
**BAULEITPLANUNG
DER STADT LAHNSTEIN**

**AUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 46.2
RHEINQUARTIER LAHNSTEIN
TEILGEBIET SÜD**



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

TEXT UND BEGRÜNDUNG

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | Textliche Festsetzungen | 5 |
| 1.1 | Formelle Grundlagen | 5 |
| 1.1.1 | Rechtsgrundlagen | 5 |
| 1.1.2 | Bestandteile der Planung | 5 |
| 1.2 | Vorgeschlagene Planungsrechtliche Festsetzungen | 6 |
| 1.2.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 6 |
| 1.2.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO) | 8 |
| 1.2.3 | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) | 10 |
| 1.2.4 | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) | 10 |
| 1.2.5 | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | 11 |
| 1.2.6 | Öffentliche und private Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | 11 |
| 1.2.7 | Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | 11 |
| 1.2.8 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) | 11 |
| 1.2.9 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) | 12 |
| 1.2.10 | Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB) | 12 |
| 1.2.11 | 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) | 13 |
| 1.2.12 | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) | 16 |
| 1.3 | Vorgeschlagene Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung | 16 |
| 1.3.1 | Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) | 16 |
| 1.3.2 | Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) | 16 |
| 1.3.3 | Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) | 17 |
| 1.4 | Hinweise und Empfehlungen | 18 |
| 1.5 | Artenlisten | 22 |
| 1.5.1 | Pflanzliste | 22 |
| 1.5.2 | Sortiment für Obstbaumpflanzungen | 22 |
| 1.5.3 | Sortiment für Krautsäume | 23 |
| 1.5.4 | Ausschlussliste | 23 |
| 1.6 | Auszug aus der Schalltechnischen Kontingentierung (zu ergänzen) | 24 |
| 1.7 | Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes | 24 |
| 1.8 | Ausfertigungsvermerk | 29 |
| 2 | Begründung | 31 |
| 2.1 | Grundlagen | 31 |
| 2.1.1 | Lage im Stadtgebiet | 31 |
| 2.1.2 | Blick von der gegenüberliegenden Rheinseite | 32 |
| 2.1.3 | Luftaufnahmen | 32 |
| 2.1.4 | Geltungsbereich | 33 |
| 2.2 | Planungsansatz und Planungsziel | 33 |
| 2.2.1 | Aufgaben der Bauleitplanung | 34 |
| 2.2.2 | Städtebauliche Situation | 36 |
| 2.2.3 | Historische Flächennutzung | 38 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 2.2.4 | Vorhandene Flächennutzung..... | 39 |
| 2.2.5 | Flächennutzungsplanung | 39 |
| 2.2.6 | Freistellung von Bahnbetriebszwecken (Entwidmung) | 40 |
| 2.2.7 | Welterbe | 41 |
| 2.3 | Städtebauliches Konzept | 46 |
| 2.3.1 | Entwurfsbeschreibung | 47 |
| 2.3.2 | Äußere Erschließung | 48 |
| 2.3.3 | Innere Erschließung | 48 |
| 2.3.4 | Nutzungskonzept | 48 |
| 2.3.5 | Grünflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 49 |
| 2.3.6 | Städtebaulicher Entwurf | 49 |
| 2.4 | Weitere Untersuchungen | 50 |
| 2.4.1 | Immissionsschutz | 50 |
| 2.4.2 | Erschließung / Anbindung des Baugebiets | 57 |
| 2.4.3 | Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet | 61 |
| 2.4.4 | Entwässerung..... | 61 |
| 2.4.5 | Umweltbericht | 64 |
| 2.4.6 | Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Artenschutz | 65 |
| 2.5 | Erläuterung ausgewählter Festsetzungen | 66 |
| 2.5.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 66 |
| 2.5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 67 |
| 2.5.3 | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 68 |
| 2.5.4 | Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung | 68 |
| 2.6 | Verfahren | 69 |
| 2.6.1 | Aufstellungsbeschluss..... | 69 |
| 2.6.2 | Beteiligung der Öffentlichkeit | 70 |
| 2.6.3 | Beteiligung der Behörden | 70 |
| 2.6.4 | Erste Abwägung | 71 |
| 2.7 | Abwägungsrelevante Eingaben | 72 |
| 2.7.1 | Beteiligung der Öffentlichkeit..... | 72 |
| 2.7.2 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange..... | 78 |
| 2.8 | Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung | 95 |
| 2.8.1 | Niederschrift der öffentlichen Veranstaltung | 95 |
| 2.8.2 | Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes..... | 95 |
| 2.8.3 | Thematik der Wasserwirtschaft betreffend Oberflächengewässer, Hochwasserschutz, Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiete und -bereiche | 96 |
| 2.8.4 | Thematik des Schutzes angrenzender Nutzungen..... | 97 |
| 2.8.5 | Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege | 100 |
| 2.8.6 | Thematik der Belange der Deutschen Bahn | 100 |
| 2.8.7 | Thematik der Anbindung des Baugebiets | 102 |
| 2.8.8 | Thematik des Verkehrslärmschutzes | 102 |
| 2.8.9 | Thematik der geplanten Nutzungen | 104 |
| 2.8.10 | Thematik des Landschafts- und Naturschutzes | 107 |
| 2.8.11 | Thematik der Geologie und des Bergbaus | 109 |
| 2.8.12 | Thematik der Infrastruktur und Versorgung..... | 110 |
| 2.8.13 | Thematik des Bebauungsplan Verfahrens | 110 |
| 3 | Zusammenfassende Erklärung..... | 113 |
| 4 | Bearbeitungsvermerk..... | 114 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 5 | Umweltbericht (zu ergänzen) | 115 |
| 6 | Landschaftsplanerischer Beitrag (zu ergänzen) | 116 |
| 7 | Anlage Planzeichnungen (unmassstäblich)..... | 117 |
| 7.1 | Vorgeschlagener Entwurf Bebauungsplan Nr. 46.2..... | 117 |
| 7.2 | Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 46.1..... | 118 |

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Formelle Grundlagen

1.1.1 Rechtsgrundlagen

1.1.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- die **Planzeichnung**;
- die **Textlichen Festsetzungen** (ab Seite 5).

Beigefügt ist:

- eine **Begründung** (ab Seite 29), mit
 - dem **Umweltbericht** und
 - dem **Landschaftsplanerischen Beitrag** sowie
 - einer **Schalltechnische Kontingentierung einer Gewerbegebietsfläche im Bereich des Bebauungsplanes „Rheinquartier“ (Nr. 46.2) in Lahnstein**, erstellt durch ...,
 - einer **Schalltechnische Kontingentierung einer Gewerbegebietsfläche im Bereich des Bebauungsplanes „Rheinquartier“ (Nr. 46.1) in Lahnstein**, erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies, Boppard, Bearbeiter J. Schindler, 17. Januar 2018 (*31 Seiten zzgl. Anlagen*),
 - einer **Schalltechnischen Bewertung im Zusammenhang mit dem geplanten Rheinquartier in Lahnstein (Nr. 45)**, erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies, Boppard, Bearbeiter J. Schindler, 2. Februar 2016 (*38 Seiten zzgl. Anlagen*) und
 - einer **Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung**, erstellt durch Kocks Consult GmbH, Koblenz, Bearbeiter H. Trott und C. Schneider, 25. Januar 2016 (*42 Seiten zzgl. Anlagen*).

1.2 Vorgeschlagene Planungsrechtliche Festsetzungen

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 **GE-2 und GE-3** (ggfl. weitere) je nach den noch zu ermittelnden zulässigen Emissionskontingenten oder Gliederung der Nutzungsarten.

Hinweis: Die vorgeschlagenen Festsetzungen zur „Art der baulichen Nutzung“ sind wortgleich aus dem Gewerbegebiet („GE-1“) des angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46.1 übernommen. Die einzuhaltenden Werte der Emissionskontingente müssen von einem Gutachter ermittelt werden.

1.2.1.1 GE-2 (Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m § 1 Abs. 4-9 BauNVO und § 9 Abs. 2c BauGB)

Das **Gewerbegebiet GE-2** dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente (L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von ... dB(A) noch nachts (22:00 Uhr bis 6 Uhr) von ... dB(A) überschreiten.¹

Ausnahmsweise zulässig sind höhere Werte, wenn sie

Öffentlich genutzte Gebäude gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch das Vorhaben der angemessene Sicherheitsabstand des Bereiches um den Störfallbetrieb nicht unterschritten wird.²

¹ Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente festgestellt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Vorkehrungen zur Einhaltung können sich nach Auffassung des Gutachters wie folgt darstellen:

* Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse;

* Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z.B. zwischen nächstgelegenen Wohngebäude und betrieblichen Fahrstraße oder auch Verladebereichen etc.);

* Organisatorische Maßnahmen, z.B. die Durchführung best. betrieblicher Aktivitäten ausschließlich zur Tageszeit etc.;

* Einhaltung des Stands der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate (z.B. Lüftungsaggregate).

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:³

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- öffentliche Betriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind (keine abschließende Aufzählung):

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.2.1.2 GE-3 (Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m § 1 Abs. 4-9 BauNVO und § 9 Abs. 2c BauGB)

Das **Gewerbegebiet GE-3** dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

² Zu den öffentlich genutzten Gebäuden und Anlagen zählen (vgl. Arbeitshilfe: Berücksichtigung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben): Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke; Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr (z.B. Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen) sowie Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher (z.B. Geschäftspartner) empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können.

Keine öffentlich genutzten Gebäude und Anlagen sind: Vorhaben innerhalb des Betriebsbereichs (z.B. externe Labore mit geschulten Mitarbeitern); Wohngebäude, unabhängig davon, ob es sich um Ein- oder Mehrfamilienhäuser handelt.

Der Bundesrat geht davon aus, dass öffentlich genutzte einzelne Gebäude nur dann von § 3 Abs. 5d BImSchG erfasst werden, wenn sie für die gleichzeitige Anwesenheit einer größeren Zahl von Besuchern bestimmt sind. In dem Konzept zur Umsetzung der Seveso-III Richtlinie in der Musterbauordnung werden bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, nur dann einem besonderen Verfahren unterzogen, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als hundert zusätzliche Besucher ermöglicht wird. Gewerbebetriebe können dann zu den öffentlich genutzten Gebäuden zählen und schutzbedürftig sein, wenn sich dort ein relevanter, unbestimmter Personenkreis aufhalten kann, insbesondere eine ins Gewicht fallende Anzahl von Kunden (z.B. bei einem Fabrikverkauf in einer Größenordnung, die einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entspricht). Im Übrigen ist hinsichtlich der Besucher ähnlich wie bei Verwaltungsgebäuden zu differenzieren. Gleiches kann für den Großhandel in Abhängigkeit der Zahl der Besucher gelten.

³ Für die Zulassung einer Ausnahme ist u.a. auch die Fußnote 2 zu berücksichtigen.

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente (L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von ... dB(A) noch nachts (22:00 Uhr bis 6 Uhr) von ... dB(A) überschreiten.⁴

Ausnahmsweise zulässig sind höhere Werte, wenn sie

Öffentlich genutzte Gebäude gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch das Vorhaben der angemessene Sicherheitsabstand des Bereiches um den Störfallbetrieb nicht unterschritten wird.⁵

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:⁶

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- öffentliche Betriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind (keine abschließende Aufzählung):

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

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

Hinweis: Die vorgeschlagenen Festsetzungen zum „Maß der baulichen Nutzung“ sind aus dem Gewerbegebiet („GE-1“) des angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46.1 übernommen.

- Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 ff. BauNVO ist in den einzelnen Baugebieten jeweils festgesetzt über
 - die Grundflächenzahl GRZ (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
 - die Geschossflächenzahl GFZ (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
 - die Höhe der baulichen Anlagen H (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

⁴ Siehe Fußnote 1.

⁵ Siehe Fußnote 2.

⁶ Siehe Fußnote 3.

- 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 Geländeoberflächemitzurechnen.

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.
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen sowie von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
- Die Höhe der baulichen Anlagen ist definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß zwischen der Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses über der Geländeoberfläche⁷ und der Oberkante der baulichen Anlage.

Die Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses über der Geländeoberfläche ist mit ihrer Höhenlage auf einen Maximalwert von 71,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt; siehe Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB), Seite 12.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Abweichung von diesem Maximalwert, wenn die Oberkante der baulichen Anlage die jeweils angegebene maximale Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhennull nicht überschreitet.

⁷ Aus der Begriffsdefinition des § 2 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung, hier § 2 Abs. 4 LBauO: *Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.*

| Baugebiet | Grund- flächen- zahl GRZ | Geschoss- flächenzahl GFZ | Höhe der baulichen Anlagen H | maximale Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhen- null (NHN) ⁸ |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--|
| GE-2 und GE-3 usw. | 0,8 | 1,6 | höchstens 16,00 m | 87,00 m NHN |
| im zu benennenden Bereich des geneh- migten Gebäudes | 0,8 | 1,6 | höchstens 18,50 m | 90,00 m NHN |

Als Ausnahme darf die festgesetzte maximale „Höhe der baulichen Anlagen“ im **Gewerbegebiet GE** um bis zu zehn Prozent überschritten werden, wenn es sich dabei um technische Aufbauten handelt, die in der Summe ihrer Grundflächen höchstens zehn Prozent der Grundfläche des Gebäudes betragen und mindestens zehn Meter von der nächstliegenden Baugrenze entfernt sind.

1.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- Im **Gewerbegebiet** ist keine Bauweise festgesetzt.

1.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Eine Überschreitung der Baugrenze durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu einem Meter kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von drei Metern zu öffentlichen Flächen verbleibt.

⁸ Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Das Normalhöhennull wurde als Nachfolger des Normalnull (NN) eingeführt, dessen Höhenangaben das Schwerkfeld der Erde nicht berücksichtigten. NHN-Höhen werden in Meter über Normalhöhennull (m NHN) angegeben.

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

- Die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauGB können auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Privaten Grünflächen als Ausnahme zugelassen werden.

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

1.2.7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die **Privaten Grünfläche PG-1** trägt die Zweckbestimmung „**Ersatzlebensraum**“. Der „**Ersatzlebensraum**“ dient dem Schutz der Mauereidechse und erfordert die Umsetzung der in Abschnitt 1.2.8 hierfür festgesetzten Maßnahmen.
- Innerhalb der **Privaten Grünfläche PG-1** sind alle baulichen Maßnahmen, die dem Lärm- und Naturschutz dienen, ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 12 sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist ausnahmsweise zulässig, wenn den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen wird.⁹
- Innerhalb der **Privaten Grünfläche PG-1** sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von zwei Metern ausnahmsweise zulässig.
- Die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, Rückhaltung und Versickerung dienenden Anlagen und Nebenanlagen können innerhalb der **Privaten Grünfläche PG-1** als Ausnahme zugelassen werden.

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

- Innerhalb des **Gewerbegebietes** sind gestufte Hecken unterschiedlicher Höhe, Breite und Dichte (mind. 1,50 m breit; mind. 1,75 m hoch) aus heimischen Gehölzen anzulegen.

⁹ Darunter fallen die im Abschnitt 1.2.8 für die **Private Grünfläche PG-1** getroffenen Festsetzungen. Insbesondere - so die Forderung der Oberen Naturschutzbehörde aus der Stellungnahme der SGD Nord vom 28. Juli 2017 - zur Aufstellung der benachbart angrenzenden Bebauungspläne Nr. 45 und Nr. 46.1 muss sichergestellt sein, dass die Reptilienersatzlebensräume nicht durch Überbauung oder randliche Einwirkungen, z.B. Stoffeinträge oder Beschattung, in ihrer Habitateignung beeinträchtigt werden.

- Zwischen privatem und öffentlichem Raum sind strukturierte Hecken anzulegen, die Sichtschutzfunktionen mit einer guten Durchgrünung verbinden und als Lebensraum und Nahrungshabitat für Singvögel, Kleinsäuger und Insekten dienen.
- Innerhalb der **Privaten Grünfläche PG-1** ist ein Ersatzlebensraum für Mauereidechsen durch Anlage einer zwei Meter hohen und fünf bis sieben Meter breiten Wallschüttung mit einem Kern aus Betonbruch und Überschüttung aus recyceltem Bahnschotter, Sand und Kieslinsen und Betonschwellenstapeln zu schaffen.
- Innerhalb der **Privaten Grünfläche PG-1** sind auf Magersubstraten und Schotterfeldern der alten Bahnanlagen (Restflächen, Gleisstrang) Nahrungshabitate für Mauereidechsen als Kraut- und Staudenfluren anzulegen und zu erhalten.

1.2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- In der als solche festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein mindestens 1,80 m hoher Wall parallel zur Bahnlinie zu errichten.

1.2.10 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Die Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses über der Geländeoberfläche ist mit ihrer Höhenlage auf einen Maximalwert von 71,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
Ausnahmsweise zulässig ist eine Abweichung von diesem Maximalwert nach den Vorgaben zur „Höhe der baulichen Anlagen“ im Abschnitt 1.2.1.2, Seite 7.

1.2.11 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)

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des mit Rechtsverordnung vom 10. Juni 2003 festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“ zugunsten der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH.¹⁰
Es sind daher zwingend die Verbote der Schutzgebietsverordnung¹¹ zu beachten. Diese werden im Nachfolgenden - mit weiteren Hinweisen versehen und ohne Anspruch auf Vollständigkeit - aus den im Aufstellungsverfahren abgegebenen Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord wiedergegeben:
 - Die Errichtung baulicher Anlagen für Industrie, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind verboten, so dass die Ansiedlung oder auch künftige Nutzungsänderungen gewerblicher Betriebe bzw. Produktionsstätten, bei denen mit schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Stoffen sowie mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, grundsätzlich nicht zulässig sind.
 - Die Errichtung baulicher Anlagen ist nach der Rechtsverordnung nur dann zulässig, wenn die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssole nachgewiesen wird. Auf Grund der fehlenden Deckschichten wird dieser Nachweis voraussichtlich nicht möglich sein. Für diesen Fall ist eine Ausnahmegenehmigung für das jeweilige konkrete Vorhaben von dem Verbot der Rechtsverordnung erforderlich. Diese kann nur dann erteilt werden, wenn der Schutz der Gewinnungsanlage nicht gefährdet wird.
 - Auf Grund der bisherigen Nutzung und der Vorbelastung des Geländes kann mit entsprechenden Auflagen eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden, da durch eine Überbauung bzw. Versiegelung der Flächen ein zusätzlicher Schutz der Brunnen erreicht wird. Tiefere Eingriffe in den Untergrund (Unterkellerung, Tiefgaragen etc.) sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden aber verboten.
 - Des Weiteren sind in sensiblen Bereichen zum Schutz der Gewinnungsanlagen unbelastete bindige Böden aufzutragen.

¹⁰ Nach der Modellrechnung des hydrogeologischen Gutachtens der Technologieberatung Grundwasser und Umwelt GmbH (TGU GmbH, Koblenz) vom März 1996 fließen etwa 80 bis 85 % der Entnahmemengen unter dem Rangierbahnhof der Wassergewinnung zu. Während die Gewinnungsanlagen im Bereich eines Schwemmfächers mit entsprechenden gering durchlässigen Schichten nieder gebracht wurden, sind diese Deckschichten im Bereich des Rangierbahnhofes vermutlich vollständig abgegraben. Der Grundwasserstand dürfte hier bei etwa zehn Meter unter Geländeoberkante liegen. Die Böden der Niederterrasse sind entsprechend gut durchlässig und stellen keinen sicheren Schutz dar. Der Nachweis einer mittleren Schutzfunktion kann hier voraussichtlich nicht erbracht werden.

¹¹ Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes ... zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“ vom 10. Juni 2003 ist im Abschnitt 1.7 auszugsweise wiedergegeben.

- Die Errichtung von Verkehrsanlagen und anderer baulicher Anlagen ist erlaubt, sofern hierauf gesammeltes Abwasser sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird. Hier sind die Richtlinien der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) maßgeblich zu befolgen.
Darüber hinaus werden in Bereichen, auf denen vermehrt wassergefährdende Stoffe transportiert und zeitweise abgestellt werden, weitergehende Anforderungen notwendig (beispielsweise zusätzliche Abdeckung der Bankette etc.).
Die breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser über die belebte Bodenzone ist nur dann zulässig, wenn die mittlere Schutzfunktion in der Versickerungszone nachgewiesen wird.
- Die Errichtung der Kanalisation ist dann zulässig, wenn diese in angemessenen Zeitabständen durch Inspektion auf Schäden überprüft werden (ATV-A 142, ATV-H 146). Bei der Planung sind dies besonderen Anforderungen, die sich aus den turnusmäßigen Wiederholungsprüfungen ergeben (Inspektionsöffnungen, Verschlussmöglichkeiten, Anschluss der Kanäle in Schachtbauwerken mit vorgefertigten Anschlüssen) besonders zu beachten.
- Des Weiteren ist nach der Rechtsverordnung die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (beispielsweise Bauschutt etc.) beim Bau von Anlagen des Straßenverkehrs und von Lärmschutzdämmen verboten. Im nordöstlichen Teil ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls aus gereinigtem Bahnschotter vorgesehen. Für die Nutzung von Bahnschotter und sonstigem Recyclingmaterial ist eine Ausnahmegenehmigung von dem Verbot der Rechtsverordnung erforderlich. Diese kann dann in Aussicht gestellt werden, wenn eine nachteilige Beeinträchtigung der Gewinnungsanlagen sicher ausgeschlossen werden kann.
- Der Betreiber der Gewinnungsanlagen wird im Verfahren (Erteilung einer Ausnahmegenehmigung) beteiligt.
- Da die Brunnen im Wesentlichen Uferfiltrat fördern, ist eine zusätzliche Versiegelung von Flächen für die Trinkwassergewinnung unschädlich bzw. für eine Sicherung der Altlast auch zu fordern.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des inneren Schutzbereiches für die Lahnsteiner Mineralquellen. Dieser soll den quantitativen Schutz der Quellen gewährleisten. Allerdings ist lediglich bei tieferen Eingriffen bis in das devonische Festgestein eine Gefährdung der Mineralquellen zu besorgen. Da durch die Rechtsverordnung für die Brunnen „Grenbach“ aber bereits Bohrungen und das Gewinnen von Erdwärme verboten sind, sind weitergehende zusätzliche Auflagen für den Schutz der Mineralquellen nicht erforderlich. Ausnahmen von diesen Verboten können nicht in Aussicht gestellt werden.
- Nachfolgende **Allgemeine Nebenbestimmungen für Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten, Schutzzone III** sind als Auflagen in die Ausschreibung der Bauarbeiten mit aufzunehmen:
 - Während der Bauarbeiten sind das Lagern von wassergefährdenden Stoffen (Öl, Benzin und dergleichen) sowie das Hantieren (Umfüllen, Betanken von Fahrzeugen und Geräten usw.) mit diesen Stoffen im Schutzgebiet verboten.

- An den beim Bau eingesetzten Maschinen dürfen im Wasserschutzgebiet weder Reparaturen noch Wartungs- oder Pflegearbeiten ausgeführt werden.
- Das Auslaufen wassergefährdender Stoffe ist sofort der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Ungeachtet dessen ist belastetes Erdreich sofort auszukoffern und in dichten Behältnissen bis zur weiteren Entscheidung außerhalb des Wasserschutzgebietes zwischenzulagern. Hierfür ist ein Behältervolumen von mindestens fünf Kubikmeter vorsorglich vorzuhalten.
- In die Deckschichten darf nur in dem für die bauliche Abwicklung unabdingbaren Maße eingegriffen werden.
- Die baubedingten Arbeitsräume müssen mit schadstofffreiem, inertem Erdmaterial wiederverfüllt werden. Bauabfälle, Überreste, Behältnisse oder dergleichen, dürfen nicht überschüttet werden. Sie sind zusammen mit den übrigen auf der Baustelle nicht mehr zu verwendenden Stoffen und Abfällen ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Sofern eine Schmutzwasserleitung verlegt wird, ist vor Inbetriebnahme dieser Abwasserleitungen eine Dichtheitsprüfung gem. DIN EN 1610 bzw. gem. ATV-DVWK-Regelwerk A 139 durchzuführen. Gem. der Entwässerungssatzung ist der Anschluss an die öffentliche Kanalisation sowie die Dichtheitsprüfung mit der Stadt Lahnstein abzustimmen. Der v.g. Nachweis der Dichtheitsprüfung ist der Stadt Lahnstein vorzulegen. Im Rahmen der Instandhaltung gem. DIN 1986, Teil 30 (Februar 2003) sind die nachfolgenden Untersuchungen (wiederkehrende Kamerabefahrungen, Dichtheitsprüfungen) mit der Stadt Lahnstein abzustimmen.
- Das Plangebiet kommt in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu liegen. Hier können zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen für bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

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

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

1.3 Vorgeschlagene Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung

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

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

1.3.1.1 Äußere Gestaltung

- Im **Gewerbegebiet** sind als Farben für die Gestaltung der Außenwände aller Gebäude und Grundstückseinfriedungen nur weiße und aus Weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne zulässig. Unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben. Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von zulässigen anderen Fassadenmaterialien und –elementen in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.

1.3.1.2 Höhe der baulichen Anlagen

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist als planungsrechtliche Festsetzung unter dem „Maß der baulichen Nutzung“ (Abschnitt 1.2.1.1 auf Seite 6) festgesetzt.
- Im **Gewerbegebiet** darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise um bis zu zehn Prozent überschritten werden, wenn es sich dabei um technische Aufbauten handelt, die in der Summe ihrer Grundflächen höchstens zehn Prozent der Grundfläche des Gebäudes betragen und mindestens zehn Meter von der nächstliegenden Baugrenze entfernt sind.

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

- Im **Gewerbegebiet** sind Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegten oder laufenden Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen nicht zulässig.
- Im **Gewerbegebiet** dürfen Werbeanlagen an Gebäuden nicht mehr als fünf Prozent der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen; sie sind in ihrer Größe jeweils auf maximal zehn Quadratmeter begrenzt und unterhalb einer Höhe von elf Metern (entsprechend 82,00 m über Normalhöhennull) anzubringen.
- Im **Gewerbegebiet** dürfen einzeln stehende Werbeträger - mit Ausnahme von Fahnen - eine Höhe von maximal 7,50 m und eine Ansichtsfläche von jeweils acht Quadratmeter nicht überschreiten.

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

- Zur Bepflanzung der unbebauten Flächen des Baugrundstücks ist jegliche Art von standortgerechten Gehölzen und Stauden zulässig mit der Einschränkung, dass Nadelgehölze eine Höhe von fünf Meter nicht überschreiten und bezüglich der Gesamtzahl an Gehölzen maximal 25 % betragen dürfen.
- Oberflächenbefestigungen auf den unbebauten Grundstücksflächen sollen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.
- Im **Gewerbegebiet** sind auf mindestens fünf Prozent der Fläche des Baugrundstücks gestufte Hecken anzulegen und dauerhaft zu pflegen (siehe 1.2.8, Seite 11).

1.4 Hinweise und Empfehlungen

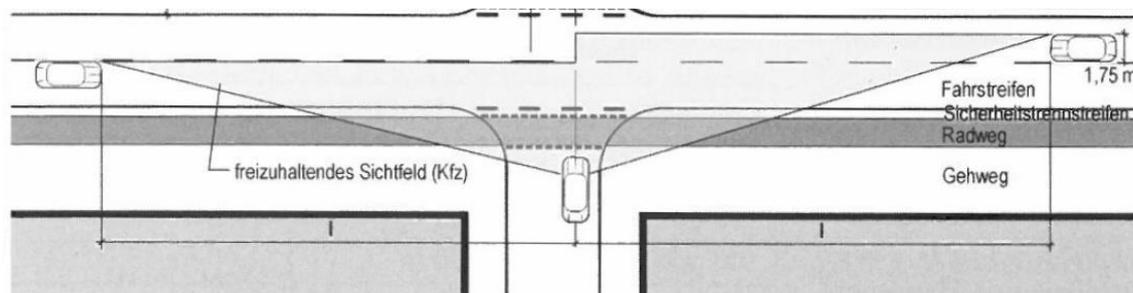
- Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Werbeanlagen und Einfriedungen als auch beim Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie bei der Gestaltung der unbebauten Flächen ist zu beachten:

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

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

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

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



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

- Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz** empfiehlt für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen. Im gegebenen Fall ist dem Thema Hochwasser bzw. max. Grundwasserstand besondere Beachtung zu widmen. Bei **Eingriffen in den Baugrund** sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

- Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 - **Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**. Im Bereich von Versorgungsanlagen sind Bepflanzungsmaßnahmen im Voraus mit den entsprechenden Trägern abzustimmen.
- Die **Beseitigung von Baumbestand** ist lediglich in der Zeit vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zulässig. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen. Die Freimachung der Baufelder von Baumbestand darf damit ausschließlich außerhalb der Brutsaison erfolgen.
- Bei allen **Bodenarbeiten** sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18 915 und DIN 19 731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Demnach ist der Oberboden sorgsam zu behandeln. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18 915, Blatt 2 abzuschleppen 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.
- Die **Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH** weist auf folgende Sachverhalte hin:
 - Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.
 - Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit gewährleistet sein.
 - Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Ein Bauvorhaben kann nur genehmigt werden, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (beispielsweise solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

- Die Antragsunterlagen der berührenden Baumaßnahmen (u.a. Wallschüttung Höhe 2 m, Breite 5-7 m) müssen frühzeitig abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.
- Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.
- Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller rechtzeitig einen schriftlichen Antrag bei der Deutschen Bahn stellen. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.
- Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.
- Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.
- Eventuelle Lagerungen von Baumaterial, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.
- Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden.
- Die Einfriedung mit einem Tor ist im Einvernehmen mit der DB Netz AG, I.NP-MI-D-KO (IF), Frankenstraße 1-3, 56068 Koblenz, sicherzustellen. Die Einfriedung mit Tor (für die Zugänglichkeit zum Bahngelände) ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite hin müssen abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

- Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.
- Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen mitgerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.
- Beim Einsatz von Baukränen ist eine kostenpflichtige Kraneinweisung erforderlich.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die **Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH / Kommunikationstechnik** weist darauf hin, dass sich im angefragten Bereich ein Streckenfernmeldekabel im Testbetrieb befände, weshalb hierzu keine Plandokumentation vorliegt und somit die Lage unbekannt ist. Des Weiteren befänden sich dort zwei Bahnhoffermeldekabel, deren Lage unbekannt ist, da diese nicht in der Plandokumentation enthalten sind. Es sei deshalb eine Kabeleinweisung eines ortskundigen Technikers erforderlich, um auszuschließen, dass die angefragte Fläche betroffen ist. Da Bedenken bestünden, dass Kabel/Anlagen der DB Netz AG beschädigt werden könnten, sei eine örtliche Kabeleinweisung vor Baubeginn mit einem Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich (mindestens zehn Arbeitstage vorher). Die hieraus entstehenden Kosten gingen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Die erfolgte Einweisung sei zu protokollieren. Die Forderungen des Kabelmerkkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft“ seien strikt einzuhalten.

1.5 Artenlisten

1.5.1 Pflanzliste

Heimische Laubbäume als Hochstämme und/oder Heister

Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Wildobst

Edeleberesche (*Sorbus aucuparia* in Sorten), Edelkastanie (*Castanea sativa*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Deutsche Mispel (*Mespilus germanica*), Haferschlehe (*Prunus domestica insititia*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Kirsch-Pflaume (*Prunus cerasifera*), Schlehe, Schwarzdorn, (*Prunus spinosa*), Speierling (*Sorbus domestica*), Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Wild-Kirsche (*Prunus avium*).

Heimische fruchttragende Sträucher

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Gemeine Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Padus avium*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Purgier Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Schmucksträucher(-Bäume) innerhalb der Wohnquartiere

Zaubernuss (*Hamamelis vernalis*), Pfeifensträucher (*Philadelphus spec.*), Forsythien (*Forsythia x intermedia*), Großblumiges Johanniskraut (*Hypericon patulum*), Purpur-Apfel (*Malus purpurea*), Zierquitte (*Chaenomeles spec.*), Rotdorn (*Crataegus laevigata*).

1.5.2 Sortiment für Obstbaumpflanzungen

Sorten zur Auswahl

Kultur-Apfel: Ananasrenette, Charlamowski, Brettacher, Champagner Renette, Goldparmäne, Gelber Bellefleur, Harberts Renette, Herrgottsapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Luxemburger Renette, Parmentier, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Rambur, Roter Augustiner, Rote Sternrenette (Befruchter), Wachendorfer Renette, Weinröschen, Zucalmaglio.

Kultur-Birne: Blumenbachs Butterbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Diels Butterbirne, Hochfeine Butterbirne, Hofratsbirne, Juffernbirne, Marianne, Offenbacher Rote, Petersbirne, Philippsbirne, Poiteau, Veldenzler Birne, Vereinsdechantsbirne, Winterlonchen.

Süßkirsche: Sorten: Büttners Rote Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Haumüller, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel, Teickners Schwarze Herzkirsche, Frühe Rote Meckenheimer.

1.5.3 Sortiment für Krautsäume

Agrostis capillaris (Rotes Straußgras), Allium oleraceum (Gemüse-Lauch), Anthemis tinctoria (Färberkamille), Bromus erectus (Aufrechte Trepse), Campanula rapunculus (Rapunzel-Glockenblume), Campanula rotundifolia (Rundblättrige-Glockenblume), Centaurea jacea (Wiesenflockenblume), Cichorium intybus (Gemeine Wegwarte), Daucus carota (Wilde Möhre), Echium vulgare (Gemeiner Natterkopf), Erodium cicutarium (Gewöhnlicher Reiherschnabel), Erophila verna (Frühlings-Hungerblümchen), Euphorbia cyparissias (Zypressen-Wolfsmilch), Falcaria vulgaris (Gemeine Sichelzmöhre), Hypericum perforatum (Echtes Johanniskraut), Isatis tinctoria (Färberwaid), Linaria vulgaris (Echtes Leinkraut), Lotus corniculatus (Gemeiner Hornklee), Medicago lupulina (Hopfenklee), Origanum vulgare (Gemeiner Dost), Plantago media (Mittlerer Wegerich), Poa angustifolia (Wiesen-Rispengras), Potentilla argentea (Silber-Fingerkraut), Reseda lutea (Gelber Wau), Salvia pratensis (Wiesen-Salbei), Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer), Sedum album (Weiße Fetthenne), Silene vulgaris (Taubenkropf-Leimkraut), Stachys recta (Aufrechter Ziest), Thymus pulegioides (Breitblättriger Thymian).

