

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 48 – An der alten Markthalle

Auflistung der Stellungnahmen

aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der interkommunalen Abstimmung nach § 2 Abs. BauGB

Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 27. Juli 2018	
Untere Wasserbehörde Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht ist folgendes auszuführen: In dem betreffenden Gebiet sind Gewässer, Wasserschutzgebiete und Bodenschutzflächen nicht kartiert. In der Planung werden Aussagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen mit Zwangsentwässerung und Mulden gemacht. Es wird hier lediglich eine Empfehlung ausgesprochen: Inwiefern diese Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen auch praktisch umsetzbar sind, kann anhand der Planung nicht nachvollzogen werden, da keine Aussage zur Versickerungsfähigkeit des Bodens getroffen wird. Gerade in Anbetracht der steilen Lage des Geländes ist unbedingt zu vermeiden, dass durch Versickerungsmaßnahmen des Oberlieggers das Grundstück des Unterlieggers beeinträchtigt wird.	Im Bebauungsplan wird eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen nicht verbindlich festgesetzt. Konform mit der Bewertung mit der Unteren Wasserbehörde kann eine verbindliche Festsetzung der Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes nicht zielführend sein. Die grundsätzliche Entwässerungskonzeption ist mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vorabgestimmt. Weitergehende Einzelheiten werden im Zuge der konkreten entwässerungstechnischen Erschließungsplanung festgelegt. Darüber hinaus ist es vorgesehen, dass Regelungen im Erschließungsvertrag zur Anlage der Zisternen mit Zwangsentwässerung auf den Privatgrundstücken erfolgen. Zur Teilstellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird kein inhaltlicher Änderungsbedarf für den Bebauungsplan erkannt.
Untere Naturschutzbehörde Aus naturschutzfachlicher Sicht werden folgende Hinweise gegeben: Das Plangebiet hat ein Alleinstellungsmerkmal im Hinblick auf die Lage und Größe eines flächigen „Vogelschutzgehölzes“ innerhalb der Siedlungslage, das sich seit vielen Jahren in der Sukzession befindet. Es handelt sich um einen Trittsteinbiotop mit Biotopvernetzungsfunction für die Vogelwelt im Siedlungsgebiet der Stadt Lahnstein. Auf der Grundlage der vorliegenden Informationen verstößt der o.g. Bebauungsplan gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, weil eine Fortpflanzungsstätte für bestimmte Vo-	Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange wurde ein Fachgutachten bei der Beratungsgesellschaft „Natur“ erstellt. Die Voruntersuchungsergebnisse, die in zusammenfassender Art und Weise in der Begründung zum Bebauungsplan auch dargelegt sind, zeugen nicht von einer artenschutzrechtlich besonders kritischen Fläche. Tabubereiche, die rechtlich einer Bebauung entgegenstehen, wurden nicht festgestellt. Das Gutachten liegt zwischenzeitlich mit Datum vom November 2018 vor. Die Planung in eine Befreiungslage hinein, lässt sich aus den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens nicht ableiten. So wird im Gutachten ausgeführt:

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
gelarten ersatzlos verloren geht. Dies betrifft insbesondere in Gebüschern brütende und in Alt- und Totholz lebende Vogelarten. Die derzeitige Regelung über das Aufhängen von Nistkästen auf den Baugrundstücken ist nicht im Einzelfall der jeweiligen Handlung im Sinne des § 44 BNatSchG zuzuordnen. Die Festsetzung ist nicht vollzugstauglich, weil erst bei einer Beseitigung des Brachestadiums durch eine Nutzungsänderung der Umfang der artenschutzrechtlichen Problematik deutlich wird. Der Grundstückseigentümer eines Baugrundstücks muss rechtlich sicher sein, dass ein Baugrundstück bebaubar ist und keine artenschutzrechtlichen Bestimmungen seinem Handeln entgegenstehen. Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde wird hier in eine Befreiungslage hineingeplant, denn Gebüschbewohner verlieren eine Lebensstätte, die auch nicht durch Bepflanzungsaufgaben kompensiert werden kann. Natürliche Fluchtdistanzen und der Einfluss von Haustieren wie Katzen, lässt keine Wiederbesiedelung durch die beeinträchtigten Vogelarten zu, die aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen bekannt sind. Die gleiche Problematik besteht für Höhlenbäume, die sich im Gebiet befinden und bereits aus Gründen der Verkehrssicherheit in einem Baugebiet nicht erhalten werden können. Ein Ersatz für Lebewesen von Alt- und Totholz ist im Neubaugebiet nicht durchführbar. Eine abschließende Beurteilung der Problematik ist derzeit noch nicht möglich. Es fehlt die noch nicht fertig gestellte Brutvogelkartierung.	„Da durch das Vorhaben unter Zugrundelegung unten präzisierter Kompensationsmaßnahmen gegen keines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, stehen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Die Durchführung eines Ausnahmeverfahrens inklusive der Klärung der dafür nötigen Voraussetzungen kann entfallen.“ Die Ergebnisse des eingeholten Artenschutzgutachtens werden in die Planunterlagen eingearbeitet und bei der Maßnahmenumsetzung berücksichtigt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird eine externe, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme in die Planung eingebracht, die insbesondere der Avifauna dient. Vorgesehen ist eine Maßnahme zur Waldrandentwicklung einige hundert Meter östlich des Plangebietes (Waldrand östlich der Bebauung entlang der Straßen Waldring und Am Lichterkopf). Darüber hinaus erfolgen vorgezogene Maßnahmen durch das Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen im Bereich der externen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme. Weitere Anforderungen der Kompensationsmaßnahmen und Handlungsanweisungen werden in die Planentwurfssfassung eingearbeitet und aufgezeigt, wie hiermit in der Planung und späteren Maßnahmenumsetzung umgegangen werden kann und soll.
	Abwägungsvorschlag I: <i>Die Ergebnisse des eingeholten Artenschutzgutachtens werden in die Planunterlagen eingearbeitet und bei der Maßnahmenumsetzung berücksichtigt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird eine externe, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme in die Planung eingebracht, die insbesondere der Avifauna dient.</i>
Untere Landesplanungsbehörde Nach dem seit dem 11. Dezember 2017 verbindlichen Regionalen Raumordnungs-	Der Hinweis auf die Darstellung einer Grünzäsur am nördlichen Plangebietsrand gemäß den Darstellungen des im Dezember 2017 verbindlich gewordenen Raumord-

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
plan Mittelrhein-Westerwald (im Nachfolgenden RROP) ist im oberen Teilbereich des o.g. Bebauungsplanes eine Grünzäsur ausgewiesen. Nach Ziel 54, Kapitel 2.1.1 „Regionale Grünzüge, Grün- und Siedlungszäsuren“ sind Grünzäsuren zu erhalten. Innerhalb der Grünzäsuren ist eine Bebauung nicht zulässig. In der Begründung/Erläuterung hierzu heißt es, dass Grünzäsuren im hochverdichteten Raum ausgewiesen sind. Sie gliedern die Siedlungsbereiche und verbinden innerörtliche Grünflächen mit der freien Landschaft. Zwischen den Siedlungsflächen sind die Vernetzungselemente von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, Verbindungen von Naherholungsgebieten und Klimamischneisen. In einigen Bereichen, insbesondere in Verdichtungsräumen oder in Tallagen, wird der Biotopverbund nur noch über relativ enge unbebaute Stellen zwischen den Siedlungsflächen gewährleistet. Diese unbebauten Flächen sind daher wichtige Korridore für Austausch und Wechselbeziehungen im Rahmen des regionalen Biotopverbundes, die dringend von einer Bebauung oder Inanspruchnahme für infrastrukturelle Planungen freizuhalten sind, um erforderliche Mindestbreiten für den Biotopverbund und den Populationsaustausch zu sichern. Zur Beurteilung eines materiellen Zielkonfliktes teilte die Obere Naturschutzbehörde hinsichtlich der von ihr zu vertretenden Belange mit, dass von dort keine Bedenken bestehen. Hinsichtlich der siedlungsgliedernden Funktion der Grünzäsur muss seitens der Stadt Lahnstein noch nachgewiesen werden, inwieweit diese o.g. Punkte (siedlungsgliedernde Funktionen der Grünzäsur) momentan erfüllt werden und wie diese durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden würden.	nungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans richten sich vorrangig an die übergeordnete Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sprich Flächennutzungsplanung. Für die vorliegende Fläche liegt bereits ein genehmigter und damit wirksamer Flächennutzungsplan vor, der für die Plangebietsfläche bereits Wohnbaufläche ausweist. Die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans ist damit behördenverbindlich. In der Begründung ist dargelegt: Die gebietsbezogenen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald sind für die Aufstellung des Bebauungsplans darüber hinaus nicht weiter entscheidend, weil im wirksamen Flächennutzungsplan bereits eine Bauflächennutzung für Wohnbaufläche erfolgt ist. Damit ist aus Sicht der übergeordneten Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt an dieser Stelle gefasst worden. Eine Trennung der Siedlungsbereiche zwischen der Stadt Koblenz und der letzten Bebauung auf der Gemarkung Lahnstein liegt bereits jetzt im Bestand nicht vor. So ist auf die bereits entlang der Kölner Straße und Christian-Sebastian-Schmidt-Straße vorhandene, durchgehende Wohnbebauung zu verweisen. Auch entlang der Bundesstraße B 42 befindet sich mit gewerblicher Nutzung bereits parallel zur Bundesstraße eine durchgehende Bebauung. Nichtsdestotrotz schließt ein trennender Grünzug aus West-Ost-Richtung östlich des Gewerbes, welches direkt an der B 42 liegt, an. In der Plankonzeption des Bebauungsplans ist im nördlichen Randbereich zudem eine größere private Grünfläche festgesetzt, so dass auch die hier vorhandene Grünfläche gesichert wird. Ein weitergehender Erhalt von Grünflächen würde das Planungsziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch Nutzung der vorliegenden innerörtlichen Freiflächen konterkarieren. Das Plangebiet hat eine absolute Insellage und ist von Siedlungsbebauung und Verkehrsinfrastruktur umschlossen. Insbesondere im Osten besteht zudem die vierspurige Schnellstraße der B 42 mit erheblicher Trennwirkung. In die Begründung werden ergänzende argumentative Bewertungen zur Thematik „Siedlungszäsur“ aufgenommen.
	Abwägungsvorschlag II: <i>Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des genehmigten und damit wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.</i>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 25. Juli 2018	
I. Referat 23 – Regionalstelle Gewerbeaufsicht – Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o.a. Bauleitplanung weder Bedenken noch Anregungen.	Kein Abwägungsbedarf.
II. Referat 33 - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz – Die Regionalstelle hat mitgeteilt, dass mit dem Planer und Investor ein <u>Abstimmungsgespräch für den 27.07.2018 vereinbart wurde. Die abschließende Stellungnahme der Regionalstelle kann daher erst nach diesem Termin erfolgen.</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
III. Referat 41 - Obere Landesplanungsbehörde Nach dem seit dem 11. Dezember 2017 verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (im Nachfolgenden RROP) ist im oberen Teilbereich des o.g. Bebauungsplanes eine Grünzäsur ausgewiesen. Nach Ziel 54, Kapitel 2.1.1 „Regionale Grünzüge, Grün- und Siedlungszäsuren“ sind Grünzäsuren zu erhalten. Innerhalb der Grünzäsuren ist eine Bebauung nicht zulässig. In der Begründung/Erläuterung hierzu heißt es, dass Grünzäsuren im hochverdichteten Raum ausgewiesen sind. Sie gliedern die Siedlungsbereiche und verbinden innerörtliche Grünflächen mit der freien Landschaft. Zwischen den Siedlungsflächen sind sie Vernetzungselemente von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, Verbindungen von Naherholungsgebieten und Klimaschneisen. In einigen Bereichen, insbesondere in Verdichtungsräumen oder in Tallagen, wird der Biotopverbund nur noch über relativ enge unbebaute Stellen zwischen den Siedlungsflächen gewährleistet. Diese unbebauten Flächen sind daher wichtige Korridore für Austausch und Wechselbeziehungen im Rahmen des regionalen Biotopverbundes, die dringend von einer	Der Hinweis auf die Darstellung einer Grünzäsur am nördlichen Plangebietsrand gemäß den Darstellungen des im Dezember 2017 verbindlich gewordenen Raumordnungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans richten sich vorrangig an die übergeordnete Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sprich Flächennutzungsplanung. Für die vorliegende Fläche liegt bereits ein genehmigter und damit wirksamer Flächennutzungsplan vor, der für die Plangebietsfläche bereits Wohnbaufläche ausweist. Die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans ist damit behördenverbindlich. In der Begründung ist dargelegt: Die gebietsbezogenen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald sind für die Aufstellung des Bebauungsplans darüber hinaus nicht weiter entscheidend, weil im wirksamen Flächennutzungsplan bereits eine Bauflächennutzung für Wohnbaufläche erfolgt ist. Damit ist aus Sicht der übergeordneten Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt an dieser Stelle gefasst worden. Eine Trennung der Siedlungsbereiche zwischen der Stadt Koblenz und der letzten Bebauung auf der Gemarkung Lahnstein liegt bereits jetzt im Bestand nicht vor. So ist auf die bereits entlang der Kölner Straße und Christian-Sebastian-Schmidt-Straße

