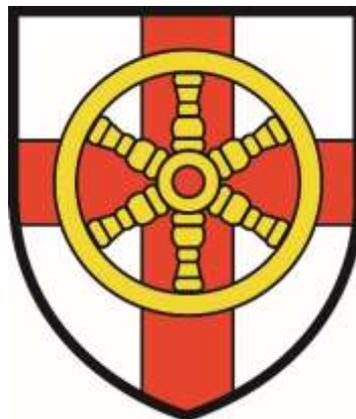

**BAULEITPLANUNG
DER STADT LAHNSTEIN**

**AUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 48
AN DER ALTEN MARKTHALLE**



**ENTWURFSFASSUNG
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE PLANUNGSINHALTE
DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB**

BEGRÜNDUNG

1	Aufgabenstellung, Ziel und Zweck der Planung	5
2	Bestandssituation	8
3	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	10
3.2	Flächennutzungsplanung	12
3.3	Übergeordnete umweltrelevante Planungen	13
4	Planinhalte	13
4.1	Erschließung	18
4.2	Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten	21
4.3	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	22
4.4	Bauweise	26
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	27
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
4.7	Immissionsschutz	29
4.8	Landschaftsplanung.....	36
4.9	Ver- und Entsorgung.....	37
4.9.1	Stromversorgung	37
4.9.2	Trink- und Löschwasserversorgung	37
4.9.3	Gebietsentwässerung	38
4.10	Altablagerungen	40
4.11	Denkmalschutz und Archäologie	40
4.12	Bergbau / Altbergbau	41
4.13	Bodenordnung	41
5	Landschaftsplanung in der Bauleitplanung	42
5.1	Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13a Abs. 1 BauGB	42
5.2	Bestandssituation.....	44
5.3	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	47
5.3.1	Bodenpotential:	48
5.4	Artenschutzrechtliche Bewertung	50
5.5	Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	53
5.5.1	Aufhängen von Nistkästen	54
5.5.2	Ausgleichsmaßnahme „Waldrandentwicklung“	57
5.5.3	Ausgleichsmaßnahme „Waldumbau durch Voranbau mit Buche“	60
6	Aussagen zur Nicht-Notwendigkeit eines Umweltberichtes	61
7	Anhang	62
8	Pflanzliste heimischer Gehölzarten.....	66
9	Verfahren	67

9.1	Aufstellungsbeschluss	67
9.2	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	67
9.3	Beteiligung der Behörden.....	67
9.4	Erste Abwägung	67
9.5	Öffentliche Auslegung	68
9.6	Zweite Abwägung.....	68
9.7	Satzungsbeschluss	68
9.8	Ausfertigung.....	68
9.9	Bekanntmachung	68
10	Bearbeitungsvermerk.....	69

1 Aufgabenstellung, Ziel und Zweck der Planung

Im Norden der Stadt Lahnstein, in direkter Angrenzung zur Gemarkung der Stadt Koblenz befindet sich westlich der B 42 und Kölner Straße eine größere innerörtliche Freifläche, die bislang noch nicht bebaut worden ist. Die Fläche ist seit langer Zeit als Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Eine Baugebietsentwicklung und -realisierung ist bislang an den Eigentumsverhältnissen und einer fehlenden Veräußerungsbereitschaft der Alteigentümer gescheitert.

Seitens der Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen als privatem Erschließungsträger konnten erfolgreiche Abstimmungen mit den Alteigentümern erzielt werden, so dass eine Baugebietsentwicklung und -realisierung nunmehr greifbar ist.

Die Stadt Lahnstein, als Inhaberin der Planungshoheit für die Bauleitplanung sieht die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „An der alten Markthalle“ auf Anfrage und Antrag der Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen vor. Die Karst Ingenieure GmbH tritt dabei als Erschließungsträger auf und stellt alle erforderlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet her. Für die Stadt Lahnstein fallen keine Kosten für die Bauleitplanung und Erschließung an.

Mit der vorliegenden Planung wird die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO sowie in einem räumlich untergeordneten Teilbereich eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der kurz- und mittelfristigen Deckung des Baugrundstücksbedarfs. Dies ist dadurch begründet, dass in der Stadt eine große Nachfrage nach entsprechenden Baugrundstücken vorliegt. Insbesondere das dichte soziale Infrastrukturangebot der Stadt Lahnstein sowie die sehr gute verkehrliche Anbindung an die nahegelegenen Städte Koblenz und Neuwied sorgen für eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt. Die nachhaltige Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen kann durch Deckung vorhandener Baubedarfe i.V.m. Zuzug zusätzlicher Haushalte bzw. der Verhinderung von Abwanderungen gesichert werden.

