Der Kaufpreis der Wohnparzellen wird auf Summe X vereinbart. Es erfolgt der notarielle Erwerb der noch zu vermessenden Teilfläche. JEDOCH:

Investorin übernimmt den Abbruch/Rückbau Bestand und die Herstellung der ca. 50 Stellplätze im Auftrag der Stadt Lahnstein; dazu dann Grünanlagen,

Beleuchtungsmöglichkeit, Renovierung/Aussenputz/Anstrich des „Denkmals“
Feuerwehrturm“

Die Anlage „Am Marktplatz Niederlahnstein“ bekommt ein neues Gesicht;
modern, nachhaltig und „frei finanziert“.

Der Teilverkauf des Geländes bringt der Stadt also nicht direkt cash Geld in die Kasse. Es gewährleistet aber durch die unternehmerische Gesamtkoordination eine zeitnahe Umsetzung. Das bedeutet eine sichtbare Stadtentwicklung und eröffnet die wünschenswerte Perspektive in eine Erneuerung der Häuser entlang der Bahnhofstrasse.

Das wesentlichste Kriterium ist und bleibt die Verkehrsplanung und dazu gehört auch und gerade der ruhende Verkehr. Indem es möglich wird, mitten in Lahnstein, bequem per PKW ein wenig zu erledigen, erhöhen sich die Chancen, diese Hauptader durch Niederlahnstein zu beleben.

Es ist zugleich Herausforderung und Anreiz für die Hauseigentümer der mehr und mehr leer stehenden Gebäude (wesentlich Erdgeschoße mit Ladeneinheiten). Durch die Gestaltung der Hausrückfronten mit kleinen Freiflächen ist ein neues Ambiente zu erreichen. An der Mosel gibt es herrliche Beispiele von Miniläden und Mini-Gastronomie/Weinlokale als „Geheimtipp“, Töpfereien/Design, Dienstleistungen... in kleinen, rückwärtigen Grundstücksbereichen mit Individualität, Charme, Kreativität. Die Öffnung zum Marktplatz könnte solche Überlegungen auch in Lahnstein wachsen lassen.

Und wenn gewerbliche Nutzung mangels Einkommen/Auskommen zukünftig andere Formen findet, lassen sich leere Erdgeschosse auch in Wohnungen umwandeln, wenn man gegenüber der Strassenfront ein wenig Grün/Garten etc. anbieten kann.

Ein erster Denkansatz, wie das finanztechnisch zu regeln sein könnte:
Als Interessentin für die Wohnparzelle könnte ich mir vorstellen, dass statt der Kaufpreiszahlung X eine unwiderrufliche Bankbürgschaft gilt, damit dieses Eigentum grundbuchlich übertragen wird. Ein Investor lebt davon, dass er das Kreditengagement durch Abverkäufe wieder tilgt. Das bedeutet: Es muß sogar vom Plan und während der Bearbeitungszeit abverkauft werden können. Das setzt, rein formell, grundbuchliches Eigentum voraus. Indem die finanzierende Bank eine Bürgschaft stellt, ist der Kaufpreisanspruch unwiderruflich gesichert.

Die Kaufpreisverwendung soll aber im Wesentlichen – im Interesse der Stadt – der Nutzbarmachung des verbleibenden Marktplatzgeländes dienen.

Kaufvertrag der Teilflächen + Bürgschaft + Verpflichtung der Herstellung auf der städtischen Parzelle sind ein Gesamtvertragswerk.

Transparenz und Controlling mit der Stadt Lahnstein zu Ausschreibungen, Auftragsvergaben und Bezahlung an ausführende Firmen erscheint mir überhaupt kein Problem.

Wenn dann der städtische Parkplatz & Grünanlage & Beleuchtung ... je Wunsch fertig ist, ergibt sich ggfs. eine auszukehrende Restkaufpreissumme an die Stadt. Das ist ja per Bankbürgschaft und Kaufvertrag eindeutig.

Diese Vorgehensweise klingt sicherlich erst mal als **noch nicht dagewesen**. Was aber spricht dagegen?

Mein Interesse an Bauen in Lahnstein ist nach wie vor vorhanden. Durch Nutzung der Deines Bruchmüllerkaserne wird es allein da 800 Dienststellen geben.

15 neue Wohnungen am Marktplatz deckten gerade einmal 2 % eines Wohnungsbedarfs für 800 Haushalte, die gerne in der Nähe des Arbeitsplatzes wohnen würden. Kinder können fußläufig in die Gymnasien. KITA ist schräg gegenüber.