1.5.4 Ausschlussliste

Die Verwendung folgender Gehölzarten ist ausgeschlossen

Schmetterlingsflieger (Buddleja davidii) ist auf Grund ihrer invasiven Eigenschaften und der Gefahr der Ausbreitung im Ersatzlebensraum für die Mauereidechsen zu vermeiden, außerdem

* wegen Größe, Bruchgefahr, Sichtbehinderung, Ausläufern und/oder Samen

Bruch-Weide (Salix fragilis), Essigbaum (Rhus typhina; Syn.: Rhus hirta), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Götterbaum (Ailanthus altissima und ähnliche Großbäume), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Schwarznuss (Juglans nigra), Schwarzpappel (Populus nigra), Walnuss (Juglans regia);

* wegen geringer ökologischer Eignung

Koniferen: Tannen (Abies) Fichten (Picea), Kiefern (Pinus), Douglasien (Pseudotsuga), Lärchen (Larix), Hemlocktannen (Tsuga), Wacholder (Juniperus), Lebensbäume (Thuja), Mammutbäume (Sequoiadeae) und andere Zypressengewächse (Cupressaceae), generell Flachwurzler.

1.6 Auszug aus der Schalltechnischen Kontingentierung (zu ergänzen)

1.7 Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes

Auszugsweise Wiedergabe der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“

Aufgrund des § 19 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245) und der §§ 13, 122, 123 und 105 Abs. 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) vom 14. Dezember 1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 303) wird durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als obere Wasserbehörde folgendes verordnet:

§ 1 Allgemeines

Zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“ (Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen) in der Gemarkung Oberlahnstein, Flur 9, Flurstück 81/5 wird das nachstehend beschriebene Wasserschutzgebiet festgesetzt.

§ 2 Geltungsbereich

Das Wasserschutzgebiet liegt süd-östlich im Stadtteil Oberlahnstein der Stadt Lahnstein und nord-westlich von Braubach, hat eine Größe von 245,60 ha und wird durch drei Schutzzonen gebildet.

Über die einzelnen Schutzzonen gibt die als Anlage zu dieser Rechtsverordnung abgedruckte Übersichtskarte einen Überblick. Sie ist Bestandteil der Rechtsverordnung.

Die Schutzzonen sind dort wie folgt dargestellt:

- (1) Zone I (Fassungsbereich ...);
- (2) Zone II (Engere Schutzzone ...);
- (3) Zone III (Weitere Schutzzone: Die Zone III erstreckt sich auf die Gemarkung Oberlahnstein, Fluren 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 22, 23, 24, 25, 26, 27 und 31 und hat eine Größe von 241,31 ha).

§ 3 Verbote und Beschränkungen

- (1) Zone I (...);
- (2) Zone II (...);
- (3) Zone III (Weitere Schutzzone).

Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar insbesondere:

- 3.1 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen für Industrie;
- 3.2 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssole wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;

- 3.3 Bau und Erweiterung von Betrieben und Anlagen zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Verarbeiten und Lagern von radioaktiven und nicht oder nur schwer abbaubaren wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Raffinerien, Metallhütten, chemischen Fabriken, Chemikalienlager, kerntechnische Anlagen, ausgenommen für medizinische Anwendung und Mess-, Prüf- und Regeltechnik;
- 3.4 Wärmekraftwerke, soweit nicht gasbetrieben;
- 3.5 Umgang (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden) mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen sind
1. Kleinmengen, die für den Haushaltsbedarf verwendet werden,
 2. Heizöl, welches nur für den Hausgebrauch gelagert wird,
 3. Dieselmotortreibstoff, welcher nur für land- und forstwirtschaftliche Betriebe gelagert wird, gemäß Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung- VAWS) in der jeweils gültigen Fassung. Bei einer Lagerkapazität über 5.000 Liter muss die Anlage vor Inbetriebnahme oder bei einer wesentlichen Änderung abgenommen und alle fünf Jahre durch einen Sachverständigen geprüft werden. In den unter 1 bis 3 aufgeführten Fällen ist nur eine oberirdische Lagerung und oberirdische Leitungsverlegung zulässig;
- 3.6 Errichtung, Erweiterung und wesentliche Umgestaltung von Verkehrsanlagen und anderer bauliche Anlagen, sofern gesammeltes Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, wenn es breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird (ATV-A 138). Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
1. Dachflächen (außer von Industriebetrieben),
 2. Rad- und Gehwegen,
 3. Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben),
 4. Wohnstraßen bei einer Fahrzeugdichte von maximal 500 Pkw pro Tag;
- 3.7 Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Bauschutt, Müllverbrennungsrückstände, Schlacken, Rückstände des Bergbaus) beim Bau von Anlagen des Straßen-, Wasser-, Schienen- und Luftverkehrs und von Lärmschutzdämmen;
- 3.8 Errichtung und Erweiterung von Friedhöfen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.9 Errichtung und Erweiterung von Flugplätzen;
- 3.10 Errichtung und Erweiterung von Güterumschlagsplätzen (z.B. Rangierbahnhöfe, Güterbahnhöfe, Autohöfe);
- 3.11 Landwirtschaftliche einschließlich gartenbauliche sowie forstwirtschaftliche Betriebsführung und Nutzung, sofern sie nicht grundwasserschonend unter Vorsorgegesichtspunkten betrieben wird (Düngeverordnung in der jeweils gültigen Fassung), dies gilt vor allem für:
1. Ausbringen von Dünger, soweit dies nicht zeit- und bedarfsgerecht erfolgt,
 2. Ausbringen von Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Festmist) und Silagesickersaft auf Brache oder tiefgefrorenem oder schneebedecktem Boden,
 3. Ausbringen von Klärschlamm, Fäkalschlamm und Bioabfallkompost,
 4. Anwenden von Pflanzenschutzmitteln mit W-Auflage, die aus einem Stoff bestehen oder einen Stoff enthalten, der gemäß Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten nicht angewendet werden darf,
 5. Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln aus Luftfahrzeugen,

6. Tierbesatz mit grundwassergefährdender Konzentration von Tieren auf unbefestigten Flächen, bezogen auf den Betrieb und/oder auf die für die Ausbringung des Wirtschaftsdüngers verfügbare landwirtschaftliche Fläche,
 7. Lagern von Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Festmist) sowie von fließfähigen Düngemitteln außerhalb dauerhaft dichter Anlagen; Gärfuttermieten (Feldsilage), ausgenommen Foliensilos auf dichter Bodenplatte mit Auffangbehälter,
 8. Waldrodung, Grünlandumbruch, Schwarzbrache,
 9. landwirtschaftliche Beregnung, sofern dabei die nutzbare Feldkapazität überschritten wird;
- 3.12 Errichtung und Erweiterung von Kleingartenanlagen, Mono- und Sonderkulturen;
- 3.13 Anwenden von Pflanzenschutzmitteln auf Freiflächen und zur Unterhaltung von Verkehrswegen, sofern es nicht grundwasserschonend betrieben wird (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung);
- 3.14 Errichtung und Erweiterung von Rohrleitungsanlagen zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen ist die wesentliche Umgestaltung/Modernisierung an Rohrleitungsanlagen, sofern sie zur Verbesserung des Grundwasserschutzes führt und hierfür eine Zustimmung der oberen Wasserbehörde vorliegt;
- 3.15 Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln (ausgenommen bei oberirdischer Aufstellung bzw. Leitungsführung, Massekabel), insbesondere wenn die Anlagen stillgelegt sind;
- 3.16 Motorsport;
- 3.17 Errichtung und Erweiterung von Tankstellen, ausgenommen ist die wesentliche Umgestaltung/Modernisierung, sofern sie zur Verbesserung des Grundwasserschutzes führt und hierfür eine Zustimmung der oberen Wasserbehörde vorliegt;
- 3.18 Lagerung von Baustoffen, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen kann;
- 3.19 Errichtung und Erweiterung der Kanalisation einschließlich Regenüberlauf- und Regenklärbecken sowie zentrale Kläranlagen und Sammelgruben, sofern diese nicht in angemessenen Zeitabständen durch Inspektion auf Schäden überprüft werden (ATV-A 142, ATV-H 146);
- 3.20 Einleitung von Abwasser (einschließlich Kühlwasser und gesammeltes Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund), sowie dessen Versickerung, Verrieselung und Verregnung, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, wenn es breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird (ATV-A 138). Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
1. Dachflächen (außer von Industriebetrieben),
 2. Rad- und Gehwegen,
 3. Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben) und
 4. Wohnstraßen bei einer Fahrzeugdichte von maximal 500 Pkw pro Tag;
- 3.21 Einleiten von Abwasser in ein oberirdisches Gewässer, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser. Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
1. Dachflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben),
 2. Rad- und Gehwegen,
 3. Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben);
- 3.22 Abfallbehandlungsanlagen, dies gilt vor allem für:
1. Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen,
 2. Abfallumschlaganlagen und -zwischenlager,

3. Anlagen zur Verwertung von Abfällen (z.B. Bauschuttrecycling);
- 3.23 Abfalldeponien, dies gilt vor allem für:
 1. Ablagern von Rückständen aus Wärmekraftwerken und Abfallverbrennungsanlagen, Hochofenschlacken und Gießereisanden,
 2. Ablagerung auch unbelasteter Locker- und Festgesteine (z.B. Bergehalden), wenn Umsetzungs- und Auslaugungsprozesse zu nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser führen können;
- 3.24 Bergbau einschließlich Erdöl- und Erdgasgewinnung;
- 3.25 Errichtung und Erweiterung von unterirdischen Speichern für wassergefährdende Stoffe;
- 3.26 Ablagern und Aufhalden bergbaulicher Rückstände, wenn Umsetzungs- und Auslaugungsprozesse zu nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser führen können;
- 3.27 Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.28 Gewinnung von Steinen, Erden und anderen oberflächennahen Rohstoffen, es sei denn,
 1. ein ausreichender Mindestflurabstand (Geländeoberkante zu Druckoberkante des Grundwassers) und
 2. die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten (unterhalb der Eingriffssohle) wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.29 Verletzen der Grundwasser überdeckenden Schichten, ausgenommen sind
 1. die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,
 2. bauliche Anlagen und Baugruben, wenn die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle der oberen Wasserbehörde nachgewiesen wird und,
 3. das Schließen einer Baulücke;
- 3.30 Bohrungen;
- 3.31 Gewinnung von Erdwärme;
- 3.32 militärische Anlagen und Übungen, soweit sie nicht den Vorgaben des DVGW Regelwerkes W 106 entsprechen;
- 3.33 Neuanlage von Schießplätzen;
- 3.34 Neuanlage von Golfplätzen;
- 3.35 Märkte, Volksfeste und Großveranstaltungen außerhalb der dafür vorgesehenen Anlagen;
- 3.36 Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (z.B. Fischteiche);
- 3.37 Verletzung der Kolmationsschicht durch wasserbauliche Maßnahmen an oberirdischen Gewässern im Bereich von Uferfiltratfassungen.

§ 4 Duldungspflichten

- (1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebiets haben zu dulden:
 - a. das Betreten ihrer Grundstücke durch Personen, die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wassergewinnungsanlagen beauftragt sind,
 - b. das Aufstellen von Hinweisschildern.

- (2) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der in der Zone I gelegenen Grundstücke haben die Durchführung aller Maßnahmen, die den Wassergewinnungsanlagen und ihrem Schutz dienen, insbesondere die Einzäunung des Fassungsbereiches, das Aufbringen einwandfreien, gut reinigenden oder abdichtenden Materials zur Verstärkung der Deckschichten, das Aufbringen einer zusammenhängenden Grasdecke sowie die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern zu dulden.

§ 5 Befreiungen

- (1) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord kann unter den Voraussetzungen des § 13 Abs. 6 LWG auf Antrag von den Verboten des § 3 Befreiungen zulassen.
- (2) Die Befreiung ist widerruflich; sie kann mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden und bedarf der Schriftform.
- (3) Im Falle des Widerrufs kann die zuständige Behörde vom Grundstückseigentümer verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird, sofern das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Wasserversorgung, dies erfordert.

§ 6 Begünstigte

Begünstigte durch die Festsetzung des Wasserschutzgebiets sind die Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH, Peter-Altmeier-Ufer 50, 56068 Koblenz.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 41 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 WHG kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig.

1. einem Verbot nach § 3 zuwiderhandelt,
2. eine nach § 5 ausnahmsweise zugelassene Handlung vornimmt, ohne die mit der Befreiung verbundenen Bedingungen oder Auflagen zu befolgen.

§ 8 Entschädigung

Anträge auf Entschädigungsleistungen nach § 19 Abs. 3 WHG oder Ausgleichsleistungen nach § 19 Abs. 4 WHG sind an den Begünstigten zu richten.

Kommt eine gütliche Einigung nicht zustande, so entscheidet auf Antrag eines Beteiligten die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord über die Festsetzung der Entschädigung- oder Ausgleichsleistung.

1.8 Ausfertigungsvermerk

2 BEGRÜNDUNG

2.1 Grundlagen

2.1.1 Lage im Stadtgebiet



Lahnstein „Wandern. Wohlfühlen. Welterbe.“ - unmaßstäbliche Zeichnung, 2013

2.1.2 Blick von der gegenüberliegenden Rheinseite



Luftbild - Schrägaufnahme um die Jahrtausendwende

2.1.3 Luftaufnahmen



Blick auf das geplante Gewerbegebiet gegen Süden - Schrägaufnahme aus Drohnenflug der Rheinquartier GmbH, 2017

2.1.4 Geltungsbereich

2.2 Planungsansatz und Planungsziel

Seit dem Zeitpunkt der Stilllegung des Güterbahnhofes durch die Deutsche Bahn AG im Jahr 1996 wird die mögliche Nutzung des Geländes zwischen Bahntrasse und Rhein diskutiert. Verschiedene Möglichkeiten und Ansätze wurden seitdem überlegt und konzeptionell entwickelt.

Der derzeitige Stand der Unternehmen im Plangebiet ist dadurch gekennzeichnet, dass den Industrie- und Gewerbebetrieben durch die mangelnden Expansionsmöglichkeiten die notwendige Investitionssicherheit fehlt.

Hauptziel der Planung ist es, die im Flächennutzungsplan dargestellten, für die Bebauung vorgesehenen gemischten und gewerblichen Bauflächen auf dem derzeit brachliegenden Areal so zu entwickeln, dass vorhandene Standorte gesichert und im Übergang zu den bestehenden Gewerbegebieten auch neue Wohn- und Mischnutzungen vorgesehen werden können.

Nach Aufgabe der Nutzung als Güterbahnhof gab es seitens der Deutschen Bahn AG keine langfristige Nutzungsperspektive für die Gleisflächen, sodass die Bahnflächen entwidmet und veräußert wurden, um sie einer neuen Nutzung zuführen zu können.

Die exponierte Lage der Fläche am Rheinufer von Lahnstein bietet die Chance, an dieser Stelle eine innovative Stadtentwicklung vor der Kulisse des UNESCO Welterbes Oberes Mittelrheintal und dem „Vier-Burgen-Blick“ auf das nahe gelegene Martinsschloss, die Burg Lahneck im Norden, die Marksburg in Richtung Braubach im Süden und das Schloss Stolzenfels auf der gegenüber liegenden Rheinseite zu betreiben.

Eingebettet in diese kulturhistorisch bedeutsame Landschaft soll die Stadt Lahnstein hier an den Rhein rücken. Mit der Entwicklung entsteht ein Wohnquartier in Verbindung und enger Vernetzung mit Flächen für Gewerbeansiedlungen, sowohl für bereits ansässige als auch neue Unternehmen und somit kurzen Wegen zwischen Wohnen und Arbeiten.

Die planerische Idee sieht eine Unterteilung der Fläche in Teilbereiche mit unterschiedlicher Nutzung vor. Den städtebaulichen Auftakt zum Plangebiet im Nordosten soll eine besondere Nutzung als Gegenstück zum Martinsschloss unmittelbar am Rheinufer bilden. Die exponierte und verkehrsgünstige Lage am Quartierseingang und geringer Entfernung zur Innenstadt von Lahnstein eignet sich zur Ansiedlung von Nutzungen wie einer Kindertagesstätte, Gastronomie, altersgerechtes Wohnen etc. in Verbindung mit Grün- und Freiflächen als Ergänzung zum Schlosspark und mit Zugang zum Rheinufer.

Im südöstlich anschließenden Teilbereich zwischen Martinsschloss und der Mineralquelle sieht das städtebauliche Konzept eine differenzierte Wohnbebauung mit unterschiedlichen Typologien und Dichten vor. Durch die Verlagerung der bestehenden Max-Schwarz-Straße an den südöstlichen Rand des Plangebiets kann das Wohnquartier hier bis an das Rheinufer heran entwickelt werden. Damit besteht die Möglichkeit, den zukünftigen Bewohnern einen freien Zugang zum Rhein und einen weitläufigen Blick auf die gegenüberliegende

Rheinkulisse und den Fluss zu ermöglichen und so eine besondere Qualität für den Standort zu schaffen.

Das Plangebiet, insbesondere der nördliche Teilbereich für die geplanten Wohnbauflächen, wird gegenüber dem Verkehrslärm der nordöstlich verlaufenden Bahntrasse zunächst durch eine Wallschüttung abgeschirmt. Der Wall wird aus gereinigtem Bahnschotter, der auf der neu zu bebauenden Fläche abgetragen wird, hergestellt. Der Schutz allein ist jedoch nicht ausreichend für das gesamte Gebiet, so dass weitere aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen hinzukommen müssen.

2.2.1 Aufgaben der Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung haben die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes in Oberlahnstein und dessen angrenzenden Flächen ist ein Bebauungsplan aufzustellen, weil es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nach den Darstellungen des am 12. November 1999 in Kraft getretenen Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein soll der Bebauungsplan die entsprechend dort dargestellten Baugebiete entwickeln, deren Umfang im weiteren Aufstellungsverfahren festzulegen sein wird.

Alle in § 1 Abs. 6 BauGB genannten und tangierten Belange wie insbesondere

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*

- *die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*
 - *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
 - *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung,*
 - *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
 - *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
 - *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
 - *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, ebenso wie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung,*
 - *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,*
 - *der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,*
 - *als auch die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,*
 - *die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,*
 - *und die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,*
- werden in der Planung Berücksichtigung finden - wie es § 1 Absatz 6 BauGB verlangt - und der Abwägung entsprechend dem darauffolgenden Absatz 7 unterzogen.*

Die Planung wird unter anderem von folgenden Grundsätzen ausgehen:

- *sie soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln; sie soll im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen;*
- *sie soll den Bedürfnissen der Wirtschaft Rechnung tragen;*

- sie soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf andere Teilbereiche der Stadt oder des unmittelbaren Umfeldes gewährleisten;
- sie soll dazu beitragen, dass Ressourcen an anderer Stelle geschont werden.

Die Realisierung der Planung stellt somit für die weitere Entwicklung der Stadt Lahnstein und der sie umgebenden Orte eine strukturelle Verbesserung auf dem wohnbaulichen als auch gewerblichen Sektor dar.

Gleichzeitig können Arbeitsplätze für die Wohnbevölkerung „vor Ort“ geschaffen bzw. durch die angebotenen Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe gesichert werden.

2.2.2 Städtebauliche Situation

Zwischen Rhein und der Bahnlinie Koblenz-Wiesbaden sowie der parallel verlaufenden Braubacher Straße (ehem. Landesstraße L 335) erstreckt sich das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs auf einer Länge von etwa eineinhalb Kilometern und einer Breite zwischen dreißig und einhundertachtzig Metern. Nordöstlich des Plangebiets, entlang der Braubacher Straße, schließt die bestehende Bebauung von Oberlahnstein mit mehrgeschossiger Wohnbebauung und städtischen Grünflächen an. Südwestlich liegen zwischen Plangebiet und dem Rhein bestehende Gewerbebetriebe, ein ehemaliger Sportplatz sowie Kleingartenanlagen nördlich und südlich des Mineralbrunnens. Weitere Gewerbebetriebe schließen weiter südlich unmittelbar an das Plangebiet an.

Das gesamte Plangebiet aller drei Bebauungspläne für das Rheinquartier Lahnstein umfasst eine Fläche von über zweiunddreißig Hektar. Einen Großteil davon macht dabei der ehemalige Güterbahnhof von Lahnstein mit knapp achtzehn Hektar aus.

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtkerns von Oberlahnstein und östlich des Rheins. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die Zollgasse und die entlang der Schlossstraße im Bereich des Martinsschlosses liegenden aktiven Bahnflächen begrenzt. Im Südwesten schließt es die Max-Schwarz-Straße und im weiteren Verlauf die Kleingartenflächen und das Gelände zweier Betriebe sowie eine Grünfläche mit einem ehemaligen Sportplatz ein. Das Plangebiet wird hier im nördlichen Teil durch den Uferrandstreifen entlang des Rheins begrenzt. Im Süden wird der Geltungsbereich durch den Verlauf der Betriebsflächen der hier ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe begrenzt. Im Südosten wird die Fläche durch die Bundesstraße B 42 und im Nordosten durch die verbliebenen Gleise der Bahnstrecke begrenzt.

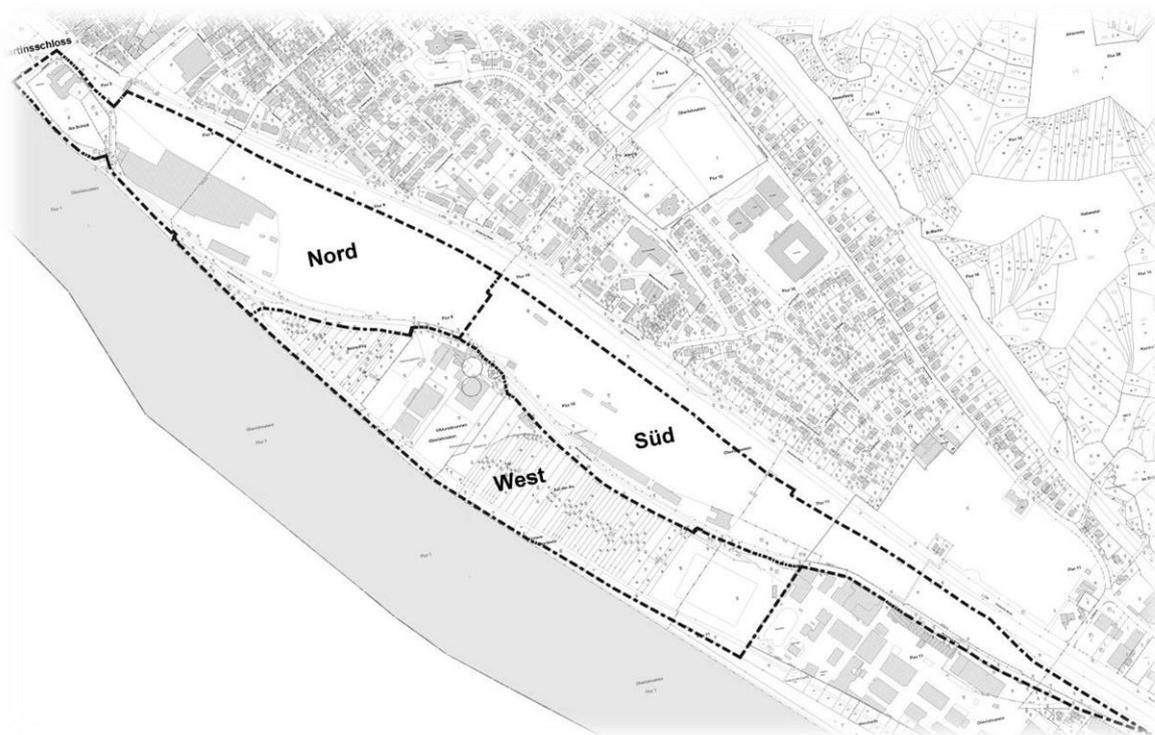
Geprägt ist das Plangebiet im Wesentlichen durch den ehemaligen Güterbahnhof der Deutschen Bahn AG, der seit seiner Stilllegung brach liegt. Bedingt durch die Nutzung als Bahnverkehrsfläche sind im Plangebiet nur geringe topographische Veränderungen vorhanden. Lediglich in den Randbereichen zur Max-Schwarz-Straße und zum Bereich der Kleingartenflächen und des Mineralbrunnens gibt es teilweise Höhenversprünge bzw. eine in Richtung Rheinufer abfallende Böschungskante.

Das Plangebiet wurde durch Beschlüsse des Stadtrates zur verbindlichen Bauleitplanung in mehrere eigenständige Teilgebiete gegliedert, um auf unterschiedliche Planungs- und Abstimmungsprozesse zur Entwicklung der verschiedenen Nutzungsbereiche reagieren zu können. Die genaue Abgrenzung der einzelnen Teilgebiete wurde im weiteren Verfahren in Abhängigkeit von der städtebaulichen Entwicklungsplanung definiert. Sie werden entsprechend ihrer Lage nach den Himmelsrichtungen benannt: Nord, Süd und West.

Das **Teilgebiet Nord** umfasst dabei im Wesentlichen den Teil der ehemaligen Bahnflächen, der als Wohnquartier in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Lahnstein entwickelt werden soll. Der hierfür vorgesehene Bebauungsplan mit der Nummer 45 hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt und ein erstes Änderungsverfahren durchlaufen.

Das nun zu beplanende **Teilgebiet Süd** sollte die südlichen ehemaligen Bahnflächen umfassen, die zur Erweiterung der angrenzend bestehenden Gewerbebetriebe und Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe entwickelt werden sollen, als auch die randlich geführte Max-Schwarz-Straße selbst. In einem ersten Schritt soll der Bereich verplant werden, für den die Nutzungsüberlegungen bereits gediehen sind; dieser erste Abschnitt des ursprünglich vorgesehenen Plangebietes trägt die Nummer 46.1; die übrigen, vom Aufstellungsbeschluss umfassten Flächen werden nun im Bebauungsplan Nr. 46.2 verplant.

Die ursprüngliche Konzeption stellt dieser Übersichtsplan dar:



Gliederung des Gebiets in drei Bebauungspläne - Stand zum Aufstellungsbeschluss, 2015

In der weiteren Entwicklung hat sich nach Rechtskraft der Bebauungspläne Nr. 45 und 46.1 folgende Aufteilung ergeben:



Vorschlag zur Gliederung des Gebiets in die Bebauungspläne Nr. 45, 46.1, 46.2 und künftig 49

2.2.3 Historische Flächennutzung

1879 wurde der Güterbahnhof Oberlahnstein in Betrieb genommen und entwickelte sich zu einem der wichtigsten Rangier- und Umladebahnhöfe an der rechtsrheinischen Strecke. Vor der Nutzung als Bahnhof sind die Flächen wahrscheinlich landwirtschaftlich genutzt worden.

Bereits im Jahr 1885 wurde der Bahnhof vergrößert und um die Gleisanlagen im Bereich Victoriabrunnen erweitert. Eine weitere Erweiterung der Gleisflächen fand in den Jahren nach 1906 durch die Verlegung der Braubacher Straße östlich der Bahnstrecke statt.

In den Siebzigerjahren begann die Bedeutung des Standortes Oberlahnstein als überregionaler Güterbahnhof abzunehmen. Bedingt durch eine rückläufige Tendenz im Güterverkehr auf der Schiene, wurde die Güterabfertigung im Jahr 1996 endgültig eingestellt. Bereits in den Achtzigerjahren hatte eine ansässige Firma einen Teil der Flächen zur Errichtung von Werksgebäuden erworben.

Die verbleibenden Flächen des Rangier- und Güterbahnhofs dienten teilweise weiter als Lokabstellplätze und Verkehrsgerätewerkstatt. Lokschuppen, Drehscheibe und Gleise aus diesen Nutzungen wurden teilweise nach Betriebsaufgabe zurückgebaut. Im Lauf der Zeit wurden in mehreren stillgelegten Teilbereichen die Gleisanlagen demontiert und fielen brach.

2.2.4 Vorhandene Flächennutzung

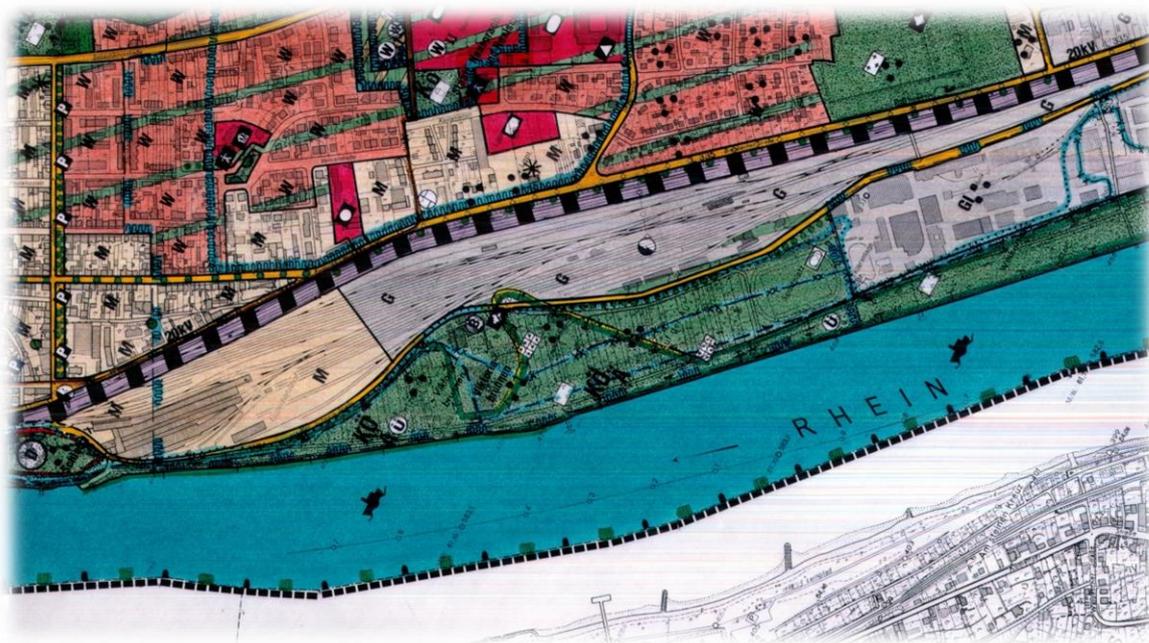
Das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs umfasst eine Fläche von über siebzehn Hektar und war lange Jahre geprägt durch ein umfangreiches Gleissystem sowie mehreren Gebäuden, Stellwerken und Verladestationen. Nach der Stilllegung wurden die gesamten Gleisanlagen, mit Ausnahme eines Werksanschlussgleises, das im Südwesten die Max-Schwarz-Straße kreuzt, nicht mehr genutzt. Seitdem verbrachte das Gelände zunehmend. Die Gebäude waren ohne Nutzung und dem Vandalismus ausgesetzt, marode und zum Teil Einsturz gefährdet. Kleinere Teilflächen wurden durch Abstellplätze für Lkw sowie Kfz-Parkplätze der angrenzenden Betriebe oder als Lager- und Umschlagplatz für Baumaterialien genutzt.

Bedingt durch die Nutzung als Bahnverkehrsfläche sind im Plangebiet nur geringe Höhenunterschiede vorhanden. Lediglich in den Randbereichen zur Max-Schwarz-Straße und zum Bereich der Kleingartenflächen und des Mineralbrunnens gibt es teilweise Höhenversprünge bzw. eine in Richtung Rheinufer abfallende Böschungskante. Das Planungsgebiet liegt insgesamt eben auf einer Höhe von etwa 70 müNHN (Urgeländehöhen vor Gleis-schotterabtrag) und steigt in nördlicher Richtung bis zum Wassergewinnungsgebiet „Grenbach“ auf ca. 78 müNHN an.

2.2.5 Flächennutzungsplanung

Der seit 1999 geltende Flächennutzungsplan stellt den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs als gemischte Bauflächen im nördlichen Teilbereich sowie gewerbliche Bauflächen im südlichen Teilbereich dar. Das Martinsschloss, die Flächen mit den Kleingärten und dem ehemaligen Sportplatz sowie die Betriebsflächen der beiden Betriebe sind als Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt.

Mit der Zielsetzung der Ausweisung von Wohnnutzung im nördlichen Teilbereich und einer gewerblichen Nutzung im Süden, entspricht dies den Zielen der Flächennutzungsplanung, aus dem die Bebauungspläne zu entwickeln sind.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein, 1999

2.2.6 Freistellung von Bahnbetriebszwecken (Entwidmung)

Durch nachrichtliche Bekanntmachung in der Ausgabe Nr. 7 des Rhein-Lahn-Kuriers vom 19. Februar 2016 wurde die Öffentlichkeit darüber in Kenntnis gesetzt, dass das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken, am 1. Dezember 2015 die Freistellung von Bahnbetriebszwecken verfügt hat.

Die folgenden Flurstücke in der Stadt Lahnstein, Streckennummer 3507, Streckenbezeichnung Wiesbaden-Ost - Niederlahnstein, Streckenkilometer 120,536 bis 121,585, wurden demnach zum 26. Januar 2016 von Bahnbetriebszwecken freigestellt:

- Gemarkung Oberlahnstein, Flur 9, Flurstück Nr. 437/13 (82.576 qm) sowie
- Gemarkung Oberlahnstein, Flur 10, Flurstücke Nrn. 485/24 (782 qm), 485/25 (10 qm), 485/26 (157 qm), 485/27 (80 qm), 485/28 (9.296 qm) und 485/31 (37.463 qm).

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Freistellung von Bahnbetriebszwecken dieser Flurstücke nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) liegen vor. Die Freistellung von Bahnbetriebszwecken konnte daher ausgesprochen werden.

Rechtsgrundlage hierfür ist § 23 Abs. 1 AEG. Hiernach stellt die zuständige Planfeststellungsbehörde für Grundstücke, die Betriebsanlagen einer Eisenbahn sind oder auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden, auf Antrag des Eisenbahninfrastrukturunternehmens, des Eigentümers des Grundstücks oder der Gemeinde, auf deren Gebiet sich das Grundstück befindet, die Freistellung von Bahnbetriebszwecken fest, wenn kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist.

Bei den Flurstücken handelt es sich um Betriebsanlagen einer Eisenbahn. Weiter besteht für die genannten Flurstücke kein Verkehrsbedürfnis mehr und die Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung ist nicht mehr zu erwarten.

Die von der DB Netz AG durchgeführte und vom Eisenbahn-Bundesamt nachvollzogene bahninterne Freistellbarkeitsprüfung ergab, dass die Freistellungsflächen dauerhaft nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt werden und sich auf bzw. in den Flächen keine für den Bahnbetrieb notwendigen Eisenbahnbetriebsanlagen mehr befinden.

Aufgrund der Ausführungen in den Antragsunterlagen und den Informationen des Eisenbahn-Bundesamtes steht die Freistellung von Bahnbetriebszwecken der Flächen nicht im Widerspruch zu bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Planungen bzw. Planungszielen. Ein eisenbahnrechtliches Zulassungsverfahren ist für die betreffenden Flächen derzeit nicht anhängig.

Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Flächen aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i.V.m. § 18 AEG) entlassen werden und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn-Bundesamt auf die kommunale Bauleitplanung wieder vollständig übergeht.