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Bebauung oder Inanspruchnahme für infrastrukturelle Planungen freizuhalten sind, um erforderliche Mindestbreiten für den Biotopverbund und den Populationsaustausch zu sichern. Zur Beurteilung eines materiellen Zielkonfliktes teilte die Obere Naturschutzbehörde hinsichtlich der von ihr zu vertretenden Belange mit, dass von dort keine Bedenken bestehen. Hinsichtlich der siedlungsgliedernden Funktion der Grünzäsur muss seitens der Stadt Lahnstein noch nachgewiesen werden, inwieweit diese o.g. Punkte (siedlungsgliedernde Funktionen der Grünzäsur) momentan erfüllt werden und wie diese durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden würden.	vorhandene, durchgehende Wohnbebauung zu verweisen. Auch entlang der Bundesstraße B 42 befindet sich mit gewerblicher Nutzung bereits parallel zur Bundesstraße eine durchgehende Bebauung. Nichtsdestotrotz schließt ein trennender Grünzug aus West-Ost-Richtung östlich des Gewerbes, welches direkt an der B 42 liegt, an. In der Plankonzeption des Bebauungsplans ist im nördlichen Randbereich zudem eine größere private Grünfläche festgesetzt, so dass auch die hier vorhandene Grünfläche gesichert wird. Ein weitergehender Erhalt von Grünflächen würde das Planungsziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch Nutzung der vorliegenden innerörtlichen Freiflächen konterkarieren. Das Plangebiet hat eine absolute Insellage und ist von Siedlungsbebauung und Verkehrsinfrastruktur umschlossen. Insbesondere im Osten besteht zudem die vierspurige Schnellstraße der B 42 mit erheblicher Trennwirkung. In die Begründung werden ergänzende argumentative Bewertungen zur Thematik „Siedlungszäsur“ aufgenommen.
	Abwägungsvorschlag II (dito): <i>Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des genehmigten und damit wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.</i>
IV. Referat 42 – Obere Naturschutzbehörde – Von Seiten der Oberen Naturschutzbehörde (ONB) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 - An der alten Markthalle in Lahnstein keine Bedenken, weil durch diese Planung Schutzgüter der ONB nicht berührt werden.	Kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
V. Referat 43 – Bauwesen – In der Begründung (S. 33) wird dargelegt, dass der untere Schwellenwert nach der derzeitigen Konzeption des Bebauungsplans überschritten ist. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 (nach Anlage 2 des) BauGB durchzuführen. Die Vorprüfung ist zu dokumentieren und das Ergebnis öffentlich bekannt zu machen. In diesem Zusammenhang erlaube ich mir den Hinweis, dass in dem amtlichen Bekanntmachungstext dargelegt wird, dass die Größe der zulässigen Grundfläche den Vorgaben des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB entspricht. Dies sollte in der kommenden Veröffentlichung zur Auslegung des Bebauungsplanes redaktionell angepasst werden.	Das Plangebiet wird am östlichen Rand entlang der Bestandsbebauung insoweit verkleinert, so dass die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt. In diesem Fall entfällt der Erfordernis der Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.
Wie aus der Begründung zum Bebauungsplan (S. 14) hervorgeht, ist ein Verkehrsgutachten beauftragt worden. Bezug nehmend auf die Besprechung bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord am 21.06.2017 mit der Stadt Lahnstein, bitten wir im Rahmen des Gutachtens auch die zusätzlichen Verkehre der besprochenen Baumaßnahme mit zu berücksichtigen.	Der Ziel- und Quellverkehr aus dem Plangebiet ist im Verkehrsgutachten berücksichtigt.
Der für das Welterbe Oberes Mittelrheintal entwickelte Farbfächer formuliert Leitlinien für die farbliche Gestaltung von baulichen Anlagen. Diese Leitlinien wurden konzipiert mit Blick auf den nicht unerheblichen Einfluss von Farbe auf die Gestaltungsqualität der sensiblen Ortsbilder bzw. den sensiblen Landschaftsraum des WOM. Die Art der Anwendung des Farbfächers ist jedoch bezogen auf die jeweilige Planungsaufgabe differenziert zu betrachten. Im vorliegenden Fall sind die Bezüge zum Ortskernbereich von Lahnstein weniger von Relevanz als die exponierte Lage des Baugebietes am Ortsrand von Lahnstein. Aufgrund dessen ist insoweit weniger die Wahl der Farbe von	Die Aufnahme über zulässige Materialien und Farbgebung von Dacheindeckung und Fassadengestaltung in die Festsetzungen ist nach aktueller Rechtslage problematisch und nicht rechtssicher festsetzbar. So verweist das Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße unter Verweis auf weitere Gerichtsurteile in seinem Urteil vom 8. Dezember 2003 (Az. 3 K 761/03.NW) darauf, dass eine gestalterische Festsetzung zur Beschränkung der Dacheindeckungsfarbe in § 88 Abs. 1 Ziffer 1 LBauO keine ausreichende Rechtsgrundlage findet, da eine Gestaltungsfreiheit, die sich aus dem rechtsstaatlichen Abwägungsgebot und dem Eigentumsrecht ergebenden Grenzen einzuhalten hat. Demnach wird die planerische Gestaltungsfreiheit durch das Verhältnismäßigkeitsprinzip sowie das Übermaßverbot und insbesondere das durch Art. 14 GG geschützte Wesen des Eigentums begrenzt. Es wird zudem ausgeführt, dass der Wunsch nach bloßer Einheitlichkeit von vornherein kein hinreichend gewichtiges Konzept zur Zurückdrängung der Baufreiheit darstellt.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Relevanz als der anzuwendende Hellbezugswert (Remissionswert), der die Helligkeit der Farbe definiert. Die exponierte Lage des Baugebietes mit der Einsehbarkeit von den umliegenden Höhen im Kontext der festgesetzten Nutzungen erlauben keine Überakzentuierungen durch Farbe. Insoweit sollten in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Hellbezugswerte für die Fassaden, analog den Hellbezugswerten des Farbfächers, zwischen 45 und 88 verbindlich vorgegeben werden. Ein Hinweis im Bebauungsplan auf die Anwendung des Farbfächers, zu verstehen als Hilfestellung für Bauherinnen und Bauherm, sollte Berücksichtigung finden. Die farbliche Gestaltung der Dachflächen muss sich an der ortstypischen Materialität orientieren. Schiefer bzw. schieferfarbene Materialien sind verbindlich festzusetzen. Diese Stellungnahme wurde inhaltlich mit dem Leiter des Sekretariats für das Welterbe Oberes Mittelrheintal beim Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Herrn Daum abgestimmt. Vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass seitens des MWWK keine gesonderte Stellungnahme abgegeben wird.	Diese rechtliche Auffassung wurde ebenfalls durch das Verwaltungsgericht Trier mit seinem Urteil vom 26. September 2012 (Az.: 5 K 441/12.TR) bestätigt. Auch diesem ist zu entnehmen, dass zwar § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO die Gemeinden, zur Durchführung gestalterischer Absichten über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes ermächtigt, verwehrt jedoch den Gemeinden ein uneingeschränktes Gestaltungsrecht. Unter Verweis auf weitere Gerichtsurteile wird ausgeführt, dass die Gemeinden nicht ermächtigt sind Baugestaltungsvorschriften zur Verwirklichung irgendeiner planerischen Absicht zu erlassen und verweist auf die Einschränkung der Befugnis zum Erlass baugestalterischer Vorschriften durch Art. 14 GG (garantierte Baufreiheit). Demnach sind Gestaltungsanforderungen nicht allgemein zulässig, sondern nur bei bestimmten, für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen, die gerade für dieses Gebiet charakteristisch sind und verweist zudem auf die fehlende Ermächtigung der Gemeinden durch die LBauO zur Regelung solcher Bauteile, die nur eine eingeschränkte oder gar keine ortsbildprägende Wirkung aufweisen. Diese Rechtsauffassung dient demnach der grundrechtlich geschützten Baufreiheit, der ein angemessener Raum zuzugestehen ist. Der Blick in das Luftbild für den Plangebietsbereich und die nähere Umgebung zeigt, dass neben dunklen, schieferfarbenen Dacheindeckungen durchaus eine nicht unerhebliche Anzahl an roten und rotbraunen Dacheindeckungen vorhanden ist. Es wird bezweifelt, dass die allgemeine Lage in einem sehr großräumigen Welterbegebiet hinreichend geeignet ist, die allgemeine Baufreiheit einzuschränken, wenn eine entsprechende Dachfarbenregelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden würde. Aus gleichen Gründen wird der Anregung zur verbindlichen Festsetzung von Hellbezugswerten (Remissionswerten) für die Fassadengestaltung nicht entsprochen.
	Abwägungsvorschlag III: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur - mit Schreiben vom 31. Juli 2018	
Es ist beabsichtigt, eine etwa 4 ha große Freifläche im Norden von Lahnstein, an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Koblenz, zu einem Allgemeinen Wohngebiet und in einem untergeordneten Bereich zu einem Mischgebiet zu entwickeln. Erschließungsträger ist ein Privatunternehmen. Oberflächengewässer, Schutzgebiete und kartierte Altablagerungsflächen sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Bodenschutzrechtliche Belange wurden auf Grund bislang fehlender Datenerhebungen im Hinblick auf Gefahren durch Altbergbau oder Altstandorte nicht überprüft. Soweit im Aufstellungsverfahren in der Gemeinde Altbergbauggebiete bekannt werden, empfehlen wir dringend frühzeitig das Landesamt für Geologie und Bergbau in Mainz zu beteiligen. Informationen hinsichtlich früherer Nutzungen und damit möglicher Altstandorte liegen ggf. in den Gewerberegistern oder bei den Regionalstellen der Gewerbeaufsicht vor.	Im Hinblick auf den weiteren Verweis auf eine Beteiligung des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz ist festzustellen, dass seitens der genannten Fachbehörde eine fachliche Stellungnahme mit Datum vom 2. August 2018 vorliegt. Die seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau gegebenen Hinweise werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Grundsätzlicher Planänderungsbedarf ergibt sich aber hieraus für die Plankonzeption nicht.
<u>Entwässerung</u> Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser soll der Gruppenkläranlage Lahnstein zugeführt werden. Für die Anlage ist derzeit eine Optimierung in Planung, so dass sie zukünftig als ausreichend leistungsfähig angesehen werden kann.	Dem in den Planunterlagen aufgezeigten vorläufigen Erschließungskonzept im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung wird zugestimmt. Die in der Stellungnahme genannten Details zu inhaltlichen Anforderungen an die Entwässerungsplanung werden im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung (Entwässerungskonzeption) im Einzelnen genehmigungsfähig vorbereitet. Für die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans ergibt sich aus der Stellungnahme kein Planänderungsbedarf.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Die Entwässerung erfolgt bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze im Trennsystem, in den Straßen wird ein Mischsystem verlegt. Entsprechend § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser möglichst am Ort des Anfalls versickert oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser einem Gewässer zugeführt werden. Aufgrund der Hanglage sowie untenliegender Bebauung und der Bodenkennwerte ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet, vor allem durch eine zentrale Versickerungsanlage, nicht möglich. Eine Möglichkeit der Ableitung zum nächsten Gewässer (Rhein) ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Da es sich bei dem geplanten Baugebiet aus hiesiger Sicht jedoch um die sinnvolle Schließung einer innerörtlichen Baulücke handelt und weiterhin kaum andere bebaubare Flächen im Bereich Lahnstein vorhanden sind, wird auf die Umsetzung der Vorgaben des § 55 WHG ausnahmsweise verzichtet. Sollte sich im Zuge der Modifikation des Kanalnetzes der Stadt Lahnstein in Zukunft die Möglichkeit ergeben, das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser einem Gewässer zuzuführen, so ist die Entwässerung im Gebiet entsprechend umzugestalten und das Trennsystem komplett herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Baugrundstücke soll in einem ersten Schritt durch dezentral auf jedem Grundstück zu errichtenden Zisternen mit entsprechendem Drosselablauf zurückgehalten und z.T. genutzt werden. Die Zisternen werden vom Investor gebaut und sollen durch Grundbucheintrag dinglich gesichert werden. Sofern auch die Wartung der Anlagen durch entsprechende vertragliche Regelungen gewährleistet wird, kann dem zugestimmt werden. Für das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in einer der Straßen ein Stauraumkanal zur Drosselung errichtet werden. Dieser Stauraumkanal ist so zu dimensionieren, dass für den Ausfall einzelner Zisternen noch Reservevolumen vorhanden ist. Das anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls über den Stauraumkanal geführt.	