Ich möchte belebte Städte; eine durchmischte Bevölkerung, den Anreiz für kleine Dienstleister und Geschäfte und kostenoptimale Herstellung (= Garantie für bezahlbaren Wohnraum).

All das ist für mich, aus fachlicher Kenntnis, relativ einfach, möglich.

Solches Projekt ist aus seiner Überschaubarkeit reizvoll.

Dieses Projekt würde ich sehr gerne, professionell in Angriff nehmen dürfen.

Gerne würde ich meine Realvision einmal besprechen.

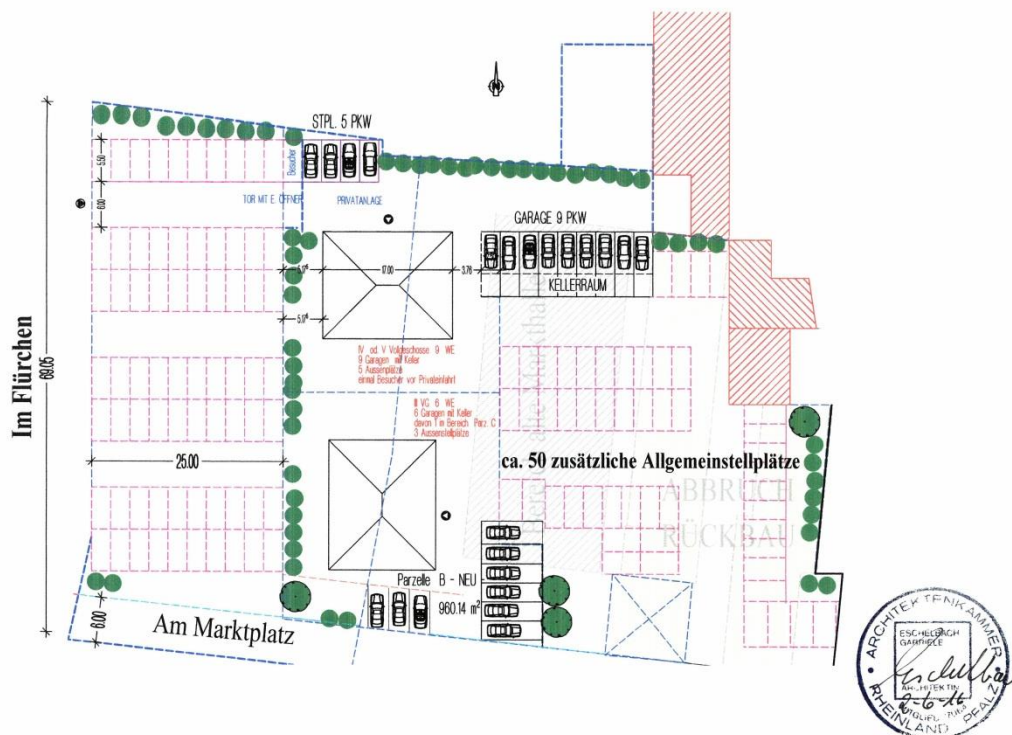
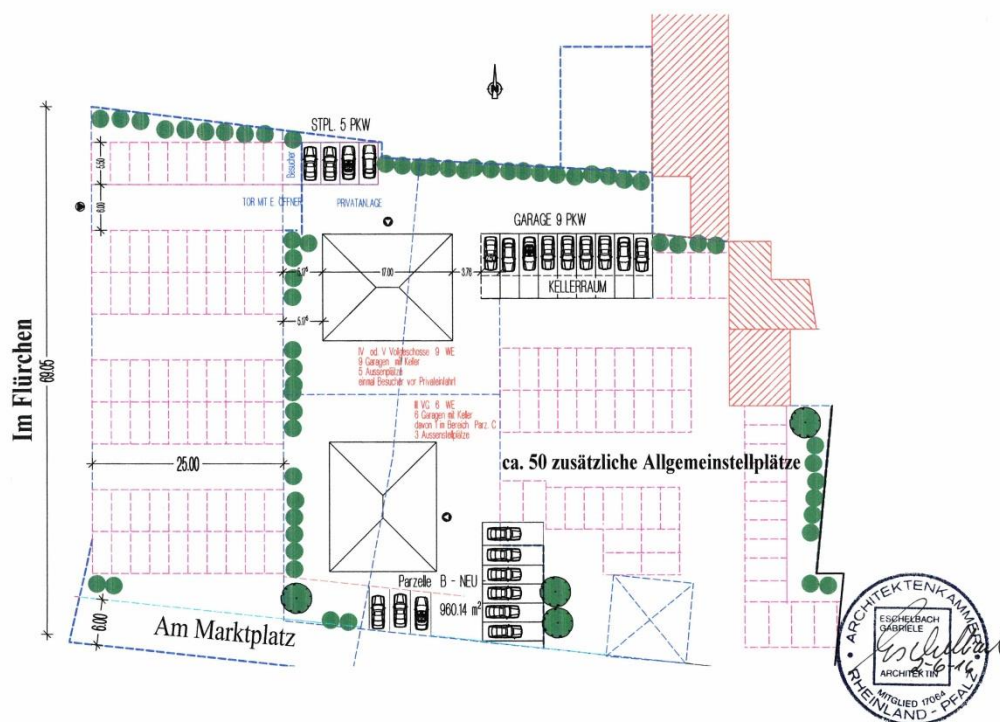
Ich sehe es nicht als Träumerei an, sondern technisches & kaufmännisches Projektmanagement, das praktisch möglich ist und binnen 1 ½ Jahren fertig abgewickelt sein könnte.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Planübersicht als Fortsetzung zu Offerte 2. April