Das Eisenbahn-Bundesamt verliert auch die Hoheitsbefugnisse und damit gleichzeitig die Zuständigkeit für die Aufsicht. Entsprechendes gilt auch für die polizeiliche Zuständigkeit der Bundespolizei.

Ab diesem Zeitpunkt unterliegen die Flächen und Anlagen ausschließlich dem allgemeinen Bauplanungsrecht und der kommunalen Zuständigkeit.

2.2.7 Welterbe

Das Gelände liegt im Rahmenbereich des Welterbes „Kulturlandschaft Oberes Mittelrheintal“, aber direkt an der Grenze zum Kernbereich - dessen Grenze unmittelbar entlang des Rheinuferes verläuft.

Das Welterbe „Kulturlandschaft Oberes Mittelrheintal“ bezeichnet eine Kulturlandschaft am Mittelrhein, die am 27. Juni 2002 in die Liste des Weltkulturerbes der UNESCO aufgenommen wurde. ... Der geographische Bereich Oberes Mittelrheintal reicht von Bingen und Rüdesheim bis kurz vor die Südspitze von Oberwerth in Koblenz unter Einschluss mal enger, mal weiter gefasster Bereiche der begleitenden Hochflächen. (Quelle: Internetauftritt der UNESCO)

Obwohl noch zum Naturraum „Oberes Mittelrheintal“ hinzuzuzählen, sind die Industrie- und Gewerbebebauung rund um die Auffahrten zur B 42 für den Kernbereich nicht mehr berücksichtigt worden. Die Grenze orientiert sich an der Südwestabgrenzung des Naturschutzgebiets Koppelstein und nutzt die Gemarkungsgrenze zwischen Braubach und Oberlahnstein für den Verlauf zum Rheinufer.

Der größte Teil des Gebiets von Ober- und Niederlahnstein sowie auch die Koblenzer Vororte Horchheim, Pfaffendorf und Asterstein kommen für eine Aufnahme in den Kernbereich wegen starker Zersiedlung nicht in Frage. Schon die Rheintalschutzverordnung von

1953 hatte Ober- und Niederlahnstein aus ihrem Geltungsbereich herausgenommen. Der Kernbereich berücksichtigt bis Ehrenbreitstein folglich nur den Uferbereich und integriert lediglich die Altstadt von Oberlahnstein mit Martinsschloss und Burg Lahneck sowie die St. Johanniskirche und die Löhnberger Mühle in Niederlahnstein. (Quelle: Antrag zur Aufnahme in die Welterbeliste der UNESCO „Kulturlandschaft Mittelrheintal von Bingen/Rüdesheim bis Koblenz“, Mainz, den 19. Dezember 2000, gez. Dr. Joachim Hofmann-Göttig, Staatssekretär, Regierungsbeauftragter für das Anerkennungsverfahren des UNESCO-Welterbe Mittelrheintal)

Es wird nicht die Auffassung geteilt, dass „die künftige Bebauung jedoch unmittelbare Auswirkungen und nachhaltigen Einfluss auf das als Welterbestätte geschützte Mittelrheintal und dessen Flussansichten“ hat und sich das Planungsgebiet „in einem für bauliche Veränderungen und Eingriffe überaus sensiblen Bereich des Tals mit den bislang ungestörten Einblicken und Sichtachsen auf Schloss Stolzenfels, Burg Lahneck und die Marksburg in Braubach“ befindet.

Das Areal befindet sich in der Tallage, greift nicht in empfindliche, weithin sichtbare Hanglagen ein (wie sie im Mittelrheintal mehrfach durch Wohngebiete mit entsprechend attraktiver Aussicht besiedelt wurden), zerstört keine „prägenden Kultur-Landschaftselemente einschließlich Gewässer und deren Uferzonen“. Das Gelände war über 140 Jahre lang genutzt - mit Gebäuden in gewerblicher Nutzung als Güterabfertigung mit großem Einzugsbereich, überstellt mit Gleisen, von Zügen befahren und mit einer spürbaren Lärmkulisse behaftet. Wenn dieses Areal nun durch eine ansprechende Wohnbebauung genutzt werden soll, ist dies allein schon daher uneingeschränkt positiv zu betrachten und mit keinerlei negativen Vorbehalten zu versehen.

Fast zwei Jahrzehnte lang wurde vergeblich, auch mit finanzieller Unterstützung des Landes, versucht, eine Nachnutzung auf dem Gelände der Güterabfertigung zu entwickeln. Dabei war von jeher Abstand genommen worden von vermeintlich lukrativen Projekten der Freizeit- oder Einzelhandelsbranche. Nicht zuletzt war es bei jeder der Alternativen der wirtschaftliche Faktor gewesen, der eine erfolgreiche Umsetzung verhinderte. Aus dieser Erkenntnis heraus, die auch dem Land Rheinland-Pfalz bewusst wurde, wäre zu erwarten gewesen, dass der vorliegenden Planung eine wohlwollendere Einstellung zugrunde gelegt wird. Stattdessen wird das Areal, das schon im „Masterplan“ zum Welterbe aus dem Jahr 2013 aufgeführt wird, in den Stellungnahmen der Fachbehörden plötzlich zu einer „hochsensiblen Stelle“, liegt in einem „überaus sensiblen Bereich“, oder befindet sich an „eminenten Stelle am Rhein“.

Dann wäre es folgerichtig notwendig gewesen, den „alten Güterbahnhof“ (wie ihn der Masterplan nennt) in den Kernbereich des Welterbes einzubeziehen, was ausweislich des Antrages zur Aufnahme in die Welterbeliste nicht gewollt war. Es ist zwar zutreffend, dass die Stadt Lahnstein im Welterbe „Kulturlandschaft Oberes Mittelrheintal“ gelegen ist; dies allerdings nur im Rahmenbereich - nicht im Kernbereich - dessen Grenze unmittelbar entlang des Rheinuferes verläuft.

Im Zusammenschluss der Kommunen des Welterbegebiets zum „Zweckverband Welterbe

Oberes Mittelrheintal“ heißt es: „Die sechzig Mitglieder aus den im Welterbegebiet liegenden Orts- und Verbandsgemeinden, Städten, Landkreisen und Bundesländern haben sich zum Ziel gesetzt, das „Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal in seiner kulturellen, ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Funktion zu sichern und weiterzuentwickeln“ (§ 4 der Verbandsordnung).

Dazu gehören: die Bündelung kommunaler Interessen und die Übernahme gemeinsamer Verantwortung für die Region; der Erhalt der für die Kulturlandschaft kennzeichnenden Denkmäler und die Bewahrung der historischen Ortsbilder. Für leerstehende, unter Denkmalschutz stehende Burgen, Gebäude oder andere Zeugen der Vergangenheit gilt es dabei neue Nutzungskonzepte zu entwickeln; die Sicherung und Weiterentwicklung der Grün-, Wasser-, Wald-, und sonstigen von der Bebauung freizuhaltenden Flächen mit überörtlicher Bedeutung für die Erholung und zur Erhaltung eines ausgewogenen Naturhaushaltes (Landschaftsschutz). Die Erreichung einer Aufwertung der Städte und Gemeinden zur Verbesserung der Wohnqualität ist ein weiteres Thema. Von besonderer Bedeutung sind hierbei neben der Lärminderung die Aufwertung der Uferbereiche und der Promenaden, um die Städte und Gemeinden näher an das Wasser zu führen.

Ein Verstoß gegen diese Verpflichtung, die auch die Stadt Lahnstein mitträgt, wird keinesfalls gesehen! Vielmehr ist es gerade die Sicherung der wirtschaftlichen Funktion und die genannte Aufwertung zur Verbesserung der Wohnqualität, auch der Lärminderung, denen diese Bauleitplanung in besonderem Maße Rechnung trägt.

Die Vorgaben des im Jahre 2001 entwickelten Managementplans sowie des Masterplans 2013 werden keineswegs in Frage gestellt. Der Bebauungsplan verstößt nicht dagegen.

Der Masterplan spricht im Abschnitt 11 von einer Kulturlandschaft, die nicht statisch zu begreifen sei („Käseglocke“), sondern permanenten Veränderungen unterworfen sei.

Kulturlandschaften sind Kulturgüter und stellen die in Artikel 1 der Welterbekonvention¹⁷⁶ bezeichneten „gemeinsamen Werke“ von Natur und Mensch dar. Sie können als Wechselwirkungen zwischen naturräumlichen Gegebenheiten und menschlicher Nutzung, Bewirtschaftung und Gestaltung im Laufe der Geschichte beschrieben werden.

Einen besonderen Wert für das Verständnis der historischen und kulturellen Zusammenhänge haben z. B. die Ausstattung der Kulturlandschaften (wie Bau-, Boden- und Naturdenkmäler), Relikte historischer Landnutzungen, Wegenetze, Dialekte und orts- oder regionaltypischer Sprachgebrauch, besondere Gepflogenheiten, Leitfiguren sowie ihre jeweilige Entwicklungsgeschichte. Eine gewachsene Kulturlandschaft wie das Obere Mittelrheintal ist insofern nicht statisch zu begreifen („Käseglocke“), sondern permanenten Veränderungen unterworfen, die aber die historische Überlieferung des Welterbegebiets und ihre Aussagefähigkeit sichern.

Insoweit ist es nicht nachvollziehbar, dass dem Bebauungsplan „Rheinquartier“ aus dem Blickwinkel des Welterbes unterstellt wird, er könne zu „Beeinträchtigungen der visuellen Integrität des berührten Inventars“ beitragen.

Zum „berührten Inventar“ der Kulturlandschaft zählt die SGD in ihrer Stellungnahme:

** prägende Kultur-Landschaftselemente einschließlich Gewässer und deren Uferzonen / signifikante Merkmale der Morphologie;*

** städtebauliche Qualitäten (schützenswerte Silhouetten, Panoramaansichten, historische Stadt- und Ortsränder, städtebauliche Dominanten, erhaltenswerte Baustrukturen und Freiräume in Ortslagen, Rheinuferzonen, Parkanlagen);*

** prägende historische Einzelbauwerke und Ensembles (Burgen, Schlösser, Altertümer);
Historische Ingenieurbauwerke der Infrastruktur (z.B. Bahnhöfe, Tunnelportale, Stützbauwerke aus der Zeit des Eisenbahnbaus).*

Zur Vermeidung von visueller Beeinträchtigung bedürfe es einer „Überprüfung und Überarbeitung des bauleitplanerischen Festsetzungskonzeptes mit dem Ziel, den städtebaulichen Ordnungsrahmen eindeutiger zu bestimmen.“

Es scheint, als ob hier pauschal ohne jegliche Differenzierung oder individuelle Erkenntnisse allgemeine Anforderungen unreflektiert wiedergegeben werden. Keine der zitierten Teile des Inventars werden unmittelbar vom Baugebiet betroffen, Tunnelportale schon gar nicht. Städtebauliche Qualitäten, wie schützenswerte Silhouetten, Panoramaansichten, historische Stadt- und Ortsränder, städtebauliche Dominanten, erhaltenswerte Baustrukturen und Freiräume in Ortslagen, Rheinuferzonen, Parkanlagen, können im Umfeld des „Rheinquartiers“ kaum in diesem Maße unterstellt werden, wie es sicherlich viele Städte und Gemeinden im Kernbereich des Welterbes aufweisen.

Im Abschnitt 11.2 spricht der Masterplan das „Kulturelle Erbe“ an und listet eine Auswahl aus der Vielzahl an Ausstattungselementen auf, die das Obere Mittelrheintal „insbesondere“ prägen; es ist also davon auszugehen, dass diese Liste zwar nicht abschließend ist, aber die wichtigsten in dieser Reihenfolge nennt:

Das kulturelle Erbe der historisch gewachsenen Kulturlandschaft des Oberen Mittelrheintals wird durch eine Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen geprägt. Dies sind insbesondere:

- die naturräumlichen Besonderheiten (siehe auch Naturerbe in Kapitel II A 10)
- die räumliche und strukturbildende Verdichtung kulturhistorischer Einzelbaudenkmäler (z. B. Burgen, Sakralbauten oder Weingüter) und Denkmalzonen (z. B. Schlösser mit ihren Garten- und Parkanlagen)
- historische und persistente Landnutzungsformen wie z. B. der Wein- und Obstanbau, der traditionelle Steillagenweinanbau mit den Weinbergterrassen und die dem Weinanbau zugeordneten Nutzungen wie Niederwaldparzellen
- historische Kulturlandschaftselemente wie Treidel- oder Leinpfade, Fährstellen, ferner Altstraßen und Hohlwege
- die Landschaftsbilder und Sichtbezüge zwischen diesen
- die historischen Orts- und Stadtkerne
- die Geschichte
- Traditionen, Dialekte, Kultur und Veranstaltungen
- etc.

Das Auferlegen dieser pauschalen Anforderungen an das Kulturelle Erbe für eine Gemeinde im Welterbegebiet zwischen Rüdesheim und Koblenz, die nicht im Kernbereich liegt, lässt sich nicht erklären.

Hier kann nicht nachvollzogen werden, welche dieser Ausstattungsmerkmale für das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes, dessen bauliche Entwicklung seit fast zwanzig Jah-

ren von allen gewollt ist und unterstützt werden soll, greifen sollen. Keines der genannten Ausstattungsmerkmale der gewachsenen Kulturlandschaft ist an dieser Stelle so prägend vorhanden, dass es durch die neue Entwicklung auf dem Güterbahnhofs-gelände negativ beeinträchtigt wird.

Dagegen wird offenbar übersehen, dass der Masterplan den „alten Güterbahnhof“ unter den Stärken des Naturraumes aufführt, als eines der größten städtebaulichen nutzbaren Entwicklungsgebiete. Im gleichen Atemzug werden unter den Schwächen die Wasserschutzgebiete genannt, die die städtebauliche Entwicklung begrenzen:

| Naturraum | |
|---|---|
| Stärken | Schwächen |
| <ul style="list-style-type: none"> + Wasserversorgung ist für die Zukunft grundsätzlich gesichert + Ergiebigkeit der Wassergewinnung in der Tallage auch bei klimatischen Veränderungen ausreichend + alter Güterbahnhof in Lahnstein – eines der größten städtebaulich nutzbaren Entwicklungsgebiete + vollbiologische Kläranlagen entlang des Rheins bereits seit den 1970iger Jahren + Öffnung zum Rhein konnte durch Projekte zur Rheinvorländer- und Rheinufergestaltung im Rahmen des Hochwasserschutzes | <ul style="list-style-type: none"> – naturräumliche Ausstattung ist gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einflüssen unterworfen – Bodenbelastungen, Veränderungen von Fauna und Flora sowie Folgen klimatischer Veränderungen – fehlende Ergiebigkeit der Wassergewinnung wegen evtl. stärkerer Abhängigkeit von Klimaschwankungen auf den Höhenlagen – Wasserschutzgebiete begrenzen v. a. bei ufernahen Gewinnungsanlagen die städtebauliche Entwicklung |

Mit der jetzt gefundenen Planung wird die Stärke des Potenzials genutzt, hingegen die hier gleichfalls vorhandene Schwäche zu kompensieren war. Dies und die ebenfalls zu bewältigende Lärmschutzproblematik, resultierend aus dem im Mittelrheintal allgegenwärtigen Schienenverkehr, galt es in einem auf wirtschaftlichen Grundlagen fußendes Projekt zu bewältigen. Dass dies nicht einfach ist, hat auch der Masterplan erkannt und im Abschnitt 10.7 speziell für den alten Güterbahnhof festgehalten:

Wasserschutzgebiete begrenzen zugleich aber auch v. a. bei ufernahen Gewinnungsanlagen die städtebauliche Entwicklung. Eines der größten städtebaulich nutzbaren Entwicklungsgebiete befindet sich am alten Güterbahnhof in Lahnstein. Die Brachfläche liegt auf einem Höhenniveau oberhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheines im Wasserschutzgebiet. Die erkannte Schadstoffbelastung und die Kostenrisiken für eine Sanierung in Verbindung mit der Nutzungseinschränkung durch den Trinkwasserschutz verhinderten bisher eine Folgenutzung.

Es ist unverständlich, dass diese Thematik von den Fachbehörden nicht als solche erkannt und gewürdigt wurde - vielmehr aber sogar eine „nicht sachgerechte“ Behandlung und fehlende Steuerungswirkung unter dem Blickwinkel der Baukultur unterstellt wird.

Dabei gibt der Masterplan noch einen weiteren Hinweis hinsichtlich ausbleibender Investitionen im Welterbegebiet:

Das Welterbegebiet ist aber auch heute noch mit einem Investitionsstau belastet, der nicht nur den kulturhistorischen Bereich betrifft, sondern in hohem Maße auch in den Stadt- und Dorfkernen sichtbar ist. Künftig werden zudem aufgrund absehbarer sozio-ökonomischer Strukturveränderungen wie insbesondere des demografischen Wandels weitere Teile der Basisinfrastrukturen betroffen sein. In Zeiten knapper öffentlicher Mittel wird dem Investitionsstau gepaart mit einem zu erwartenden deutlichen Rückgang der Fördermittel künftig nur durch eine gezielte Konzentration auf Maßnahmen mit größtmöglicher Wirkung sowie zeitlicher Streckung von Investitionen bei längeren Konzeptions-, Bau- und Realisierungszeiten zu begegnen sein. Privates Geld und ehrenamtliches Engagement werden ferner zum Kompensieren geringer werdender öffentlicher Förderung im Welterbe Oberes Mittelrheintal gebraucht, um die einzigartige Kulturlandschaft weiter ent-

Der Anspruch, „privates Geld ... zum Kompensieren geringer werdender öffentlicher Förderung“ zu benötigen, um die einzigartige Kulturlandschaft weiter zu entwickeln, wird durch die zu dieser Planung eingereichten Stellungnahmen konterkariert. Die bauliche Umsetzung des „Rheinquartiers“ geschieht ausschließlich mit „privatem Geld“ ohne öffentliche Förderung; es ist aber nachvollziehbar festzustellen, dass sich diese Investitionen der privaten Hand rentieren müssen, wenn „Maßnahmen mit größtmöglicher Wirkung“ gefragt sind, um dem zitierten „Investitionsstau“ zu begegnen.

Die an die Planung gestellten Anforderungen mögen ihre Rechtfertigung aus dem Masterplan besitzen, doch sind diese nicht undifferenziert für den gesamten Bereich des Welterbes und insbesondere nicht für die außerhalb des Kernbereich gelegenen Flächen zu formulieren.

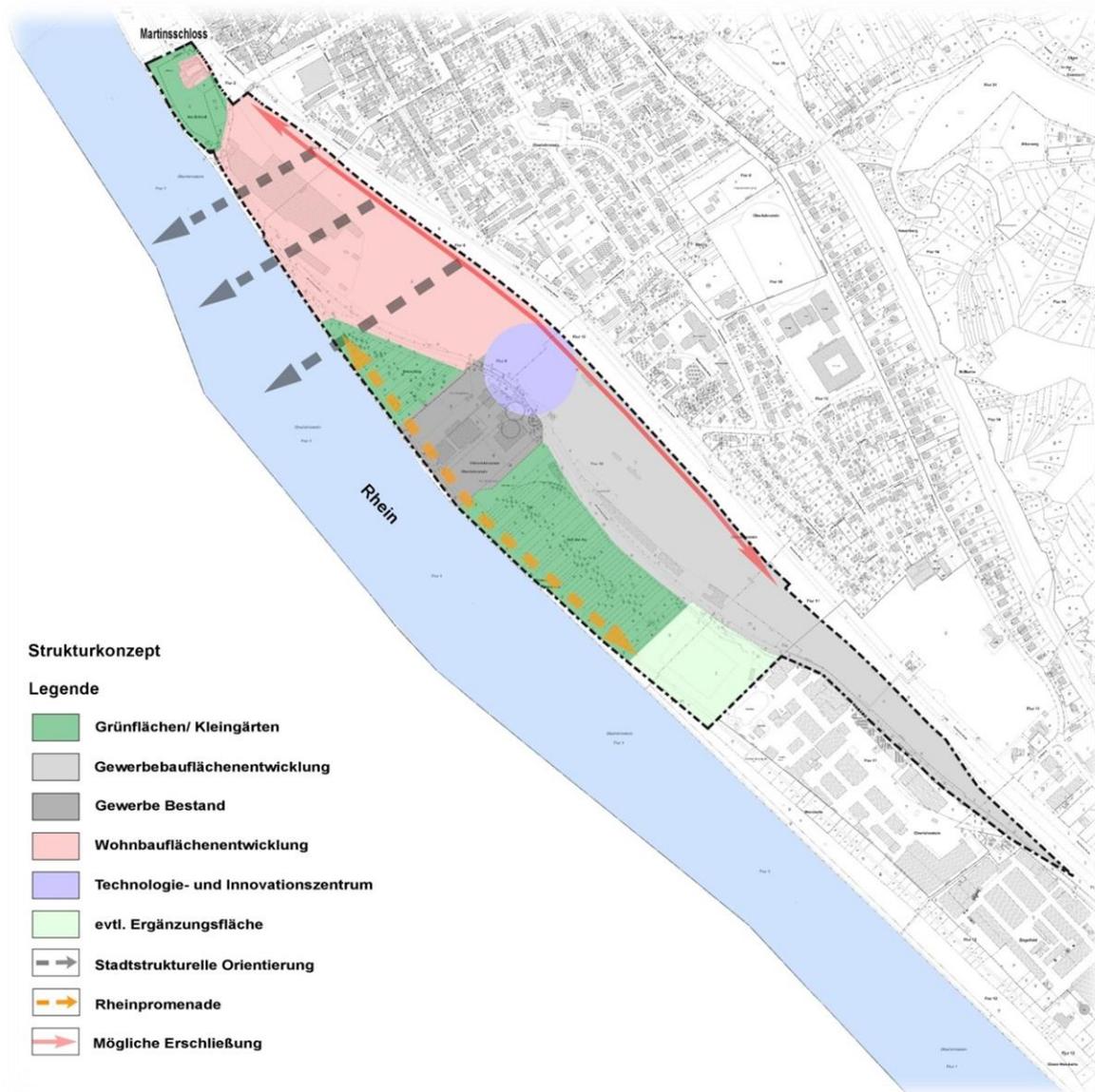
Der „alte Güterbahnhof“ kann nicht eine, wie in den Stellungnahmen der Fachbehörden so formulierten, „hochsensible Stelle“ darstellen und auch nicht in einem „überaus sensiblen Bereich“ liegen oder sich an „eminenter Stelle am Rhein“ befinden, wie es mehrfach in dieser Art und Weise formuliert wird. Diese vermeintliche Erkenntnis war im Masterplan nicht ausgearbeitet und mit keinen Auflagen für seine künftige Entwicklung versehen worden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 46.1 werden keine Kulturdenkmäler beeinträchtigt oder „verbaut“. Es werden keine funktional oder gestalterisch störenden gewerblichen oder fragwürdigen Projekte installiert. Es wird ein Baugebiet entstehen, wie es den strengen Vorgaben der Baugesetze entspricht, aber in seiner Umsetzung (ohne Bebauungsplan-Auflagen) einzigartig im Mittelrheingebiet sein wird, ohne sich wirklich an exponierter Stelle der Hanglagen des Rheins zu befinden.

2.3 Städtebauliches Konzept

Das im nachfolgenden beschriebene „Städtebauliche Konzept“ ist nicht das Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu verstehen, das bei der Aufstellung des Bauleitplanes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist. In diesem Sinne ist einzig das am

17. Dezember 2012 vom Stadtrat beschlossene, fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein zu nennen, das bei der vorliegenden Planung eingehalten ist.



Frühes Strukturkonzept, 2015

2.3.1 Entwurfsbeschreibung

Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs, unmittelbar am Rheinufer und südlich des Stadtzentrums von Lahnstein gelegen, lag lange Zeit nach Aufgabe seiner Funktion durch die Bahn brach. Das langgestreckte Areal zwischen der verbleibenden mehrgleisigen Bahntrasse im Nordosten und dem teilweise nur wenige Meter entfernten Rheinufer im Südwesten wurde Anfang des Jahres 2016 förmlich entwidmet. Somit kann die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden und zu einem neuen Quartier der Stadt Lahnstein entwickelt werden.

Um das Gelände zugänglich zu machen, waren zunächst Rodungsmaßnahmen notwendig. Im Anschluss konnte das Areal von den baulichen Anlagen der Verladestellen, den Gleisanlagen und dem durch die jahrzehntelange Nutzung als Güterbahnhof und Wartungsstelle für Güterzüge verunreinigten Gleisschotter freigeräumt werden. Ein Stellwerkgebäude wurde erhalten und soll in die zukünftige städtebauliche Planung und Entwicklung integriert werden und so an die Historie des Areals auch zukünftig erinnern.

Ein Großteil des Gleisschotters konnte nach Aufbereitung vor Ort im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Rohstoffen und Ressourcen einer neuen Verwendung zugeführt werden. Entlang der noch aktiven Bahntrasse wurde ein vielfältig gestalteter Ersatzlebensraum für die auf dem Gelände lebenden Eidechsen mit dem Gleisschotter modelliert, um den Erhalt der Art an diesem Standort auch zukünftig zu sichern und der dort lebenden Population ausreichend geschützten Lebensraum ohne Beeinträchtigungen durch eine zukünftige neue Nutzung des Areals zu gewährleisten. Das auf der gesamten Länge entlang der Bahntrasse errichtete Eidechsenhabitat bildet gleichzeitig einen ca. 14 m breiten räumlichen Puffer zwischen der neuen Nutzung und der Bahntrasse.

2.3.2 Äußere Erschließung

Die relativ parallel zum Rhein verlaufende Bahntrasse führt dazu, dass das Baugebiet nur von Norden und Süden aus erschlossen werden kann.

Um im Bereich der Wohnbebauung die Grundstücke ungestört zum Rhein orientieren zu können und den Lärm der beiden Verkehrswege entlang der Bahntrasse zu konzentrieren, sieht der Bebauungsplan Nr. 45 vor, die Max-Schwarz-Straße als äußere Erschließung parallel zur Bahntrasse und zum Eidechsenbiotop zu führen. Mit dieser Verlagerung ergeben sich neue Qualitäten für das Wohnen am Rhein und neue Aufenthaltsqualitäten in Ufernähe.

Am nördlichen Ende des Rheinquartiers wird die neue äußere Erschließung wieder auf die bestehende Schlossstraße zurückgeführt und bindet dieses somit im weiteren Verlauf über die Zollgasse an die Innenstadt an.

2.3.3 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung des Gewerbegebietes wird nicht vorgenommen, da sich alle Flächen in einem Eigentum befinden.

2.3.4 Nutzungskonzept

Durch seine Nähe zum Stadtzentrum von Lahnstein und die exponierte Lage am Rheinufer soll auf dem nördlichen Teilbereich der ehemaligen Bahnfläche zwischen dem nördlich gelegenen Martinsschloss und der Mineralquelle das Rheinquartier als Mischgebiet entstehen, das eine Reihe von entsprechend differenzierten Nutzungen bietet. Die neue Entwicklung soll dabei vorwiegend einer vielfältigen Wohnnutzung für unterschiedliche Nutzergruppen zugeführt werden. Darüber hinaus sollen auch gewerbliche Nutzungen in Teil-

bereichen zulässig sein und städtebaulich verträglich in das Gesamtkonzept integriert werden.

Im Anschluss an die südlichen Mischgebiete setzt sich das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 46.1 fort, das sich seinerseits mit den gleichen Festsetzungen an die gewerbliche Nutzung im Bebauungsplan Nr. 46.2 fortführt.

2.3.5 Grünflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt eine etwa vierzehn Meter breite Grünfläche entlang der Bahntrasse als Ersatzlebensraum für Mauereidechsen fest. Hier ist es die Festsetzung für eine zwei Meter hohe und fünf bis sieben Meter breite Wallschüttung mit einem Kern aus Betonbruch und Überschüttung aus recyceltem Bahnschotter, Sand und Kieslinsen und Betonschwellenstapeln. Innerhalb dieser als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenfläche festgesetzten Fläche erfolgt die Anlage von Staudenfluren auf Magersubstraten und Schotterfeldern der alten Bahnanlagen, Habitat für typische Pflanzengesellschaften der Bahnbrachen, Blauflügelige Ödlandschrecke und andere Insekten.

Fünf Prozent der Gewerbefläche sind mit gestuften Hecken aus einheimischen Gehölzen zu bepflanzen (mind. 1,50 m breit und 1,75 m hoch). Die Verortung wird bei der konkreten Bauplanung nach den jeweiligen Bedingungen vorgenommen.

Die Übernahme der Empfehlungen landschaftsplanerischer Beiträge als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan ist nicht zwingend, dort sind „ca. zehn Prozent“ der Fläche für diese Bepflanzungen erwähnt. Der Bebauungsplan setzt verbindliche fünf Prozent fest und begründet dies abwägend mit der Berücksichtigung auch wirtschaftlicher Komponenten eines Gewerbegebietes und den damit verbundenen Investitionen für eine positive Entwicklung der Stadt. Darüber hinaus ist dem Gewerbegebiet östlich angrenzend die Private Grünfläche PG-1 zugeschlagen, die anteilmäßig zusätzlich über zehn Prozent der gewerblichen Bauflächen mit landespflegerischen Maßnahmen belegt.

2.3.6 Städtebaulicher Entwurf

Der Umsetzung in den Bebauungsplan Nr. 45 lag ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, dessen gestalterische Überlegungen als planerische Grundsätze dort eingeflossen sind. Die Grundstücksaufteilung obliegt dabei - wie bei jedem Bebauungsplan - nicht den verbindlichen Festsetzungen.

Für das Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 46.1 ergab sich aufgrund der nur geringflächigen Ausformung kein großer gestalterischer Spielraum im städtebaulichen Entwurf. Eine rechtwinklig von der Straße Am Rheinquartier abgehender Stichstraße mündet in einer Wendeanlage, von der aus West- und Ostseite der gewerblichen Bauflächen erschlossen werden.

Das Gewerbe im Bebauungsplan Nr. 46.2 wird lediglich mit Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich fixiert.

2.4 Weitere Untersuchungen

2.4.1 Immissionsschutz

HIER ANPASSEN AN GEWERBEGEBIET

Zur Berechnung der relevanten Daten wurde von einem anerkannten Schalltechnischen Ingenieurbüro ein Gutachten erstellt, das die Betroffenheit der neuen Bebauung hinsichtlich der prognostizierten Lärmeinwirkungen feststellt; dies sowohl im Konfliktfeld gegenüber den vorhandenen Gewerbebetrieben als auch gegenüber den Störungen des Eisenbahn- und Straßenverkehrs. Diese werden im Bebauungsplan als „Verkehrswege“ definiert.

Aus den Ergebnissen des Gutachtens wurden Maßnahmen für den aktiven und/oder passiven Schallschutz abgeleitet und Vorgaben für die Abstände zu Lärmquellen sowie Lage, Höhe und Material von Lärmschutzwänden ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 waren Vermutungen geäußert worden, „dass die „Ausgestaltung der Baumaßnahmen analog des im Gutachten angenommenen Szenarios“ unwahrscheinlich ist“. Diese Befürchtung wurde mit Beschluss des Stadtrates im Zuge der Abwägung als „nicht belegbar“ zurückgewiesen. Zwar ließe der Bebauungsplan Gestaltungsspielräume offen, doch betreffen die Vorgaben des Gutachtens immer die randliche, östliche Abgrenzung in Blickrichtung Schiene / Braubacher Straße („Verkehrswege). Die hieraus abgeleitete und in den Bebauungsplan übernommene Mindestfestsetzung einer Höhe für den notwendigen Schallschutz ändert sich nicht in Abhängigkeit der westlichen dahinter liegenden Bebauung, gleich in welcher Form sie sich innerhalb des vom Bebauungsplan vorgegebenen Rahmens entwickelt.

Die nun rechtsverbindliche Bebauungsplanung hat sich nach der Beschlusslage des Stadtrates dafür entschieden, keine zwingende Verknüpfung zwischen den durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen und den einzelnen Bauvorhaben vorzuschreiben. Dies hätte einen erheblichen Eingriff in das Eigentum des Einzelnen bedeutet, der auf seinem eigenen Baugrundstück gehindert ist, ein Eigenheim zu errichten, bevor nicht andere private Bauvorhaben im Zusammenhang mit der dort geforderten Lärmschutzwand fertiggestellt sind.

Der Stadtrat hat sich damit gegen ein solches Junktim entschieden, das zudem die Realisierung der gesamten Konversionsmaßnahme auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes zumindest erschwert, wenn nicht gar verhindert hätte.

Denn von besonderem Gewicht ist hier die allgemein zu beachtende Durchführbarkeit und Wirtschaftlichkeit von Bebauungsplan-Festsetzungen, vor allem unter dem Aspekt, dass Nutzungsmöglichkeiten nur befristet vorgesehen würden. Dabei ist nicht nur der Zeitpunkt des Wechsels (zwischen bis dato unzulässiger und dann zulässig werdender Nutzung) von Bedeutung, sondern auch die für diesen Zeitpunkt zu verlangende Annahme, dass die Folgenutzung auch verwirklicht werden kann.

Die Anforderungen an eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind daher zu beachten, wenn die Zulässigkeit von Nutzungen für eine bestimmte Dauer bis zum Eintritt bestimmter Umstände aufgeschoben

wird. Die aufschiebend bedingte Zulässigkeit kann im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Planung Fragen aufzuwerfen, wenn der Eintritt der Umstände, mit dem die Nutzung zulässig wird, unbestimmt oder offen ist.

Dieser Aspekt bedarf der besonderen Berücksichtigung, wenn die durch die Festsetzung Betroffenen den maßgeblichen Umstand nicht selbst herbeiführen könne, sondern dies vielmehr die Aufgabe anderer Beteiligter ist, beispielsweise Dritter oder auch der Gemeinde.

Mit Rücksicht auf den Zweck des § 9 Abs. 2 ist zu ermöglichen, den Bebauungsplan in Kraft zu setzen, auch wenn die zu seiner Verwirklichung notwendigen Umstände nach Lage der Dinge in absehbarer Zeit erwartet werden kann oder dies zumindest nach Lage der Dinge nicht ausgeschlossen ist. Allerdings verhält es sich hier nicht anders wie auch im Allgemeinen zur Frage, inwieweit Festsetzungen überhaupt eine Realisierungschance haben und deswegen getroffen werden können.

Vorliegend haben diese in der einschlägigen Kommentierung der Rechtsprechung dazu bewogen, dass im Wege der Realisierung des Projektes „Rheinquartier“ als lang erwartete Chance, die Konversion des Güterbahnhofsgeländes durchführen zu können, von einer derart bedenklichen und in das Eigentum eingreifenden Restriktion abgesehen wurde.