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung						
Die weiterführende Kanalisation zur Kläranlage Lahnstein ist in Teilbereichen hydraulisch überlastet, ohne dass es jedoch zum Überstau von Schächten kommt. Die aus dem Gebiet ins weiterführende Kanalnetz abzugebende Menge ist daher vorab mit den Wirtschaftsbetrieben Lahnstein abzustimmen.							
	Abwägungsvorschlag IV: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.						
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Mainz - mit Schreiben vom 18. Juli 2018							
In Bezug auf dieses Vorhaben sind aus der Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege keine denkmalpflegerischen Belange betroffen. Die Direktion Landesarchäologie ist gesondert zu beteiligen.	Kein Abwägungsbedarf.						
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz - mit Schreiben vom 2. August 2018							
zu oben genanntem Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung: <table><tr><td>Betreff</td><td>Stellungnahme</td><td>Siehe Erklärung</td></tr><tr><td>Erdarbeiten</td><td>Archäologische Verdachtsfläche</td><td>D1, V</td></tr></table>	Betreff	Stellungnahme	Siehe Erklärung	Erdarbeiten	Archäologische Verdachtsfläche	D1, V	Es wird in der Stellungnahme mitgeteilt, dass die Plangebietsfläche als archäologische Verdachtsfläche eingestuft wird. Geeignete geophysikalische Prospektionsmethoden werden als nicht anwendbar bewertet aufgrund des gegebenen Bewuchses der Fläche. Es werden daher Sondagen gefordert. <i>Die Sondage (deutsch: Probeschnitt oder Grabungssondage) ist ein archäologisches Verfahren zur Abklärung von Schichtfolgen bei der Voruntersuchung eines Terrains, das zur Ausgrabung ansteht. Dabei werden verteilt über die Fläche mehrere etwa 1 m² große Probegrabungen möglichst bis auf den „gewachsenen Boden“ herunter geführt. Deutlich erkennbare Schichten ermöglichen einen ersten Überblick, und dabei gemachte Einzelfunde lassen sich in günstigen Fällen einer bestimmten Schicht zuordnen. Bei einer Sondage sind technische Arbeitsschritte wie das genaue Einmessen des Schnittes besonders wichtig. (Quelle: Wikipedia)</i> Der Aspekt wird seitens des Vorhaben- und Erschließungsträgers im Weiteren be-
Betreff	Stellungnahme	Siehe Erklärung					
Erdarbeiten	Archäologische Verdachtsfläche	D1, V					

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Erklärungen D (Detailerläuterungen) 1 In diesem siedlungstopographisch günstigen Gelände ist mit archäologischen Befunden zu rechnen. Wegen des dichten Bewuchses sind geeignete geophysikalische Prospektionsmethoden, mit denen solche Befunde bereits vor Beginn der Bauarbeiten erkundet werden können, nicht anwendbar. Um den archäologischen Sachverhalt dennoch frühzeitig klären zu können und damit gegebenenfalls eine Zusammenarbeit zwischen Baubetrieb und Landesarchäologie planen zu können, fordern wir im Bereich des Plangebietes die Anlage von Sondagen. Diese Arbeiten sind durch einen Mitarbeiter unserer Dienststelle anzuleiten. Für die Planung dieser bauvorbereitenden Sondagen erbitten wir eine frühzeitige Kontaktaufnahme durch den Projektträger. V (Archäologische Verdachtsfläche) Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 – 6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).	rücksichtigt. So wird zumindest auch eine Teilrodung des Plangebietes in der vegetationsfreien Zeit zwischen 1. Oktober und Ende Februar des Folgejahres erforderlich. Dabei können auch Abstimmungen mit der GDKE vorgenommen werden zur Anlage von Sondagen. Im Hinblick auf die weiter vorgetragenen allgemeinen Hinweise zu Anzeige- und Meldepflichten wird darauf hingewiesen, dass ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan bereits beinhaltet ist.
	Abwägungsvorschlag V: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Eine weitergehende Abstimmung mit der GDKE erfolgt direkt zwischen Erschließungsträger und Fachbehörde.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz - mit Schreiben vom 2. August 2018 Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der südliche Teil des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 48 "An der alten Markthalle" von dem auf Blei und Kupfer verliehenen Bergwerksfeld "Vertrauen II" überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau aufrechterhalten. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Wir weisen darauf hin, dass in einer alten topographischen Karte eine Kiesgrube im Südwesten des Plangebietes verzeichnet ist. Weitere Informationen und Unterlagen hierzu liegen unserer Behörde ebenfalls nicht vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Aufgrund der vorgenannten Hinweise empfehlen wir Ihnen für die geplanten Bauvorhaben die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen. Dem LGB liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Niederlahnstein vor. Zudem befand sich in der Gemarkung die "Hohenrheinerhütte", in welcher Roherze zu Konzentraten aufbereitet wurden. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor.	
	Zu Bergbau/Altbergbau: Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Auch der Stadt Lahnstein liegen keine Informationen über tatsächlich erfolgten Abbau im Bereich des Plangebietes vor. Weitergehender Untersuchungsbedarf wird hierzu im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher nicht erkannt. Im weiteren Verfahren wird die Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co.KG, beteiligt. Es wird ferner aus der Stellungnahme des LGB zur Kenntnis genommen, dass in einer alten topographischen Karte eine Kiesgrube im Südwesten des Plangebietes verzeichnet ist. Weitere Informationen und Unterlagen hierzu liegen der Behörde ebenfalls nicht vor. In dem Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der vorgenannten Hinweise empfohlen wird, für die geplanten Bauvorhaben einen Baugrundberater bzw. Geotechniker zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. In der Planurkunde ist bereits ein Hinweis zu „Eingriffe in den Baugrund“ vorhanden. Hierbei wird bereits darauf hingewiesen, dass objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen werden. Die weitergehenden Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Niederlahnstein wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um keine konkreten Verdachtsmomente innerhalb des Plangebietes selbst, sondern um einen allgemeinen Hinweis auf Bergbau in der Gesamtmarkung Niederlahnstein. Im Zuge der konkreten Straßen- und Erschließungsplanung werden Boden- und Baugrundgutachten eingeholt. Hierbei werden auch Untersuchungen im Hinblick auf Verträglichkeiten zwischen dem Wirkpfad „Boden und Mensch“ untersucht. Planänderungsbedarf für die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans wird aus der Stellungnahme nicht erkannt. Zu Boden und Baugrund, mineralische Rohstoffe und zur Radonprognose: Kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen. Boden und Baugrund – allgemein: Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen in den textlichen Festsetzungen werden fachlich bestätigt. Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümerin in Bezug auf das aufrechterhaltene Bergwerkseigentum haben, empfehlen wir Ihnen zudem, sich mit der vorgenannten Firma in Verbindung zu setzen. - mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. - Radonprognose: In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.	
	<i>Abwägungsvorschlag VI:</i> <i>Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</i>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Landesbetrieb Mobilität Diez - mit Schreiben vom 17. Juli 2018	
zu dem Bebauungsplan Nr. 48 – „An der alten Markthalle“ der Stadt Lahnstein nehmen wir wie folgt Stellung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Zuge der freien Strecke der Bundesstraße 42. Die verkehrliche Erschließung soll über vorhandene Stadtstraßen (u.a. abgestufte L 335) erfolgen. Dem Bebauungsplan kann von Seiten des Landesbetrieb Mobilität Diez zugestimmt werden, sofern die nachfolgenden straßenrechtlichen Belange berücksichtigt werden:	Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Diez dem Bebauungsplan zugestimmt werden kann unter Beachtung genannter straßenrechtlicher Belange.
1. Für bauliche Anlagen im Zuge der freien Strecke der B 42 ist der in § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vorgeschriebene Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße zwingend einzuhalten (Bauverbotszone).	Die Bauverbotszone von 20 m zur freien Strecke der B 42 (eingemessener Fahrbahnrand) wird durch den Bebauungsplan eingehalten. Die im Bebauungsplan festgesetzten nächstgelegenen Baugrenzen rücken nicht näher als 20 m an den Fahrbahnrand der B 42 heran. Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.
2. Die Stadt Lahnstein hat durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des 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 Straßenbaustraßen bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Bundesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.	Der allgemeine Hinweis auf Immissionsschutzbelange wird in der Planung berücksichtigt. Zum Bebauungsplan wird ein Immissionsschutzgutachten eingeholt, das u.a. auch die Auswirkungen des Verkehrsschalls von der B 42 und weiterer planungsrelevanter Erschließungsstraßen berücksichtigt. Erste Ergebnisse waren bereits Teil der Bebauungsplanvorentwurfsfassung entsprechend der durchgeführten Behördenbeteiligung. Das vollständige Fachgutachten wird den Planunterlagen beigelegt.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Die B 42 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 19029 Kfz/24h (DtV 2015) auf.	
	Abwägungsvorschlag VII: <i>Die Zustimmung des LBM wird zur Kenntnis genommen. Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</i>
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Bonn - mit Schreiben vom 3. Juli 2018	
zu der im Betreff angegebenen Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung: Die Belange der Bundeswehr sind bei der o.a. Bauleitplanung berührt aber nicht beeinträchtigt. Es bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Bedenken und Forderungen.	Kein Abwägungsbedarf.
Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus, Westerbürg - mit Schreiben vom 12. Juli 2018	
laut Begründung zum Bebauungsplan ist eine Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB im Bereich des Plangebietes nicht notwendig. Falls eine Realisierung (privatrechtliche Einigung) durch Karst Ingenieure GmbH dennoch scheitern sollte, wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach dem derzeitigen Planungsstand erforderlich. Da im Plangebiet aktuell 50 Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften beteiligt sind, ist ggf. eine Legitimation nur durch ein gesetzliches Umlegungsverfahren möglich.	Kein Abwägungsbedarf.