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 44 - MARKTPLATZ NIEDERLAHNSTEIN
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE INHALTE DER PLANUNG
BEGRÜNDUNG ABWÄGUNGSRELEVANTE EINGABEN



2.4.2.1.3 Haus- und Wohnungseigentümergeinschaft Johann-Baptist Ludwig-Straße 1 - mit Schreiben vom 1. Juni 2015, eingegangen am 3. Juni 2016

Haus- und Wohnungseigentümergeinschaft

Johann-Baptist-Ludwig-Str. 1

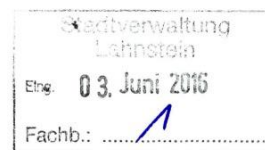
56112 Lahnstein

Lahnstein, den 01. Juni 2016

Stadtverwaltung Lahnstein

Kirchstraße 1

56112 Lahnstein



**Einspruch und Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 44,
Marktplatz Niederlahnstein**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Einspruch gegen die veröffentlichte Entwurfsfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44, Marktplatz Niederlahnstein ein.

Wir sind die Haus- und Wohnungseigentümergeinschaft des direkt an den Marktplatz angrenzenden Hauses Johann-Baptist-Ludwig-Str. 1 (ehemaliges Hotel Becker) und sehen uns durch die beabsichtigte Baumaßnahme stark eingeschränkt.

Insbesondere sprechen wir uns gegen die Einstufung des Gebietes in MI-3 und der damit verbundenen Einräumung der Möglichkeit, die baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von 18 Metern (mit einer Zahl der Vollgeschosse bis zu V) zuzulassen, aus. Wir befürchten, dass ein oder mehrere Gebäude dieser Ausmaße uns, den direkten Anliegern, Licht, Luft und Raum nehmen.

In diesem Zusammenhang wenden wir uns auch gegen die Eröffnung der Möglichkeit, den alten Baumbestand zu beseitigen. Im Ortskern von Niederlahnstein sind nur wenige Bäume / Grünflächen vorhanden, so dass wir uns dafür einsetzen, den vorhandenen Baumbestand als Lunge im Stadtzentrum zu erhalten.

Ebenso befürchten wir, dass durch eine intensive Bebauung des Marktplatzes die Flächen zur Durchführung von gesellschaftlichen Ereignissen wie: Kirmes, Karneval oder ähnlichen Festen künftig fehlen werden und diese sowieso seltenen Ereignisse damit ganz wegfallen.

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 44 - MARKTPLATZ NIEDERLAHNSTEIN
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE INHALTE DER PLANUNG
BEGRÜNDUNG ABWÄGUNGSRELEVANTE EINGABEN

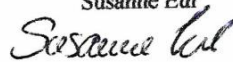
Wir bitten daher, Ihre Pläne nochmals zu überdenken und nach einer auch uns Anwohnern gerecht werdenden Lösung z. B. dadurch zu suchen, dass für die Bebauung einschränkende Vorgaben gemacht werden – insbesondere, was die Höhe der Gebäude anbelangt. Auch sollten genügend Freiflächen, ggf. parkähnlich gestaltet neben den Parkplätzen erhalten bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