2.4.1.1 Verkehrslärm

Der städtebauliche Entwurf des gesamten Areals war geprägt von einer maßgeblichen Rahmenbedingung, die nahezu kompromisslos einzuhalten war: der Immissionsschutz gegenüber der angrenzenden, stark befahrenen Bahnstrecke. Diese augenscheinliche Problematik hatte alle Bemühungen zur Entwicklung des aufgegebenen Güterbahnhofes von Anfang an belastet.

Im Zusammenhang mit einer früheren Machbarkeitsstudie zum Güterbahnhofsgelände war bereits im Jahr 2011 eine schalltechnische Bewertung auf der damals vorliegenden städtebaulichen Entwurfsplanung vorgenommen worden. Bei der Erarbeitung des Gutachtens waren die Geräuschemissionen der übergeordneten Straße L 335 sowie des Eisenbahnverkehrs untersucht worden.

Es wurden folgende relevante Schwerpunkte betrachtet:

* Ermittlung der Verkehrsgeräuschemissionen der vorhandenen Straßen und der Bahnlinie zur Tages- und Nachtzeit unter Berücksichtigung des parallel zum Bahngelände aufgeschütteten „Eidechsenwalles“ mit einer Höhe von 1,80 m, wobei eine Bewertung gemäß den Kriterien der DIN 18005 erfolgt.

* Ermittlung der vorhandenen gewerblichen Geräuschemissionen, die auf das geplante Wohngebiet zur Tages- und Nachtzeit einwirken. Die Ausbreitungsberechnung und Bewertung erfolgt anhand der Kriterien der DIN ISO 9613-2 und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Anhand von Prognosedaten erfolgte die Berechnung des Beurteilungspegels unter folgenden Randbedingungen von Schallpegelkennwerte der Fahrzeuge und Fahrwege, den Ein-

flüssen auf dem Ausbreitungsweg und den Besonderheiten des Schienenverkehrs durch entsprechende Auf- oder Abschlüge.

Die Beurteilung Verkehrsgeräuschimmissionen erfolgt gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau: Die Norm gibt allgemeine schalltechnische Grundlagen für die Planung und Aufstellung von Bauleitplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie andere raumbezogene Fachplanungen an.

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 sind schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung aufgeführt, beispielsweise 60 dB(A) für Mischgebiete tagsüber, 50 bzw. 45 dB(A) des nachts. Die niedrigeren Nachtrichtwerte gelten für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Die Werte zur Tageszeit sowie die niedrigeren Werte zur Nachtzeit entsprechen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die höheren Nachtrichtwerte gelten für Verkehrsgeräusche. Bei der Beurteilung ist am Tag der Zeitraum von 6 bis 22 Uhr und in der Nacht der Zeitraum von 22 bis 6 Uhr zugrunde gelegt.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Insoweit ist es Aufgabe der Bauleitplanung, im Rahmen der Abwägung zu entscheiden, welche Belange überwiegen, falls von den Orientierungswerten abgewichen wird. So entsteht ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (beispielsweise Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen), die planungsrechtlich durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden.

Zur Bestimmung eines Beurteilungspegels wird die tatsächliche Geräuscheinwirkung (Wirkpegel) während des Tages auf einen Bezugszeitraum von sechzehn Stunden und zur Nachtzeit auf eine volle Stunde („lauteste Nachtstunde“) bezogen. Diese so ermittelten Beurteilungspegel sollen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten. Lediglich einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für die schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräuschimmissionen auf das geplante „Rheinquartier“ ist die Braubacher Straße (ehem. Landesstraße L 335) sowie die parallel verlaufende Bahnstrecke Koblenz-Wiesbaden relevant.

Die Rasterlärmkarte des Gutachtens zeigt die zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmission (Straße und Bahn) innerhalb des „Rheinquartiers“ zur Tageszeit unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung, ein viergeschossiger Block entlang der Bahnstrecke in geschlossener Bauweise mit beengten Zufahrts- und Gehwegen.

Die Berechnung zeigt, dass hierdurch ein ausreichender Schutz zur Einhaltung des Orientierungswertes eines Mischgebiets für die dahinterstehenden Gebäude erreicht wird. Lediglich durch die Gebäudelücken wird der Verkehrslärm „keulenartig“ in das Plangebiet übertragen, sodass in diesen Bereichen der Nachtorientierungswert überschritten wird. Da es sich hierbei aber um die Zuwegungen zum Inneren des Gebiets handelt, tangieren diese „Keulen“ angrenzende Gebäude nur marginal. Ungeachtet dessen führt die Blockbebau-

ung nicht dazu, dass eine völlige Abschirmung des Lärms eintritt. Es müssen zwangsläufig weitere Maßnahmen im Bebauungsplan getroffen werden, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, die das Baugesetzbuch fordert.

Insoweit sind weitere Festsetzungen über die Ausgestaltung der Fassaden von Gebäuden erforderlich, die je nach Standort auf der Grundlage der gutachterlichen Werte unterschiedlich ausfallen. Der Schutz der Innenräume von „schutzbedürftigen Räumen“ kann durch eine entsprechende Bausubstanz erreicht werden. Die Anforderungen an Außenbauteile ergeben sich entsprechend der Kriterien der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau.

Desweiteren sind teilweise planerische Maßnahmen durch entsprechende Grundrissgestaltungen bzw. passive Maßnahmen (Fassadendämmungen und Einbau von Lärmschutzfenster und Belüftungsanlagen) erforderlich - insbesondere innerhalb der Blockbebauung selbst. So wird empfohlen, dass Fenster von Aufenthaltsräumen auf die bahnseitig abgewandte Gebäudeseite angeordnet werden. Sofern in Einzelfällen nicht möglich, müssen notwendige Fenster, die sich dennoch in Richtung Bahnlinie orientieren und Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV aufweisen, mit entsprechenden Maßnahmen, beispielsweise schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen, ausgestattet werden, da ein ausreichender Schutz der Innenräume nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden kann.

Darüber hinaus sollen die Orientierungswerte nicht nur an den Gebäuden, sondern auf der gesamten Fläche eingehalten werden. Insbesondere gilt dies für den Außenwohnbereich, da dieser den Anwohnern als Erholungsraum dient. Außenwohnbereiche sind Balkone, Loggien, Terrassen und nicht bebaute Flächen des Grundstückes (beispielsweise Garten, Sitzplatz, Spielplatz), soweit sie „bewohnt“ werden und sind demnach schutzbedürftig. Rechtsgrundlage für den erforderlichen Schutz des Außenwohnbereiches ist § 42 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in Verbindung mit der 16. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 und § 74 Absatz 2 VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz). Dies beinhaltet, dass durch Lärmschutzmaßnahmen zumindest die Erdgeschoss- und Außenwohnbereiche, wenn möglich aber auch höher liegende Geschosse zu schützen sind, solange die Kosten in vertretbarem Verhältnis zum erzielten Schutz stehen.

Eine Variante, den Lärmschutz durch Schließung der Lücken - also der Zufahrten zum Inneren des Gebiets - zu erhöhen, scheitert jedoch an der praktischen Umsetzung, beispielsweise an Lösungen mit offenbaren Toren. Eine ausschließliche Anbindung des Areals von Norden und/oder Süden ist sowohl erschließungstechnisch als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten unbefriedigend.

Der maßgebliche Außenlärmpegel, der für die Auslegung der Anforderung zugrunde zu legen ist, ergibt sich aus dem Gesamtbeurteilungspegel der Verkehrswege (Straße, Bahn) entsprechend der DIN 18005 in Addition weiterer Parameter. Der sich so nach der DIN 4109 errechnete maßgebliche Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung zeigt der Anhang 8 des Gutachtens. Dabei ist festzustellen, dass bei der Übernahme der Lärmpegelbereiche in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem entsprechenden Sicherheitsaufschlag gerechnet wurde: soweit ein (Teil-)Baugebiet auch nur

geringfügig von einem höheren Lärmpegelbereich tangiert wird (wie es mit den „Lärmkeulen“ auftritt, die bei den Erschließungsstraßen ins Innere des Gebiets entstehen), wurde dieses der höheren und damit empfindlicheren Klasse zugeordnet.

Um Reflexionen, die durch die geschlossene Gebäudefassade (senkrechte Flächen) auf die gegenüberliegende vorhandene Wohnbebauung entsteht, auszuschließen, sind alle Fassaden in Richtung Bahnlinie hochschallabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von mindestens 8 dB auszuführen. Dadurch wird erreicht, dass Pegelerhöhungen durch Reflexionen ostseitig an der vorhandenen Bebauung von Lahnstein ausgeschlossen sind, so dass der gesamte Baukörper einschließlich des Walls als unbedenklich zu betrachten ist.

Negative Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs durch die verlegte Max-Schwarz-Straße auf die östlich der Bahnstrecke gelegene Mischgebietsbebauung sind nicht zu erwarten. Aktive Maßnahmen zur Lärmvermeidung bzw. -reduzierung - wie beispielsweise eine Lärmschutzwand parallel der projektierten Straße - sind zudem wirkungslos, da sich zwischen der Straße und der Siedlung zwei weitere lärmintensive Verkehrswege befinden: die Braubacher Straße (ehem. Landesstraße L 335) und die Bahnstrecke selbst. In dem 2014 durchgeführten Normenkontrollverfahren für den Bebauungsplan „St. Martin Siedlung“ „verkennt der Senat nicht, dass es bedeutsam sein kann, ob durch die Planung selbst Beeinträchtigungen erstmals ausgelöst oder solche erstmals vorgefunden werden. Grundsätzlich ist die Verpflichtung, Beeinträchtigungen zu vermeiden, größer, wenn diese erstmals durch die Planung ausgelöst werden, als wenn die Planung sie vorfindet. Daher kann die Berücksichtigung von Vorbelastungen an Immissionen eine durch Planung bestätigte (noch zumutbare) Beeinträchtigung rechtfertigen.“ In Folge dessen hat das Oberverwaltungsgericht lediglich eine „Bauzeile“ der St. Martin Siedlung aus dem Bebauungsplan herausgenommen, die diesen Immissionen ausgesetzt ist bzw. sein könnte. Da der darüber hinausgehende Bereich der Siedlung - bis hin zum Oberheckerweg - bereits nicht (mehr) von Verkehrslärm der L 335 als auch der Bahnstrecke als betroffen angesehen wurde, sind negative Einwirkungen von der noch weiter entfernt liegenden projektierten neuen Straße keinesfalls zu erwarten und bedürfen daher auch keines gutachterlichen Nachweises.

2.4.1.2 Gewerbelärm

Am südlichen Rand des neuen Baugebiets tangieren Geräuschimmissionen aus dem Bestand. Ein dort an das Plangebiet grenzender Gewerbebetrieb arbeitet zur Tages- und Nachtzeit. Auf dem Firmengelände findet überwiegend Fahr- und Verladeverkehr statt. Nach Angaben des Betreibers sind in der Zeit von 6 bis 22 Uhr etwa dreißig Lkw An- und Abfahrten zu erwarten. Weiterhin sind mehrere Gabelstapler zum Be- bzw. Entladen der Lkw im Einsatz. Bei einer Verladezeit von sechzig bis neunzig Minuten pro Lkw und Einsatz der Stapler liegt eine geräuschintensive Gesamtverladezeit von etwa fünf Stunden am Tag vor. Zur Nachtzeit findet nur Fahrverkehr, jedoch kein Verladebetrieb statt. Ferner ist die Kohlendioxidpumpe innerhalb eines an der Max-Schwarz-Straße vorhandenen Gebäudes über vierundzwanzig Stunden in Betrieb.

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Geräuschemissionen wurden die Angaben des Betreibers in die Berechnung eingestellt. Wie die Ergebnisse zur Tageszeit zeigen, sind Richtwertüberschreitungen im Nahbereich des Gewerbebetriebes bzw. der Gewerbegebietsfläche nicht gegeben bzw. nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit wird ebenfalls der Richtwert von 45 dB(A) eingehalten. Die Bewertung ergab, dass zur Tageszeit der zulässige Immissionsrichtwert für einzelne Pegelspitzen von 90 dB(A) eingehalten wird. Zur Nachtzeit sind allerdings bei Nutzung der Haupteinfahrt Pegelspitzen von mehr als 65 dB(A) an der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung nicht auszuschließen. Insoweit sehen die Bebauungsplan-Festsetzungen hier erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude vor.

Für das Gewerbegebiet trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage der Schallkontingentierung feststehende Werte für die Zulässigkeit der künftigen, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe. So sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) erlaubt, deren Geräusche die Emissionskontingente (L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von 61 dB(A) noch nachts (22:00 Uhr bis 6 Uhr) von 37 dB(A) überschreiten.

Auf eine Untergliederung des (ohnehin kleinflächigen) Gewerbegebietes wurde verzichtet; das Gutachten hatte zwei verschiedenen, um ein Dezibel differierende Werte für zwei unterschiedliche Teilbereiche vorgeschlagen. Dies wurde nicht übernommen, sondern der niedrigere der beiden Werte für das gesamte Gebiet vorgesehen.

Ausnahmsweise zulässig sind aber gemäß der getroffenen Festsetzungen auch höhere Werte, wenn sie nachweislich die Anforderungen der Anlage 3.4 aus der Schalltechnischen Kontingentierung erfüllen (siehe Seite 24).

Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente festgestellt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Vorkehrungen zur Einhaltung können sich nach Auffassung des Gutachters wie folgt darstellen:

- *Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse;*
- *Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z.B. zwischen nächstgelegenen Wohngebäude und betrieblichen Fahrstraße oder auch Verladebereichen etc.);*
- *Organisatorische Maßnahmen, z.B. die Durchführung bestimmter betrieblicher Aktivitäten ausschließlich zur Tageszeit etc.;*
- *Einhaltung des Stands der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate (z.B. Lüftungsaggregate).*

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die DIN 45691 zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Lahnstein im Verwaltungsgebäude Kirchstraße 1 während der Öffnungszeiten bereitgehalten wird und eingesehen werden kann, da DIN-Normen nicht ohne Zustimmung des DIN Deutsches Institut für Normung e.V. als Nutzungsinhaber vervielfältigt und verbreitet oder im Internet öffentlich zugänglich gemacht werden dürfen.

2.4.1.3 Störfallbetrieb

Die Berücksichtigung eines Abstandes zum Störfallbetrieb ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46.2 insoweit, als dass der sogenannte Achtungsabstand mit seinem Radius von fünfhundert Metern nach der aktuellen Darstellung der Struktur- und Genehmigungsdirektion, Zentralstelle Gewerbeaufsicht, vollends in das Gewerbegebiet reicht.

Von der SGD wurde im benachbarten Bebauungsplan Nr. 46.1 eine Vorgehensweise vorgeschlagen, die Fläche des Gewerbegebietes, die im Achtungsabstand zu dem Störfallbetrieb liegt, mit einer eigenen Festsetzung gem. § 9 Absatz 2c BauGB vorzunehmen, wie sie im Jahr 2017 angesichts dieser Problematik neu ins Baugesetzbuch eingeführt wurde.

Nach dem neuen § 9 Absatz 2c BauGB kann für Gebiete in der Nachbarschaft von Störfallbetrieben zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen für bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

§ 9 Absatz 2c ermöglicht über die Feinsteuerungsmöglichkeiten nach § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO hinausgehende Differenzierungen. Der neue Absatz geht darüber hinaus und lässt zusätzlich eine Differenzierung nicht nur nach der Art oder Unterart einer Nutzung, sondern für „bestimmte“ Nutzungen sowie die Nutzungsintensität zu. Danach wäre möglich, die Nutzung auf eine bestimmte Personenzahl oder bestimmte Betriebszeiten zu beschränken.

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 9 Absatz 2c BauGB ist die Lage in der Nachbarschaft eines Störfallbetriebes. Dies ist jedenfalls dann der Fall, wenn das Gebiet zumindest teilweise innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands nach § 3 Absatz 5c BImSchG oder, wenn dieser nicht bekannt ist, innerhalb des Achtungsabstands liegt. Wegen der Einzelheiten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes wird auf die Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau verwiesen.

Dies trifft vorliegend zu. Somit werden zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen für bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen in einem Bebauungsplan festgesetzt, dass diese zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

Dies wird im Abschnitt 1.2.11 - 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) - ab Seite 13 ff. vermerkt und die dazugehörige Auflage unmittelbar in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter 1.2.1.1 bei GE-2 (Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m § 1 Abs. 4-9 BauNVO und § 9 Abs. 2c BauGB) auf Seite 6 eingebracht.

Dabei wird von einer differenzierten zeichnerischen Darstellung, die auch nicht hinreichend genau sein kann, abgesehen.

Da der Bebauungsplan die sogenannten schutzbedürftigen, publikumsintensiven Nutzungen im Gewerbegebiet nur für ausnahmsweise zulässig erklärt hat, wird darauf aufbauend der Vorschlag der SGD aufgegriffen und die bereits ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke mit der von dort formulierten ebenso ausnahmsweisen Zulässigkeitsregel hinsichtlich des Störfallbetriebes versehen.

Die nicht von diesen Anlagen abgedeckten Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr (die SGD nennt beispielsweise Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen) sowie Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher (z.B. Geschäftspartner) empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können, werden als solche gemäß § 9 Absatz 2c BauGB in den Bebauungsplan eingefügt (Festsetzung 1.2.1.1, Seite 6).

Es ergibt sich somit die rechtliche Situation, dass das gesamte Gewerbegebiet dieser Regelung des Abstandes zum Störfallbetrieb unterworfen wird; da es sich allerdings um eine ausnahmsweise Zulässigkeit handelt, die nach dem Vorschlag der SGD „nur dann zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass durch das Vorhaben der angemessene Sicherheitsabstand des Betriebsbereiches nicht unterschritten wird“ ergibt sich letztlich im Einzelfall des Genehmigungsverfahrens eine individuelle Prüfungspflicht des 500 Meter-Abstandes, wonach außerhalb dieses Abstandes das Verbot der vorgenannten Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr nicht zum Tragen kommen wird.

Diese Vorgehensweise gestaltet sich auch für die Zukunft zweckmäßiger, da sie trotz einer notwendigen Einzelfallprüfung flexibel bleibt, um auch im Falle eines Wegfalls oder Veränderung des Störfallverursachers Bauvorhaben zu prüfen und genehmigen zu können.

2.4.2 Erschließung / Anbindung des Baugebiets

Einen großen Anteil an den Überlegungen zur Entwicklung des Areals hatte die Frage nach der verkehrlichen Erschließung der neuen Baugebiete. Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hatte sich bereits frühzeitig mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die äußere Erschließung des Plangebiets von wesentlicher Bedeutung sei, daher die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität geteilt, die nach fachlicher Prüfung im Bebauungsplan-Entwurf entsprechende Berücksichtigung erfahren sollen.

Des Weiteren wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, die die Leistungsfähigkeit der Knoten- und Anschlusspunkte der bestehenden Verkehrsinfrastruktur unter Berücksichtigung der neuen städtebaulichen Planungen und der bestehenden Nutzungen der angrenzenden Gewerbebetriebe unter Prognostizierung der Verkehrsentwicklung im Untersuchungsgebiet darstellt. Entsprechende Vorgaben für erforderliche Ergänzungen und Umgestaltungen des vorhandenen Straßennetzes sowie Anforderungen an das neu zu erstellende öffentliche Verkehrsnetz innerhalb des Plangebiets wurden in der Studie formuliert. Die Machbarkeitsstudie hatte mehrere Varianten untersucht, von denen eine letztendlich als Grundlage für die Bauleitplanung übernommen wurde.

Das Plangebiet ist über die südwestlich parallel zur Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs verlaufende Max-Schwarz-Straße erschlossen, die am südlichen Rand zweimal rechtwinklig verschwenkt und sich damit als Neubaustrecke mit dem Namen Am Rheinquartier fortsetzt. Am Ende des Ausbaus geht diese im Bereich des Martinsschlusses in die Schlossstraße über und mündet in die Zollgasse, welche nach einer Unterführung unter der noch aktiven Bahntrasse an das örtliche Straßennetz der Ortsmitte von Lahnstein und an das überörtliche Verkehrsnetz über die Braubacher Straße anbindet.

Im Südosten besteht eine direkte Anbindung der Max-Schwarz-Straße an die Bundesstraße B 42 und über diese an die Braubacher Straße. Für den gewerblichen Verkehr des Bebauungsplanes Nr. 46.1 wird es aufgrund der Fahrzeugabmessungen ausschließlich bei diesem Verkehrsweg bleiben, die im weiteren so benannte Variante 1.

Nicht ausgeschlossen wird dennoch die Variante 2 für Pkw-Verkehre bzw. Kleintransporter. Diese direkte Anbindung über Schlossstraße und Zollgasse bietet eine direkte Zufahrt zur Lahnsteiner Innenstadt als auch eine zusätzliche Anbindung für Nutzer der B 42 in/aus Richtung Koblenz mit kürzeren Wegen. Die Situation ist aber insgesamt beengt und durch das gewachsene und für den Stadtstraßenverkehr organisatorisch optimierte Bestandsnetz gekennzeichnet.

Die vorhandene Bahn-Unterführung Zollgasse ist mit einer nutzbaren Durchfahrtsbreite von 5,20 m und einer effektiven lichten Höhe zwischen 2,80 m und 3,10 m (angegeben 2,40 m) nur eingeschränkt für den Zweirichtungsverkehr nutzbar. Gehwege sind hier nicht vorhanden. Die Befahrbarkeit ist bei dem auf beiden Seiten erforderlichen Abbiegen/Einbiegen sowohl von den Schleppkurven als auch von den Sichtweiten eingeschränkt. Eine Nutzung ist daher im Bestand nur für Pkw-Verkehr bzw. Kleintransporter möglich. Dies ist der wesentliche Zwangspunkt dieser Streckenführung.

Aus der Sicht des Gutachters gibt es mehrere Maßnahmen und Möglichkeiten für eine Erhöhung der Unterführung, u.a. ein Teilabbruch des vorhandenen Überbaus, eine Sohlabsenkung mit oder ohne Hochwassererhöhung oder ein Ersatzneubau mit verändertem Querschnitt (beispielsweise Fahrbahnbreite von ca. sechs Metern, zusätzlicher Geh- und Radweg mit drei Metern Breite). Die beidseitigen Schleppkurvenbereiche werden bei Neubau der Widerlagerwände und der angrenzenden Flügelmauern berücksichtigt. Damit wird sowohl eine befahrbare Andienung in Richtung Hochstraße als auch stadtwärts in die Bürgermeister-Müller-Straße ermöglicht. Erfahrungsgemäß ist das Verfahren unter Regie der DB AG mit langen Vorlaufund Vorverhandlungszeiten und hohen Kostenbeteiligungen durch den Verursacher verbunden. Erst damit würde sich an der Situation auf der Stadtseite eine Veränderung geben, wenngleich auch in eingeschränktem Maße.

Weitere Untervarianten in der Verkehrsführung sieht die Machbarkeitsstudie durch wahlweise Richtungsverkehr unter Einbeziehung der Unterführungen Kirchstraße und Brunnenstraße. Dadurch könnte auch zusätzlich ein Gehweg durch das Bauwerk Zollgasse geführt werden. Diese größtenteils ohne bauliche Maßnahmen umzusetzenden Alternativen wären jederzeit später nachzurüsten, sind aber auch mit einigen Nachteilen verbunden, die

die Studie explizit auflistet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt berühren sie die Bauleitplanung nicht.

Aufgrund der spezifischen Situation wird eingeschätzt, dass sich der Einwohner- und Beschäftigtenverkehr zum größeren Teil auf die B 42 / Gewerbegebiet Süd orientieren wird, auch wenn dies längere Wege bedeutet. Ein kleinerer Teil wird die Verbindung Südallee / B 42 nutzen, ebenso natürlich der Verkehr zur Lahnsteiner Innenstadt (nahräumlich Beschäftigte, Dienstleistungen, Einkauf, Schulen, Kindergärten). Der Wirtschaftsverkehr wird aufgrund der Situation an der Zollgasse komplett über die südliche Verbindung abgewickelt.

Die durch das Vorhaben bedingten zusätzlichen Verkehrsmengen der Knotenpunkte für die Varianten 1 und 2 können als abwickelbar eingeschätzt werden. Alle zusätzlichen Strombelastungen für die acht wesentlichen Knotenpunkte dieser Varianten wurden ermittelt. In Abhängigkeit von den Bestands-Knotenstrombelastungen im Bestand können damit für einzelne Knotenpunkte Leistungsfähigkeitsnachweis zur erreichbaren Qualitätsstufe in Anlehnung an die HBS-Methodik geführt werden, dessen Ergebnis den Rückschluss auf die künftige Verkehrsabwicklung erlaubt. Aus vorhandenen Querschnittszählraten der Straßenbauverwaltung für die Bundesstraße wurden exemplarisch für den Knotenpunkt B 42 / Gewerbegebiet Süd Annahmen einer plausiblen Knotenpunktbelastung abgeleitet und für einen Leistungsfähigkeitsnachweis der Früh- und Nachmittagsspitzenstunde herangezogen.

Es lässt sich zumindest abschätzen, dass mit der vorhandenen Vorfahrtsregelung bei den ermittelten zusätzlichen Verkehrsmengen des Rheinquartiers der Verkehr für den Knoten abwickelbar sein wird, auch wenn die Linkseinbieger Richtung Braubach hier mit längeren Wartezeiten rechnen müssen. Das Ergebnis relativiert sich, wenn man bedenkt, dass es sich nur auf die Spitzenstunde bezieht und ja lediglich den Endzustand einer künftigen Entwicklung darstellt. Von der Tendenz können hier relativ geringe Belastungsverringerungen das Ergebnis günstiger gestalten.

Die Entscheidung im Stadtrat fiel damit für die Variante 1.

Die Variante 1 (Anbindung B 42 / Gewerbegebiet Süd - Max-Schwarz-Straße) sieht die grundsätzliche Nutzung dieser Anschlussstelle der B 42 vor. Die Zufahrt zum Erschließungsgebiet erfolgt dabei über die Max-Schwarz-Straße. Die Straße ist öffentlich gewidmet und dient gleichzeitig der Erschließung der dort ansässigen Firmen.

Diese Straßenanbindung kommt derzeit als einzige Möglichkeit für die Anfahrbarkeit des Erschließungsgebiets mit Sonderfahrzeugen (Feuerwehr), Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, Wirtschaftsverkehr, gegebenenfalls ÖPNV sowie Baustellentransporte in Betracht.

Die Max-Schwarz-Straße quert ein Werksgleisanschluss; der Bahnübergang ist technisch mit Bedarfssignalisierung gesichert und hat grundsätzlich keinen nennenswerten Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Straße.

Teilbereich der Fahrbahn wurden zur Zeit der Untersuchung als Parkstreifen für Mitarbeiter, der gegenüberliegende Fahrstreifen in Spitzenzeiten durch Lkws zur Anlieferung genutzt. Die verbleibende und effektiv für Gegenverkehr nutzbare Fahrbahnbreite betrug in diesen Fällen nur noch knapp 4,50 m. Die Leistungsfähigkeit der Straße mag daher zeitweise gemindert sind, ist aber dennoch nicht unvertretbar eingeschränkt. Durch entsprechende Park- und Halteverbote wäre diese Problematik zwar zu beseitigen; allerdings sind alternative Aufstellflächen sowohl für Pkw als auch Lkw im öffentlichen Raum derzeit nicht vorhanden.

Die Leistungsfähigkeit der Verbindung wird des Weiteren bestimmt vom Linksabbiegestreifen auf der B 42 mit einer bestehenden Aufstelllänge von etwa fünfundvierzig Metern. Auch diese wird in Einzelfällen beeinträchtigt durch Lkws, die vor der Einfahrt auf das Werksgelände dort warten müssen.

Die Machbarkeitsstudie empfiehlt zur Sicherung bzw. Erhöhung der Leistungsfähigkeit ein Maßnahmenkonzept hinsichtlich des Parkens auf der Max-Schwarz-Straße in Kooperation mit den Firmen Philippine und Zschimmer & Schwarz. Hier sollte überlegt werden, ob man das Anliegerparken von der Fahrbahn auf Werksflächen oder neu zu schaffende Flächen verlegen kann, um das Begegnen besser abwickelbar zu machen. Eine Alternative dazu wäre die einseitige Verbreiterung der Straße auf einer Länge von etwa vierhundert Metern.

Außerhalb des Plangebiets kann nach wie vor auf die Variante 3 zurückgekommen werden.

Die sog. „Anbindung Nord / Entlastungsstraße“ würde in Teilen die Trasse der bereits geplanten und in einem gültigen B-Plan gefassten Trasse der Entlastungsstraße (L 335) nutzen. Die Erschließung erfolgt hierbei aus dem Norden über die Brückenstraße / Abzweig Frankenstraße über den Hafen.

Die dort vorhandene Unterführung der Frankenstraße unter der DB-Hauptstrecke ist zwar baulich in schlechtem Zustand, vom Querschnitt und von der lichten Höhe her aber in der Lage, Zweirichtungsverkehr aufzunehmen. Dadurch entfällt zunächst eine neue Bahnquerung einschließlich der damit verbundenen Verfahren. Die Trasse wird anschließend über DB-Altflächen zwischen Bahnstrecke und Industrieanlagen des Hafens geführt, passiert die südöstliche Ecke des Hafenbeckens und verläuft anschließend weiter parallel zur DB-Strecke mit Überbrückung der Kirchstraße und der Brunnenstraße bis zur Schlossstraße.

*Als **Variante 4** erscheint eine Überführung des Kraftfahrzeugverkehrs durch Überbrückung der Bahnanlagen insgesamt bei den relativ geringen Verkehrsstärken (Binnenverkehr vom und zum Rheinquartier) im Zusammenhang mit hohen Investitionskosten und dem langwierigen Verfahrensaufwand gegenüber der DB AG wirtschaftlich unverhältnismäßig. Zudem würde keine Entlastung der Innenstadt erreicht werden.*

2.4.3 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet

Das Bebauungsgebiet befindet sich vollständig außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ 100) gemäß § 76 WHG sowie des sogenannten nachrichtlichen Überschwemmungsgebiets (HQ Extrem) des Rheins. Diese reichen in etwa bis zur Max-Schwarz-Straße.

Das Baugebiet muss aus Gründen des Hochwasserschutzes im Endzustand mindestens der heutigen Geländehöhe vor dem Schotterabtrag entsprechen. Gesetzlich ist in jedem Fall eine Geländehöhe über dem Wasserstand bei HQ 100 (festgesetzter 100-jährlicher Abfluss) gefordert, demnach mindestens 69,25 m NHN zzgl. Sicherheiten.

Um zukünftig das Erschließungsgebiet auch vor Extremwasserständen im Rhein sicher zu machen, empfiehlt die Machbarkeitsstudie bei der Geländehöhenfestlegung aus Vorsorgegründen auch die Beachtung des Wasserstandes bei HQ Extrem; dieser Wert entspricht nach neusten Erkenntnissen in etwa einem tausendjährigen Hochwasserabfluss, in etwa einer Höhe von 71,20 m NHN und somit rund einen Meter über dem heutigen Geländeniveau. Durch den Bebauungsplan werden keine diesbezüglichen Vorgaben als zwingend festgesetzt.

2.4.4 Entwässerung

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III (Weitere Schutzzone) des rechtsgültigen Trinkwasserschutzgebiets „Grenbach“ (Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen). Nur ein kleiner Teilbereich im nördlichen Planungsbereich befindet sich außerhalb des Wasserschutzgebiets.

Die Wassergewinnung „Grenbach“ ist in Oberlahnstein, etwa anderthalb Kilometer oberstromig der Lahnmündung in den Rhein gelegen, die Entfernung zum Rhein beträgt etwa sechshundertfünfzig Meter. Die Brunnen fördern vorwiegend Uferfiltrat des Rheins.

Innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets gelten die Anforderungen der Trinkwasserschutzgebietsverordnung (Rechtsverordnung vom 10. Juni 2003) für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“. Die Wasserschutzzone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. Gemäß dieser Verordnung sind innerhalb der Zone III bestimmte Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, die in den Textlichen Festsetzungen aufgeführt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich des Weiteren vollständig innerhalb des inneren Mineralwasserschutzgebiets Victoriabrunnen (Lahnsteiner Mineralquellen). Da hierbei jedoch nur bei tieferen Eingriffen bis in das devonische Festgestein mit Gefährdungen der Mineralquellen zu rechnen ist, stellt das Mineralwasserschutzgebiet keine relevante Restriktion hinsichtlich der verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung des Planungsgebiet dar.

Der Rhein als Hauptvorfluter (Gewässer I. Ordnung) befindet sich unmittelbar im Anschluss an das Planungsgelände in knapp zweihundert Meter Entfernung.

Der Grenbach als oberirdisches Gewässer III. Ordnung innerhalb des natürlichen Gewässereinzugsgebiets des Rheins verläuft mit einer Fließlänge von rund sechzehnhundert Metern in südwestlicher Richtung etwa zweihundert Meter nördlich der Grenze des Geltungsbereiches und mündet in den Rhein. Der Grenbach ist auf etwa sechshundert Meter Länge vollständig verrohrt. Das natürliche Gewässereinzugsgebiet des Grenbachs bis zur Rheinmündung ist rund einen Quadratkilometer groß. Das Einzugsgebiet oberhalb des Siedlungsgebiets Oberlahnstein beträgt knapp neunzig Hektar.

2.4.4.1 Schmutzwasseranfall und -ableitung

Zur Schmutzwasserableitung des Entwässerungsgebiets wird der vorhandene öffentliche Mischwassersammler DN 700 zur Kläranlage nach Niederlahnstein genutzt werden. Dieser Kanal verläuft in mittlerer einer Tiefenlage von ca. 5,50 m in der Max-Schwarz-Straße. Die Kanaltrasse liegt damit auch in dem Bereich, der nach Verlegung der Max-Schwarz-Straße zurückgebaut wird, so dass der Bebauungsplan Flächen für ein Leitungsrecht vorsieht, die gegebenenfalls als dingliche Sicherung im Grundbuch eingetragen wird, um auch zukünftig eine Reinigung, Inspektion, Sanierung oder Erneuerung des Kanals gewährleisten zu können.

Die Schmutzwasserkanäle der Erschließungsfläche Rheinquartier können grundsätzlich jeweils im Freispiegelabfluss an den Bestandskanal an verschiedenen Übergabepunkten angeschlossen werden. Hierzu werden nach einer ersten groben Abschätzung Kanaldurchmesser DN 250 bis DN 300 in einer Tiefenlage zwischen gut zwei und sechs Metern gegenüber Urgelände erforderlich. Die geschätzte Kanalgesamtlänge beträgt rund 2.230 m.

Anhand des geplanten Entwässerungsgebiets und üblicher häuslicher und gewerblicher Schmutzwasserspender wurde der potenzielle Schmutzwasserabfluss der drei Teilflächen abgeschätzt und die hydraulische Leistungsfähigkeit des Transportsammlers sowie der Kläranlage Niederlahnstein überprüft. Es bestehen keine hydraulischen Beeinträchtigungen, so dass die anfallenden Schmutzwassermengen dem städtischen Kanalnetz in der Max-Schwarz-Straße zugeleitet werden können.