+

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Die rechts- und zweckmäßige Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des BauGB ist vom Grunde her für das angedachte Plankonzept möglich: Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen ist die Umlegung als privatnützig zu beurteilen. Es empfiehlt sich hier jedoch trotzdem, vor der Durchführung eines eventuellen Umlegungsverfahrens möglichst viele Flächen zu erwerben um die Anzahl der Beteiligten zu reduzieren. Sollte die Stadt Lahnstein sich dazu entschließen, einen Beschluss über die Anordnung eines Umlegungsverfahrens zu fassen, können Sie sich gerne an uns wenden. In diesem Falle bieten wir für die zügige Umsetzung ein Abstimmungsgespräch an und stellen Ihnen gerne Unterlagen zur Beschlussfassung und Wahl eines Umlegungsausschusses zur Verfügung.	
Handwerkskammer Koblenz - mit Schreiben vom 19. Juli 2017	
wir bedanken uns in der Funktion als Träger öffentlicher Belange für die Einbeziehung in das oben genannte Planungsverfahren. Wir haben die vorgelegten Planungsunterlagen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) eingehend geprüft und können keine Behinderungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten unserer Handwerksbetriebe feststellen. Insofern bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.	Kein Abwägungsbedarf.
Industrie- und Handelskammer Regionalgeschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 25. Juli 2018	
vielen Dank für die Einbindung in das o.g. Verfahren. Wir gehen gerne auf die Einbindung in das Verfahren ein und übersenden Ihnen hiermit die Stellungnahme der IHK Koblenz, Regionalgeschäftsstelle Montabaur, als Vertretung der regionalen Wirtschaft.	Kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Aus Sicht der Unternehmen muss eine langfristige Planungssicherheit für den Bestand und die Investitionen gesichert sein. Dazu gehört auch, dass die Unternehmensentwicklung unter angemessenem Aufwand möglich sein muss. Im Norden von Lahnstein soll ein noch unbeplanter Innenbereich entlang der B 42 durch den Bebauungsplan in ein Allgemeines Wohngebiet und ein Teilstück im Osten an der B 42 in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; durch das Mischgebiet besteht zusätzlich die Möglichkeit zur Entwicklung von nicht störendem Gewerbe. Das Mischgebiet und damit die Möglichkeit zur Schaffung von Gewerbeansiedlungen macht zwar nur einen geringen Teil des Geltungsbereichs aus, insgesamt ist es jedoch zu begrüßen, dass die Möglichkeit in einem Gebiet gegeben wird, das in der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnnutzung vorgesehen ist. Somit sehen wir als Fazit keine schwerwiegenden Bedenken in Bezug auf die Maßnahme und gehen davon aus, dass die Interessen und Bedürfnisse eventuell betroffener Unternehmen gewahrt bleiben.	
inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Saarlouis - mit Schreiben vom 16. Juli 2018	
vielen Dank für Ihre Anfrage. Im angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen unseres Unternehmens. Für Auskünfte zu anderen Liegenschaften stehen wir Ihnen gerne per Mail an "planauskunft@noc.inexio.net" zur Verfügung.	Kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Energienetze Mittelrhein GmbH & Co KG, Koblenz - mit Schreiben vom 19. Juli 2018	
vielen Dank für Ihre Information über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "An der alten Markthalle" der Stadt Lahnstein nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die nachfolgende Stellungnahme ergeht sowohl für die Netzanlagen der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH (VWM), für die wir die Betriebsführung übernehmen, sowie für die Netzanlagen unseres Unternehmens. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Netzanlagen der VWM und unseres Unternehmens. Hierbei handelt es sich um Gas- und Wasserleitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche "Kölner Straße" sowie um Gas- und Wassernetzanschlüssen der bestehenden Bebauung. Die Lage der Netzanlagen können Sie den beigefügten Auszügen aus unserer Netzdokumentation entnehmen. Die Wasserversorgung des geplanten Gebietes wird im Zuge der Erschließung aufgebaut. Hinsichtlich der erdgasseiligen Versorgung des geplanten Baugebietes ist eine Erschließung durch Erweiterung unseres Bestandsnetzes grundsätzlich möglich. Ob und in welcher Dimension die Netzerweiterung durchgeführt wird, muss zu einem späteren Zeitpunkt anhand konkreter Bedarfe und wirtschaftlicher Gesichtspunkte entschieden werden.	Kein Abwägungsbedarf.
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Koblenz - mit Schreiben vom 23. Juli 2018	
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich / in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, dass die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im	Die Hinweise zur Berücksichtigung der Belange der Deutschen Telekom werden zur Kenntnis genommen und beziehen sich vornehmlich auf die nachfolgenden Planungsebenen der Erschließungsplanung und Maßnahmenumsetzung und sind für diese relevant. Die weitergehenden Hinweise auf das möglicherweise Vorkommen von Bleimantelkabel im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Die Aspekte sind im Zuge der konkreten Baugebietserschließung und Maßnahmenumsetzung zu berücksichtigen. Für Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans besteht hierzu kein Planänderungsbedarf. Entsprechend ist die der Stellungnahme beigefügte Kabelschutzanweisung im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis zu nehmen. Festsetzungsbedarf resultiert hie-

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: In Teilbereichen Ihres Planbereiches / Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen. Wir gehen davon aus, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Wir weisen darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind. Wir gehen davon aus, dass der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt. Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, dass - für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Tele-	raus für die Planung nicht. Weitergehende Einzelheiten sind im Zuge der konkreten Baugebietsrealisierung mit der Telekom abzustimmen. Im Zuge der Baugebietsrealisierung wird eine frühzeitige Koordinierung mit den Versorgungsträgern angestrebt, so dass eine reibungslose Erschließungsplanung und ein entsprechender Bauablauf gewährleistet werden kann. Der Hinweis, dass eine unterirdische Bauweise nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sei, wird einerseits zur Kenntnis genommen, andererseits wird auf die Zusage des Vorstands der Deutschen Telekom AG und der entsprechenden Zusage gegenüber der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände vom Mai 2006 verwiesen. Hierin wird u.a. zugesichert, dass Leitungen im Rahmen von Gesamtbaumaßnahmen grundsätzlich unterirdisch verlegt werden und dieses Vorgehen auch nicht von finanziellen Beteiligungen oder Sachleistungen der Gemeinden abhängig gemacht wird. Des Weiteren sagte der Vorstand der Deutschen Telekom zu, dass diese Haltung der Leitung der Deutschen Telekom zukünftig von allen Niederlassungen umgesetzt wird. Es ist zu erwarten, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, Im Zuge der Baugebietsrealisierung wird eine frühzeitige Koordinierung mit den Versorgungsträgern angestrebt, so dass eine reibungslose Erschließungsplanung und ein entsprechender Bauablauf gewährleistet werden kann. Zum vorletzten Spiegelstrich ist anzumerken, dass die Gemeinde grundsätzlich nicht zusichern kann, dass im Zuge der Bebauungsplanaufstellung und Konzeption vorgesehene Verläufe von Verkehrswegen nicht mehr geändert werden. Es widerspricht dem Grundgedanken eines Planungsprozesses, dass Änderungen im Erschließungskonzept nicht mehr vollzogen werden dürfen. Die Erstellung eines Bauzeitenablaufsplans erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und Maßnahmenumsetzung. Der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung erfolgt zu gegebener Zeit zwischen dem privaten Vorhabenträger und der Telekom.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
kom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, - eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht, - die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, - dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens drei Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen. Kontaktadresse. Sollte es sich um eine Privaterschließung handeln, ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung erforderlich. Bitte teilen Sie uns zu diesem Zweck die Kontaktdaten des Erschließungsträgers mit.	
	Abwägungsvorschlag VIII: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.
Karl-Heinz und Christa Caspari, Kölner Straße 30a, Lahnstein - mit Schreiben vom 18. Juli 2018	
wir beziehen uns auf unser Schreiben vom 13.05.2018 an die Stadtverwaltung Lahnstein und geben erneut zur Kenntnis, dass wir mit der vorgelegten Planung bezüglich unseres Grundstückes 3954/3 nicht einverstanden sind und Widerspruch einlegen. Wir haben von Anfang der Planung an darauf hingewiesen, dass wir bereit sind, einen Teil unseres Grundstückes für das Baugebiet zur Verfügung zu stellen:	Es ist festzustellen, dass in der Bauleitplanung der Rechtsbehelf des „Einspruchs“ oder „Widerspruch“ nicht existiert. Es können fachliche Stellungnahmen und Anregungen zu einem Planentwurf vorgetragen werden, die dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu behandeln sind.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Von unserem Grundstück 3954/3, das im vorderen Bereich bebaut ist, könnten wir den Teil zur Verfügung stellen, der im hinteren Bereich nördlich an die nördliche Längsseite des Grundstückes 3953 angrenzt. Der betreffende Bereich ist auf dem beiliegenden Blatt rot umrandet. Der vordere Bereich ab der Linie, die durch die kurze Grenze des Grundstückes 3953 (östliche Grenze) sowie die Grundstücke 3954/2, 3950 (teilweise) und 3941/1 vorgegeben ist, geht nicht in die Erschließung ein, er bleibt Privatgarten. Wir bitten, bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass wir nicht bereit sind, einen anderen Teil als den Beschriebenen unseres Grundstückes zu veräußern. Diesen Widerspruch übersenden wir per eMail und bringen ihn persönlich zu Ihnen in die Stadtverwaltung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde um ein weiteres Schreiben mit Datum vom 24. Juli 2018 ergänzt.
Karl-Heinz und Christa Caspari, Kölner Straße 30a, Lahnstein - mit Schreiben vom 24. Juli 2018	
ergänzend zu unserem Widerspruch vom 18.07.2018 können wir Ihnen heute folgendes mitteilen: Inzwischen hat die Firma Karst Ingenieure GmbH mit uns gesprochen. Sie hat volles Verständnis für unsere Bebauungsplan-Änderungswünsche und unterstützt sie. Allerdings hätte sie gerne einen Streifen von 3 m Breite am östlichen Rand unseres abzugebenden Grundstückteils und des Grundstückes 3953. Um diese Fläche würde unser verbleibender Privatgarten verkleinert. Eine entsprechende Planskizze der Firma Karst Ingenieure fügen wir bei. Wir können diesem Vorschlag zustimmen und sind bereit, den 3 m breiten Streifen auch in die Planungen einzubringen. Wir bitten unseren Antrag zur Bebauungsplanänderung dahingehend zu erweitern, dass auch der oben beschriebene Anteil des Grundstückes 3954/3 in den Bebauungsplan eingeht. Der restliche Teil des Grundstückes bleibt Privatgarten. Wir bitten, bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass wir nicht bereit sind, einen anderen Teil als den Beschriebenen unseres Grundstückes zu veräußern. Diesen Widerspruch übersenden wir per eMail und bringen ihn persönlich zu Ihnen in die Stadtverwaltung.	Der Anregung kann entsprochen werden, in dem die städtebauliche Plankonzeption entsprechend angepasst wird. Der Bereich, der sich östlich an das neu geplante Grundstück auf dem Flurstück 3954/3 anschließt, wird bis zur Höhe der östlich gelegenen baulichen Nebenanlage als private Grünfläche „Privatgarten“ festgesetzt.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
	Abwägungsvorschlag IX: <i>Der Anregung wird entsprochen.</i> <i>Der Bebauungsplanentwurf wird für das weitere Verfahren angepasst.</i>
Christoph Caspari, Mittelstraße 12, Lahnstein - mit Schreiben vom 18. Juli 2018	
im Nachgang an unser gestriges Gespräch in der Stadtverwaltung möchte ich in schriftlicher Form meinen Ergänzungsvorschlag zum Bebauungsplan darlegen und erläutern. Ich schlage vor einen Fuß- und Radweg vom westlichen Ende des südlichen Wendehammers (Grundstück 3967) als direkte Anbindung an die Industriestraße und durch die Unterführung in der Kölner Straße zur Hungergasse vorzusehen. Dieser Weg könnte zwischen den geplanten Baugrundstücken 01 und 03 oder 01 und 02 verlaufen. Nahe gelegene Bushaltestellen wären so nach kürzester Wegstrecke erreichbar. Im Gegenzug erschließt sich mir nicht der Sinn der geplanten Anlage von gleich zwei Fuß- und Radwegen im westlichen Teil des Bebauungsplans (Entfernung Luftlinie: ca. 100m). Würde hier nicht ein Weg genügen (evtl. bei gleichzeitiger Anlage eines Wegs im südlichen Baugebiet)?	Im Süden bestehen zur Industriestraße ebenfalls große Höhenunterschiede, so dass ein Fußweg an dieser Stelle nur über den aufwendigen Bau einer Treppenanlage machbar wäre, was sich auch negativ auf die Wirtschaftlichkeit des städtebaulichen Gesamtprojektes auswirkt. Da bereits fußläufige Anbindungen an anderer Stelle vorgesehen sind, wird der Anregung nicht entsprochen.
Wie erreicht man eigentlich vom geplanten südlichen Weg die Industriestraße? Gemäß Plan endet dieser nämlich mindestens zehn Meter vor und etliche Höhenmeter über dem Straßenniveau. Soll man etwa über die privaten Grundstücke 514 zur Christian-Sebastian-Schmidt-Straße gelangen? Ich bitte die Gremien und die Verwaltung, dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	Der fehlende Bereich zwischen festgesetztem Fußweg und ausgebauten Ende der Stichstraße liegt im Bereich einer öffentlichen Verkehrsfläche, so dass der Bau des Fußweges rechtlich machbar und zulässig ist. Zur Erhöhung der Rechtssicherheit der Planung wird der Geltungsbereich geringfügig auf die Parzelle 514/15 (Verkehrsfläche „Industriestraße“) erweitert und als Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgt bis zum Anschluss an die ausgebauten Verkehrsfläche.
	Abwägungsvorschlag X: <i>Der Anregung wird nicht entsprochen.</i>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Eheleute Helene und Michael Erdlei, Christian-Sebastian-Schmidt-Straße 46, Lahnstein - mit Schreiben vom 19. Juli 2018	
leider müssen wir Einspruch zum aufgestellten Bebauungsplan Nr. 48 erheben. Zum einen sind wir dagegen, dass die bereits bestehenden Häuser rund um das Baugebiet und somit auch unser Haus (Flurstück 245/511) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden sollen. Dies würde eine Wertminderung unserer Immobilien zur Folge haben und ist für uns somit nicht akzeptabel.	Es ist festzustellen, dass in der Bauleitplanung der Rechtsbehelf des „Einspruchs“ oder „Widerspruch“ nicht existiert. Es können fachliche Stellungnahmen und Anregungen zu einem Planentwurf vorgetragen werden, die dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu behandeln sind.
Des Weiteren, ist es für uns nicht tragbar, dass unsere Grundstücke (Flurstücke 506/1 und 495/2) im Geltungsbereich des Bebauungsplans als <i>privates Grünland</i> aufgeführt werden, obwohl die Grundstücke im Norden, Westen und Süden bereits von Häusern umringt sind und gemäß dem geplanten Bauvorhaben auch im Osten Häuser vorgesehen sind. Wir haben das Haus (Flurstück 245/511) zusammen mit den o. g. Grundstücken als Altersvorsorge für uns und unsere drei Kinder gekauft, natürlich auch mit der Aussicht, in zweiter Reihe bauen zu dürfen. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Bauamt Lahnstein, wurde auch eine Bebauung in zweiter Reihe - mit Zufahrt von der Christian-Seb.-Schmidt-Straße - nicht ausgeschlossen, da bereits von beiden Seiten Häuser in zweiter Reihe - mit Zufahrt von der Christian-Seb.-Schmidt-Straße - bestehen. Aus diesem Grund waren wir, verständlicherweise, auch nicht bereit das Grundstück der Firma Karst zu verkaufen und für teures Geld (geschätzte 180.000 Euro) zurückzukaufen - finanziell wäre dies für uns auch gar nicht möglich gewesen. Es war nicht unsere Absicht damit der Fa. Karst oder der Stadt Lahnstein Steine in den Weg zu legen, da uns durchaus bewusst war, dass das Projekt auch ohne unser Grundstück realisierbar gewesen wäre, da sich unser Grundstück in Randlage der überbaubaren Fläche befindet.	Die grundsätzliche Überplanung der Bestandsbebauung entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße erfolgt durch die Stadt Lahnstein im Rahmen der ihr gegebenen kommunalen Planungshoheit. Planungsziel ist es, den bisher hier vorliegenden nicht überplanten Bereich, der sich aus Bereichen nach § 34 und § 35 BauGB zusammensetzt, einer städtebaulich geregelten Konzeption mittels Bebauungsplan vorzusehen, sodass die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach den Regeln der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt. Eine Wertminderung hierdurch ist nicht ersichtlich oder nachvollziehbar. Die angesprochenen rückwärtigen Grundstücksbereiche, insbesondere das Flurstück 506/1, das im Eigentum des Petenten liegt, sowie das kleine Flurstück 495/2 sind derzeit nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugehörig, sondern dem Außenbereich nach § 35 BauGB. Ein Anspruch auf eine Bebauung besteht entsprechend nicht. Da die Grundstücke für die Verwirklichung des Plankonzeptes nicht zwingend benötigt werden, werden sie (als auch vergleichbare Lagen parallel zur Christian-Sebastian-Schmidt-Straße) insoweit nur mit Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung versehen, die Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen. Dies ist in Anpassung an den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 24 - Im Mittelgeset - im Sinne der Gleichbehandlung erforderlich. Weitergehende Vorgaben, die die bisherige rechtliche Situation nach den §§ 34 bzw. 35 fixieren, werden nicht vorgenommen, ebenso keine verbindliche „Private Grünfläche“ festgesetzt. Der Anregung kann entsprochen werden, in dem die städtebauliche Plankonzeption entsprechend angepasst wird .