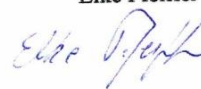
Edith Hagenschulte



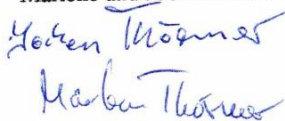
Susanne Eul



Elke Pfeiffer



Marlene und Jochen Thörmer



Regine und Herbert Laux



Renate Berger



Eike und Michael Berger

Ulrike Arndtz und H. Bean



Frau Kiwitt / Herr Fries

Doris und Heinz Müller



Frau Welkenbach, Herr Kerger



2.4.2.1.4 Hauseigentümer Johann-Baptist Ludwig-Straße 16, 18a und 18 - mit Mail vom 3. Juni 2016

Hoß, Winfried

Von: cs2407@t-online.de
Gesendet: Freitag, 3. Juni 2016 17:48
An: Hoß, Winfried
Cc: Hesser, Andreas; Kress, wolfgang und Ursula
Betreff: Bebauungsplan Marktplatz Niederlahnstein

Wichtigkeit: Hoch

Familien Hesser, Kress und Steiner
Lahnstein, 03.06.2016
Johann-Baptist-Ludwig Str. 16, 18a und 18



56112

Stadtverwaltung Lahnstein
z.Hd. Hr. Hoß
Kirchstr. 1
56112 Lahnstein

Betreff: Bebauungsplan Marktplatz Niederlahnstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir als Anwohner der Johann-Baptist-Ludwig Straße haben uns Gedanken bezüglich der Bebauung des Marktplatzes gemacht. Prinzipiell spricht nichts gegen eine Bebauung des Platzes, jedoch ist zu Stoßzeiten der Parkplatz schon jetzt voll ausgelastet. Sollte im Bereich des Marktplatzes nun noch weiterer Wohnraum entstehen, wird tendenziell noch mehr Parkfläche benötigt als zum jetzigen Zeitpunkt.

Unsere Überlegung war nun, wie man die dort wegfallenden Parkplätze an anderer Stelle wieder dazugewinnen kann.

Es gäbe die Möglichkeit zwei Fliegen mit einer Klappe zu schlagen: Einerseits den Wegfall von Parkplätzen auf dem Marktplatz zu kompensieren und andererseits die Minimierung des Strassenlärms und eventuelle Reduzierung des Verkehrs in der Johann-Baptist-Ludwig Straße. In unserer Straße darf zwar laut Beschilderung nicht schneller als 30 km/h gefahren werden, aber wie bei einer Radarkontrolle (im Hof zwischen den Häusern 16 und 18) gemessen, fährt mindestens jeder fünfte Autofahrer zu schnell. Dadurch entsteht eine immense Lärmbelästigung zusätzlich zum schon bestehenden Bahnlärm. Darüber hinaus werden Anwohner der Straße und insbesondere Kinder des Kindergartens St. Barbara sowie der Schillerschule gefährdet.

Deshalb unser Vorschlag: Wir würden es befürworten in der Johann-Baptist-Ludwig Straße gekennzeichnete Parkflächen, wie in der Markstraße, auf beiden Straßenseiten anzulegen.

Nur dann würde einer Bebauung des Marktplatzes aus unserer Sicht nichts im Wege stehen.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas und Dr. Eva Hesser
Wolfgang und Ursula Kress
Claudia Steiner

2.4.2.1.5 Katholisches Pfarramt St. Martin - mit Schreiben vom 31. Mai 2016, eingegangen am 2. Juni 2016



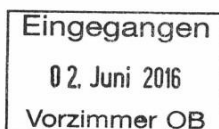
Katholisches Pfarramt
Sankt Martin
Pfarrgasse 6
56112 Lahnstein

Katholisches Pfarramt • Postfach 2013 • 56107 Lahnstein

Lahnstein, den 31.05.2016/ed

Herrn Oberbürgermeister
Peter Labonte
Kirchstraße 1

56112 Lahnstein



A. 3/6.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 Marktplatz Niederlahnstein

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Labonte,

die Stadt Lahnstein hat jetzt die Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 44 „Marktplatz Niederlahnstein“ offen gelegt.

Unter Ziff. 2.4.1.1. der Erläuterung wurde bereits unsere Eingabe vom 03.01.2013 aufgenommen. An den darin geäußerten Bedenken hat sich nichts geändert. Wir halten diese aufrecht.

Ergänzend: Nach unserem Eindruck, den wir in vielen Gesprächen gewonnen haben, wird das Vorhaben von der Mehrzahl der Angehörigen der Pfarrei Sankt Martin Lahnstein, Kirchort St. Barbara, und den Bürgern von Niederlahnstein kritisch bewertet.

Für die Besucher der St. Barbarakirche, nicht nur Gottesdienstbesucher, wird der Marktplatz dringend benötigt. In der St. Barbarakirche finden neben den Gottesdiensten der Kirchengemeinde auch regelmäßig Schulgottesdienste der Schillerschule und des Johannesgymnasiums sowie Konzerte statt.