2.4.4.2 Niederschlagsentwässerung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden drei Varianten zur Niederschlagswasserentwässerung des Erschließungsgebiets Rheinquartier näher untersucht: die Entwässerung im Mischsystem über die vorhandene Mischwasserkanalisation der Stadt Lahnstein, die Entwässerung im konventionellen Trennsystem (Direkteinleitung des anfallenden Niederschlagswassers ins Gewässer) und die Entwässerung im Trennsystem unter Berücksichtigung dezentraler Rückhaltung, Brauchwassernutzung, Dachbegrünung und Versickerung. Da die umliegenden bebauten Gebiete fast ausschließlich im Mischsystem entwässert werden, bietet sich zwar eine Entwässerung des Planungsgebiets als Mischkanalisation an; es ist grundsätzlich aus technischer Sicht möglich, das Erschließungsgebiet so zu entwässern und an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Max-Schwarz-Straße anzuschließen. Die hydraulischen Kapazitäten zur Übernahme des gesamten Schmutz- und

Niederschlagswassers - auch gedrosselt - sind aber sowohl im Transportsammler als auch auf der Kläranlage in Niederlahnstein nicht gegeben.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll „Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“. Dieses bedeutet für den Neubau von Erschließungsgebieten faktisch ein Verbot des Mischwassersystems (Mischwassererzeugung und -ableitung).

Aus entwässerungs- und genehmigungstechnischer Sicht wird daher das Trennsystem eingesetzt, wobei abflussreduzierende Maßnahmen wie dezentrale Rückhaltung, Brauchwassernutzung und Dachbegrünung berücksichtigt werden können.

Das so genannte „konventionelle Trennsystem“ leitet Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt ab; aus wirtschaftlichen und technischen Gründen kann es jedoch nur dann als sinnvoll erachtet werden, wenn für das anfallende Niederschlagswasser Möglichkeiten zur Versickerung oder zur Gewässereinleitung in Planungsnähe gegeben sind. Dies ist hier der Fall.

Die Abwasserableitung im Trennsystem erfolgt in der Regel über ein Kanalisationssystem. Für die Niederschlagswasserableitung kommt neben einem Regenwasserkanal zwar grundsätzlich auch eine oberflächennahe Ableitung über straßenbegleitende Gräben in Betracht, was hier aufgrund der zur Verfügung stehenden bzw. erforderlichen Fahrbahnquerschnitte unter Einbeziehung der zukünftigen Grundstückszufahrten nicht verfolgt wird.

Für die Niederschlagsentwässerung sind grundsätzlich die Restriktionen aus der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sowie die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser zu beachten. Bedingt durch die Nähe zum Rhein und dem Verlauf des Grenbachs wird bei dieser Variante die Niederschlagswasserableitung über Regenwasserkanäle mit Anschluss an die Grenbach-Verrohrung favorisiert. Hierbei ist unter anderem sichergestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser aus der Wasserschutzzone III abgeleitet und erst außerhalb dieser in den Rhein eingeleitet wird.

Dabei werden aus Gründen des quantitativen (hydraulischen) Gewässerschutzes keine Rückhalteräume erforderlich, da die Einleitung in einen großen Fluss (Rhein als Gewässer I. Ordnung) erfolgt, welcher sämtliches Niederschlagswasser schadlos aufnehmen kann. Dies schließt jedoch nicht aus, Maßnahmen zur dezentralen Rückhaltung, Brauchwassernutzung, Dachbegrünung und Versickerung in Erwägung zu ziehen.

Der naturnahe Umgang mit dem Regenwasser direkt am Ort, wo es konzentriert anfällt (Straßen- oder Dachflächen) ohne weitere Ableitung in ein Sammelsystem (Kanal) fördert den Rückhalt, die Verdunstung und die Versickerung und trägt generell zu einem natürlichen Wasserkreislauf bei.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann prinzipiell vor Ort in Teichen, Mulden, Gräben mit Querriegeln oder Zisternen gespeichert werden, um es für vielfältige Zwecke zu nutzen (beispielsweise Bewässerung in Gärten, Regenwassernutzung in Haus und Gewerbe). Alle Speicher benötigen einen Überlauf in ein Ableitungssystem. Der

Einfluss auf die Abflussspitze im Ableitungssystem ist von der spezifischen Größe des Speichers und seiner Nutzung abhängig. Insgesamt hat die dezentrale Rückhaltung und Brauchwassernutzung im Gebiet jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf die hydraulische Dimensionierung der Regenwasserkanäle und ist eher als flankierende Maßnahme zu verstehen. Daher wird sie auch nicht als solche festgesetzt.

Gleiches trifft auf den Vorschlag einer Dachbegrünung zu. Der Niederschlagswassersabfluss von Dachflächen kann zwar durch extensiv begrünte Flachdächer oder geeignete Einstaudächer zurückhalten und aufgrund der Verdunstungswirkung reduziert werden. Da aber auch sie eher als flankierende Wirkung auf die Abflusssituation zu sehen ist, sollen die Möglichkeiten der Anordnung von Gründächern im Rahmen der Gebäudeplanung durch den Bauherrn und die Architekten nicht beschränkt werden.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets innerhalb der Wasserschutzzone III sind einer Niederschlagswasserversickerung - zentral wie dezentral - entsprechend der gültigen Trinkwasserschutzverordnung Restriktionen gesetzt. Wenn überhaupt, ist demnach nur die Versickerung gering belasteter (nicht schädlich verunreinigter) Niederschlagsabflüsse von Dachflächen, Rad- und Gehwegen, Hofflächen in Wohngebieten und Wohnstraßen breitflächig über die belebte Bodenzone (Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerung) zulässig. Eine oberflächennahe Versickerung der Niederschlagsabflüsse aus der Erschließungsstraße über straßenbegleitende Versickerungsmulden ist innerhalb der Wasserschutzzone III verboten.

Aus Gründen des Trinkwasserschutzes soll nach Auffassung der SGD Nord grundsätzlich auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser verzichtet werden, auch wenn dieses aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nach derzeitigem Kenntnisstand gegebenenfalls möglich wäre. Insoweit wird auch hier von einer verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen.

2.4.5 Umweltbericht

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

2.4.6 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Artenschutz

Es wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der. In diesem wird in einer Bilanzierung die ökologische Wertigkeit nach derzeitigem Planrecht der Wertigkeit nach der Neuplanung gegenübergestellt.

Um eine Beeinträchtigung streng geschützter Arten durch das Vorhaben auszuschließen, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Im Oktober 2014 wurde der erste Entwurf für eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (SAP) zum Rückbau des Güterbahnhof Oberlahnstein erarbeitet (Landschaftsökologie und Zoologie Twelbeck, Mainz 2014). Prüfgegenstand hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote und damit artenschutzrechtlich relevant sind gemeinschaftsrechtlich geschützte europäische Vogelarten sowie streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind gemäß Gutachten im vorliegenden Fall potenziell Fledermäuse, europäische Vogelarten und Reptilien relevant.

Der Gutachtenentwurf bezieht sich auf eine Voruntersuchung (Tauchert & Thiele, 2012), die im Vorhabengebiet die streng geschützte Mauereidechse nachweist. Das Untersuchungsgebiet wurde daher zur Beurteilung der lokalen Population größer als das Vorhabengebiet selbst gewählt und enthält zusätzlich angrenzende Strukturen, die potenziell Lebensraum für Reptilien bieten, vor allem Weinberghänge östlich des Vorhabengebiets.

Die Untersuchungen zur Flora kommen zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen europarechtlich und national streng geschützter Arten auszuschließen ist.

In Bezug auf die Fauna im Plangebiet wurden vier streng geschützte Fledermausarten ermittelt, die im Vorhabengebiet jagen. Entsprechende Quartiere wurden nicht festgestellt. Lediglich wurden potenzielle Ruhestätten von Fledermäusen in den ehemaligen Bahngelände festgestellt. Werden diese dauerhaft beseitigt, ist ein entsprechender Ausgleich durch neue Spaltenquartiere erforderlich.

Als planungsrelevant gelten alle europäischen Vogelarten. Diese wurden artenschutzrechtlich geprüft. Erfasst wurden insgesamt dreiundzwanzig Vogelarten; Arten des Anhangs I

der Europäischen Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Vogelarten wurden nicht nachgewiesen. Um Verbotstatbestände durch die Zerstörung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden, dürfen Gehölze im Vorhabenbereich nur im Winter, außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, gefällt werden. Die Zerstörung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Abbruch der Gebäude ist durch neue Nisthilfen zu ersetzen.

Die Untersuchungen bestätigen eine Population der streng geschützten Mauereidechse im Vorhabengebiet. Das Gutachten hat auf der gesamten Rückbaufläche eine Population von 1.236 Tieren auf der Grundlage mehrerer Zählungen errechnet. Für diese Population wird im gesamten Gebiet mittels eines Schotterwalls mit Grus-Streifen und Sandlinsen zur Eiablage entlang der aktiven Bahntrasse ein Ersatzlebensraum als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme geschaffen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Für den Bebauungsplan Nr. 46.1 wird ein Teil dieser Ausgleichsfläche entsprechend angerechnet.

Weitere streng geschützte Arten wurden wegen fehlender Habitate ausgeschlossen bzw. im Rahmen der Untersuchungen nicht festgestellt.

Im Untersuchungsgebiet kommen demnach streng geschützte Tierarten und europäische Vogelarten vor. Um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist ein artenschutzrechtlicher Ablaufplan erstellt worden, der bei gegebenenfalls veränderten Vorgaben des Projektes angepasst wird. Die aus den Untersuchungen resultierenden notwendigen Maßnahmen wurden berücksichtigt. Bei Einhaltung des aufgestellten Ablaufplans kommt es zu keinem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Soweit die Aussagen der Fachbeiträge mit den Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans Nr. 45 umsetzbar waren, wurden diese mit Ausnahme eines Teilgebietes des Ersatzlebensraums für Mauereidechsen bereits dort integriert.

2.5 Erläuterung ausgewählter Festsetzungen

2.5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan gliedert sich in einzelne Teilbereiche mit entsprechender numerische Kennzeichnung. Gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4-9 BauNVO wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, so wie es der Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein vorgibt.

Im Bebauungsplan können einzelne der unter einer Nummer einer Baugebietsvorschrift der Baunutzungsverordnung zusammengefassten Nutzungen ausgeschlossen werden. Für eine solche Festsetzung bedarf es städtebaulicher und nicht moralischer oder gewerbe-rechtlicher Gründe. Denn Festsetzungen des Bebauungsplans als Bodennutzungsregelungen sind nur gerechtfertigt, wenn sie von dem Ziel bestimmt sind, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten und eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeinde muss in Bezug auf Probleme, die nicht die Ordnung der Bodennutzungen, sondern andere Bereiche betreffen, wie den allgemeinen Jugendschutz und die Vorsorge gegen die Förderung oder Ausbeutung der Spielleidenschaft, die Wertung des dafür zuständigen Bundesgesetzgebers hinnehmen, der die Gewerbefreiheit auch für Spielhallen gewährleistet und den durch sie möglichen Gefahren für die genannten Gemeinwohlbelange durch bestimmte Anforderungen in der Gewerbeordnung vorzubeugen sucht.

Der hier vorgenommene Ausschluss von Vergnügungsstätten geschieht insbesondere wegen ihrer negativen Auswirkungen auf die Umgebung - sowohl innerhalb des Gebiets selbst als auch auf die randlichen gelegenen Wohngebiete. Als mittelbare Auswirkung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten kommt es zu einer mit einer Niveauabsenkung verbundenen Strukturveränderung, dem „Trading down-Effekt“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes müssen die städtebaulichen Gründe eine spezielle Qualität haben. Diese sind vorliegend gegeben, da es in erster Linie darum geht, das neue „Rheinquartier“ ausschließlich als solches entstehen zu lassen, damit von Beginn an der gefürchtete „Trading down-Effekt“ nicht einsetzen kann.

Der „Trading down-Effekt“ wird unter anderem gerade durch eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst. Denn der Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebetrieben mit schwächerer Finanzkraft.

2.5.2 Maß der baulichen Nutzung

HIER NEU FORMULIEREN

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen über Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse, alternativ bzw. ergänzend gekoppelt mit der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl wird aus der Tabelle der Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete mit 0,8 übernommen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf die Grundlage der Fußbodenhöhe des „Erdgeschosses“ gesetzt, hier als „unterstes Vollgeschoss über der Geländeoberfläche“ bezeichnet, um Auslegungsfragen über das Erdgeschoss vorzubeugen. Damit einher geht, über die Addition der maximalen Gebäudehöhe, eine ebenso maximale Höhe der baulichen Anlagen über dem Meeresspiegel, welche nun eindeutig fixiert ist und insbesondere den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung trägt. Von dort aus war die Anpassung an vorhandene städtische Strukturen gewünscht und die Freihaltung von Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern gefordert worden. Die vorgegebenen maximalen NHN-Höhen können nicht überschritten werden.

Grundsätzlich wurde versucht, den Rahmen möglichst groß zu halten, um den Spielraum

und auch die wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke nicht einzuschränken. Dies schließt jedoch nicht aus, dass durch den Bebauungsplan und seinen gesetzten Grenzen Vorhaben planerisch angepasst und auch eingeschränkt werden müssen.

2.5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück definiert. Da es keine städtebaulichen Erfordernisse gibt, hier eine differenzierte oder gar kleinteilige Führung der Baugrenzen einzuführen, ist von einer grundsätzlich großzügigen Handhabung ausgegangen worden. Im Übrigen bestimmt die rheinland-pfälzische Landesbauordnung mit ihren eigenen Regelungen daraus einzuhaltende Abstände.

2.5.4 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung

Die örtlichen Bauvorschriften nach der Landesbauordnung werden als auf Landesrecht beruhenden Regelungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die Höhe von Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie gliedern sich in die Absätze über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, die äußere Gestaltung von Werbeanlagen, die Gestaltung der unbebauten Flächen und die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.

Sie entsprechen im Wesentlichen dem Umfang der Festsetzungen in anderen Baugebieten Lahnsteins, verzichten allerdings auf jegliche Art von Vorgaben hinsichtlich der Dachgestaltung. Die Reglementierung von Minstdachneigungen hat sich in den letzten Jahren praktisch als hinderlich bei der Entwicklung moderner Architektur erwiesen, die wieder verstärkt auf flachere Neigungen bis hin zum Flachdach tendiert. Gründe, dies aus gestalterischen Überlegungen sowohl im wohnbaulichen als auch gewerblich geprägten Bereich verhindern bzw. einschränken zu wollen, gibt es nicht.

Die unter den Gestaltungsfestsetzungen maßgebliche Gebäudehöhe wurde aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 45 und Nr. 46.1 übertragen; sie ist auf sechzehn Meter festgesetzt.

Hinzu kommt im Gewerbegebiet die Ausnahme, wonach Gebäudehöhe um bis zu zehn Prozent überschritten werden darf, wenn es sich dabei um technische Aufbauten handelt, die in der Summe ihrer Grundflächen höchstens zehn Prozent der Grundfläche des Gebäudes betragen und mindestens zehn Meter von der nächstliegenden Baugrenze entfernt sind. Die Überschreitung ist damit flächen- und abstandsmäßig ausschließlich auf technische Aufbauten beschränkt.

Gründe, Werbeanlagen zu begrenzen, liegen in der Bewältigung der Spannung zwischen Stadt- bzw. Landschaftsbild. Der Bebauungsplan geht sehr restriktiv mit der Zulässigkeit von Werbeanlagen um.

Diese erfahren die gleichen größen- und höhenmäßigen Beschränkungen wie in vergleichbaren Gebieten der Stadt. Dabei ist nicht nur die Höhe, sondern auch die Größe der Ansichtsfläche entscheidend. In einer differenzierten Ausformulierung der Festsetzung wird beiden Aspekten Rechnung getragen.

So dürfen sie nicht mehr als fünf Prozent der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen, maximal in ihrer Größe jeweils auf fünf bzw. zehn Quadratmeter begrenzt. Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind dabei nicht zulässig.

Auch einzelstehende Werbeträger dürfen eine Höhe von 7,50 m und einer Ansichtsfläche von jeweils acht Quadratmeter nicht überschreiten, wobei Fahnen von dieser Regelung nicht betroffen sind, da sie ungeachtet ihrer Höhe als Werbeträger toleriert werden und in der üblicherweise auftretenden Reihung auch einen gestalterisch positiven Effekt mit sich bringen, um einen durchaus gewünschten Gegenpol zu breitflächigen Beschriftungsflächen an Gebäuden zu erreichen. Fahnen - auch in größerer Zahl nebeneinander - tragen zu einer angestrebten räumlichen Gliederung bei.

Damit die Festsetzung zur restriktiven Handhabung von Werbeflächen nicht unterlaufen werden, muss der Bebauungsplan auch Vorgaben für die Gestaltung der Außenwände treffen, denn es ist nicht erwünscht, dass diese beispielsweise in Firmenfarben strahlen und dadurch die quadratmetergenaue Beschränkung der eigentlichen Werbeanlagen unterlaufen wird. Dies endet zwangsläufig damit, dass nur weiße und aus Weiß durch Abtönen gewonnene blasse Farbtöne zulässig sind, was den Farb- und Gestaltungspielraum zwar einengt, letztendlich aber zu einem verhältnismäßig gleichmäßigen und gedeckten Gesamtbild beiträgt.

Die Höhe von Einfriedungen erfährt in den Mischgebieten durch den geänderten Bebauungsplan eine Festlegung auf die nach Landesbauordnung mit der Genehmigungsfreiheit verbundenen zwei Meter.

Eine weitere grundsätzliche Festsetzung bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen sind, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder für Stellplätze benötigt werden. Die Festsetzung gilt nicht für unbebaute, ungenutzte Grundstücke.

2.6 Verfahren

2.6.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 20. April 2015 gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, für den vom Rhein im Westen, der Zollgasse im Norden, den Bahnflächen im Osten und einer noch genau zu bestimmenden Linie im Süden umschlossenen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Er erhält die Nummer 46 und den Namen „Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Süd“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches hat sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ergeben.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig mit der anstehenden Beteiligung der Öffentlichkeit im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 23 am 5. Juni 2015 bekannt gemacht.

2.6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Veranstaltung am Montag, den 8. Juni 2015 statt. Sie wurde am 5. Juni 2015 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 23 bekannt gemacht.

Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Im Anschluss an die Veranstaltung konnten schriftliche Stellungnahmen bis zum 15. Juni 2015 bei der Stadtverwaltung Lahnstein eingereicht werden.

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.7.1.1 ab Seite 72 gelistet.

2.6.3 Beteiligung der Behörden

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 12. Mai 2015 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

Mit Fristsetzung von einem Monat - entsprechend dem 15. Juni 2015 - wurden die Behörden aufgefordert, auch Aufschluss über beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können.

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

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

- *Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen;*
- *Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, Koblenz;*
- *Landesbetrieb Mobilität, Koblenz;*
- *Süwag Energie AG, Lahnstein;*
- *Verbandsgemeindeverwaltung Braubach-Loreley, St. Goarshausen;*
- *Vermessungs- und Katasteramt, St. Goarshausen.*

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte wurden vorgebracht von:

- *Handwerkskammer Koblenz, Koblenz - mit Schreiben vom 18. Mai 2015, eingegangen per Email am 18. Mai 2015;*
- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Schreiben vom 27. Mai 2015, eingegangen am 29. Mai 2015;*
- *Ministerium für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Mainz über Projektgruppe „Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal“, Koblenz - mit Schreiben vom 20. Mai 2014, eingegangen am 5. Juni 2015;*

- *Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel, Kobern-Gondorf, auch im Namen der Stadt Rhens - mit Schreiben vom 11. Juni 2015, eingegangen am 16. Juni 2015.*

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.7.2.1 ab Seite 78 gelistet.

2.6.4 Erste Abwägung

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

Behandelt und geprüft wurden alle Stellungnahmen die fristgerecht bis zum Fristende - Montag, den 15. Juni 2015 - eingegangen waren; sie tragen daher spätestens den Posteingangsstempel vom darauffolgenden Tag, dem 16. Juni 2015. Die unmittelbar anschließend vorgenommene Nummerierung erfolgte in alphabetischer Reihe.

Über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 19. November 2015 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 8. Dezember 2015 mitgeteilt.

2.7 Abwägungsrelevante Eingaben

2.7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

2.7.1.1 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

2.7.1.1.1 Öffentliche Veranstaltung am Montag, den 8. Juni 2015 - Wiedergabe der Niederschrift

Die Veranstaltung war im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 23 vom 5. Juni 2015 bekannt gemacht worden.

Bürgermeister Adalbert Dornbusch eröffnete die Veranstaltung wenige Minuten nach 17 Uhr. Er begrüßte die anwesenden Bürgerinnen und Bürger (etwa sechzig Personen), darunter die beiden Geschäftsführer der Rheinquartier GmbH (Herrn Dr. Thorsten Neumann und Herrn Andreas Mangold), einen Vertreter des Planungsbüros SGP, Bonn, Herrn Steiner sowie Herrn Stoll von der Rhein-Lahn-Zeitung. Seitens der Verwaltung waren Herr Hoß (Stadtplanung) und Herr Klaßmann (Wirtschaftsförderung) anwesend, Letzterer auch als Protokollführer tätig.

Zur Einführung erläuterte Herr Bürgermeister Dornbusch, wie sich das gesamte Verfahren zum Bebauungsplan gestaltet. Gleichzeitig gab er einen kurzen Überblick zur Geschichte des Güterbahnhofes Oberlahnstein, von der einstigen Nutzung durch die Deutsche Bahn AG bis zum Kauf des Geländes durch die Rheinquartier GmbH.

Der Bürgermeister erteilte anschließend das Wort an Herrn Steiner vom beauftragten Planungsbüro SGP. Er berichtete den Anwesenden, wie sich die einzelnen Teilgebiete abgrenzen und im späteren Bebauungsplan entwickeln sollen.

Im Anschluss stellte Geschäftsführer Dr. Thorsten Neumann die Inhalte seines Projektes im Detail vor. Bereits während seines Vortrages wurden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürger Fragen gestellt, die unmittelbar anschließend beantwortet wurden.

Nachfolgend eine Aufzählung der gestellten Fragen, soweit sie für die Planung relevant sind, und der erteilten Antworten:

In welchem Bereich soll der Schotterwall angelegt werden und wo soll dieser entlang führen?

Der Schotterwall wird entlang der Bahngleise führen, wobei die Bahn weiterhin ein Wegerecht hat, damit ihr Personal zu den Gleisanlagen gelangen kann. Der Schotterwall dient gleichzeitig als Rückzugsbereich für die Mauereidechsen und zum Lärmschutz gegenüber der Bahn.

Zu welchen Zeiten wird die Säuberung des Schotters erfolgen? Werden die Arbeiten eventuell in Tag- und Nachtschichten erfolgen, wie dies die Deutsche Bahn bei ihren Arbeiten auch praktiziert?

Die Säuberung des Schotters erfolgt zu „normalen Zeiten“ über den Tag. Es werden keine Arbeiten in der Nacht, am Wochenende oder zu ungünstigen Uhrzeiten getätigt. Es soll hier keine übermäßige Lärmbelästigung für die gegenüberliegenden Anwohner geben.

Gibt es Erkenntnisse, dass sich auf diesem Gelände Kriegsaltlasten befinden und wurden hier bereits Untersuchungen vorgenommen?

Eine Untersuchung des gesamten Geländes mittels Detektoren oder ähnlichen Geräten - vor dem eigentlichen Baubeginn - ist nicht möglich. Das gesamte Gelände wurde nach dem Krieg großflächig aufgeschüttet und gleichzeitig befinden sich Auswüchse von Erz im Boden. Dies macht es den Geräten unmöglich, eventuelle Bomben (Blindgänger) aufzuspüren. Mit Kriegsaltlasten muss gerechnet werden.

Wird es eine zusätzliche „Hauptstraße“ im Bereich Rheinquartier geben?

Eine sogenannte „Hauptstraße“ wird es von Süden aus geben. Diese wird entlang des Schotterwalls führen und von dort in die verschiedenen Wohnbereiche führen.

Wie wird man mit dem Schwerlastverkehr umgehen?

Einen zusätzlichen Schwerlastverkehr wird es weder im noch und um das Gebiet herum geben. Im Wohngebiet werden sich lediglich private Kraftfahrzeuge der Anwohner befinden; im Bereich des Ge-

werbegebiets ist ebenfalls mit keinem maßgeblich zusätzlichen Schwerlastverkehr zu rechnen, da hier kein produzierendes Gewerbe angesiedelt werden soll. Lediglich während der Bauphase kommt es zu zusätzlichem Verkehr durch Baufahrzeuge oder Lkws von Umzugsunternehmen bzw. Möbelunternehmen. Diese werden aber durch die Südzufahrt aufs Gelände gelangen, da keines dieser Fahrzeuge durch den Tunnel am Martinsschloss passen würde. Somit ist eine direkte Mehrbelastung im Stadtkern durch Schwerlastverkehr nicht zu erwarten. Herr Dr. Neumann erläuterte außerdem, dass es für die Politik vorstellbar sei, eine weitere Brücke von der Braubacher Straße aus als Zufahrt ins Rheinquartier zu bauen.

Welchen Zweck soll der Schotterwall erfüllen? Warum holt man die Bahn nicht komplett aus dem Rheintal?

Der Schotterwall soll den Lärm der Bahn schlucken und hier ganz besonders die Vibrationen und niederfrequenten Töne. Eine Verlegung der Bahn aus dem Rheintal ist weder Aufgabe von Herr Dr. Neumann noch der Stadt Lahnstein. Herr Dr. Neumann stellte klar, dass er nicht die Flächen gekauft hat, auf denen weiterhin Züge fahren.

Gibt es bestimmte Vorstellungen zur Art der Bebauung?

Es gibt bei der Rheinquartier GmbH als Eigentümer der Grundstücke schon klare Vorstellungen, wie die Bebauung optisch aussehen sollte. Man will hier einen gewissen Stil vorgeben, damit nicht ein sehr modernes Haus direkt neben einem „Schwarzwaldhaus“ steht.

Gibt es schon Vorgaben zur Bebauungshöhe?

Solche Vorgaben werden erst im Laufe des Verfahrens konkretisiert und festgelegt. Geplant sind Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (bis zu sechs Parteien).

Gibt es einen Zeitplan wann mit dem Bau begonnen werden soll?

Ziel ist es, die Grundstücke ab Ende des Jahres 2015 zu veräußern. Dies hängt u.a. davon ab, wie schnell das Verfahren zu den Bebauungsplänen zum Abschluss gebracht werden kann.

Werden die Grundstücke einschließlich Anliegerkosten veräußert?

Die Grundstücke sollen einschließlich Anliegerkosten den Interessenten angeboten werden.

Welche Größe werden die Grundstücke haben?

Der Immobilien- und Grundstücksmarkt zeigt eine Tendenz zu Grundstücken in der Größe 600 qm bis 800 qm. Allerdings werde man, wenn es die Nachfrage geben sollte, auch einige etwas größere oder auch kleinere Grundstücke anbieten.

Wir man den Architektenentwurf, der einen Zugang zum Rhein durch einen kleinen Hafen vorgesehen hat, weiterverfolgen?

Man wird diesen Entwurf bzw. die Idee nicht ganz außen vorlassen. Allerdings würde dieses Projekt auch enorme Kosten verschlingen, die eine Umsetzung höchstwahrscheinlich unmöglich machen. Außerdem ist wichtig, die Belange der Kleingärtner mit den am Rhein gelegenen Gartengrundstücken zu beachten. Zudem war der Entwurf mit dem kleinen Hafen lediglich eine sehr schöne Idee der Studentinnen innerhalb des ausgeschriebenen Wettbewerbes und nie eine Vorgabe.

Warum gibt es auch auf den Plänen ein Baugebiet West?

Insgesamt gibt es die Gebiete Nord, Süd und West. Das Gebiet West ist kein „Baugebiet“; es befindet sich westlich der von der Planung tangierten Max-Schwarz-Straße und könnte daher betroffen sein. Auch wurde es in den Geltungsbereich aufgenommen, um eventuelle Festsetzungen treffen zu können, die sich von der Neubebauung in Richtung Rhein auswirken. Falls dies nicht erforderlich ist, können die Flächen auch im Laufe des Verfahrens wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden.

Wird die Fußgängerüberführung in Höhe Zschimmer & Schwarz bleiben?

Die hiervon betroffenen Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes wurden durch die Firma Zschimmer & Schwarz erworben. Es wird im weiteren Verfahren festzustellen sein, wie damit umgegangen wird.

Wie wird die Parkplatzsituation im neuen Wohngebiet gestaltet werden.

Die kleineren Häuser müssen einen entsprechenden Stellplatz auf dem Grundstück vorhalten. Für die Mehrfamilienhäuser wird es Garagen geben, die eventuell in den Schotterwall integriert werden sollen. Dies wird momentan geprüft.

Was wird die Firma Zschimmer und Schwarz auf ihr erworbenes Grundstück bauen.

Da dies nicht zum Bereich der Rheinquartier GmbH gehört, ist es ausschließlich die Entscheidung der Firma Zschimmer und Schwarz was dort entstehen soll. Der Bebauungsplan wird dort offengehalten

und hier können Büro- und Verwaltungsgebäude, Kantine, Stellplätze oder dergleichen entstehen. Selbstverständlich wird es eine Beschränkung der maximal zulässigen Lärmwerte geben, bei deren Einhaltung auch andere Nutzungen möglich sind.

Wie will man den Bahnlärm auf dem Gelände eindämmen.

Der hiesige Bahnlärm wird einmal durch den Schotterwall reduziert. Auf den Bahnlärm von der gegenüberliegenden Rheinseite und Störungen durch den Schiffsverkehr auf dem Rhein kann kein Einfluss genommen werden.

Wird die jetzt bestehende Zuwegung zu den Gärten bestehen bleiben?

Die jetzt bestehenden Wege zu den Gärten werden weiter bestehen bleiben. Hier wird es für die Gartenbesitzer keine Einschränkungen geben.

Werden die Häuser unterkellert?

Eine Unterkellerung der Häuser ist nicht möglich; dies wurde von der Struktur und Genehmigungsdirektion in Koblenz vorgeschrieben. Durch Unterkellerung würde man die Kiesschicht zerstören, die für die Filterung des Grundwassers bedeutsam ist.

Nach dem keine weiteren Fragen der anwesenden Bürgerinnen und Bürger vorlagen, hatte Herr Neumann angeboten, eventuell noch aufkommende Frage gerne telefonisch zu beantworten oder Interessierte auch über das Gelände zu führen. Hierzu wurde den Anwesenden die Kontaktdaten der Rheinquartier GmbH mitgeteilt.

Um 18.30 Uhr wurde die Bürgerbeteiligung durch Bürgermeister Adalbert Dornbusch beendet.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Niederschrift der öffentlichen Veranstaltung auf Seite 95; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 102.**

2.7.1.1.2 Anja und André Krause, Zum Helmest al 1 - mit Schreiben vom 15. Juni 2015, eingegangen am 15. Juni 2015

Da unser Wohnhaus nur durch die Braubacher Straße getrennt direkt an die Bahnlinie und das geplante Gewerbegebiet Süd grenzt, möchten wir auf folgendes hinweisen: Die Braubacher Straße und die Bahnlinie erzeugen bereits heute enorme Schallemissionen und stellen eine hohe Belastung für die Anwohner dar. Diese wird durch das rückseitig angrenzende Seniorenheim speziell auf unserem Grundstück noch verstärkt.

Die Festlegung von Lärmemissionskontingenten des Gewerbelärms ist aus unserer Sicht ungeeignet, der Lärmproblematik wirksam zu begegnen, da die Wirkung sämtlicher vorhandener Lärmquellen (Braubacher Straße, Bahn, Gewerbe) und deren kumulierte Schallausbreitung sowie sämtlicher Bauungen bestimmt durch die Eigenschaften der Schallausbreitung eine nicht pauschal abschätzbare Auswirkung auf die angrenzenden Bereiche erzeugt. Die Stellung und Höhe der neuen Gebäude werden Einfluss auf die zusätzliche Lärmbelastung der Anwohner haben. Die Immissionswerte dürften bei einem weiteren Heranrücken von Gebäuden an die Bahngleise auf Grund der Schallreflexionen für alle Anlieger der Braubacher Straße und der St. Martin Siedlung zu zusätzlichen Schallimmissionen steigen.

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Wechselwirkungen ist aus unserer Sicht ein übergeordnetes Schallkonzept unerlässlich, welches die bereits vorhandenen Gegebenheiten (Bebauung, Lärmquellen: Bahn, Ortsverbindungsstraße etc.) als auch die zukünftigen Lärmquellen/Gebäude angemessen berücksichtigt. Eine nachträgliche Feststellung der Überschreitung von gesetzlichen Vorgaben ist in den meisten Fällen deutlich kostspieliger zu beheben als eine frühzeitige Berücksichtigung in der Gesamtplanung. Stichworte: „Lärmvorsorge statt -nachsorge!“ und Wirtschaftlichkeit. Darüber hinaus hält des bestehende Gewerbe- bzw. Industriegebiet von Zschimmer & Schwarz bereits heute die erforderlichen Abstände gemäß Abstandserlass RLP nicht ein. Ein weiteres Heranrücken der chemischen Industrie an die bestehenden Wohngebiete wird vor diesem Hintergrund sehr kritisch gesehen und von uns abgelehnt.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Schutzes angrenzender Nutzungen, Seite 97; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 102.**

2.7.1.1.3 Manfred Kuschewski, Ostallee 59 - mit Schreiben vom 7. Juni 2015, eingegangen per Email am 7. Juni 2015

Wie aus dem Lokal Anzeiger zu entnehmen ist, findet (...) eine Veranstaltung zur Beteiligung der Bürger zum Thema Rheinquartier statt. Zur gleichen Zeit stellt der Caritasverband die Ergebnisse der Einwohnerbefragung zum Thema Stadtteilwerkstatt vor. Zwei wichtige Entscheidungen für die Stadt und die Einwohner getrennt und zur gleichen Zeit. Ich denke darüber nach warum es bei so wichtigen Zukunftsplanungen keine Zusammenarbeit gibt. Ich hätte gerne die Idee eines Dorfes für demenziell Erkrankte eingebracht, etwa nach dem Beispiel www.alzheimerdorf-de-hogewey in den Niederlanden. Weil demenzielle Erkrankungen immer mehr zunehmen und sich im Rheinquartier vom Areal her, eine wunderbare Möglichkeit bieten würde. Lahnstein könnte da eine Vorreiterrolle spielen und aus dem Leuchtturmprojekt ein Doppel-Leuchtturmprojekt machen.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Seite 104.**

2.7.1.1.4 Ulrike Marx und Meyland Bruhn, Braubacher Straße 19 - mit Schreiben vom 13. Juni 2015, eingegangen am 15. Juni 2015, vorab per Email vom 14. Juni 2015

Als Lahnsteiner begrüßen wir die Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofs, und die frühzeitige Information der betroffenen Mitbürger. Als Anlieger auf der rechten Seite der Eisenbahnschienen ist es uns natürlich wichtig, dass die schon hohe und in Zukunft noch höhere Lärmbelastung, durch die Bebauung im Rheinquartier und den dazu gehörigen Lärmschutzwall, nicht noch dauerhaft erhöht wird. Davon wären deutlich mehr Lahnsteiner betroffen, als im Rheinquartier wohnen werden.