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Wir hätten die Möglichkeit sowohl eine Zufahrt, als auch die Erschließung des Grundstückes 506/1 auf eigene Kosten über unser Grundstück 245/511 und über die Christian-Seb.-Schmidt-Straße vorzunehmen. Dies wäre jedoch nicht mehr möglich, wenn das Grundstück im Bebauungsplan als <i>private Grünfläche</i> aufgeführt wird. Wir sehen keine Gründe für diese Entscheidung und uns wir das Gefühl vermittelt, dass es sich hierbei um reine Willkür handelt, da wir uns sicher sind, wenn wir an die Firma Karst verkauft hätten, wären auch unsere o. g. Grundstücke im Bebauungsplan als Bauland aufgeführt und dafür mindestens zwei Wohnhäuser vorgesehen (dies war auch in den anfänglichen Plänen der Fa. Karst ersichtlich). Für uns wäre die Genehmigung des Bebauungsplans in dieser Form nur mit Nachteilen und einer enormen Wertminderung unserer Immobilien verbunden und ist für uns somit absolut inakzeptabel. Aufgrund der genannten Gründe, bitten wir, entweder die Grundstücke 245/511, 506/1 und 495/2 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuschließen oder die Flurstücke 506/1 und 495/2 als überbaubare Fläche mit entsprechendem Baufenster in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Wir danken für Ihr Verständnis!	
	Abwägungsvorschlag XI: Der Anregung wird entsprochen.
Jürgen Fischbach, Lahnstein - mit Schreiben vom 28. Juli 2018	
Zu dem im Rathaus ausgelegten Planungsentwurf der Fa. Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen, zu dem vorgesehenen Baugebiet „An der alten Markthalle“, Lahnstein, erhebe ich hiermit Einspruch und begründe dies wie folgt:	Es ist festzustellen, dass in der Bauleitplanung der Rechtsbehelf des „Einspruchs“ oder „Widerspruch“ nicht existiert. Es können fachliche Stellungnahmen und Anregungen zu einem Planentwurf vorgetragen werden, die dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu behandeln sind.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
1. Die Parz. 466/1 und 3946 in der Flur 4 sind unser Eigentum. Aus dem im Rathaus ausgelegten Plan entnehme ich, dass die Fa. Karst eine Bebaubarkeit wohl nur mit Einfamilienhäusern auf den Parzellen vorschlägt. Mit einer Bebaubarkeit der Parz. 3946 und 466/1 nur in dieser Bauweise bin ich nicht einverstanden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Parzellen 466/1 und 3946 in der Flur 4 sich im Eigentum des Vorbringenden befinden. Es handelt sich hierbei um Flurstücke im zentralen Bereich des Plangebietes, jedoch am mittleren östlichen Rand des eigentlichen Erschließungsgebietes gelegen. Der Bebauungsplanentwurf setzt für diesen Bereich das Baugebiet WA-2 fest. Dieses Baugebiet lässt eine maximale Zweigeschossigkeit in offener Bauweise zu. Es erfolgt dabei keine Beschränkung nur auf Einfamilienhäuser. Baurechtlich spricht man von Einzelhäusern und Doppelhäusern. Im Baugebiet WA-2 sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Im Hinblick auf die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden regelt die Textfestsetzung Nr. 4 im Bebauungsplan, dass pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Je Doppelhaushälfte ist entsprechend nur eine Wohnung zulässig.
Begründung: Am 2.07.2016 hatte ich auf Einladung von Herrn RA Kunz, Koblenz, erstmals im Büro von Herrn RA Rohde, Kontakt mit den Herren Karst, sen. und Karst jun. Bei diesem Gespräch zur evtl. Baureifmachung des Gebietes „In der Horchheimer Höll“, jetzt unter der Bezeichnung „An der alten Markthalle“, Lahnstein, erwähnte ich mein geplantes Vorhaben zur Errichtung eines „Heilpädagogischen Zentrums“ auf den im Betreff genannten Parzellen, wenn die Baureifmachung gelingen könnte und stellte kurz den evtl. Flächenbedarf eines solchen Gebäudes dar. Diese, meine Absicht, wurde am 5.08.2016 in einem Brief von mir nochmals der Fa. Karst mitgeteilt (sh. Anlage) In den vergangenen Jahren wurde dieses geplante Vorhaben in verschiedenen Briefen auch Ihnen bereits zur Kenntnis gebracht. Mit fast gleichen Hinweisen zur beabsichtigten Umsetzung erhielt die Fa. Karst von mir Schreiben am 17.03.2018 und am 21.04.2018.	In bisherigen Kontakten und Ausführungen wurde und wird das Vorhaben eines „Heilpädagogischen Zentrums“ nur sehr unpräzise ausgeführt. Angaben zu benötigten Grundflächen, Anzahl ggf. erforderlicher Wohnungen fehlen. Angaben über die gedachte, gewünschte Geschossigkeit sind schwammig angegeben und widersprechen sich. So wird im aktuellen Schreiben vom 28. Juli 2018 von einer gewünschten / gedachten „2-3 geschossigen Bauausführung der Häuser“ gesprochen, in einem Anlageschreiben vom 17. März 2018 von „3 oder 4-geschossigen Gebäuden“. Das Vorhaben eines „Heilpädagogischen Zentrums“ kann baurechtlich den Anlagen für gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO (WA-Gebiet) bzw. § 6 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO (MI-Gebiet) zugeordnet werden. Diese sind nach den allgemeinen Regelungen der BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet zulässig. Der Entwurf des Bebauungsplans trifft auch keine Regelung zur Unzulässigkeit einer solchen Nutzung für das Baugebiet WA-2. Auch im Bereich des im Osten festgesetzten Mischgebietes wäre eine bauliche Anlage für gesundheitliche Zwecke zulassungsfähig (sofern auch die weiteren Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden). Im Mischgebiet bestehen zudem etwas höhere städtebauliche Ausnutzungsmöglichkeiten. So ist z.B. im MI-2 eine II bis III-Geschossigkeit zugelassen. In den übrigen Baugebietsteilen max. II Vollgeschosse.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Bis heute kam von der Fa. Karst – trotz Erinnerung – keine schriftliche Stellungnahme, so dass ich bis zur Offenlegung des B-Planes davon ausging, dass mein Vorhaben in der Planung berücksichtigt wird. Am 6.07.2018 rief mich Herr Bach, Koblenz, (Besitzer der Parz. 486) an und sagte, dass Frau Karst ihn telefonisch gebeten hat, mir mitzuteilen, dass ich selbst über der Parz. 3947 (Besitzer Herr Ley) einen Zugang zu meiner Parz. 3946 bauen lassen sollte. Telefonisch wäre ich nicht erreichbar gewesen. Die Parz. 3946 könnte ich zur Eigennutzung behalten! Mit dieser Vorgehensweise der Fa. Karst bin ich nicht einverstanden, da eine direkte Grenze meiner Parz. 3946 mit der geplanten Erschließungsstrasse <u>n i c h t</u> zustande kommt! Lt. B-Plan gehören nach der Straßenfeststellung Herrn Ley oder der Fa. Karst noch eine 5 m breite Fläche entlang meiner Parz. 3946.	Mit einer II-Geschossigkeit kann ein entsprechendes Vorhaben durchaus realisiert werden. Warum eine höhere Geschossigkeit zwingend benötigt wird, wird in der Stellungnahme nicht aufgezeigt und entsprechend nicht begründet. Aus städtebaulichen Gründen (u.a. Exposition des Plangebietes aufgrund der topographischen Situation, Umgebungsbebauung) soll im zentralen Erschließungs- und Bebauungsbereich keine höhere Geschossigkeit als II Vollgeschosse zugelassen werden. Einer diesbezüglichen Anregung zu einer Erhöhung der bislang vorgesehenen maximalen Geschossigkeiten wird daher nicht entsprochen.
Ich bitte daher durch eine Planänderung den Verlauf der Straße direkt an der Grundstücksgrenze der Parz. 3946 entlang zu führen.(in Form eines Bürgersteiges). Sonst bleibt eine von mir zu überbrückende Fläche (die mir nicht gehört) von der Parz. 3947 (Herr Ley) von 5 m Breite und es muss darüber meine private Zufahrtsfläche zur Parz. 3946 gebaut werden. Unklar ist, ob diese Zufahrt und die verbleibende Grünfläche öffentlich einzustufen ist. Auch stellt sich die Frage, wer die übrige verbleibende Restfläche der Parz. 3947 entlang der neuen Straße pflegen würde. (privat oder Stadt Lahnstein)? Ich muss sonst im Rahmen der Planungsentwicklung (Straßenbau/Tiefbau) auf eine Anbindung der Parz. 3946 in Form einer <u>öffentlichen Zugangsstrasse</u> von ca. 5 m Länge und 5 m Breite zur Parz. 3046 bestehen, um den Zugang auch mit Versorgungsleitungen zu dieser Parzelle zu bekommen. Dies ist im jetzigen Planungsentwurf nicht festzustellen!	Zwischenzeitlich haben weitere Abstimmungsgespräche mit dem Vorbringenden stattgefunden. Im Ergebnis wurde ein kompletter Grundstücksverkauf an den Erschließungssträger und eine private Grundstücksneuordnung für Flächenbereiche des Alteigentums abgestimmt. Einzelheiten werden privatrechtlich zwischen Erschließungsträger und Privatperson geregelt. Das im Rahmen einer privatrechtlichen Neuordnung vorgesehene Grundstück liegt an der zukünftigen inneren Erschließungsstraße und wird entsprechend sachgerecht verkehrlich erschlossen.
Somit richte ich die Bitte an Sie, zu klären, ob der Bauträger dazu verpflichtet werden kann, selbst den Straßenzugang von 5 m Länge von der Hauptstraße über der Parz. 3947 (Ley) zu meiner Parz. 3946 im Rahmen der Erschließung zu erstellen. Alternativ könnte die neue Straße (wie bereits erwähnt) direkt mit dem Bürgersteig an der Grenze der Parz 3946 geführt werden. Bitte lassen Sie mich wissen, ob diese Änderung Berücksichtigung finden könnte.	Auf dieser Basis wird der Bebauungsplanentwurf für die Planentwurfsfassung angepasst.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
2. Des Weiteren musste festgestellt werden, dass die von mir beabsichtigte Errichtung eines „Heilpädagogischen Zentrums“ als Baukörper nicht im B-Plan erkennbar berücksichtigt ist. Auch im Begleittext findet sich kein Hinweis. Die Fa. Karst wurde, wie unter Punkt 1 erwähnt, persönlich und schriftlich im Laufe der letzten 2 Jahre über das geplante Vorhaben informiert. Geplant von mir war eine 2- 3-geschossige Bauausführung der Häuser, mit ausgebautem Dachgeschoss (Gauben) auf der Parz. 3946, analog der Bauausführung der Häuser Kölner Str. 43/39/41 (sh. anl. Bilder). Daher bitte ich, diese geplante Bauweise zur Umsetzung auf der Parz. 3946 neu aufzunehmen. Für Ihr Verständnis herzlichen Dank!	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
PS: Da freier Mietwohnraum in Lahnstein z. Zt. kaum vorhanden ist, würde es mich und andere interessieren, warum, außer in einem Randbereich der Kölner Straße, keine Mehrfamilienhäuser gebaut werden dürfen. Die Belange von Lahnsteiner Bürgern, z. B. Familien mit Kindern, sowie Angehörige der Bundeswehr in der Deines-Bruchmüller-Kaserne, werden durch das Fehlen entsprechender Mietwohnungen nicht berücksichtigt.	Aufgrund der topographisch exponierten Lage des Plangebietes in westliche Richtung soll eine größere Höhenentwicklung, als bisher über die Festsetzung des Bebauungsplans vorgesehen, nicht ermöglicht werden. Hierzu zählt auch eine weitergehend verdichtete Bauweise. Dies ist kein städtebauliches Planungsziel für das Plangebiet. Da nach den zuvor erläuterten Festsetzungen zur Höchstanzahl von Wohnungen je Einzelhaus durchaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind, beschränkt sich die mögliche Wohngebäudebelegung nicht nur auf Einfamilienhäuser. Mit dem vorgesehenen Angebot an Baugrundstücken wird durchaus auch Belangen junger Familien mit Kindern Rechnung getragen. Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht erhöht. Im Hinblick auf die erfolgten Abstimmungen zwischen Erschließungsträger und Privatperson ist eine grundsätzliche Lösungsmöglichkeit aufgezeigt.
	Abwägungsvorschlag XII: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.
J. Fischbach - mit Schreiben vom 30. Juli 2018	
Leider ist mir auf Seite 2, im Absatz 2 des o.g. Schreibens ein Schreibfehler unterlaufen. Es handelt sich statt Parzelle 3046 um die Parzelle 3946. Ich bitte, diesen Fehler zu entschuldigen und zu berichtigen.	Kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Gisela Jungen, Lahnstein, mit Schreiben vom 30. Juli 2018	