Das Gemeindehaus St. Barbara wird regelmäßig für kirchliche Veranstaltungen (Neujahrsempfang, Agape, Chorprobe) sowie Veranstaltungen kirchlicher Vereine (Mitgliederversammlungen, Podiumsdiskussionen, Vorstandssitzungen) genutzt.

Für Familienfeiern von Gemeindemitgliedern (Erstkommunion, Hochzeiten, Taufen, Geburtstage etc.) und auch für den Beerdigungskaffee wird es vermietet.

Das Gemeindehaus wird neben kirchlichen Veranstaltungen / kirchlichen Vereinen und Gemeindemitgliedern auch von anderen Vereinen und Parteien genutzt (z.B. CDU, FBL, SPD, Gemeinnützliche Baugenossenschaft, Sozialverband VdK, Volksbank Rhein-Lahn). Die SPD veranstaltet hier seit Jahren ihren Neujahrsempfang – zuletzt im Januar 2016. Bei Wahlen nutzt es die Verwaltung als Wahllokal für zwei Wahlbezirke.

m.edrich@
lahnstein.bistumlimburg.de

Telefon 02621-62 89 814
Telefax 02621-62 89 825

Nassauische Sparkasse
Kto.: 656 008911 BLZ: 510 500 15
IBAN: DE 34510500150656008911
BIC: NASSDE55XXX

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 44 - MARKTPLATZ NIEDERLAHNSTEIN
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE INHALTE DER PLANUNG
BEGRÜNDUNG ABWÄGUNGSRELEVANTE EINGABEN

Seite 2 von 2

Eine entsprechende Nutzung wäre ohne die vorhandenen Parkplätze auf dem Marktplatz nicht möglich. Einen Saal mit vergleichbarer Größe gibt es im Ortsteil Niederlahnstein nicht mehr.

Weiterhin ist für die Kath. Kindertagesstätte St. Barbara der Marktplatz als Parkplatz dringend notwendig. Die Eltern fahren den Marktplatz an, um ihre Kinder in die Kindertagesstätte zu bringen bzw. abzuholen. In dem Privatweg Johann-Baptist-Ludwig-Straße zur Kindertagesstätte ist aus Sicherheitsgründen und auch aus Brandschutzgründen ein An- und Abfahren nicht möglich. Auch die Erzieherinnen benötigen den Marktplatz als Parkplatz.

Die Kirchengemeinde, Gemeindemitglieder und Bürger möchten den Marktplatz als Festplatz und Parkplatz behalten. Neben den vorstehenden Gründen auch deshalb, weil er während des Hochwassers als Abstellplatz für die Straßen „in der Mark“ sowie der Johannesstraße benötigt wird.

Nach unseren Feststellungen wird er täglich von einer großen Zahl von Bürgern für Einkäufe und Erledigungen in der Bahnhofstraße, Emser Straße und Brückenstraße genutzt. Gerade in den letzten Tagen haben wir festgestellt, dass die Nutzung erheblich zugenommen hat und es an vielen Tagen keinen freien Parkplatz mehr gibt.

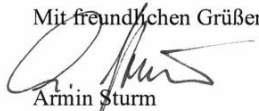
Wir bitten Sie daher, bei der vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 des „Marktplatzes Niederlahnstein“ die Anliegen der Kath. Kirchengemeinde Sankt Martin Lahnstein im Kirchort St. Barbara, der Gemeindemitglieder und der Bürger ausreichend zu berücksichtigen.

Unseres Erachtens müsste bei einer zukünftigen Bebauung wenigstens eine Fläche von 100 Parkplätzen erhalten bleiben.

In keiner Weise verschließen wir uns einer Gestaltung und teilweisen Bebauung des Marktplatzes. Hierfür können sicherlich das bisherige Feuerwehrhaus mit Vorplatz, die ehemalige Jugendherberge und das Gelände der Fa. Felgenheier genutzt werden. Der bisherige Marktplatz muss aber, zumindest in ausreichender Größe, als Parkplatz erhalten bleiben.

Eine vollständige oder überwiegende Bebauung des Marktplatzes würde, wie bereits oben vorgetragen, erhebliche Nachteile für die Pfarrgemeinde Sankt Martin Lahnstein mit Kirchort St. Barbara und die noch vorhandenen Geschäfte in der „Innenstadt“ Niederlahnstein mit sich bringen.

Mit freundlichen Grüßen


Armin Sturm
Pfarrer


Wolfgang Krebs
stellv. Verwaltungsratsvorsitzender

Dieses Schreiben geht in Kopie an alle Fraktionen