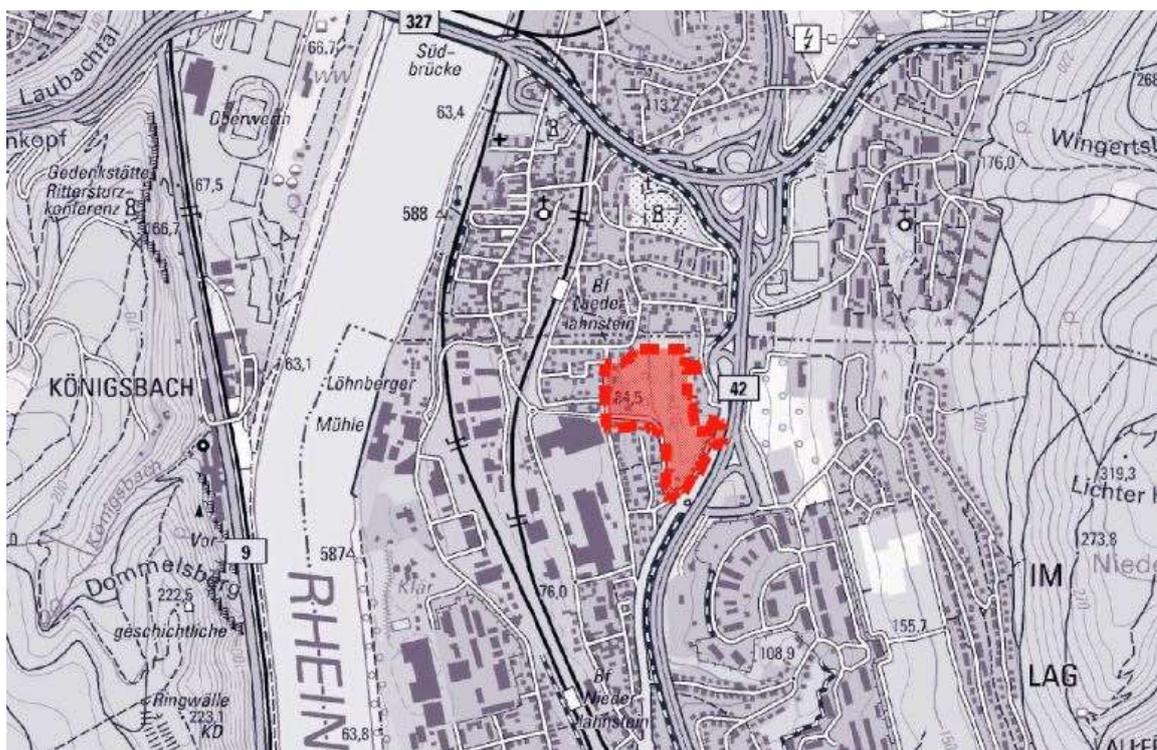


Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

Das Plangebiet wird durch bereits bebaute Siedlungsstrukturen von Lahnstein im Westen, Osten und Süden und von Koblenz im Norden umschlossen. Im Osten verlaufen die Kölner Straße sowie die Bundesstraße B 42. Eine verkehrliche Anbindung an das örtliche Verkehrssystem („Kölner Straße“ und das überregionale Verkehrssystem (B 42) ist damit gegeben. Das Plangebiet wird über zwei Straßenanschlüsse an die „Kölner Straße“ erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan schließt entsprechend des Planungswillens der Stadt Lahnstein die direkt angrenzende Bestandsbebauung entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße im Westen mit ein, um für diese Bereiche, für die bislang kein Bebauungsplan vorhanden ist, ebenfalls eine bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Seitens der Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen als privatem Erschließungsträger wird das Gebiet entsprechend der Abgrenzung des städtebaulichen Gestaltungsentwurfes (siehe Kapitel 4 Planinhalte) erschlossen (eigentliches Erschließungsgebiet).

Der städtebauliche Entwurf für das Erschließungsgebiet sieht im überwiegenden Teil des Plangebietes ein Wohngebiet mit rund 77 Wohnbaugrundstücken für den Bau von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern auf einer Fläche von ca. 3,9 ha vor. Darüber hinaus ist im Osten des Plangebietes ein „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO geplant (ca. 0,2 ha). Entlang der Kölner Straße soll innerhalb des Baugebietes MI-2 eine abweichende Bauweise aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden entstehen, die gleichzeitig als Lärmschutz für dahinter liegende Baugrundstücke dient. So wird die abweichende Bauweise dahingehend näher definiert, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Hauptgebäude in der geschlossenen Bauweise zu errichten sind, jedoch im Randbereich des Baugebietes MI-2

die Regelungen zum seitlichen Grenzabstand der Landesbauordnung RLP gelten. Dies wird darüber hinaus über ein zweites, westlich angrenzendes Mischgebiet verstärkt, das zwar eine offene Bauweise festsetzt, jedoch eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorschreibt. Hierdurch können insgesamt größere Gebäude für mischgebietsmögliche Nutzungen entstehen. Mischgebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das geplante Vorhaben entspricht den Entwicklungsabsichten der Stadt Lahnstein und bietet durch das allgemeine Wohngebiet und das flächenhaft untergeordnete Mischgebiet ein verschiedenartiges Angebot an Baugrundstücken.