Ich beziehe mich auf die persönliche Unterredung vom 23. Juli 2018 und telefonische vom 30.7.18 und bin bereit, von Parzelle 3954/2, die 417 qm groß ist, ca. 21 qm zu verkaufen. Der Rest soll als Wiese bleiben. Parzelle 3962/3 verkaufe ich ganz.	Die städtebauliche Plankonzeption kann angepasst werden.
	<i>Abwägungsvorschlag XIII: Der Anregung wird entsprochen.</i>
Stefan Junker, Lahnstein - mit Schreiben vom 31. Juli 2018	
zunächst bedanke ich mich für Ihre Erklärung bezüglich des Bebauungsplans "alte Markthalle", dessen Einsicht ich gestern vornehmen durfte. Ich erkläre Ihnen, dass ich als Eigentümer der Parzelle 491-4 (von dem Wohnhaus C.S. Schmidt-Straße 48a) mit der Gestaltung eines Fußweges nordseitig am Gebäude entlang nicht einverstanden bin. Von dem Investor Frau/Herr Karst wurde mir zugesichert, drei Meter Fläche von der benachbarten Parzelle direkt von einem Herrn Göbel abzukaufen, um den in Rede stehenden Fußweg direkt am Gebäude entlang zu vermeiden. Der Fußweg solle dann an diesem Grundstück entlang geführt werden.	Der Sachverhalt wurde seitens des Erschließungsträgers zwischenzeitlich im Detail mit dem Vorbringenden abgestimmt. Der Verlauf des Fußweges kann für das weitere Bebauungsplanverfahren angepasst werden.
	<i>Abwägungsvorschlag XIV: Der Anregung wird entsprochen.</i>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Herr Kordon, Kölner Straße 23 - mit Eingabe vom 25. Juli 2018	
Herr Kordon, Kölner Straße 23 regt bei der Einsichtnahme in den Bebauungsplan am 25. Juli 2018 an, durch die Planung die Einmündungssituation der Stichstraße (Kölner Straße) zu verbessern. Die Einmündung sei sehr schlecht einsehbar. Er schlägt eine Querverbindung an die neu geplante Erschließungsstraße vor.	Die Bestandsbebauung im südwestlichen Randbereich des Plangebietes (bestehende Bauzeile entlang der Kölner Straße - Nebenstraße) ist über eine Stichstraße erschlossen, die direkt an die parallel verlaufende Kölner Straße ansetzt. Der Anregung zur Einplanung einer Querverbindung nördlich der Bestandsbebauung „Kölner Straße 32“ zur geplanten inneren Erschließungsstraße wird nicht entsprochen. Dies insbesondere aus dem Aspekt, dass erforderliche Fahrradien einen nicht unerheblichen Flächenverbrauch mit sich bringen. Für die erforderliche Verkehrsfläche und die Kurvenausbildung wird die Funktion der Schallschutzbebauung, die im Baugebiet MI-2 konzipiert ist, unterlaufen. Da die verkehrliche Erschließung der Bestandsbebauung entlang der Kölner Straße zudem vorhanden ist, wird zur Anregung kein Planänderungsbedarf erkannt.
	Abwägungsvorschlag XV: Der Anregung wird nicht entsprochen.
Karl Schmitz, Koblenz - mit Schreiben vom 23. Juli 2018	
Nach Einigung der Erbgemeinschaft möchten wir Ihnen die Parzelle gerne zum Kauf anbieten. Für eine gute Zusammenarbeit bedanken wir uns im Voraus.	Die städtebauliche Plankonzeption kann entsprechend angepasst werden. Die bisher als private Grünfläche konzipierte Fläche wird als Wohnbaugrundstücksfläche konzipiert.
	Abwägungsvorschlag XVI: Der Anregung wird entsprochen.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Eheleute Hella und Helmut Schröder, Christian-Sebastian-Schmidt-Straße 44a, Lahnstein - mit Schreiben vom 23. Juli 2018 im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 – An der alten Markthalle – nehmen wir wie folgt Stellung: In der Skizze der amtlichen Bekanntmachung im RLK vom 06.07.2018 ist unser Grundstück, C.S.-Schmidt-Str. 44a (Flur 4, Nr. 514/11) im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 – An der alten Markthalle – eingeschlossen. Wir werden dadurch an die Vorgaben dieses B-Planes gebunden, obwohl wir davon <u>keinerlei</u> Nutzen haben. Ganz im Gegenteil. Wir werden durch die geplanten Vorgaben im B-Plan in unseren Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten unseres Anwesens auf eine nicht akzeptable Art eingeschränkt. So wird um unser Bestandsgebäude eine so enge Baugrenze gezogen, die einen möglichen Aus- oder Anbau <u>unmöglich</u> macht. Hier wird über Gebühr in unsere Eigentumsrechte eingegriffen. Wir haben nach den derzeit für unser Anwesen gültigen Bestimmungen des § 34 BauGB eine <u>wesentlich höhere</u> Gestaltungsmöglichkeit, als durch den B-Plan-Entwurf vorgesehen. Wir haben den Kauf dieses Grundstückes auch unter der Prämisse getätigt, hier unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung (§ 34 BauGB) Wohneigentum zu schaffen. Dies haben wir mit dem Bau eines kleinen Bungalows teilweise schon umgesetzt. Weitere Baumaßnahmen werden nach dem B-Plan-Entwurf nun nicht mehr möglich sein. Hier sollen im Nachhinein Fakten geschaffen werden, die unser Eigentum im Wert mindern. Die im B-Plan-Entwurf (Nr. 4.3) vorgesehene Grundflächenzahl von 0,35 kann von uns auf Grund der eingezeichneten Baugrenzen gar nicht ausgenutzt werden. Unter Zugrundelegung unserer Grundstückgröße von 590 m² dürften wir 206,5 m² bebauen. Zurzeit haben wir 121,5 m² bebaut. Hier wäre also noch Luft nach oben, wenn diese Baugrenze nicht wäre.	
	Die Petenten sind Eigentümer des Grundstück im südwestlichen Eck des Plangelungsbereichs des Bebauungsplans. Eine Überplanung des Grundstückes erfolgt im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Stadt Lahnstein. Dies ist grundsätzlich zulässig. Da das Grundstück für die Verwirklichung des Plankonzeptes nicht zwingend benötigt wird, wird es (als auch vergleichbare Lagen parallel zur Christian-Sebastian-Schmidt-Straße) insoweit nur mit Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung versehen, die Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen. Dies ist in Anpassung an den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 24 - Im Mittelgesetz - im Sinne der Gleichbehandlung erforderlich. Weitergehende Vorgaben, die die bisherige rechtliche Situation nach den §§ 34 bzw. 35 fixieren, werden nicht vorgenommen, ebenso keine verbindliche „Private Grünfläche“ festgesetzt. Der Anregung kann entsprochen werden, in dem die städtebauliche Plankonzeption entsprechend angepasst wird.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Unter Punkt 4.7 werden im B-Plan-Entwurf Regelung zum Immissionsschutz getroffen, nach welchen wir unsere Terrasse nach Westen hin (Richtung C.S.Schmidt-Straße) nicht hätten anlegen dürfen. Auch hier wird ganz klar die Nutzungsmöglichkeit unseres Anwesens eingeschränkt. Diese Regelungen sollen zwar nur für Neubauten gelten, aber für Bestandsgebäude wird empfohlen, diese Anforderung bei möglichen Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten zu berücksichtigen. Nach der derzeitigen Rechtslage (§ 34 BauGB) sind wir in der Nutzungsmöglichkeit unseres Grundstückes frei. Es schreibt uns jedenfalls keiner vor, wo ich an meinem Haus eine Terrasse anlege.	Die Festsetzungen und Empfehlungen zum Immissionsschutz werden auf Grundlage des eingeholten und für die vorliegende Bauleitplanung erforderlichen Immissionschutzgutachtens getroffen. Im Bebauungsplanvorentwurf werden hierzu Festsetzungen getroffen. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ausgeführten „Anforderungen an die Bausubstanz“ lediglich bei Neubauten zu erfüllen sind. Hierauf weist auch das Fachgutachten hin. Die Belange des Immissionsschutzes gelten grundsätzlich auch bei Situationen nach § 34 BauGB, da die umliegenden Verkehrsstraßen mit den entsprechenden Verkehrsbelastungen vorhanden sind. In der Bauleitplanung ist in der Abwägung die Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sodass die Einholung eines Immissionsschutzgutachtens erforderlich geworden ist. Entsprechende Regelungen waren und sind im Bebauungsplan zu treffen. Planänderungsbedarf hierzu besteht nicht.
Noch ein allgemeines Wort zur Verkehrslage. Wie unter Punkt 4.1 des B-Plan-Entwurfes festgestellt, liegen im Bereich Kölner Straße mit Kreisverkehrsplatz bereits hohe Verkehrszahlen vor. Es erschließt sich uns nicht, wie der zusätzliche Verkehr bei einer Netto-Baulandgröße von 40.800 m², in die vorhandene prekäre Verkehrssituation in der Kölner Straße/Industriestraße so eingebunden werden soll, dass keine weitere Belastung für die Anwohner der genannten Straßen erfolgt. Hier erbitten wir uns verantwortungsvolles Handeln, vor allem auch der Gremien, die als gewählte Mandatsträger das Wohl der Bürger unserer Stadt im Blick haben sollten. In diese Verkehrslage hinein, spielt auch die Erweiterung der Gewerbeflächen in der Koblenzer Straße. Diese Erweiterung führt ebenfalls zu mehr Verkehrsaufkommen, welcher ebenfalls über die Industriestraße und den Kreisel Kölner Straße läuft. Wir haben jetzt schon in Stoßzeiten und darüber hinaus Rückstau vom Kreisel Kölner Straße bis zur Kreuzung Industriestraße/C.S.Schmidt-Straße. Auch dies bitten wir bei den Planungen zu berücksichtigen.	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der Aspekt wird im eingeholten Verkehrsgutachten berücksichtigt. Rückstau sind grundsätzlich nicht unzulässig. Der Aspekt steht in Zusammenhang mit der Erweiterung der Gewerbeflächen Koblenzer Straße. Der Sachverhalt ist entsprechend im Rahmen einer Bauleitplanung bzw. Verkehrsgutachten für diesen Bereich zu beleuchten - nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans.
	Abwägungsvorschlag XVII: Der Anregung wird entsprochen. Sonstiger Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Agnes Schug-Speyerer, Monika Korb, Silvia Wittich, Lahnstein - mit Schreiben vom 26. Juli 2018	
mit zunehmendem Alter machen wir uns immer mehr Gedanken, wie wir hier in Lahnstein in Würde alt werden können. Wie überall in Deutschlands Städten fehlt auch in Lahnstein bezahlbarer barrierefreier Wohnraum. Unsere Hoffnung, dass im Rheinquartier solcher Wohnraum entstehen würde, wurde enttäuscht. Nun entsteht im Bereich „Alte Markthalle“ ein neues Baugebiet, bei dem die Stadt auch einige Grundstücke besitzt. Allerdings sind lt. Bebauungsplan auch hier wieder nur Einfamilienhäuser vorgesehen, das gesamte Gelände soll wiederrum von einem privaten Investor entwickelt werden. Überall in den Medien ist zu lesen und zu hören, dass der soziale Wohnungsbau forciert werden soll. Bund, Länder und Kommunen sollen dabei aktiv werden. Auch die Bedeutung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in einer alternden Gesellschaft wird herausgestellt. Davon spüren wir nichts in Lahnstein. Nach dem derzeitigen Bebauungsplan ist ein solches Bauvorhaben im Baugebiet „Alte Markthalle“ von vornherein ausgeschlossen. Wir wünschen uns, dass unsere Stadt hier die Initiative ergreift und Partner sucht, mit denen soziale, altengerechte Mietwohnprojekte umgesetzt werden können. Dazu sollte die Stadt ihre Grundstücke und ihre Planungshoheit nutzen sowie planerische Voraussetzungen schaffen.	Im Baugebiet MI-1 und MI-2 sind Gebäude mit bis zu acht Wohnungen zulässig. Insofern sind hier durchaus Gebäude mit kleineren Wohnungen, auch als Mietwohnungen denkbar. Für den übrigen Plangebietsbereich ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Weitergehend verdichtete Bauweisen sind in diesen Bereichen kein Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans. Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.
	Abwägungsvorschlag XVIII: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.
Anna Deimel / Anna Zander, Lahnstein - mit Schreiben vom 2. August 2018	