Wir gehen bisher aber davon aus, dass einer Mehrbelastung der Anwohner durch Lärm auch rechtlich enge Grenzen gesetzt sind. In den bisherigen Informationen für die Öffentlichkeit gibt es aber leider keine, auch nur halbwegs gesicherteren, Informationen darüber wie sich eine Lärmschutzmaßnahme für die künftigen Bewohner des Rheinquartiers sich auf die Anwohner der gegenüberliegenden Seite der Bahntrasse auswirken wird. In der Bürgerinformation am 8. Juni 2015 wurde das Thema Lärmschutzwall angesprochen, und, so haben wir es verstanden, mitgeteilt, dass dadurch keine oder nur eine geringe zusätzliche Lärmbelastung zu erwarten ist. Das halten wir für äußerst fraglich, da die erwähnte Reflexion die an der Oberfläche des Walls stattfinden wird, nur an absolut glatten Oberflächen in der genannten Form (ausschließlich schräg nach oben) reflektiert werden würde. An unregelmäßigen/unebenen Oberflächen findet eine gestreute Reflexion statt! („Einfallswinkel ist gleich Ausfallswinkel“ gilt für alle von den Wellen getroffenen Oberflächen und deren Winkel zur Schallwellenrichtung.) Das heißt, ein signifikanter Teil der Lärmreflexion wird auch in Richtung der Wohnsiedlungen auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke zurückgeworfen werden. Sie sollten auch beachten, dass eine Rückreflexion allen Schalls der gegen die Talhänge des Rheintals prallt anteilig zurückgeworfen wird, und auch damit der Gesamtschall noch weiter steigen wird. Das halten wir für nicht tragbar.

Es ist uns daher sehr wichtig frühzeitig über die Lärmschutzmaßnahmen und ihre Auswirkung außerhalb des Rheinquartiers informiert zu werden. Wir bitten auch darum, hier weitere Fachleute, gegebenenfalls auch von der Bundesbahn, die ja mit den lärmgeplagten Lahnsteiner Bürger zu tun hat, einzubinden. Wir halten es auch für wichtig entsprechende Lärmgutachten erstellen zu lassen, die die Lärmbelastung vorher und nachher feststellen, hochrechnen und kontrollieren. Hier sollten auch unterschiedliche Lärmschutzwände Berücksichtigung finden, damit die Lösung herausgefunden werden kann, die den Lahnsteiner Bewohnern keine zusätzliche Lärmbelastung bringt. Die Auswahl eines geeigneten Ortes für die Lärmbelastungsermittlung ist zu berücksichtigen. Wir bitten die Stadt Lahnstein die Gelegenheit zu nutzen und im Bebauungsplan dafür zu sorgen, dass die Lärmbelastung für die Anwohner auf der rechten Seite der Eisenbahnschienen eher weniger wird und nicht mehr. Schall absorbierende oder andere lärmreduzierende Schallschutzmaßnahmen sind hier nötig.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Schutzes angrenzender Nutzungen, Seite 97; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 102.**

2.7.1.1.5 Dominik Melchior, Braubacher Str. 19 - mit Schreiben vom 14. Juni 2015, eingegangen am 15. Juni 2015, vorab per Email vom 14. Juni 2015

Vorab möchte ich sagen, dass ich das Vorhaben Rheinquartier als gute Chance für die Stadt Lahnstein und als Aufwertung für die ganze Region sehe. Jedoch sehe ich mich gezwungen, fristgerecht Einspruch gegen die bisherige Planung und Umsetzungsvorschläge bzgl. der Schallschutzwände zu erheben. Dies begründet sich aus folgendem Sachverhalt:

Die vorgestellte Planung sieht eine Anschüttung von Schallschutzwänden/Lärmschutzwall aus natürlichen Baumaterialien und deren natürlichen Überwuchs vor. Bei dieser Lärmschutzvariante ist jedoch für die Anwohner rechts der Bahn, also hangseitig, mit einer höheren Lärmimmission als zum heutigen Zeitpunkt zu rechnen. Dies beruht auf der Tatsache, dass bei der Dammwalllösung die Bewohner der Lahnsteiner Hangseite nicht nur von dem Direktschall der Bahn getroffen werden, sondern auch durch den reflektierten Schall des Dammwalls. Hierdurch kann es zu einer Dopplung des Direktschalles kommen. Die Reflexion gründet auf dem natürlichen Aufschutt des Dammwalls, da durch den geringeren Winkel des Dammes der Schall (Eintrittswinkel=Austrittswinkel) über die Bahn und Mauer hinweg zur Hangseite Lahnsteins reicht. Des Weiteren ist belegt, dass ein natürlicher Dammwall zwar eine kostengünstigere Lösung als klassische Lärmschutzwände darstellt, jedoch ist die Effektivität (Schallpegelreduktion) im Allgemeinen geringer als bei klassischen Bauweisen. Aus genanntem Sachverhalt ist für mich als Anwohner der Hangseite die bis dato genannte Lösung eines natürlichen Lärmschutzwalles nicht akzeptabel. Ich bitte Sie daher, eine Überprüfung der Schallemission seitens des Bauträgers durchzuführen, in welcher die momentane/jetzig Schallemission gemessen wird., eine Berechnung der zu erwartenden Schallemission bei Bau des vorgeschlagenen Lärmschutzwalles und eine Berechnung der zu erwartenden Schallemission bei Bau einer Betonlösung Lärmschutzwand/Bau einer Niederschallschutzwand (vorgenommen wird). Überprüfungsstandort L 335 / Braubacher Straße / Zum Helmetal / Sebastianusstraße / Oberheckerweg

Sollten die Prüfergebnisse zeigen, dass durch die momentane anvisierte Lösung eine Erhöhung der Schallemission mit einhergehen würde, muss die Stadt Lahnstein im Interesse seiner BürgerInnen den Bauträger zur Neuplanung der Schallschutzwände verpflichten. Es ist im Interesse der BürgerInnen nur eine Lösung akzeptabel, welche die Schallemission im Vergleich zur heutigen Situation nicht vergrößert. Eine größere Schallemission als zum jetzigen Zeitpunkt ist in den genannten Bereichen nicht akzeptabel. Sollte seitens des Bauträgers und der Stadt Lahnstein an den/dem bisherigen Ideen/Bebauungsplan festgehalten werden und keine zufriedenstellende Lösung bzgl. der zu erwartenden Steigerung des Schallpegels gefunden werden, werde ich meinerseits einen Normenkontrollantrag in Erwägung ziehen.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Schutzes angrenzender Nutzungen, Seite 97; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 102.**

2.7.1.1.6 Modelleisenbahn-Club Rhein-Lahn e.V., Koblenzer Straße 1 - mit Schreiben vom 8. Juni 2015, eingegangen am 12. Juni 2015

Der Modelleisenbahnclub Rhein-Lahn e.V. betreibt seit etwa drei Jahren auf dem ehemaligen Sportplatz am Victoriabrunnen eine Personen tragende Modelleisenbahn, die Rhein-Lahn-Bahn. Es ist in Rheinland-Pfalz die erste und bisher einzige Clubanlage dieser Art. Die Bahn hat in der kurzen Zeit ihres Bestehens bereits heute einen großen Zuspruch an Besuchern, die nicht nur aus der Stadt Lahnstein kommen, sondern auch aus der Umgebung und den angrenzenden Ländern anreisen. Dies geschieht überwiegend mit Autos, die bisher auf dem oberhalb des Sportplatzes befindlichen Schotterparkplatz geparkt werden konnten.

Sinn dieser Eingabe ist, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans ausreichende Parkmöglichkeiten in Platznähe (z.B. auf dem bestehenden Schotterplatz zwischen Max-Schwarz-Straße und dem Sportplatz) berücksichtigt werden und eine möglichst unveränderte Zuwegung auf den Platz erhalten bleibt. Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregung bzw. unser Wunsch nach Parkmöglichkeiten bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden könnte.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Seite 104.**

2.7.1.1.7 Stiftung Scheuern, Am Burgberg 16, Nassau - mit Schreiben vom 11. Juni 2015, eingegangen per Email vom 12. Juni 2015

Am 8. Juni 2015 hat die Stiftung Scheuern an der Bürgerinformation zum Stadtentwicklungsprojekt „Rheinquartier“ teilgenommen. Die Stiftung Scheuern schafft im Rahmen der Umwandlung ihrer Komplexeinrichtung in Nassau-Scheuern überschaubare Wohnangebote für Menschen mit Behinderung mit maximal 24 Plätzen an Standorten im Rhein-Lahn-Kreis sowie anderen Kommunen. Hintergrund ist die landesweite Realisierung des Aktionsplans Inklusion zur UN-Behindertenrechtskonvention.

Das von Herrn Dr. Neumann vorgetragene Konzept hat bei uns großes Interesse geweckt. Seine Überlegungen zum Bereich eines vielgestaltigen Wohnens kommen unseren Planungen zur Schaffung inklusiver Wohnangebote sehr nahe. Neben der wirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist aus unserer Sicht das nachbarschaftliche Wohnen von Menschen in ganz unterschiedlichen Lebensvollzügen in einem strukturell gut durchdachten Gemeinwesen absolut zukunftssträchtig. Dazu gehören natürlich auch Menschen mit einer geistigen Behinderung. Die angedachte Barrierefreiheit, die zentrale Lage und gute Verkehrsanbindung lassen ein Wohnprojekt in diesem Stadtbereich ideal erscheinen. Das angedachte energetische Konzept einer CO₂ neutralen Ausrichtung ergänzt unsere Einschätzung. Wir bitten Sie, unser Interesse und unsere Vorstellungen in den weiteren Entscheidungsprozess mit einfließen zu lassen.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Seite 104.**

2.7.1.1.8 Nicole und Ingo Wenke, Bischof-Ferdinand-Dirichs-Straße 43 - mit Schreiben vom 14. Juni 2015, eingegangen am 12. Juni 2015,

Da unser Wohnhaus direkt an die Bahnlinie und das geplante Gewerbegebiet angrenzt möchten wir auf Folgendes hinweisen: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Die Braubacher Straße als auch die Bahnlinie erzeugen bereits heute enorme Schallemissionen und stellen eine hohe Belastung für die Anwohner dar. Im Rahmen des Lärmsanierungsprogramms an Schienenwegen des Bundes wurde uns mit Schreiben vom 24. September 2003 von der IBPM für unser Wohnhaus ein Beurteilungspegel an der bahnzugewandten Seite im Dachgeschoss von 63,7 dB(A) am Tag und 65,0 dB(A) in der Nacht mitgeteilt. Diese Werte dürften aufgrund des erhöhten Bahnverkehrs in den letzten Jahren weiter angestiegen sein. Bei einem weiteren Heranrücken von Gebäuden an die Bahngleise wird es aufgrund der Schallreflexionen für die Anlieger zu enormen zusätzlichen Schallemissionen kommen. Aufgrund der extrem hohen Vorbelastung, die bereits jetzt die Grenze der Gesundheitsgefährdung erreicht, kann eine weitere Zunahme des Lärmes nicht hingenommen werden. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf ein Urteil des Oberverwaltungsgerichtes 8. Senat vom 31. August 2004. Darin heißt es: „Bei einer hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm - hier 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts - löst eine Mehrbelastung, selbst wenn sie unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit bleibt, die Frage nach kompensatorischen Maßnahmen zur Lärmvorsorge aus (Anschluss an BVerwG, Beschluss vom 19. Februar 1992).“

Allein durch die Festlegung von Lärmemissionskontingenten des Gewerbebelärs kann eine Bewältigung der Lärmproblematik nicht gelöst werden. Die Stellung und Höhe der neuen Gebäude werden enormen Einfluss auf die zusätzliche Lärmbelastung der Anwohner haben und müssen bereits frühzeitig bei der jetzigen Bebauungsplanung berücksichtigt sowie geeignete Maßnahmen zur Lärmvorsorge (z.B. aktive Lärmschutzmaßnahmen) getroffen werden. Darüber hinaus hält das bestehende Gewerbe- bzw. Industriegebiet von Zschimmer & Schwarz bereits heute die erforderlichen Abstände gemäß Abstandserlass RLP nicht ein. Ein weiteres Heranrücken der chemischen Industrie an die bestehenden Wohngebiete wird vor diesem Hintergrund sehr kritisch gesehen. Es wird daher gebeten, die angesprochenen Belange in der weiteren Bebauungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Schutzes angrenzender Nutzungen, Seite 97; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 102.**

2.7.1.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

2.7.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

2.7.2.1 Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

2.7.2.1.1 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn - mit Schreiben vom 19. Mai 2015, eingegangen per Email vom 19. Mai 2015

Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet befindet sich im militärischen Zuständigkeitsbereich des Flugplatzes Büchel.

Genau maximale Bauhöhen können den Planunterlagen nicht entnommen werden. Auf Grund der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m unter Grund nicht überschreiten. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich, wenn im weiteren Verfahren diese Höhe nicht überschritten wird. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich, mir Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung), Seite 105.**

2.7.2.1.2 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main - mit Schreiben vom 10. Juni 2015, eingegangen am 15. Juni 2015, vorab per Email vom 11. Juni 2015

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

Das seitens DB Schenker benötigte Wegerecht wurde nicht berücksichtigt. Wir weisen daher, im Rahmen unserer Stellungnahme entsprechend darauf hin, dass die im beigefügten Plan blau dargestellte Fläche derzeit als Zuwegung der Lokführer zu den Gleisanlagen benötigt wird und nicht entwidmet werden kann. Die Anlage 2 des Kaufvertrages stellte das Wegerecht nicht korrekt dar, wie in der Örtlichkeit festgestellt wurde. Dieses Wegerecht kann entfallen, sobald die öffentlichen Verkehrsflächen fertiggestellt sind und eine entsprechende Zuwegung zu den Gleisen besteht.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten. Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit gewährleistet sein.

Zu aktiven Gleisanlagen ist ein Gleisabstand von mindestens 5,50 m ab Gleismitte einzuhalten. Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und gegebenenfalls vertraglichen Regelung vorgelegt werden. Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.

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

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Die Anlagen zur Gleisentwässerung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der

DB Netz AG gegebenenfalls verändert werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

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

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

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen mitgerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Im Grenzbereich von Kabeltrassen müssen Abstände von mindestens 2,00 m eingehalten werden. Auf dem ehemaligen Bahngelände ist mit „alten“ Kabeln und Eckverbindungen zu rechnen.

Der Zugang zu den Eisenbahnüberführungen und Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein. Vor den Eisenbahnüberführungen und Durchlässen muss ein Bereich von fünf Metern von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Das Gelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15 kV Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung muss von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Schutzabstand von mindestens 3,50 m eingehalten werden. Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als fünf Metern errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Der Sicherheitsabstand von ca. fünf Metern zu den 15 kV-Oberleitungsmastfundamenten muss aus Gründen der Standsicherheit eingehalten werden. Bei einer Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes ist ein statischer Nachweis erforderlich.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials Thematik der Belange der Deutschen Bahn, Seite 100.**

2.7.2.1.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz - mit Schreiben vom 2. Juni 2015, eingegangen am 5. Juni 2015

2.7.2.1.3



Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Landesdenkmalpflege
Erthaler Hof | Schillerstraße 44 | 55116 Mainz

Stadtverwaltung Lahnstein
Stadtplanung – z.Hd. Herrn Hoß
Postfach 2180
56108 Lahnstein



**DIREKTION
LANDESDENKMAL-
PFLEGE**

Erthaler Hof
Schillerstraße 44
55116 Mainz
Telefon 06131 2016-0
landesdenkmalpflege
@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

| | | | |
|---------------------------------|---|--|---|
| Mein Aktenzeichen FK/ II- | Ihr Schreiben vom 12.05.2015 BP45 46 47 | Ansprechpartnerin / E-Mail Dr. Alexandra Fink alexandra.fink@gdke.rlp.de | Telefon / Fax 06131 2016-211 06131 2016-111 |
|---------------------------------|---|--|---|

2. Juni 2015

Lahnstein, Bauleitplanung der Stadt Lahnstein
Aufstellung B-Pläne Rheinquartier Lahnstein - Teilgebiete Nord Nr. 45, Süd Nr. 46, West Nr. 47
Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB gemäß §4 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr Hoß,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 12. Mai 2015 hatten Sie uns zur o.g. Bauleitplanung und der Aufstellung der genannten B-Pläne um Stellungnahme gebeten.
Die Stadt Lahnstein beabsichtigt das Areal des Güterbahnhofs Lahnstein in dem aktuellen B-Planverfahren einer neuen Nutzung zu zuführen, die u.a. Wohnungen und andere Funktionen beherbergen soll.

Das Planungsbiet des ehemaligen stillgelegten Güterbahnhofs erstreckt zwischen der Braubacher Straße in Lahnstein entlang dem Rheinufer von der Martinsburg rheinaufwärts Richtung Braubach. Innerhalb der Ausweisung des UNESCO-Welterbe liegt das zu überplanende Gelände außerhalb der Kernzone der Welterbestätte Obere Mittelrheintal. Die künftige Bebauung wird jedoch unmittelbare Auswirkungen und Einfluss auf das als Welterbestätte geschützte Mittelrheintal haben. Darüber hinaus befindet sich das Planungsgebiet in einem für bauliche Veränderungen und Eingriffe überaus sensiblen Bereich des Tals mit den bislang ungestörten Einblicken und Sichtachsen auf Schloss Stolzenfels, Burg Lahneck sowie die Marksburg in Braubach.
In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich zudem das über national bedeutende Kulturdenkmal der Martinsburg als ehem. Zollburg sowie der historische Wasserturm in der Braubacher Straße 9 und 10.

Die Direktion Landesdenkmalpflege hat den gesetzlichen Auftrag, im Rahmen der Verfahren zu Landes-, Regional-, und Bauleitplanung sowie im bau- und denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren gemäß § 2 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz für den möglichst

ungeschmälerten Erhalt des baulichen kulturellen Erbes von Rheinland-Pfalz und somit auch für den Schutz der Welterbestätte Oberes Mittelrheintal einzutreten. Das Welterbe Oberes Mittelrheintal und dessen Kulturlandschaft unterliegen seit ihrer Anerkennung als UNESCO-Welterbestätte im Jahr 2002 einem besonderen Schutz und herausgehobener Verantwortung. Dieser Schutz begründet sich im *außergewöhnlichen universellen Wert* (OUV = outstanding universal Value) des Oberen Mittelrheintals. Der OUV umfasst jedoch nicht nur Kulturdenkmäler und Denkmalzonen im Sinne des Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 3, 4 und 5), er betrifft gemäß § 2 Abs. 3 DSchG auch die Bewahrung des Kulturerbes, d.h. die natürlich gewachsene Landschaft mit ihren geographischen Eigenheiten als natürlicher Lebensraum sowie als historisch gewachsene und über die Jahrhunderte durch den Menschen geformte Kulturlandschaft. „Die Einzigartigkeit dieser Kulturlandschaft ist der außergewöhnliche Reichtum an kulturellen Zeugnissen“, Merkmalen und Elemente, die der noch weitgehend unberührt erhaltenen Landschaft des Mittelrheintals ihre Authentizität verleihen. Mit der Anerkennung als Welterbe ist das Obere Mittelrheintal demgemäß über die ansonsten einschlägigen landes- und bundesrechtlichen Bestimmungen hinaus als (Sach)Gesamtheit dem UNESCO-Übereinkommen vom 16.11.1972 unterstellt worden.

Kulturdenkmäler sind unbeschadet der nicht einheitlich formulierten Definition in den Landesdenkmalschutzgesetzen Sachen, Sachteile und Sachgesamtheiten an denen aufgrund bestimmter Kriterien (wissenschaftliche, geschichtliche, städtebauliche, volkskundliche, landschaftsgestaltende, technische) ein öffentliches Interesse besteht (nach: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, München 2010³). In den Denkmalschutzgesetzen regeln Bestimmungen zum Begriff des Umgebungsschutzes den Anspruch eines Denkmals auf eine angemessene positive Gestaltung und Erhaltung auch seiner Umgebung. Dies reflektiert den Umstand, dass jedes Kulturdenkmal entsprechend seiner Eigenart einen Wirkungsraum besitzt, der im Rahmen des Umgebungsschutzes gemäß §§ 4 (1) und 13 (1) DSchG gesetzlichen Schutz genießt. Diese Umgebungsbereiche variieren nach Lage (Raumwirksamkeit) und Art des Kulturdenkmals. **Die zu schützende Umgebung definiert sich dabei jedoch stets vom Denkmal her, nicht vom Vorhaben.**

Innerhalb der derzeit vorliegenden Fassung der B-Plan Aufstellung wurden jedoch die Belange des Denkmalschutzes bislang nicht berücksichtigt und nicht in die Prüfung aufgenommen.

Auf der Grundlage der oben angeführten Punkte und gesetzlichen Vorgaben müssen im Rahmen des vorgelegten B-Planverfahrens die Belange des Denkmalschutzes und der UNESCO-Welterbestätte entsprechend geprüft und berücksichtigt werden, da – wie oben aufgezeigt – die genannten Kulturdenkmäler von der Planung direkt betroffen sein werden.. Die künftige Überplanung des bezeichneten Geländes Güterbahnhof muss entsprechend auf die Belange des Denkmalschutzes eingehen und folgende Punkte beachten:

1. Die neue Bebauung darf keinesfalls den Kessel des Wasserturms, Braubacher Straße 9 und 10, verdecken. Die Sichtachse vom Rhein auf den Wasserturm muss bei der künftigen Planung frei gehalten werden. Die Staffelung der Gebäudehöhen, eine entsprechende Anordnung der Gebäude um den Turm und der freizuhaltenden Sichtachse muss mit den zuständigen Denkmalbehörden eng abgestimmt werden. Prinzipiell müssen die Neubaugebäude in der Umgebung des Wasserturms mit ihrer Firsthöhe deutlich unter dem Kesselgeschoss des Turms abschließen.

2. Die künftige Bebauung muss großräumig von der Martinsburg Abstand halten. Die neue Bebauung darf mit der Firsthöhe ihrer Gebäude keinesfalls die Traufhöhe der Hauptbauten der Martinsburg überschreiten. Es empfiehlt sich eine Staffelung der Gebäudehöhen, deren Anordnung jedoch mit den zuständigen Denkmalbehörden eng abgestimmt werden muss.

Die Fragen der optischen Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie der Auswirkungen der Planungen auf die genannten Kulturdenkmäler, die Burgen sowie das Welterbe Oberes Mittelrheintal müssen ergänzend und vertiefend in Form einer Studie (Einzelfallprüfung) durch maßstabsgerechte und realitätsnahe Visualisierungen und ggf. Kartierung verschiedener Teilaspekte (auch hinsichtlich der dauerhaften Beeinträchtigung und Störung des Denkmalwerts) eingehend überprüft und profund fachlich abgewogen werden, um grundsätzliche Aussagen zur Höhenentwicklung der Neubauten und den Sichtbezügen und damit zu möglichen Beeinträchtigungen der Kulturdenkmäler, der genannten Burgen sowie dem Mittelrheintal schützenswerten und landschaftlichen Bezügen zu erhalten. Eine solche Überprüfung der Planung mittels Visualisierungen muss für folgende Objekte vorgelegt werden:

- Schloss Stolzenfels,
- Lahnstein, Burg Lahneck,
- Lahnstein, Martinsburg,
- Lahnstein, Wasserturm,
- Lahnstein, Uferbebauung,
- gegenüberliegendes Rheinufer.

Die Untersuchungsanforderungen an eine solche Einzelfallprüfung und die anzufertigenden Visualisierungen (Fotostandorte, Optik, Maßstab etc.) sind mit den zuständigen Denkmalbehörden sowie den zuständigen Kollegen der SGD-Nord nochmals konkret abzustimmen.

Die o.g. Punkte und Einlässe der Direktion Landesdenkmalpflege sind in die Abwägung zur Aufstellung der B-Pläne Nr. 45, 46, 47 einzubinden und für das weitere Planungsverfahren inhaltlich zu berücksichtigen.

Für weitere inhaltliche Rückfragen sowie dem Fragenkatalog Einzelfallprüfung / Visualisierungen und zu den nachzureichenden Unterlagen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



(Dr. Alexandra Fink)

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege, Seite 100; Thematik der geplanten Nutzungen, Seite 104.**

2.7.2.1.4 Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 10. Juni 2015, eingegangen am 12. Juni 2015

... möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich dieser Planungen haben. Wir möchten jedoch unterstreichen, dass im Hinblick auf die Ansiedlung von Gewerbe, insbesondere im Teilgebiet Nord in Verbindung mit der ebenfalls geplanten Wohnbebauung im Teilgebiet Süd darauf zu achten ist, dass künftig keine Konfliktpotenziale aufgebaut werden (Geräuschs- und Geruchsemissionen, Lieferverkehre etc.)

- ***Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Schutzes angrenzender Nutzungen, Seite 97.***

2.7.2.1.5 Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 11. Juni 2015,
eingegangen am 16. Juni 2015

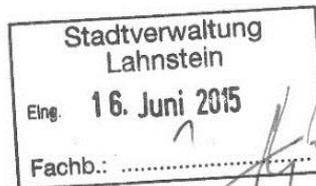
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises

2.7.2.1.5.



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

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



Aktenzeichen:
6/60 III - 30, 31 + 32 / 2015
Sachbearbeiterin:
Frau Meuser
Durchwahl:
☎ 02603/972 354
Telefax:
02603/972 6354
Zimmer:
320
Email:
silke.meuser@rhein-lahn.rlp.de
Datum:
11. Juni 2015

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
BAULEITPLANUNG;
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur
Aufstellung der Bebauungspläne**
„Nr. 45 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Nord“,
„Nr. 46 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Süd“,
„Nr. 47 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet West“
der Stadt Lahnstein;
hier: Einholung von Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 12.05.2015, Az.: Bebauungsplan 45 46 47

Sehr geehrter Herr Hoß,

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden zum Entwurf zur Änderung des v.g. Bebauungsplanes von hier aus folgende Anregungen und Hinweise vortragen:

Untere Wasserbehörde:

Nach den Unterlagen der Unteren Wasserbehörde wurde zum Schutz der Lahnsteiner Mineralquellen in 2007 ein Gutachten zur Ausweisung eines Mineralquellenschutzgebiets erstellt, damit vor allem das Gefährdungspotential durch Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden begrenzt werden kann. Das Plangebiet liegt nach dem Gutachten im inneren Schutzbereich für die Mineralquellen, in dem Erdwärmesonden bzw. Tiefenbohrungen wasserwirtschaftlich unerwünscht sind.

Das komplette Plangebiet ist darüber hinaus in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Brunnen Grenbach gelegen.

Wie in den Planunterlagen bereits dargelegt, befinden sich große Teile des Plangebiets auf kartierten Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen. Ob sich hierdurch weiterer Untersuchungs- und oder Sanierungsbedarf ergibt, ist mit den entsprechenden Fachbehörden abzuklären.

Teile des Plangebiets sind im gesetzlichen ÜSG des Rheins bzw. im 40-m-Bereich des Rheins gelegen.

Da das Plangebiet aus den vorgenannten Gründen nicht ganz unproblematisch ist, ist im Rahmen einer angedachten Bebauung ggf. mit Restriktionen zu rechnen.

Die Untere Wasserbehörde hält eine umfassende Abstimmung mit der SGD Nord für zwingend erforderlich.

Untere Naturschutzbehörde:

Im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB können über die bereits bekannten ökologischen Kenntnisse hinausgehend keine weiteren Informationen geliefert werden.

Untere Denkmalschutzbehörde:

Die geplante Maßnahme befindet sich in unmittelbarer Nähe der Kernzone der Welterbestätte Oberes Mittelrheintal.

Sie wird dementsprechend Auswirkung auf das geschützte Mittelrheintal haben sowie auf die umliegenden hochwertigen und sehr sensiblen geschützten Kulturdenkmäler wie Schloss Stolzenfels, Burg Lahneck und die Marksburg. Ebenso sind auf die bedeutsamen Objekte Martinsburg und der ehem. Wasserturm Rücksicht zu nehmen.

Denn jedes geschützte Kulturdenkmal bedarf je nach seiner Eigenart einen eigenen Wirkungsraum, bzw. einen Umgebungsschutz. Denn Gegenstand des Denkmalschutzes ist auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist (§ 4 Abs. 1 DSchG).

Folgende Punkte sind in der weiteren Planung in Bezug auf die geschützten Kulturdenkmäler zu berücksichtigen:

Der historische Wasserturm in der Braubacher Straße ist durch eine Sichtachse vom Rhein her freizuhalten. Die Höhen der neuen Gebäude sind so anzupassen, dass das Objekt nicht nur durch die Sichtachse, sondern auch von anderen Seiten her erlebbar bleibt. Hierzu ist vorab der Denkmalbehörde zur Absprache die Planung zu der Höhenentwicklung der Gebäude vorzulegen.

Zur historischen Martinsburg ist die neue Bebauung nur in einem großzügigen Abstand zu errichten. Die Firsthöhe hat unterhalb der Traufhöhe der historischen Gebäude zu liegen. Auch hier sind die Gebäude in Ihrer Höhe zu staffeln.

Die oben aufgeführten Punkte sind in die weitere Planung aufzunehmen. Die Vorgaben für Einzelfallprüfungen bezüglich der Anzahl der Geschosse sind frühzeitig im Vorfeld mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.

Nach Hinweis der Denkmalreferentin, Frau Laupert, haben wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens die Planungsunterlagen ergänzend zur Stellungnahme an Frau Dr. Fink, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz sowie den Fachreferenten für die Weltkulturerbestätten beim Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur Rheinland-Pfalz, Herrn Presl, weitergeleitet. Von dort wurde ggf. bereits unmittelbar eine Stellungnahme vorgelegt.

Untere Verkehrsbehörde:

Für den Bereich der Stadt Lahnstein ist die eigene Straßenverkehrsbehörde zuständig.

Brandschutzdienststelle:

Eine ergänzende Stellungnahme der Brandschutzdienststelle wird Ihnen noch kurzfristig vorgelegt.

Siedlungs- und Umwelthygiene:

Eine ergänzende Stellungnahme der Siedlungs- und Umwelthygiene wird Ihnen noch kurzfristig vorgelegt.

Wir bitten um Berücksichtigung der vorgetragenen Anregungen und Hinweise im weiteren Verfahren.

Hier nicht mehr benötigte Planungsunterlagen erhalten Sie anbei wieder zurück.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



(Horst Klöckner)

**Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises**
-Abteilung Gesundheitswesen-



EG III 23.06.2015

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

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises
Abt. 6 - Bauen und Umwelt
z.H. Silke Meuser
Insel Silberau 1
56130 Bad Ems

[Handwritten signature]
24.06

Aktenzeichen:

Sachbearbeiter:

Frau Pauli

Durchwahl:

☎ 02603/972-366

Telefax:

02603/972-6366

Zimmer:

325

Email:

brigitte.pauli@rhein-lahn.rlp.de

Datum:

23.06.2015

**Aufstellung von Bebauungsplänen der Stadt Lahnstein;
Rheinquartier Nord – Nr. 45
Rheinquartier Süd – Nr. 46
Rheinquartier West – Nr. 47**

Sehr geehrte Frau Meuser,

anhand der vorgelegten Unterlagen der Stadtverwaltung Lahnstein kann insbesondere zu den Punkten 2.5.2 Altlasten bis 2.5.6 Immissionen der Erläuterung nur pauschal Stellung genommen werden.

Die Sanierung der Altlastenverdachtsfläche am südlichen Rand des Geländes wird als notwendig erachtet.

Leider ist die genaue Lage dieser Fläche nicht angegeben.

Wir geben zu bedenken, dass generell bei Nutzung als Wohngebiet – bes. bei sensiblen Nutzungen ein Austausch schadstoffbelasteter Böden durchgeführt werden sollte.

Leider ist aus der Begründung nicht ersichtlich, ob hinsichtlich der Gefährdungsabschätzung des Grundwassers die Brunnen Grenbach einbezogen wurden.

Auch wenn hinsichtlich der Kampfmittel keine Zuständigkeit gegeben ist, weisen wir auf die potenzielle Gefahr hin – siehe Presseberichterstattung Baugebiet Koblenz-Güls.

U.E. ist es sinnvoll, immissionsschutzrechtliche Vorgaben aufzunehmen.

Weiterhin sind die Auflagen des Wasserschutzgebietes zwingend zu beachten und umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[Handwritten signature]

Brigitte Pauli



- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes, Seite 95; Thematik der Wasserwirtschaft betreffend Oberflächengewässer, Hochwasserschutz, Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiete und -bereiche, Seite 96; Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege, Seite 100; Thematik des Landschafts- und Naturschutzes, Seite 107.*

2.7.2.1.6 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 3. Juni 2015, eingegangen per Fax am 3. Juni 2015

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 (Teilgebiet Süd) von den Bergwerksfeldern „Koppelstein“ (Cu) und „Cons. Friedrichsseggen“ (Pb, Dachschiefer, Fe, Cu, Mn, Ni, FeS₂, Ag, Zn) überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld „Cons. Friedrichsseggen“ wird von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG, Hanau, aufrechterhalten. Das Feld „Koppelstein“ ist bereits erloschen.

Die ausgewiesenen Bebauungspläne Nr. 45 und 47 liegen nicht innerhalb verliehener Bergwerksfelder.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Da wir keine Kenntnis über eventuelle Planungen der Bergwerkseigentümer in Bezug auf das aufrecht erhaltene Bergwerkseigentum haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG in Verbindung zu setzen.

* Boden und Baugrund:

- allgemein: Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Im gegebenen Fall ist dem Thema Hochwasser bzw. max. Grundwasserstand besondere Beachtung zu widmen. Vorsorglich ergeht der Hinweis, dass Altlastenuntersuchungen keine geotechnischen Untersuchungen ersetzen.

- mineralische Rohstoffe; Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen die geplanten Vorhaben keine Einwände.