vielen Dank für das freundliche und informative Gespräch. Hier meine Ideen/Wünsche zur Planung des Baugebietes "An der alten Markthalle" in Lahnstein. Nicht "erschrecken" ich habe wirklich alles aufgeschrieben, was mir irgendwie eingefallen ist ☺!	Die private Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In einer ergänzenden Stellungnahme vom 5. August 2018 wird darauf hingewiesen, dass man im Hinblick auf die vorgetragenen Anregungen nicht verursachen möchte, dass die Grundstückspreise erhöht werden.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Wünsche nach Priorität geordnet (höchste Priorität zuerst): - größere Mehrfamilienhäuser bitte nur am oberen Rand des Wohngebietes - Einfriedungen an der Straßenseite anstatt 1m bis 2m zulassen - Einfriedungsabstand zur Straße von 0,5m auf 0m reduzieren - Öffentliche Parkplätze: - Beispielsweise 3 mal jeweils 5 Parkplätze als Parktaschenansammlungen im Wohngebiet verteilen - Parktaschen mit Bäumen "umranden" - gerne auch eine der Parktaschenansammlungen in unmittelbarer Spielplatznähe zur Nutzungsmöglichkeit des Spielplatzes für Lahnsteiner, die nicht im Wohngebiet wohnen und Auswärtige, für diesen Fall eine der 5 Parktaschen behindertengerecht - Spielplatz: - möglichst ebenerdig, - wenn Hang, dann behindertengerechter Zugang, - unbedingt mit hohen, schattenspendenden Bäumen (gerne alter Baumbestand (vgl. unten) - Beispiel in Lahnstein für gute Beschattung (Lahn-mündung/Johanneskloster); Beispiel in Lahnstein für guten Aufbau auf relativ kleinem Raum (Ernst-Dänzer-Str.) - Bäume/Schatten/Begrünung: - grüne Insel/Oase/Erholungsinsel aus altem Baumbestand, gerne mit integriertem Spielplatz (- vielleicht lässt sich diese Fläche wenn benötigt auch gut für das Auffangen von Wasser nutzen) - gerne auch Auflockerung des Straßenbildes und Beschattung des Fußgängerweges durch Bäume - Straße: - angemessene Breite, breiter als an der Grünen Bank - Bürgersteig oder ebenerdige visuelle Markierung des Fußgängerbereiches (letzteres bevorzugt) - Markierung einiger Straßenabschnitte als Spielstraßen - Fußwege innerhalb des Wohngebietes zur Abkürzung der Laufwege zum Beispiel entlang der Bauplätze 35 und 36 oder/und 57 und 58 (Beispiele im Lag oder und auf dem Mallendarer Berg) - Fußweg vom Baugebiet zur Unterführung (Nähe Kreisel), bspw. vom Bauplatz 1 abgehend, damit die Kinder ihren Schulbus nicht entlang der Hauptstraßen erreichen müssen Eine Karte zur Lärmbelastung der B42 in Lahnstein habe ich nicht gefunden. Falls Sie mir diese schicken könnten würde ich mich sehr freuen!	Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sieht der Bebauungsplan optional nur im östlichen Randbereich im Mischgebiet vor. Dies betrifft entsprechend den topographisch gesehen oberen Rand des Plangebietes. Im Übrigen ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Dabei sind pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Planänderungsbedarf hierzu wird nicht erkannt. Die Festsetzung, dass entlang straßenseitiger Grenzen Einfriedungen nur bis maximal ein Meter Höhe zulässig sind, wird beibehalten. Einer Erhöhung zu Einfriedungen bis zwei Meter Höhe wird nicht entsprochen, da hierdurch ein baugestalterisch-städtebauliches Bild entstehen kann, was nicht gewünscht ist und zudem aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erstrebenswert ist. Die Festsetzung zum Einfriedungsabstand zur Straße mit einem halben Meter wird beibehalten. Der Anregung wird nicht entsprochen. Öffentliche Parkplatzmöglichkeiten werden im Zuge der verkehrstechnischen Erschließungsplanung innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsraums vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt flächenhaft die öffentlichen Verkehrsflächen fest, es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans, straßenraumgestalterische Details festzulegen. Die städtebauliche Plankonzeption sieht bislang keinen Spielplatz vor. Das Erschließungsgebiet ist durchweg topographisch nicht unerheblich bewegt, sodass ein ebener Spielplatz nicht entstehen wird. Im Hinblick auf die höheren Grunderwerbs- und Erschließungskosten muss für die Wirtschaftlichkeit des Plangebietes der Anteil des vermarktaren Nettobaulandes hoch sein. Die Einplanung weitergehender öffentlicher Flächen, insbesondere für einen Spielplatz oder einen öffentlichen Parkplatz führen voraussichtlich zu einer Erhöhung der Grundstücksverkaufspreise. Die Straßenverkehrsflächenbreiten werden in hinreichender Breite im Bebauungsplan konzipiert. Es ist beabsichtigt, dass der Bereich der zentralen Ringerschließung, die im Osten jeweils an die Kölner Straße anschließt, im weiteren Planverfahren mit 7,5 m vorgesehen wird. Für die übrigen im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Verkehrsflächenbreiten wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Weitergehende Details zur Straßenraumgestaltung obliegen der fachtechnischen Erschließungsplanung (Straßenplanung). Im Bebauungsplan können hierzu keine Festsetzungen getroffen werden. Die Festsetzung von Straßenabschnitten als Spielstraße sind auch mit erheblichen Einschränkungen für die Befahrung und das Parken von Fahrzeugen verbunden. Es wird eine verkehrsberuhigte Straßenraumgestaltung angestrebt, eine Festlegung als Spielstraße ist dazu nicht erforderlich.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
	Die weitergehende Einplanung von Fußwegen in Plangebietsmitte in Ost-/West-Richtung wäre nur als aufwändige Treppenanlage mit entsprechend erhöhten Baukosten denkbar. Auch dies würde zu einer Erhöhung der Grundstücksverkaufspreise führen. Der Anregung zur Anlage einer weiteren fußläufigen Anbindung am westlichen Randbereich des Plangebietes wird nicht entsprochen. Im Süden bestehen zur Industriestraße ebenfalls große Höhenunterschiede, so dass ein Fußweg an dieser Stelle nur über den aufwendigen Bau einer Treppenanlage machbar wäre, was sich auch negativ auf die Wirtschaftlichkeit des städtebaulichen Gesamtprojektes auswirkt. Da bereits fußläufige Anbindungen an anderer Stelle vorgesehen sind, wird der Anregung nicht entsprochen.
	Abwägungsvorschlag XIX: Den Anregungen wird nicht entsprochen.
Anna Deimel / Anna Zander, Lahnstein - mit Schreiben vom 5. August 2018	
vielen Dank für den Link, er war sehr interessant. Ich wollte noch ergänzen: Da ich zu den Kaufinteressenten gehöre liegt es natürlich nicht in meinem Interesse durch meine Wünsche/Ideen die Grundstückspreise zu erhöhen.	Kein Abwägungsbedarf.
Caritasverband, Philipp-Gehling-Str. 4, Montabaur - mit Schreiben vom 13. August 2018	
Wir als Caritasverband Westerwald-Rhein-Lahn decken in Lahnstein als wichtigster örtlicher Wohlfahrtsverband einen Großteil des Beratungsbedarfs in schwierigen sozialen Lagen, sind in der ambulanten und stationären Alten- und Gesundheitshilfe sowie in der Behindertenhilfe tätig. Außerdem betreiben wir eine Facheinrichtung für Menschen ohne Wohnung an zwei Standorten. Das Thema bezahlbarer Wohnraum liegt uns sehr am Herzen, deshalb möchten wir uns zum geplanten Baugebiet „Alte Markthalle“ äußern, dessen Planungen kürzlich	Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sieht der Bebauungsplan optional im östlichen Randbereich im Mischgebiet MI-1 und Mischgebiet MI-2 vor. Hier können u.a. Wohngebäude mit bis zu acht Wohnungen je Gebäude errichtet werden. Insofern besteht grundsätzlich ein Angebot für Mehrfamilienhäuser im Plangebiet. Im Übrigen ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Dabei sind pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
für die Öffentlichkeit auslagen. Mit der Nähe zu Koblenz sind auch in Lahnstein deutlich steigende Mieten, Grundstücks- und Immobilienpreise zu verzeichnen. Gleichzeitig hat sich in den letzten 20 Jahren die Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbildung signifikant verringert, da die Stadt fast alle Immobilien veräußert hat.	
Ein von uns initiiertes „Runder Tisch“ zum Thema „Bezahlbares Wohnen“ hat mit örtlichen Akteuren aus Stadtverwaltung, Kirchen, Caritas, Jobcenter, Wohnungsgenossenschaft, Haus & Grund ergeben: der Wohnungsmarkt in Lahnstein ist angespannt, jedoch nicht mit der Situation in den großen Ballungszentren zu vergleichen. Es gibt noch Wohnungsangebote, wirklich preiswerte Wohnungen werden auf dem freien Markt aber fast nur noch von der Baugenossenschaft Rhein-Lahn angeboten. Deren Auswahlkriterien sind jedoch ähnlich wie von privaten Vermietern. Dadurch, dass verschiedene Gruppen bis hin zum Mittelstand um das knappe Gut „bezahlbarer“ Wohnraum konkurrieren, bleiben die Schwächeren auf der Strecke. Das trifft neben den „Randgruppen“ auch immer mehr Rentner, Geringverdiener und größere Familien. Viele Wohnungen, insbesondere von privaten Vermietern, werden per Mundpropaganda vermittelt.	Das Plangebiet wird über eine investorenseitige Lösung erschlossen und realisiert. Eine andere Entwicklung der Ausgangsfläche (eigentliches Erschließungsgebiet), die sich durch eine Vielzahl an Alteigentümern auszeichnet, ist nachweislich die letzten Jahre bzw. Jahrzehnte nicht möglich gewesen. Da bereits der erforderliche Grundstücksankaufpreis hoch ist, kann unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließungskosten und der Bodenrichtwerte kein Baugebiet entstehen, dass niedrigpreisig an den Markt gebracht werden kann. Die Nachfrage der potentiellen Bauherren beim Erschließungsträger geht ganz eindeutig in Richtung einer Einzelhausbebauung mit Ein- und/oder Zweifamilienhäuser. Daher ist auch aus diesem Grund das städtebauliche Konzept für den räumlich überwiegenden Bereich so ausgerichtet worden.
Eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sollte eines der wichtigen Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Lahnstein sein. Daher sollte der Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem, barrierefreiem und preisgünstigem Mietwohnraum eine hohe Bedeutung beigemessen werden. Dazu würde unter anderem eine aktive Steuerung des Wohnungsbaumarktes und dessen sinnvoller Mischung hinsichtlich Preissegment und Bautypologie in neuen (und bestehenden) Baugebieten gehören. Mit einer Wohnflächenentwicklung mit dem Ziel, möglichst wenig Kosten für Planung und Erschließung zu haben, kann der Mangel an bezahlbarem Wohnraum nicht kompensiert werden. Vielmehr wird so dem Ziel der Gewinnmaximierung und der Erfüllung größtmöglicher Renditeerwartungen des Investors entsprochen. Die Grundstücke werden hochpreisig verkauft, die Baukosten sind hoch. Im vorliegenden Baugebiet werden praktisch keine Mietwohnungen entstehen. Hier bedarf es einer kommunalen Gegensteuerung. Beim Verkauf städtischer Grundstücke auf den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen hat die Stadt die Möglichkeit, unmittelbar Einfluss zu nehmen auf die künftige Nutzung und damit auch auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum (in Anlehnung an die Konzeptvergabe).	Aufgrund des Teils topographisch gesehen stark bewegten Geländes ist die Möglichkeit zur Realisierung von barrierefreien Wohnungen deutlich schwieriger und kostenaufwändiger als bei ebenem Ausgangsgelände. Dies führt ebenfalls dazu, dass kostengünstiger Wohnraum im in Rede stehenden Gebiet schwieriger zu erreichen ist.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Wir möchten daher anregen, dass die Stadt Lahnstein mit ihrer sozialen Verantwortung die bestehende Planung des Baugebietes „Alte Markthalle“ nochmals überdenkt. Es sollte geprüft werden, ob es möglich ist, z.B. mit der örtlichen Genossenschaft oder anderen Partnern auf einem Teil der Grundstücke sozialen Wohnungsbau oder andere niedrigpreisige, barrierefreie Mietwohnungen zu errichten.	
	<i>Abwägungsvorschlag XX:</i> <i>Den Anregungen wird nicht entsprochen.</i>