* Radonprognose: In den Plangebietern liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Geologie und des Bergbaus, Seite 109.**

2.7.2.1.7 Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Standort Diez - mit Schreiben vom 9. Juni 2015, eingegangen am 12. Juni 2015, vorab per Email vom 11. Juni 2015

Teilgebiet Nord: Das Teilgebiet Nord umfasst im Wesentlichen den Teil der ehemaligen Bahnflächen und reicht vom Martinsschloss bis etwa in Höhe Victoriabrunnen. Geplant ist hier eine Wohnbauflächenentwicklung. Für den Bereich des nördlichen Anschlusses an die Schloßstraße existiert eine Planung zur „L 335-Neubau einer Entlastungsstraße Lahnstein“. Die Schloßstraße endet derzeit an der Zollgasse, diese ist über eine Bahnunterführung an das östlich der Bahn liegende Straßennetz angeschlossen. Die Planung zur Entlastungsstraße sieht eine Weiterführung der Schloßstraße in nördliche Richtung bis zu den geplanten Anschlüssen „Hafen“ und „Evangelische Kirche Süd“. Die Planung ist der Stadt bekannt. Wir bitten um entsprechende Beachtung.

Teilgebiet Süd: Das Teilgebiet Süd umfasst die südlichen ehemaligen Bahnflächen. Das Plangebiet wird begrenzt durch die nördlich verlaufende Bahnstrecke. Der Teilbereich soll für die Ansiedlung von Gewerbeflächen vorgesehen werden. Straßenrechtliche Belange werden hier nicht tangiert, da zwischen Plangebiet und der benachbarten L 335 die Bahnstrecke liegt. Es bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken.

Teilgebiet West: Das Teilgebiet West grenzt unmittelbar an den Rhein. Es umfasst die bestehenden Betriebsflächen des Mineralbrunnens, der Autoverwertung sowie der Kleingartenflächen und des Sportplatzes. Straßenrechtliche Belange werden nicht nachteilig berührt. Es bestehen keine Bedenken.

Für alle drei Teilgebiete bitten wir zudem folgendes zu beachten:

1. Die Stadt Lahnstein hat durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung

solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Stadt Lahnstein hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landes-/Bundesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen. Die B 42 weist im Bereich des Anschlusses Charlottenstraße / Max-Schwarz-Straße / B 42 eine Verkehrsbelastung von 9.429 Kfz/24 h auf. Nördlich des Anschlusses weist die B 42 eine Verkehrsbelastung von 11.988 Kfz/24 h auf.

2. Die verkehrliche Erschließung aller drei Teilgebiete erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße Max-Schwarz-Straße, die im Südosten des Plangebiets über einen vorhandenen Anschluss an die B 42 angebunden ist. Im Norden schließt die Max-Schwarz-Straße an die Schloßstraße, von dort über die Zollgasse und die Unterführung unter der aktiven Bahntrasse an die L 335 an. Eine Beurteilung der Leistungsfähigkeit der beiden Anschlüsse ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Gemäß Ziffer 2.4.4 der von Ihnen vorgelegten Planunterlagen wird Ihrerseits ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, dass die Leistungsfähigkeit der Anschlusspunkte untersuchen soll. Wir bitten Sie, uns das Gutachten nach dessen Fertigstellung zur Verfügung zu stellen. Gegebenenfalls aus unserer Sicht dann noch erforderliche Maßnahmen behalten wir uns ausdrücklich vor.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Anbindung des Baugebiets, Seite 102; Thematik des Schutzes angrenzender Nutzungen, Seite 97; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 102.**

2.7.2.1.8 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz - mit Schreiben vom 20. Mai 2015, eingegangen am 29. Mai 2015

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen folgende Anregungen und Bedenken:

Die geplanten Änderungen befinden sich zum Teil innerhalb des Achtungsabstandes zum Betriebsbereich nach der Störfallverordnung der Firma Zschimmer & Schwarz Chemie GmbH. Der Achtungsabstand ergibt sich ausschließlich aus der Art der im Betriebsbereich vorkommenden Stoffe. Für die Firma Z&S ist für den Achtungsabstand der Leitstoff „Schwefeltrioxid“ maßgeblich.

Im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ist im konkreten Fall entsprechend Nr. 3.2 des KAS-Leitfadens 18 zu ermitteln, welcher Abstand angemessen ist. Es wird empfohlen, die Einzelfallbetrachtung ggfls. durch einen geeigneten Sachverständigen (z.B. nach § 29a BImSchG) durchführen zu lassen.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Schutzes angrenzender Nutzungen, Seite 97.**

2.7.2.1.9 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur - mit Schreiben vom 3. Juni 2015, eingegangen am 5. Juni 2015

Zu den Planungen nehme ich wie folgt Stellung:

Oberflächengewässer

Die Planbereiche Nord und West grenzen unmittelbar an den Rhein, Gewässer 1. Ordnung. Gemäß § 76 Landeswassergesetz (LWG) bedarf die Errichtung von Anlagen im 40 m-Bereich des Gewässers der wasserrechtlichen Genehmigung. Der Rheinuferbereich darf nicht nachteilig verändert werden. Insbesondere sind naturnahe Uferstrukturen zu erhalten und zu fördern. Dies betrifft auch die Vorlandbereiche, die eine naturräumliche Einheit mit dem Gewässer bilden.

Der Grenbach, Gewässer III. Ordnung, fließt entlang der südlichen Grenze des Planbereichs Nord und durchschneidet den Planbereich West. Das Gewässer ist verrohrt. Der genaue Verlauf und die Tiefenlage sowie der Zustand der Verrohrung sind festzustellen. Ob eine Sanierung der Rohrleitung erforderlich ist und inwieweit einer Bebauung im 10 m-Bereich (siehe § 76 LWG) möglich ist, kann dann aufgrund der v.g. Untersuchungen festgelegt werden. Es ist zu prüfen, ob im Rahmen der baulichen Entwicklung des Geländes eine Offenlegung/teilweise Offenlegung des Gewässers möglich ist.

Ob weitere verrohrte Gewässer III. Ordnung in den Planbereichen vorhanden sind, ist hier nicht bekannt. Sollte dies der Fall sein, gelten die zuvor für den Grenbach beschriebenen Hinweise.

Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiet

Die Planbereiche Nord und West befinden sich teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die u.a. Ausweisung von neuen Baugebieten in Überschwemmungsgebieten untersagt. Betroffen sind hiervon ein relativ schmaler Uferstreifen im Plangebiet Nord und etwa die Hälfte des Plangebietes West. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist, unter Berücksichtigung der weiteren Bestimmungen des § 78 WHG, lediglich eine Freiflächenplanung zulässig. Sämtliche Vorhaben innerhalb des Überschwemmungsgebietes bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung. Darüber hinaus liegen weitere Flächen (u.a. fast der gesamte restliche Bereich des Plangebietes West) innerhalb des sogenannten „nachrichtlichen Überschwemmungsgebietes“. Hier sind Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen nicht auszuschließen.

Ver- und Entsorgung

Die ausreichende Kapazität der öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung muss sichergestellt werden. Die Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung muss spätestens beim Bezug der Neubauten fertiggestellt und nutzbar sein.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus den Planbereichen Nord, Süd und West ist ein Konzept auszuarbeiten. Die Einleitung in die Abwasserkanalisation ist zu vermeiden; ein Trennsystem ist zu bevorzugen. Nach Möglichkeit ist das unverschmutzte Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Darüber hinaus ist eine Rückhaltung und breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben. Eine verbleibende Option ist die Einleitung von Restwassermengen (Notüberlauf) in den Rhein.

Altlasten / Bodenschutz

Der Güterbahnhof Lahnstein ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Erfassungsnummer 14100075-5003 als Altstandort kartiert. Die Erfassung im Bodenschutzkataster erfolgte weiterhin für den Bereich der ehem. Bahnverladestation der Fa. Bollinger & Didier (Erfassungsnummer 14100075-5503) im Teilgebiet Süd. Dieser Bereich wird z. Zt. durch eine Boden-Luft-Sanierung von der DB AG saniert. Nähere Informationen sind aus den beigelegten Erhebungsunterlagen zu entnehmen.

Für den Güterbahnhof wurde von der DB-AG im Jahre 1998 eine historische Erkundung vorgelegt darin sind vierzehn Altlastenverdachtsflächen unterschieden. Bei den darin aufgenommenen Verdachtsflächen wurden folgende Nutzungen beschrieben: Standorte von Öltanks, die Verkehrsgerätekwerkstatt, Lockabstellplätze und Lokschuppen, Haltebereiche vor Sperrsignalen, ein Lagerplatz für Holzschutzmitteltränkung, Gleisbereiche, Ladezonen, Verladerampe, Kompressoren- Gebäude und eine Fläche beim Stellwerk am Ablaufberg. Eine erste orientierende Untersuchung erfolgte danach im Jahre 1999. Die dabei durchgeführten Untergrunderkundungen mittels 52 Kleinrammbohrungen bis in rund zwei Meter Tiefe ergaben als Bodenprofil unter einer 40 cm starken Schotterschicht meist feinsandige, teilweise auch mittel- oder grobsandige Schichten, die nur ein geringes Rückhaltevermögen für Schadstoffe besitzen und insofern keine ausreichende Schutzfunktion für die grundwasserüberdeckenden Schichten sicherstellen können. Eine flächige Verbreitung von geringer durchlässigen Schluff- oder Auelehmschichten konnte bisher nicht nachgewiesen werden. Im Hinblick auf die Lage des Geländes im Trinkwasserschutzgebiet ist insofern bei allen künftigen Bewertungen der Pfad Boden-Grundwasser von besonderer Bedeutung. Es wurden in zwei Teilflächen (Lokschuppen und Lagerfläche an der Güterhalle) neben den erwarteten Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) auch erhöhte Bleigehalte festgestellt.

Im Jahre 2000 wurde von der DB-AG eine weitere orientierende Untersuchung des Gleisschotters durchgeführt, bei der mit Hilfe von 270 Baggerschürfen Einzelproben genommen wurden. Die Untersuchung hatte primär das Ziel die Entsorgungswege des Gleisschotters zu klären. Es wurden aber auch die oberen zehn Zentimeter des anstehenden Bodens unter der Schotterschicht untersucht. In Abhängigkeit von der früheren Nutzung wurden daraus Mischproben zusammengestellt. Diese lieferten 23 Analysenwerte vom anstehenden Boden, die ebenfalls hinsichtlich der Entsorgungsmöglichkeiten bewertet wurden. Auffällig war neben der Belastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) an zwei Proben der erhöhte Quecksilbergehalt im Eluat des Bodens. In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde zur Bekämpfung der Holzfäule bei Bahnschwellen bis in die Achtzigerjahre eine bis zu dreiprozentige Quecksilber(II)-chlorid-Lösung (Sublimat) als Holzschutzmittel verwendet. Dies könnte eine Erklärung für diese erkannte Belastung sein. Im Jahre 2011 wurde eine ergänzende historische Erkundung von der Stadt Lahnstein vorgelegt, bei der acht zusätzliche Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen wurden. In einer Besprechung am 5. Juli 2011 wurde daraufhin von der SGD gegenüber der DB-AG eine weitere orientierende Untersuchung gefordert. Diese wurde mit Datum vom 6. November 2012 vorgelegt. Es wurden erneut 28 Baggerschürfe und elf Kleinbohrungen zur Erkundung durchgeführt. Im Ergebnis wurden diffuse Belastungen gefunden. Die teilweise die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung überschreiten (PAK, Benzo-a-pyren, MKW, Blei, Nickel im Feststoff, Quecksilber im Eluat). Eine Sanierung ist in Teilflächen aller Voraussicht nach notwendig. Wie trennscharf der Rückbau der Gleisanlagen und des Schotterunterbaus erfolgen kann und dabei die vorgesehene Aussiebung der höher belasteten Feinfraktion im Schotter möglich ist ohne eine Vermischung und dadurch bedingte zusätzliche Bodenbelastungen herbeizuführen, muss nach Abschluss der Rückbaumaßnahmen festgestellt werden. Die weiterführenden Detailuntersuchungen zur horizontalen und vertikalen Abgrenzung auf der Fläche können insofern erst nach dem Entfernen der Gleise und des Schotters erfolgen. Danach kann das Sanierungsgebiet abgegrenzt und die Sanierung geplant und durchgeführt werden.

Nach bisherigen Planungen soll im Teilgebiet Nord Wohnbebauung zugelassen werden. Im Rahmen der Sanierung sind für diesen Bereich die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete ggf. auch für Spielplätze einzuhalten. Die Prüfwerte für den Gefährdungspfad Boden-Mensch können durch entfernen oberflächennaher belasteter Bodenschichten, Überbauung, Umlagerung von belasteten Böden oder Abdeckung mit unbelastetem Boden eingehalten werden.

Im Teilgebiet Süd soll eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden. Im Rahmen der Sanierung sind für diesen Bereich die Prüfwerte der BBodSchV für Gewerbegebiete einzuhalten. Die Prüfwerte können durch Rückbau und Entsorgung oberflächennaher belasteter Bodenschichten, Überbauung, Versiegelung für Parkplätze, Verkehrsflächen oder Abdeckung mit unbelastetem Boden eingehalten werden. Hier grenzt auch die kartierte Ablagerung an das neue Gewerbegebiet an: 14100075-0236 Ablagerungsstelle Lahnstein, Güterbahnhof. In der Ablagerung wurden neben Schwermetallen, MKW, EOX und LHKW nachgewiesen. Der Bereich ist in der Bewertungsstufe BWS 3 als hinreichend altlast-

verdächtig kartiert. Die Firma Zschimmer & Schwarz hat diesen Bereich übernommen und versiegelt. Die Fläche wird als Parkplatz genutzt. Eine Altlasteneinstufung ist bisher nicht erfolgt.

Das Teilgebiet West liegt außerhalb des Güterbahnhofs, hier befinden sich im Bereich der gewerblichen Nutzungen (Autoverwertung Baumgarten und der Lahnsteiner Mineralwasservertriebs GmbH) zwei kartierte Ablagerungen: 14100075-0226 Ablagerungsstelle Lahnstein, Auf der Au und 14100075-0225 Ablagerungsstelle Lahnstein, Viktoriabrunnen

Es handelt sich um Bereiche, die zur Ablagerung von Abfällen unbekannter Art und Herkunft genutzt wurden. Näheres können Sie den beigefügten Erhebungsbogen und dem Flurkartenauszug entnehmen.

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

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

Mit den bisher vorgelegten orientierenden Untersuchungen sind die grundsätzliche Bebaubarkeit der Teilgebiete Nord und Süd nachgewiesen. Eine Bebauung der südlichsten Spitze des Gebietes in der Fläche:

14100075-5503 LHKW- und PAK-Schaden ehem. Bahnverladestation ist derzeit nicht möglich, weil die bisher durchgeführte Sanierung noch keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässt und das Erfordernis weiterer Untersuchungen und Sanierungen besteht, die mit einer Überbauung vereitelt würde.

Wasserschutzgebiet / Mineralwasserschutzbereich

Der ehemalige Rangierbahnhof befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des mit Rechtsverordnung vom 10. Juni 2003 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen „Grenbach“ (Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen).

Nach der Modellrechnung des hydrogeologischen Gutachtens der TGU vom März 1996 fließen etwa 80-85 % der Entnahmemengen unter dem Rangierbahnhof der Wassergewinnung zu.

Während die Gewinnungsanlagen im Bereich eines Schwemmfächers mit entsprechenden geringdurchlässigen Schichten niedergebracht wurden, sind diese Deckschichte im Bereich des Rangierbahnhofes vermutlich vollständig abgegraben. Der Grundwasserstand dürfte hier bei etwa 10 m unter GOK liegen; die Böden der Niederterrasse sind entsprechend gut durchlässig und stellen keinen sicheren Schutz dar. Der Nachweis einer mittleren Schutzfunktion kann hier voraussichtlich nicht erbracht werden.

Für eine Folgenutzung des Geländes sind daher zwingend die Verbote der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Die Errichtung baulicher Anlagen für Industrie, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind verboten, so dass die Ansiedlung oder auch künftige Nutzungsänderungen gewerblicher Betriebe bzw. Produktionsstätten bei denen mit schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Stoffen sowie mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird grundsätzlich nicht zulässig sind.

Die Errichtung baulicher Anlagen (z.B. Bürogebäude, Wohnbebauung etc.) ist nach der Rechtsverordnung nur dann zulässig, wenn die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle nachwiesen wird. Aufgrund der fehlenden Deckschichten wird dieser Nachweis voraussichtlich nicht möglich sein. Für diesen Fall ist eine Ausnahmegenehmigung für das jeweilige konkrete Vorhaben von dem Verbot der Rechtsverordnung erforderlich. Diese kann nur dann erteilt werden, wenn der Schutz der Gewinnungsanlage nicht gefährdet wird. Aufgrund der bisherigen Nutzung und der Vorbelastung des Geländes, kann mit entsprechenden Auflagen eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden, da durch eine Überbauung bzw. Versiegelung der Flächen ein zusätzlicher Schutz der Brunnen erreicht wird. Tiefere Eingriffe in den Untergrund (Unterkellerung, Tiefgaragen etc.), sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden aber verboten. Des Weiteren sind in sensiblen Bereichen zum Schutz der Gewinnungsanlagen unbelastete bindige Böden aufzutragen.

Die Errichtung von Verkehrsanlagen und anderer baulicher Anlagen ist erlaubt, sofern hierauf gesammeltes Abwasser sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird. Hier sind die Richtlinien der RiStWag maßgeblich zu befolgen. Darüber hinaus werden in Bereichen, auf denen vermehrt wassergefährdende Stoffe transportiert und zeitweise abgestellt werden (insbesondere durch die Fa. Zschimmer & Schwarz), weitergehende Anforderungen notwendig (z.B. zusätzliche Abdichtung der Bankette etc.). Die breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser über die belebte Bodenebene ist nur dann zulässig, wenn die mittlere Schutzfunktion in der Versickerungszone nachgewiesen wird.

Die Errichtung der Kanalisation ist dann zulässig, wenn diese in angemessenen Zeitabständen durch Inspektion auf Schäden überprüft werden (ATV-A 142, ATV-H 146). Bei der Planung sind die besonderen Anforderungen, die sich aus den turnusmäßigen Wiederholungsprüfungen ergeben (Inspektionsöffnungen, Verschlussmöglichkeiten, Anschluss der Kanäle in Schachtbauwerken mit vorgefertigten Anschlüssen) besonders zu beachten.

Des Weiteren ist nach der Rechtsverordnung die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Bauschutt etc.) beim Bau von Anlagen des Straßenverkehrs und von Lärmschutzdämmen verboten. Im nordöstlichen Teil ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls aus gereinigtem Bahnschotter vorgesehen. Für die Nutzung von Bahnschotter und sonstigem Recyclingmaterial ist eine Ausnahmegenehmigung von dem Verbot der Rechtsverordnung erforderlich. Diese kann dann in Aussicht gestellt werden, wenn eine nachteilige Beeinträchtigung der Gewinnungsanlagen sicher ausgeschlossen werden kann.

Der Betreiber der Gewinnungsanlagen wird im Verfahren (Erteilung einer Ausnahmegenehmigung) beteiligt. Für eine Folgenutzung des Bahngeländes wurde im Rahmen der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes zur Beweissicherung die Errichtung von drei Messstellen zwischen den Gewinnungsanlagen und dem Bahngelände empfohlen. Die Errichtung dieser Messstellen sollte kurzfristig umgesetzt werden.

Da die Brunnen im Wesentlichen Uferfiltrat fördern, ist eine zusätzliche Versiegelung von Flächen für die Trinkwassergewinnung unschädlich, bzw. für eine Sicherung der Altlast auch zu fordern.

Des Weiteren liegt der ehemalige Rangierbahnhof vollständig innerhalb des inneren Schutzbereiches für die Lahnsteiner Mineralquellen. Dieser soll den quantitativen Schutz der Quellen gewährleisten. Allerdings ist lediglich bei tieferen Eingriffen bis in das devonische Festgestein eine Gefährdung der Mineralquellen zu besorgen. Da durch die Rechtsverordnung für die Brunnen „Grenbach“ aber bereits Bohrungen und das Gewinnen von Erdwärme verboten sind, sind weitergehende zusätzliche Auflagen für den Schutz der Mineralquellen nicht erforderlich. Ausnahmen von diesen Verboten können nicht in Aussicht gestellt werden.

- ***Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes, Seite 95; Thematik der Wasserwirtschaft betreffend Oberflächengewässer, Hochwasserschutz, Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiete und -bereiche, Seite 96; Thematik der Infrastruktur und Versorgung, Seite 110.***

2.7.2.1.10 Energienetze Mittelrhein, Koblenz - mit Schreiben vom 22. Juli 2015, eingegangen am 27. Juli 2015 (verspätet)

Unsere Gasleitungen sowie die Wasserversorgungsleitungen der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH befinden sich im Bereich der Bebauungspläne. Wir bitten Sie, im Zuge der Verfahren unsere Leitungsanlagen zu berücksichtigen und unseren Baubeauftragten vor Ort mit einzubinden. Sollten im Zuge der Bauleitplanung unsere Versorgungsleitungen die konzessionierten Flächen verlassen, bitten wir hier zur dinglichen Sicherung unserer Leitungsanlagen. Aufgrund der unterschiedlichen Dimensionierung der Leitungsanlagen bitten wir um Rücksprache hinsichtlich der Bemessung der jeweiligen Schutzstreifen.

- ***Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Infrastruktur und Versorgung, Seite 110.***

2.7.2.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

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 | Öffentliche Veranstaltung am Montag, den 8. Juni 2015 - Wiedergabe der Niederschrift..... | 72 |
| 2.7.1.1.2 | Anja und André Krause, Zum Helgestal 1 - mit Schreiben vom 15. Juni 2015, eingegangen am 15. Juni 2015..... | 74 |
| 2.7.1.1.3 | Manfred Kuschewski, Ostallee 59 - mit Schreiben vom 7. Juni 2015, eingegangen per Email am 7. Juni 2015..... | 75 |
| 2.7.1.1.4 | Ulrike Marx und Meyland Bruhn, Braubacher Straße 19 - mit Schreiben vom 13. Juni 2015, eingegangen am 15. Juni 2015, vorab per Email vom 14. Juni 2015..... | 75 |
| 2.7.1.1.5 | Dominik Melchior, Braubacher Str. 19 - mit Schreiben vom 14. Juni 2015, eingegangen am 15. Juni 2015, vorab per Email vom 14. Juni 2015..... | 76 |
| 2.7.1.1.6 | Modelleisenbahn-Club Rhein-Lahn e.V., Koblenzer Straße 1 - mit Schreiben vom 8. Juni 2015, eingegangen am 12. Juni 2015..... | 76 |
| 2.7.1.1.7 | Stiftung Scheuern, Am Burgberg 16, Nassau - mit Schreiben vom 11. Juni 2015, eingegangen per Email vom 12. Juni 2015..... | 77 |
| 2.7.1.1.8 | Nicole und Ingo Wenke, Bischof-Ferdinand-Dirichs-Straße 43 - mit Schreiben vom 14. Juni 2015, eingegangen am 12. Juni 2015,..... | 77 |
| 2.7.2.1.1 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn - mit Schreiben vom 19. Mai 2015, eingegangen per Email vom 19. Mai 2015..... | 78 |
| 2.7.2.1.2 | Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main - mit Schreiben vom 10. Juni 2015, eingegangen am 15. Juni 2015, vorab per Email vom 11. Juni 2015..... | 78 |
| 2.7.2.1.3 | Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz - mit Schreiben vom 2. Juni 2015, eingegangen am 5. Juni 2015..... | 80 |
| 2.7.2.1.4 | Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 10. Juni 2015, eingegangen am 12. Juni 2015..... | 83 |
| 2.7.2.1.5 | Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 11. Juni 2015, eingegangen am 16. Juni 2015..... | 84 |
| 2.7.2.1.6 | Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 3. Juni 2015, eingegangen per Fax am 3. Juni 2015..... | 89 |
| 2.7.2.1.7 | Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Standort Diez - mit Schreiben vom 9. Juni 2015, eingegangen am 12. Juni 2015, vorab per Email vom 11. Juni 2015..... | 89 |
| 2.7.2.1.8 | Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz - mit Schreiben vom 20. Mai 2015, eingegangen am 29. Mai 2015..... | 90 |
| 2.7.2.1.9 | Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur - mit Schreiben vom 3. Juni 2015, eingegangen am 5. Juni 2015..... | 91 |
| 2.7.2.1.10 | Energienetze Mittelrhein, Koblenz - mit Schreiben vom 22. Juli 2015, eingegangen am 27. Juli 2015 (verspätet)..... | 94 |

2.8.1 Niederschrift der öffentlichen Veranstaltung

Die gestellten Fragen wurden in der Veranstaltung diskutiert und soweit möglich beantwortet.

Von der in der Bekanntmachung offerierten Möglichkeit, auch nach der Veranstaltung schriftliche Eingaben zu tätigen, wurde mehrfach Gebrauch gemacht. Dies betrifft insbesondere die Thematik des Verkehrslärmschutzes, die auf Seite 102 aufgegriffen und behandelt wird.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 19. November 2015 die Inhalte der Niederschrift zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung entschieden, diese im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend zu berücksichtigen.

2.8.2 Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes

Die Altlasten-Thematik ist umfassend bekannt; sie wurde in den letzten Jahren durch eine Vielzahl von Gutachten festgestellt. Auf deren Ergebnissen gründende Sanierungsmaß-

nahmen wurden mit den zuständigen Behörden abgestimmt und ab Frühjahr 2015 unter fachlicher Begleitung durchgeführt.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt und nach fachlicher Prüfung entsprechende Berücksichtigung erfahren werden.

2.8.3 Thematik der Wasserwirtschaft betreffend Oberflächengewässer, Hochwasserschutz, Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiete und -bereiche

Oberflächengewässer

Die geplanten Baugebiete liegen außerhalb des 40 m-Bereichs des Rheins.

Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet

Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete des Rheins und die Tatsache, dass die Ausweisung neuer Baugebiete dort untersagt ist, ist bekannt. Betroffen ist allerdings nur ein schmaler Streifen im Teilgebiet Nord, der in der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt wird. Innerhalb des Teilgebietes West wird gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes keine Baugebiets-Festsetzung vorgenommen.

Eine Kennzeichnung des „nachrichtlichen Überschwemmungsgebietes“ wird in der weiteren Planung vorgenommen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet, die mögliche Einleitung in ein Trennsystem sowie die Möglichkeiten zur Rückhaltung und Versickerung werden im weiteren Verfahren geprüft und berücksichtigt.

Der Hinweis zur optionalen Einleitung von Restwassermengen (Notüberlauf) in den Rhein wird zur Kenntnis genommen.

Wasserschutzgebiet / Mineralwasserschutzbereich

Die Rechtsverordnung des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen „Grenbach (Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen) wird im Abschnitt 1.2.11 als Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB) in den Bebauungsplan übernommen und um die weiteren Ausführungen der SGD Nord ergänzt. Die Hinweise zur Errichtung baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie und Kanalisation innerhalb des Schutzgebietes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Gleiches gilt für die Hinweise zum Schutzbereich für die Lahnsteiner Mineralquellen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt und nach fachlicher Prüfung im Bebauungsplan-Entwurf entsprechende Berücksichtigung erfahren werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Aufstellung des benachbart angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 46.1 wurde eine weitere Stellungnahme der SGD Nord vorgebracht; diese enthält allerdings keine neuen Bedenken, sondern wiederholt bereits Gesagtes. Es entsteht durch die gewählte Formulierung jedoch zum Teil der Eindruck, die schon in den früheren Verfahrensschritten geforderten Maßnahmen seien (noch) nicht umgesetzt worden. Tatsächlich gibt es keinen Grund zu Beanstandungen.

Die SGD geht nach wie vor davon aus, dass nach dieser Rechtsverordnung die Errichtung baulicher Anlagen nur dann zulässig ist, wenn die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle nachgewiesen wird. Aufgrund der bisherigen Nutzung und der Vorbelastung des Geländes könne aber mit entsprechenden Auflagen eine Ausnahme erteilt werden, da durch eine Überbauung bzw. Versiegelung der Flächen ein zusätzlicher Schutz der Brunnen erreicht wird. Tiefere Eingriffe in den Untergrund (Unterkellerung, Tiefgaragen etc.) sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen blieben aber ausweislich der Ausführungen der SGD Nord verboten.

Neu war allerdings die Bitte um Beachtung beigefügter „Allgemeiner Nebenbestimmungen bzw. Auflagen für Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten, Schutzzone III“, die bisher in dieser Form noch nicht Bestandteil der Bauleitplanung war. Es handelt sich dabei allerdings nicht um Auflagen für die Gebäude selbst, sondern um Nebenbestimmungen bei der Ausführung der Bauarbeiten, mit der Forderung, diese Auflagen in die Ausschreibung der Bauarbeiten mit aufzunehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 46.2 übernimmt diese Liste der Nebenbestimmungen nachrichtlich in den v.g. Abschnitt 1.2.11 auf Seite 13 ff. unter die dort bereits genannten Vorgaben der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet „Grenbach“. Dieser Umstand macht keine erneute abwägende Beschlussfassung erforderlich.

2.8.4 Thematik des Schutzes angrenzender Nutzungen

2.8.4.1 Thematik des Immissionsschutzes

In der Planung des Gesamtareals werden die unterschiedlichen Nutzungen städtebaulich voneinander getrennt. Im südlichen Bereich sind entsprechend der Flächennutzungsplan-Darstellung gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Es wurde ein entsprechendes Gutachten erarbeitet, das den Immissionsschutz für die neue Wohnbebauung untersucht und feststellt - sowohl im Konfliktfeld gegenüber den vorhandenen Gewerbebetrieben als auch gegenüber den Störungen des Eisenbahn- und Straßenverkehrs.

Das Gutachten enthält Ergebnisse im aktiven oder passiven Schallschutz, ermittelt notwendige Mindestabstände zu den Lärmquellen und legt Lage, Höhe und Material von Lärmschutzwänden fest.

Die zukünftigen Nutzungen wurden im Bebauungsplan so geregelt, dass die Schutzwerte für ein gesundes Wohnen und Arbeiten eingehalten werden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt und nach fachlicher Prüfung entsprechende Berücksichtigung erfahren werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Aufstellung des benachbart angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 46.1 wurden weitere Stellungnahmen vorgebracht. In ihrer zweiten Stellungnahme erhebt die SGD Nord als auch die rechtliche Interessenvertretung eines angrenzenden Unternehmens Bedenken hinsichtlich vermeintlich erkannter potenzieller Nutzungskonflikte bzw. hinsichtlich einer befürchteten Beschränkung maximal zulässiger Lärmwerte.

Zwischen dem Bebauungsplan Nr. 46.1 (Gewerbegebiet) und dem künftigen Bebauungsplan Nr. 46.2 (ebenfalls Gewerbe) gibt es keine Nutzungskonflikte, die zu bewältigen sind. Der Bebauungsplan Nr. 46.1 hat seine eigenen Nutzungskonflikte mit den nördlich als auch östlich der Bahnstrecke liegenden Mischgebieten. So sind hier nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente weder tags von 61 dB(A) noch nachts von 37 dB(A) überschreiten.

Ein Nutzungskonflikt zwischen Gewerbe- und Wohnbebauung ist bereits innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 46.1 immanent. Hier grenzt das Mischgebiet mit der Kennzeichnung MI-1 an das Gewerbegebiet. Dieser Konflikt wurde durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Lärmemissionen gelöst.

Die hier vorgenommene Abstufung, die sich durch die Berechnung der Emissionskontingente nach den vorgegebenen DIN-Vorschriften bemisst, resultiert nicht aus dem künftigen südlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Schließlich handelt es sich hierbei nicht um ein Allgemeines Wohngebiet, sondern um ein Mischgebiet, in dem auch Wohnen zulässig ist (außer im MI-7). Ungeachtet dessen gelten für die Beurteilung die Werte des Mischgebietes, die fünf Dezibel über dem eines Allgemeinen Wohngebietes liegen. Der Abstand des Mischgebietes, in dem auch Wohnen zulässig ist, zur nördlichen Grenze des künftigen Bebauungsplanes Nr. 46.2 beträgt über 150 Meter. Im Zusammenspiel mit den übrigen Restriktionen der Baugebiete östlich der Bahnstrecke werden sich aus dem Mischgebiet selbst keine neuen Restriktionen ergeben. Eine entsprechende Rücksichtnahme gegenüber bereits vorhandenen sensiblen Nutzungen östlich der Bahnstrecke kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die vereinzelt in der Begründung, u.a. in der Niederschrift der Bürgerbeteiligung (Abschnitt 2.7.1.1.1, Seite 72) verwendete Begrifflichkeit einer „Beschränkung der maximal zulässigen Lärmwerte“ ist in ihrem Wortlaut nicht so zu verstehen, dass die Lärmwerte unter das maximal zulässige gesenkt werden. Dies ist nicht das Anliegen der gemeindlichen Bauleitplanung und ließe sich auch kaum rechtfertigen. Vielmehr werden durch gutachterliche Nachweise aufgrund der Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen eben jene Werte ermittelt, die maximal möglich und damit zulässig sind.

Die gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ einzuhaltenden „Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden“ dürfen (mit Ausnahme kurzzeitiger Geräuschspitzen) nicht überschritten werden. Das kann, je nach Abstand zu den

nächsten vorhandenen Wohngebäuden, insbesondere bei den in Nachtzeiten einhaltenden niedrigeren Werten, zu Beschränkungen führen.

Die angesprochenen bereits erteilten Baugenehmigungen für einen Lkw-Stellplatz und ein künftiges Verwaltungsgebäude mussten nicht in die Abwägungsentscheidungen zum Bebauungsplan Nr. 46.1 einfließen, da sie mehr als vierhundert Meter von dessen südlicher Grenze entfernt liegen. Diese Anlagen wurden über ein eigenes Gutachten unter Berücksichtigung der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen genehmigt.

Die Auffassung der SGD, dass die schalltechnischen Gutachten keine Aussagen bzw. abschließenden Aussagen zu möglichen Geräuschspitzen trifft - verursacht durch die Ein- und Ausfahrt des Victoria Mineralbrunnens zur Nachtzeit über die Ausfahrt neben der Kapelle - ist nicht zutreffend.

Sowohl in der Schalltechnischen Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 45 (auch Anlage dieses Bebauungsplanes) sowie in den nun erstellten Ergänzungen sind Hauptzufahrt (Fahr- und Verladebereich mit Lkw und Gabelstapler) als auch Nebenzufahrt (Abfahrbereich / neben der Kapelle) untersucht und im Anhang 9 des Gutachtens festgehalten und mit entsprechender farblicher Darstellung eindeutig als solche zu identifizieren.