Übersicht der zu fassenden Beschlüsse

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 27. Juli 2018.....	1
<i>Abwägungsvorschlag I: Die Ergebnisse des eingeholten Artenschutzgutachtens werden in die Planunterlagen eingearbeitet und bei der Maßnahmenumsetzung berücksichtigt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird eine externe, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme in die Planung eingebracht, die insbesondere der Avifauna dient.....</i>	<i>2</i>
<i>Abwägungsvorschlag II: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des genehmigten und damit wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.</i>	<i>3</i>
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 25. Juli 2018.....	4
<i>Abwägungsvorschlag II (dito): Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des genehmigten und damit wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.</i>	<i>5</i>
<i>Abwägungsvorschlag III: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</i>	<i>7</i>
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur - mit Schreiben vom 31. Juli 2018.....	8
<i>Abwägungsvorschlag IV: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</i>	<i>10</i>
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Mainz - mit Schreiben vom 18. Juli 2018	10
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz - mit Schreiben vom 2. August 2018	10
<i>Abwägungsvorschlag V: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Eine weitergehende Abstimmung mit der GDKE erfolgt direkt zwischen Erschließungsträger und Fachbehörde.</i>	<i>11</i>
Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz - mit Schreiben vom 2. August 2018	12
<i>Abwägungsvorschlag VI: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</i>	<i>13</i>
Landesbetrieb Mobilität Diez - mit Schreiben vom 17. Juli 2018	14
<i>Abwägungsvorschlag VII: Die Zustimmung des LBM wird zur Kenntnis genommen. Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.....</i>	<i>15</i>
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Bonn - mit Schreiben vom 3. Juli 2018	15
Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus, Westerburg - mit Schreiben vom 12. Juli 2018	15
Handwerkskammer Koblenz - mit Schreiben vom 19. Juli 2017.....	16
Industrie- und Handelskammer Regionalgeschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 25. Juli 2018.....	16
inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Saarlouis - mit Schreiben vom 16. Juli 2018.....	17
Energienetze Mittelrhein GmbH & Co KG, Koblenz - mit Schreiben vom 19. Juli 2018	18
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Koblenz - mit Schreiben vom 23. Juli 2018.....	18
<i>Abwägungsvorschlag VIII: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</i>	<i>20</i>
Karl-Heinz und Christa Caspari, Kölner Straße 30a, Lahnstein - mit Schreiben vom 18. Juli 2018.....	20

Karl-Heinz und Christa Caspari, Kölner Straße 30a, Lahnstein - mit Schreiben vom 24. Juli 2018.....	21
Abwägungsvorschlag IX: Der Anregung wird entsprochen. Der Bebauungsplanentwurf wird für das weitere Verfahren angepasst.	22
Christoph Caspari, Mittelstraße 12, Lahnstein - mit Schreiben vom 18. Juli 2018	22
Abwägungsvorschlag X: Der Anregung wird nicht entsprochen.	22
Eheleute Helene und Michael Erdlei, Christian-Sebastian-Schmidt-Straße 46, Lahnstein - mit Schreiben vom 19. Juli 2018	23
Abwägungsvorschlag XI: Der Anregung wird entsprochen.	24
Jürgen Fischbach, Lahnstein - mit Schreiben vom 28. Juli 2018.....	24
Abwägungsvorschlag XII: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.	27
J. Fischbach - mit Schreiben vom 30. Juli 2018.....	27
Gisela Jungen, Lahnstein, mit Schreiben vom 30. Juli 2018	28
Abwägungsvorschlag XIII: Der Anregung wird entsprochen.	28
Stefan Junker, Lahnstein - mit Schreiben vom 31. Juli 2018.....	28
Abwägungsvorschlag XIV: Der Anregung wird entsprochen.....	28
Herr Kordon, Kölner Straße 23 - mit Eingabe vom 25. Juli 2018.....	29
Abwägungsvorschlag XV: Der Anregung wird nicht entsprochen.	29
Karl Schmitz, Koblenz - mit Schreiben vom 23. Juli 2018	29
Abwägungsvorschlag XVI: Der Anregung wird entsprochen.....	29
Eheleute Hella und Helmut Schröder, Christian-Sebastian-Schmidt-Straße 44a, Lahnstein - mit Schreiben vom 23. Juli 2018	30
Abwägungsvorschlag XVII: Der Anregung wird entsprochen. Sonstiger Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.	31
Agnes Schug-Speyerer, Monika Korb, Silvia Wittich, Lahnstein - mit Schreiben vom 26. Juli 2018.....	32
Abwägungsvorschlag XVIII: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.	32
Anna Deimel / Anna Zander, Lahnstein - mit Schreiben vom 2. August 2018.....	32
Abwägungsvorschlag XIX: Den Anregungen wird nicht entsprochen.	34
Anna Deimel / Anna Zander, Lahnstein - mit Schreiben vom 5. August 2018.....	34
Caritasverband, Philipp-Gehling-Str. 4, Montabaur - mit Schreiben vom 13. August 2018.....	34
Abwägungsvorschlag XX: Den Anregungen wird nicht entsprochen.	36