Der Bebauungsplan hat diese Bereiche mit entsprechenden Festsetzungen versehen und insbesondere den Bereich des MI-7 (süd-östlich des Bahngebäudes) mit einem Mischgebiet und entsprechender Unzulässigkeit von Wohnnutzung versehen. Diese bereits im Bebauungsplan Nr. 45 getroffenen Festsetzungen gelten nunmehr auch im Bebauungsplan Nr. 46 auf der gleichen Grundlage der Untersuchungen des schalltechnischen Ingenieurbüros.

Die Zulässigkeit für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und Betriebsinhaber war bereits zuvor im Bebauungsplan Nr. 45 gegeben. Insoweit tritt hier keine Änderung ein.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind auch in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig. An diese werden nicht die Anforderungen gestellt, die das allgemeine Wohnen erfüllen muss. Im Einzelfall ist hier selbstverständlich die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen erforderlich, u.U. sind auch höhere Anforderungen an die Nutzung bzw. Gestaltung von Freibereichen zu stellen.

Würde man dem Vorschlag der SGD folgen und die Anforderungen an die Wohnungen dieses Personenkreises ebenso hoch setzen wie an das „normale Wohnen“, wäre folgerichtig das „normale Wohnen“ auch im gesamten MI-7 zulässig. Dies ist jedoch aufgrund der Nähe zu den störenden Nutzungen nicht möglich; es müssten dann Einschränkungen bei den bereits vorhandenen Betrieben vorgenommen werden oder gänzlich auf ein neues Gewerbegebiet verzichtet werden.

Alternativ könnte man in Erwägung ziehen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im MI-7 gänzlich auszuschließen - was aber ebenso wenig Sinn macht, da solche im südlich angrenzenden, nur zwanzig Meter entfernt liegenden Gewerbegebiet (wie in allen Gewerbegebieten) üblicherweise vorgesehen sind.

In dieser Konsequenz sind Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nicht fundiert und werden als solche zurückgewiesen.

Die baurechtliche Prüfung von ausnahmsweisen zulässigen Wohnungen für diesen Personenkreis bringen immer mit sich, dass entsprechende Nachweise - sowohl für die Notwendigkeit des Vorhaltens solcher Wohnungen - als auch zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft werden.

2.8.4.2 Thematik der Störfallsicherheit

2.8.5 Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege

Die Auswirkungen und der Einfluss der Planung auf das als Welterbestätte geschützte Mittelrheintal werden im weiteren Verfahren entsprechende Berücksichtigung erfahren.

Die Auffassung der Direktion Landesdenkmalpflege hinsichtlich verlangter Maßnahmen, die maßgeblich in den städtebaulichen Entwurf des Baugebietes eingreifen und damit auch entscheidende wirtschaftliche Auswirkungen haben, wird nicht geteilt. Die Forderung, eine „optische Betroffenheit“ durch „realitätsnahe Visualisierungen“ mehrerer Objekte überprüfen zu müssen, kann nicht als zwingende Notwendigkeit hingenommen werden. Eine dauerhafte Beeinträchtigung und Störung des Denkmalwertes der vier aufgeführten Denkmäler ist weder beabsichtigt noch wird diese eintreten. Auch liegt Schloss Stolzenfels in keiner denkbar möglichen Sichtachse mit dem Plangebiet. Es kann seitens der Denkmalpflege nicht gefordert werden, dass jegliche jetzt vorhandene Blickbeziehung zum Schloss Stolzenfels oder Burg Lahneck erhalten bleiben muss. Desgleichen ist die Forderung, Sichtachsen auf ein solitäres Kulturdenkmal (Wasserturm) freihalten zu müssen, fachlich nicht nachvollziehbar. Auch wird ein Einfluss des neuen Baugebietes auf das gegenüberliegende Rheinufer nicht gesehen.

Eventuell nicht auszuschließende Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf Burgen und Kulturdenkmäler in der näheren Umgebung des Plangebietes werden im Verfahren mit den zuständigen Behörden erörtert und die notwendigen konkreten Untersuchungen abgestimmt. Deren Ergebnisse werden in die Planung einfließen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht umfassend geteilt, aber nach fachlicher Prüfung im Bebauungsplan-Entwurf entsprechende Berücksichtigung erfahren werden.

2.8.6 Thematik der Belange der Deutschen Bahn

Der Forderung nach einem Wegerecht (Zuwegung der Lokführer zu den Gleisanlagen) wird im Bebauungsplan nachgekommen, entweder durch Festsetzung von Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht oder einer entsprechend geführten öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche.

Die Festsetzung von Bauflächen wird die geforderten Abstandsflächen zu aktiven Gleisanlagen einhalten. Im Vollzug des Bebauungsplanes wird für Vorhaben, die diesem entsprechen, keine weitere Beteiligung bzw. Genehmigung der DB Netz erforderlich sein.

Entlang der Bahnanlagen sind aktive Schallschutzmaßnahmen und Mauereidechsenhabitate vorgesehen. Die notwendigen Abstandsflächen zu Bahnanlagen und dem Bahngelände, auch für Bepflanzungen, werden bei den Ausführungsplanungen und Maßnahmen berücksichtigt und mit der DB Netz AG abgestimmt.

Notwendige Maßnahmen zum Schutz der Anlieger entlang der Bahnanlagen werden durch Fachgutachten ermittelt und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser und sonstiger Abwässer wird durch Fachplanungen geprüft und entsprechende Maßnahmen geregelt. Gegebenenfalls notwendige Eingriffe in die bestehenden Anlagen zur Gleisentwässerung werden mit der DB Netz AG vorab abgestimmt.

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

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

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt und nach fachlicher Prüfung im Bebauungsplan-Entwurf entsprechende Berücksichtigung erfahren werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Aufstellung des benachbart angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 46.1 wurde seitens der Deutschen Bahn AG eine weitere Stellungnahme mit einer Vielzahl von Auflagen vorgebracht, die sich von der im ersten Verfahren mit Schreiben vom 10. Juni 2015 eingereichten Fassung unterscheidet; u.a. entfiel auch der Passus, dass ein Anspruch auf Schutzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden könne.

Dieser zu beachtenden Sachverhalte, die unter „Hinweise und Empfehlungen“ in den Bebauungsplan integriert sind, werden durch die neuere Fassung ersetzt. Auflagen, die sich nicht über die Bauleitplanung regeln lassen (wie beispielsweise die Forderung nach Ab-

gabe einer Verpflichtungserklärung der bauausführenden Firmen) bleiben dabei außen vor.

2.8.7 Thematik der Anbindung des Baugebiets

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage der nachfolgenden Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die äußere Erschließung des Plangebiets von wesentlicher Bedeutung sei, daher die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität (LBM) geteilt, die nach fachlicher Prüfung entsprechende Berücksichtigung erfahren werden; eine später ergangene Zustimmung des LBM wurde zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren wurde eine Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung erstellt, die unter Berücksichtigung des vorhandenen und prognostizierten Verkehrsaufkommens die Verkehrsflüsse ermittelt und die Leistungsfähigkeit der Anschlusspunkte geprüft hat. Die Studie ist Bestandteil der vom Stadtrat zur Offenlage beschlossenen Bebauungsplanung; die Ergebnisse sind im Abschnitt 2.4.2 auf Seite 57 wiedergegeben.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 im Rahmen der Abwägung zunächst die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität (LBM) geteilt und eine später ergangene Zustimmung des LBM zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Aufstellung des benachbart angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 46.1 erhob die rechtliche Interessenvertretung eines angrenzenden Unternehmens Bedenken hinsichtlich der Wahl der verkehrstechnischen Anbindung.

Die Entscheidung über die verkehrstechnische Anbindung des „Rheinquartiers“ ist, u.a. auch unter Wertung vorgenannter Studie, im Bebauungsplan Nr. 45 grundlegend gefallen und in der dortigen, bereits vollzogenen Abwägung nachzulesen.

Der Bebauungsplan Nr. 46.1 nimmt die bereits in diesem Plan festgesetzten Verkehrsflächen auf und führt sie bis zum südlichen Ende des Bebauungsplanes weiter. Änderungen an diesen Verkehrsflächen nimmt der Bebauungsplan nicht vor, insbesondere keine Straßenverbreiterungen. Die Festlegung von Park- und Halteverboten obliegt dem Bebauungsplan nicht, ebenso nicht, den Anliegern Kosten aufzuerlegen.

2.8.8 Thematik des Verkehrslärmschutzes

Es wurden Gutachten erarbeitet, die den Lärmschutz für die neue Wohnbebauung untersuchen und feststellen - sowohl im Konfliktfeld gegenüber den vorhandenen Gewerbebetrieben als auch gegenüber den Störungen des Eisenbahn- und Straßenverkehrs.

Von den Gutachten wurden Ergebnisse für den aktiven und/oder passiven Schallschutz erwartet, gegebenenfalls notwendige Mindestabstände zu den Lärmquellen ermittelt oder Lage, Höhe und Material von Lärmschutzwänden festgelegt.

Das beinhaltet auch die dahingehend geäußerten Bedenken hinsichtlich befürchteter negativer Auswirkungen auf die östlich gelegenen Gebäude durch Reflexion von Schallwellen, die zu einer Lärmerhöhung führen würden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt und nach fachlicher Prüfung im Bebauungsplan-Entwurf entsprechende Berücksichtigung erfahren werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Aufstellung des benachbart angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 46.1 erweiterte die SGD in ihrer zweiten Stellungnahme ihre Bedenken hinsichtlich der Immissionen, die durch die Lärmschutzwände hervorgerufen werden könnten - und verlangt die Erarbeitung entsprechender Konzepte zur Konfliktbewältigung.

Dabei wird verkannt, dass das Gewerbegebiet gegenüber den östlich verlaufenden Verkehrswegen keinen eigenen Lärmschutz benötigt, da im Gewerbegebiet keine Wohnnutzung zulässig ist und insbesondere nicht zu den empfindlichen Nachtzeiten eine Aufenthaltsfunktion ermöglicht.

Insoweit sind hier nicht die Lärmschutzmaßnahmen getroffen worden, die im Mischgebiet MI-1 nördlich angrenzend vorgenommen wurden. Daher ist auch nicht vorgeschrieben, dass die Außenwände mit einer Lärmschutzwand zu verkleiden sind, die schallabsorbierend auszuführen ist.

Gewerbliche Gebäude, die im Gewerbegebiet im Abstand von knapp zwanzig Metern neben den Bahngleisen errichtet werden, können durchaus auch Türen und Fenstern (beispielsweise für Büros oder andere zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet) aufweisen. Diese sind bauordnungsrechtlich notwendig für Belichtung und ggfls. auch Belüftung.

Gründe für eine Untersagung solcher Fenster (gleichgültig ob offenbar oder nicht) gibt es nicht. Vielmehr ließen sie sich nur vermeiden, wenn die Grundrissgestaltung der gewerblichen Gebäude darauf eingeht und dort „verlorene Räume“ anordnet. Es wäre absurd, solche Auflagen zu fordern, die zum einen rechtlich nicht durchsetzbar sind und zum anderen bzw. gleichzeitig der grundsätzlichen und auch wirtschaftlichen Tragfähigkeit eines Gewerbegebietes schaden.

Aus den gewerblichen Bauten resultierende Emissionen sind gutachterlich auf bestimmte Werte festgelegt worden. Darüber hinaus resultierende Reflexionen (von den Fenstern oder dem verwendeten Mauerwerk bei der Errichtung der Gewerbegebäude) sind theoretisch nicht auszuschließen, doch treten solche im gesamten Rheintal links und rechts der verlaufenden Bahngleise auf. Es wäre absurd zu verlangen, dass Gebäude, die an den Bahnstrecken errichtet werden, einen dahingehenden Lärmschutz erhalten müssen, dass Reflexionen auf die gegenüberliegende Seite des Verkehrsweges gemindert bzw. verhindert werden.

Unabhängig davon kommt es im Gewerbegebiet nicht zu einer durchgehend geschlossenen Wand, wie sie als passiver/aktiver Lärmschutz im Mischgebiet MI-1 vorgeschrieben ist. Aufgrund der im Bebauungsplan nicht festgesetzten Bauweise ist es zwar nicht auszuschließen, dass theoretisch im Gewerbegebiet ein 130 m langer geschlossener Baukörper errichtet wird. An der befürchteten Problematik würde es aber auch nichts ändern, wenn

dort zwei oder mehr Baukörper errichtet würden, die die notwendige Abstandsflächen nach der Landesbauordnung halten.

Es kann auch nicht erwartet werden, dass das Gebiet aus Gründen der befürchteten Reflexion durch neue Baulichkeiten gänzlich unbebaut bleiben muss. Schließlich werden im Einwirkungsbereich des Bahnlärms auch an derer Stelle in Lahnstein bzw. im gesamten Mittelrheintal neue Gebäude errichtet, die nicht mit Auflagen eines absorbierenden Lärmschutzes für die gegenüberliegenden Baugebiete versehen werden.

Der Verweis auf gutachterliche Nachweise ist nicht zielführend. Es kann nicht Ergebnis der gemeindlichen Bauleitplanung sein, jeden auch noch so abwegigen Bedenken bei bloßer Äußerung durch entsprechend aufwändige Gutachten entgegen und eventuell daraus resultierende Konflikte lösen zu müssen.

2.8.9 Thematik der geplanten Nutzungen

2.8.9.1 Thematik der geplanten Nutzungen (Art)

Nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes soll sich das Areal mit seiner Baugebietsfestsetzung als Mischgebiet (nördlich) und Gewerbegebiet (südlich) entwickeln.

Die beiden Gebiete werden nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung festgelegt, gegebenenfalls unter Einbeziehung der dort gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO möglichen Gliederungen nach der Art der Nutzung. Zulässig werden demnach u.a. auch Wohngebäude sein, deren Nutzer und Bewohner nicht bauplanungsrechtlich beschränkt werden können.

In der Umsetzung ist beabsichtigt, Wohnangebote für unterschiedliche Nutzer, Bewohner und Altersgruppen zu schaffen. Anregungen, beispielsweise zur Schaffung eines Angebots für Demenzzranke, können im Planungsstand nur zur Kenntnis genommen werden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen zunächst zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung entschieden, diese im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Aufstellung des benachbart angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 46.1 erhob die rechtliche Interessenvertretung eines angrenzenden Unternehmens Bedenken hinsichtlich einer durch den Bebauungsplan befürchteten Nutzungsbeschränkung im angrenzenden Plan Nr. 46.2 auf dem Gelände ihrer Mandantschaft, zum einen hinsichtlich einer befürchteten Beschränkung maximal zulässiger Lärmwerte (Ausführungen dazu in der Thematik des Immissionsschutzes, Seite 97), zum anderen aufgrund der Planung, dort nur „Büro-, Verwaltungsgebäude, Kantine, Stellplätze oder dergleichen“ zulassen zu wollen.

Es ist anzunehmen, dass die rechtliche Interessenvertretung diesen Sachverhalt aus der Niederschrift über die öffentliche Veranstaltung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung am 8. Juni 2015 (Niederschrift der öffentlichen Veranstaltung, Seite 95) entnommen hat. Hierbei handelt es sich natürlich nicht um eine Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 46.1, noch um die Begründung einer (nicht getroffenen) Festsetzung. Vielmehr wird in dieser

Niederschrift die Frage eines Anwohners (mit Blick auf befürchtete Lärmemissionen) und die darauf erfolgte Antwort wiedergegeben, die im Wortlaut keinesfalls Anlass für eine solche befürchtete Festsetzung im Nachbarbebauungsplan gibt.

2.8.9.2 Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird deutlich unter dreißig Metern verbleiben. Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Aufstellung des benachbart angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 46.1 wurden Stellungnahmen vorgebracht, die detailliertere Festsetzungen für gestalterische Elemente bzw. Verbote und Auflagen für Werbeanlagen fordern. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 festgesetzt, ist in den Mischgebieten MI-1 und MI-7 des Bebauungsplanes Nr. 46.1 für die Gestaltung der Außenwände aller baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Nebenanlagen, Garagen) nur die Verwendung von Farbtönen zulässig, die im Farbfächer des „Leitfaden Farbkultur“ der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal enthalten sind.

Für das südlich angrenzende Gewerbegebiet, das sich im Weiteren fortsetzt bzw. an vorhandene gewerbliche Gebiete (die später im Bebauungsplan Nr. 46.2 überplant werden) anschließt, übernimmt der Bebauungsplan Festsetzungen, die sich in der Stadt Lahnstein bei der Planung von Gewerbe- und Sondergebieten in den letzten beiden Jahrzehnten bewährt haben. Es sind dies dahingehende Festsetzungen, die für die Gestaltung der Außenwände aller Gebäude und auch Grundstückseinfriedungen nur Weiß und das aus Weiß durch Abtönen gewonnene blasse Farbtöne erlauben. Damit wurde insbesondere vorgebeugt, dass Werbeanlagen als Farbe eingesetzt wurden, um Gebäuden einen besonders auffallenden Anstrich zu geben.

Die Formulierung „blasse Farbtöne“ hat in den letzten Jahren keine Auslegungsschwierigkeiten ergeben; insbesondere mit dem Zusatz, dass alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben unzulässig sind.

Für Gewerbegebiete wird die Anwendung des Leitfadens nicht als sinnvoll und erforderlich angesehen. In Gewerbegebieten, auch wenn sie im Rahmenbereich des Welterbes zu liegen kommen, dürfen andere Maßstäbe gesetzt werden, als dass diese Anlagen und Gebäude mit Ihrem Äußeren zu einem besonders harmonischen Gesamteindruck des Mittelrheintales beitragen müssten.

Dies ist nicht der Zweck und keinesfalls die Aufgabe von Gewerbegebieten, die für die wirtschaftliche Entwicklung des Mittelrheintales ebenso wichtig sind, wie das Welterbe selbst.

Die getroffenen Festsetzungen tragen bereits im besonderen Maße dazu Rechnung, dass keine auffallend unangenehmen Gebäude errichtet werden. Um die Wirtschaftlichkeit eines Gewerbegebietes sicherzustellen, können und dürfen Festsetzungen nicht in einem Maß getroffen werden, die eine Ansiedlung erschweren bzw. unwirtschaftlich machen.

Das betrifft auch eine angeregte Dach- und Fassadenbegrünung, die zwar im Landschaftsplanerischen Beitrag empfohlen, aber aus den gleichen Gründen nicht zwingend vorge-

geschrieben wird. Die Möglichkeit, Einblicke auf das Gebiet von den umliegenden Höhen des Mittelrheintals nehmen zu können, kann nicht zu Lasten der Gewerbetreibenden kompensiert werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das kleine Gewerbegebiet - auf einer Fläche, die weit über ein Jahrhundert lang dem industriellen Bahnverkehr vorbehalten war - wird nicht befürchtet. Es ist auch fraglich, ob solche kosmetischen Maßnahmen wie beispielsweise eine Fassadenbegrünung mit Rankgewächsen maßgeblich der offenbar vorhandenen Wunschvorstellung Rechnung tragen kann, dass neue Gebäude im Welterbe am besten überhaupt nicht errichtet werden sollen. Ein Gebäude kann nicht vollends unter Grünbewuchs verschwinden, zumal es auch Fenster und Öffnungen aufweisen muss. Auch eine Dachbegrünung kann nur bei flachen Dächern erfolgen; die Dachdeckung geneigter Sattel- und Pultdächer ist immer als solche zu erkennen.

Hierzu gehören auch Einschränkungen über die Gestaltung von Werbeanlagen und deren Beleuchtung, die nach den geforderten Maßnahmen (keine selbstleuchtende Werbung, Verwendung dezent integrierter Strahler oder hinterleuchtete, nur parallel zur Wand angebrachte Einzelbuchstaben) eher in eine historische Altstadt passen würden als in ein Gewerbegebiet.

Solche Auflagen sind Gewerbetreibenden nicht zuzumuten. Sie können auch nicht damit gerechtfertigt werden, dass sich das neue Gewerbegebiet im Welterbe befindet, zumal es sich hier nicht um eine besonders markante örtliche Gegebenheit handelt, die bei Einsatz von (durch den Bebauungsplan ohnehin flächenmäßig limitierten) Werbeanlagen Schaden nehmen würde. Unter Anwendung dieser Maßstäbe dürften sich beispielsweise im Mittelrheintal keinerlei selbstleuchtete Werbungen für Lebensmitteldiscounter befinden, was aber nicht der Fall ist.

Eine Unverträglichkeit solcher Anlagen im Welterbegebiet wird nicht gesehen. Verwiesen wird unter anderem auch auf einen Beitrag der regionalen Rhein-Zeitung vom 12. April 2018, wo unter dem Thema „Wie sehr darf sich ein Welterbe wandeln?“, ausgeführt wird, dass das Welterbe Oberes Mittelrheintal zwischen Bingen/Rüdesheim und dem Deutschen Eck kein Museum werden darf. Es solle lebendig bleiben und sich weiterentwickeln. Der Knackpunkt sei, dass das Wesen der Kulturlandschaft nicht dadurch beeinträchtigt werden dürfe.

Dies ist aber hier, wo sich über fast zwei Jahrhunderte ein gewerblich genutztes Areal für den Güterbahnhof in Oberlahnstein entwickelt hatte und sich unmittelbar anschließend bereits seit fast ebenso langer Zeit eine gewerblich bis industrielle Nutzung etablierte, nicht der Fall.

Der gesamte Welterbebereich darf nicht „über einen Kamm“ geschoren werden, denn lagebedingt gibt es Unterschiede zwischen den Bereichen im auslaufenden Mittelrheintal und dem wirklichen Kerngebiet, in dem das Tal eng und eine Bebauung unmittelbar an den Rhein gerückt ist. Nicht zuletzt hat die Festsetzung des Weltkulturerbes eben diese Bereiche in Lahnstein außen vorgelassen und sie nicht dem Kernbereich zugeschlagen.

2.8.10 Thematik des Landschafts- und Naturschutzes

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Naturschutzbehörde keine weiteren Informationen über die bekannten ökologischen Kenntnisse hinaus geliefert werden können.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (ab Seite 115) als auch im Landschaftsplanerischen Beitrag (ab Seite 116) verwiesen.

Eine spätere Stellungnahme der SGD Nord enthielt als Obere Naturschutzbehörde die Feststellung, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf bestehen. Die aus artenschutzrechtlichen Gründen insbesondere auf den Reptilienschutz erforderlichen Flächen und Maßnahmen seien in den Festsetzungen berücksichtigt. In einer späteren Stellungnahme werden allerdings Bedenken geäußert, wie die Sicherung der Ersatzfläche in dem südlich fortführenden Teilabschnitt gewährleistet werden soll. Da der Bebauungsplan Nr. 46.1 an der jetzt gekennzeichneten Stelle endet, werden die südlich angrenzenden Flächen dem Bebauungsplan Nr. 46.2 zugeschlagen und dort geregelt.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen zunächst zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung entschieden, dass der Landschafts- und Naturschutz nach fachlicher Prüfung im Bebauungsplan-Entwurf entsprechende Berücksichtigung erfahren wird.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Aufstellung des benachbart angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 46.1 wurden weitere Stellungnahmen vorgebracht:

So erkennt die SGD an, dass im Umweltbericht vorgeschlagen wird, als Gestaltungsmaßnahme mit Ausgleichsfunktion bzw. im Landschaftsplanerischen Beitrag die Anlage strukturiert Hecken (mind. 1,50 m breit; mind. 1,75 m hoch) als Verbund- und Strukturelemente aus einheimischen Gehölzarten auf ca. zehn Prozent der gewerblichen Flächen vorzunehmen.

Gemäß den textlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen seien hingegen nur auf mindestens fünf Prozent der Fläche gestufte Hecken anzulegen. Nähere Erläuterungen zur prozentualen Reduzierung der Maßnahmen erfolgten in der Begründung nicht und seien daher nicht nachvollziehbar.

Die Übernahme der Empfehlungen landschaftsplanerischer Beiträge als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan ist nicht zwingend. Allerdings war eine Begründung für die Abwandlung der Empfehlung von „ca. zehn Prozent“ der Fläche auf verbindliche „fünf Prozent“ nicht explizit vorgenommen worden. Dies wird vergleichbar der Abwägung anderer Empfehlungen aus dem Umweltuntersuchungen erklärt, wonach - wie im Abschnitt 2.8.9.2, Seite 105 geschehen - auch auf die wirtschaftliche Komponente eines Gewerbegebietes und damit verbunden Investitionen für eine positive Entwicklung der Stadt geachtet werden muss.

Die Baunutzungsverordnung erlaubt in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 (für Hauptgebäude), die durch die Grundflächen von Garagen

und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden darf. Eingeschränkt wird dies aber durch die im Bebauungsplan vorgenommene Pflicht, auf fünf Prozent des Grundstücks strukturierte Hecken anlegen zu müssen. Diese Auflage wird als ausreichend angesehen. Bei einem 2.000 qm großen Gewerbegrundstück sind dies bereits 100 qm, die entsprechend zu bepflanzen sind. Darüber hinaus ist dem Gewerbegebiet östlich angrenzend die Private Grünfläche PG-1 zugeschlagen, die anteilmäßig zusätzlich über zehn Prozent der gewerblichen Bauflächen mit landespflegerischen Maßnahmen belegt.

Weitere Bedenken kamen von der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, von wo aus nunmehr die Verpflichtung eines Trägers zur Sicherung und Pflege der Grünflächen angemahnt wird. Man rät zu einem städtebaulichen Vertrag oder einer Baulast, damit die Lebensstätte für Mauereidechsen dauern erhalten und gepflegt wird, sonst würde der Biotop seine Funktion verlieren.

Die Gesamtmaßnahme des Ersatzlebensraumes war vor drei Jahren mit der Oberen Naturschutzbehörde abgestimmt worden, von wo aus bestätigt wurde, dass „in Bezug auf den von dem Bebauungsplan abgedeckten Teilbereich des Rheinquartiers aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde (ONB) keine Bedenken bestehen. Die im Vorgriff auf die Umnutzung des ehemaligen Güterbahnhofs umgesetzte Artenschutzmaßnahme zum Erhalt der örtlichen Population der Mauereidechse ist als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan planerisch dargestellt. Die textlichen Festsetzungen sind geeignet, die dauerhafte Erhaltung und Pflege der Flächen im Sinne ihrer Funktion als Ersatzlebensraum zu gewährleisten.“

Die jetzt geäußerten Vorbehalte der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises wirken dagegen befremdlich. Ebenso der von dort geäußerte Vorwurf, die Eingriffsregelung sei nicht vollständig abgearbeitet worden. Es fehle eine Eingriffsbilanzierung bezüglich der Bodenversiegelung, der aktuelle Zustand sei zu bewerten und mit dem entstehenden Funktionsverlust durch Überbauung und Versiegelung zu vergleichen und diese Veränderung sei zu quantifizieren, wozu sich das Bilanzierungsmodell der SGD Nord eigne. Ausgleichsflächen seien darüber hinaus in einem Kompensationsflächenverzeichnis zu erfassen; eine Zusammenstellung der notwendigen Angaben solle der Kreisverwaltung vorgelegt werden.

Die vorgenannten Forderungen (darüber hinaus gehende waren in einem Schreiben der Kreisverwaltung zu entnehmen) überraschen, da solche bei der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 nicht verlautbart wurden.

*Der Bearbeiter der landespflegerischen Fachbeiträge hat hierzu ausgeführt, dass in seinen Unterlagen die Flächenbilanzen aufgeführt sind. Dort ist die Gegenüberstellung der versiegelten Flächen vor und nach der Maßnahme aufgeführt und entsprechend bewertet worden (Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert.** bzw. die Flächenbilanz im Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert.**).*

Es handelt sich um komplett zurückgebautes Bahngelände mit teilversiegelter Fläche. Nach der Fertigstellung verbleiben immerhin die ökologisch wirksamen Flächen in der Größe von 4.231 qm, die alle Bodenfunktionen erfüllen können.

Es gibt nur zwei verschiedene Typen von Versiegelung im Bestand: 622 qm Gebäudeflächen und 16.948 qm Schotterflächen, angerechnet zu 75 % (Bahngelände). In der Summe sind dies 13.333 qm.

In der Planung sind ebenfalls nur zwei verschiedene Typen von Versiegelung erfasst: 4.929 qm Gebäudeflächen sowie 7.095 qm Hofflächen/Lagerflächen/Parkplatz und 1.315 qm Gemeindestraße. Das sind in der Summe 13.339 qm.

2.8.11 Thematik der Geologie und des Bergbaus

Auf die Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin wurde eine Anfrage an die Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG gerichtet.

Eine Antwort hierauf ging am 16. Juni 2015 ein, in der die Firma mitteilt, dass „für das Planungsvorhaben aufgrund der uns vorliegenden Grubenpläne keine bergbaulichen Tätigkeiten durchgeführt wurden. Bitte beachten Sie jedoch, dass aufgrund der langen Bergbautradition in dieser Region die Möglichkeit einer (zum Beispiel in Grubenplänen nicht eingezeichneten oder von Dritten illegal betriebenen) bergbaulichen Tätigkeit auch unsererseits nie mit völliger Gewissheit ausgeschlossen werden kann. Mit obiger Aussage übernehmen wir daher keine Gewähr für das nicht Vorliegen von Risiken, die mit bergbaulichen Tätigkeiten zusammenhängen. ... Es werden von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG auch in Zukunft keine bergbaulichen Tätigkeiten mehr stattfinden.“

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Berücksichtigung der Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund sind nicht durch die Bauleitplanung zu bestimmen. Sie werden nach Bedarf im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Eine spätere Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau wiederholte die bereits vorliegenden Hinweise und Bewertungen, fügt aber hinzu, dass dem Landesamt Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Oberlahnstein sowie angrenzenden Gemarkungen vorliegen. Des Weiteren sei auf einer Übersichtskarte für die Bergreviere Wiesbaden und Diez aus dem Jahr 1893 eine Eisenhütte circa siebenzig Meter nördlich des Plangebiets dokumentiert. Bei der Aufbereitung fielen stark metallhaltig Rückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. lägen dem Landesamt nicht vor. In diesen Ablagerungen könnten die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bodenschutzverordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Das Landesamt empfiehlt, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch umweltgeologische Gutachten zu überprüfen.

Ein spezielles Nachsuchen möglicher Bodenverunreinigungen aus der Erzaufbereitung wird nicht für erforderlich gehalten. Durch die reguläre Erkundung ist sichergestellt, dass auch

mögliche Verunreinigungen, die aus der Erzaufbereitung stammen könnten erfasst werden, ohne dass solche Fläche aus dem historischen Kontext heraus bewertet werden. Seitens der Genehmigungsbehörden wurde vorgegeben, wie diese Erkundung durchzuführen ist. Es wird davon ausgegangen, dass Art und Umfang dieser Untersuchung der Empfehlung des Landesamtes Rechnung tragen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

2.8.12 Thematik der Infrastruktur und Versorgung

Die notwendigen Kapazitäten der öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie der entsprechenden Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt, mit den zuständigen Behörden bzw. Unternehmen abgestimmt und im Zuge der Erschließung der Baugebiete hergestellt.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen zur Kenntnis genommen.

Eine spätere Stellungnahme der SGD Nord bestätigte, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets grundsätzlich über den Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen hergestellt werden kann; die ausreichende Kapazität dieser Anlage sei sicher zu stellen. Die Funktionsfähigkeit der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung müsse bei Bezug der einzelnen Gebäude gewährleistet sein.

Vorgesehen ist eine Trennkanalisation; die konkrete Planung der Oberflächenentwässerung wurde zwischen den Beteiligten (Stadt, Vorhabenträger, SGD Regionalstelle Montabaur) abgestimmt. Im Bebauungsplan werden keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen, da dies nach dem abschließenden Katalog des § 9 BauGB auch nicht möglich ist.

2.8.13 Thematik des Bebauungsplan Verfahrens

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Aufstellung des benachbart angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 46.1 wurden Bedenken gegen die Splitting in zwei separate Verfahren mit den Nummern 46.1 und 46.2 geäußert.

Die Planungshoheit der Gemeinde erlaubt, Bebauungspläne gemäß §1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das ist für den Bebauungsplan Nr. 46.1 der Fall.

Die jetzt vorgenommene Teilung des vormals als Ganzes zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 46 in zwei Abschnitte (die Begründung hierfür ist u.a. im Abschnitt 2.2.2 auf Seite 36 zu entnehmen) begegnet keinerlei rechtlichen Problemen. Dies führt auch nicht dazu, dass der Mandantschaft der rechtlichen Interessenvertretung Erweiterungsabsichten genommen oder deren Investitions- und Standortsicherheit beein-

trächtig wird. Dies allein deswegen nicht, als dass die im Eigentum der Firma stehenden Flächen im Bebauungsplan Nr. 46.1 überhaupt nicht enthalten sind.

Dass zum Zeitpunkt des im Jahr 2015 erfolgten Aufstellungsbeschlusses nur grob die weitere Vorgehensweise angenommen wurde und diese sich zwischenzeitlich konkretisiert hat, ist im Zuge einer Bauleitplanung nicht unüblich und völlig unproblematisch.

Im anschließenden Bebauungsplan mit der Nr. 46.2 wird das im Bebauungsplan Nr. 46.1 begonnene Gewerbegebiet nach Süden fortgesetzt und damit - wie im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss gewollt - das gesamte Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes über diese drei Bauleitpläne umfassen und beplanen. Von der Überplanung der Gartenflächen am Rhein, die mit dem angedachten Bebauungsplan Nr. 47 vorgesehen war, wird vorerst abgesehen; Teilbereiche davon waren schon in den Bebauungsplan Nr. 45 integriert worden.

3 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

§ 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches bestimmt, dass der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen ist, wodurch er wirksam wird.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

4 BEARBEITUNGSVERMERK

DIE BAULEITPLANUNG WIRD BEARBEITET VON

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
FACHBEREICH 1 - STADTENTWICKLUNG

LAHNSTEIN, 25. FEBRUAR 2019
WINFRIED HOSS – STADTPLANER

AUF DER GRUNDLAGE DER STÄDTEBAULICHEN ENTWÜRFE VON

DR. D. NAUMANN ARCHITEKT BDA
ARCHITEKTUR+STÄDTEBAU, BONN

5 UMWELTBERICHT (ZU ERGÄNZEN)

6 LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEITRAG (ZU ERGÄNZEN)

7 ANLAGE PLANZEICHNUNGEN (UNMASSTÄBLICH)

7.1 Vorgeschlagener Entwurf Bebauungsplan Nr. 46.2



7.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 46.1



Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Mischgebiete
 (§ 6 BauNVO)



Zuordnung Mischgebiet, hier Nr. 7



Gewerbegebiete
 (§ 8 BauNVO)



Zuordnung Gewerbegebiet

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



Baulinie



Baugrenze

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Strassenverkehrsflächen



Private Straßenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünflächen



Zuordnung private Grünflächen, hier Nr. 1

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
 Natur und Landschaft
 (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege
 und Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



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



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

Nachrichtliche Übernahme



5 0 J A H R E

Lahnstein