Somit werden im Bebauungsplan ein Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO entwickelt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über verschiedene Festsetzungen beschränkt. Das Baugebiet soll hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper eine ortsverträgliche Erweiterung der Stadt darstellen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Hierdurch ist das Erfordernis einer Aufstellung des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Situation erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als so genannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB.

Gemäß dem am 20. September 2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt u.a. auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Die konkrete Planungsabsicht für das in Rede stehende Plangebiet sieht die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden als Einzel- und Doppelhäuser sowie im Osten des Plangebietes Bauten für gewerbliche Betriebe, die in einem Mischgebiet zulässig sind (unter Berücksichtigung der konkreten Nutzungseinschränkungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans) und Mehrfamilienhäuser, vor. Für das Plangebiet stellt der wirksame Flächennutzungsplan bereits Wohnbaufläche dar. Damit ist aus Sicht der übergeordneten, vorbereitenden Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt an dieser Stelle gefasst worden.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Die Größe der zulässigen Grundfläche entspricht den Vorgaben des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB. Hieraus folgt, dass die Anwendung des § 13a BauGB planungsrechtlich möglich und geboten ist.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3

Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Weitergehende Einzelheiten zu den Bebauungsplaninhalten sind den nachfolgenden Erläuterungen der Begründung zu entnehmen. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

2 Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden der Stadt Lahnstein, in unmittelbarer Nähe zur B 42 mit überregionaler Verkehrsbedeutung. Das Plangebiet wird im Osten über die Kölner Straße erschlossen. Das Gelände stellt sich als topographisch stark geprägtes Gelände mit deutlichen Höhenunterschieden dar. So fällt das Plangebiet von Ost nach West mit einer Steigung von ca. 13,5 % ab. Die südwestlich am Plangebiet vorbeiführende „Industriestraße“ liegt deutlich unter dem Höhengniveau des Plangebietes, weshalb an dieser Stelle kein Straßenanschluss geplant wird.

Bei den Flächen handelt es sich um ehemals überwiegend als Zier- und Nutzgärten genutzte Flächen. Derzeit stellen sich die Flächen als gehölzreiche Gartenbrachen unterschiedlicher Sukzessionsstadien von Verbuschung bis hin zu waldähnlichen Strukturen dar. Das Plangebiet wird von Einzelhausbebauung mit Ziergärten umschlossen.

Entlang der Kölner Straße befinden sich im Bestand bereits zweigeschossige Wohngebäude, teils mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss. Im Westen, entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße befinden sich Wohngebäude mit talseitig teils vollen drei Vollgeschossen (teils mit zusätzlich in Erscheinung tretenden Kellergeschossen).



Abb.: Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten:
© Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Die Stadt Lahnstein ist Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadtlage.

Der wirksame Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald ist seit dem 11. Dezember 2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Die Stadt Lahnstein wird durch den wirksamen RROP 2017 als „Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ eingeordnet.

Im System der zentralen Orte und der Versorgungsbereiche nimmt die Stadt Lahnstein die Funktion als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum war.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren.

Der Bereich des Plangebiets wird im gültigen Regionalen Raumordnungsplan von Wohnbaufläche umrandet, jedoch selbst von keiner Siedlungsflächendarstellung überlagert.

Nördlich grenzt eine im RROP dargestellte Grünzäsur an das Plangebiet an. Hierzu können folgende bewertende Aussagen getroffen werden:

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 in Rede stehende Plangebietsfläche bereits Wohnbaufläche ausweist. Die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans ist damit behördenverbindlich.

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 der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz vom 25. Juli 2018 (Obere Landesplanungsbehörde) wird auch darauf hingewiesen, dass seitens der Oberen Naturschutzbehörde hinsichtlich der von ihr zu vertretenden Belange keine Bedenken bestehen und kein materieller Zielkonflikt erkannt wird.

Die Festsetzung einer Wohnbaufläche sowie eines Mischgebietes in einem räumlich untergeordneten Teilbereich steht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB somit nicht entgegen.

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.

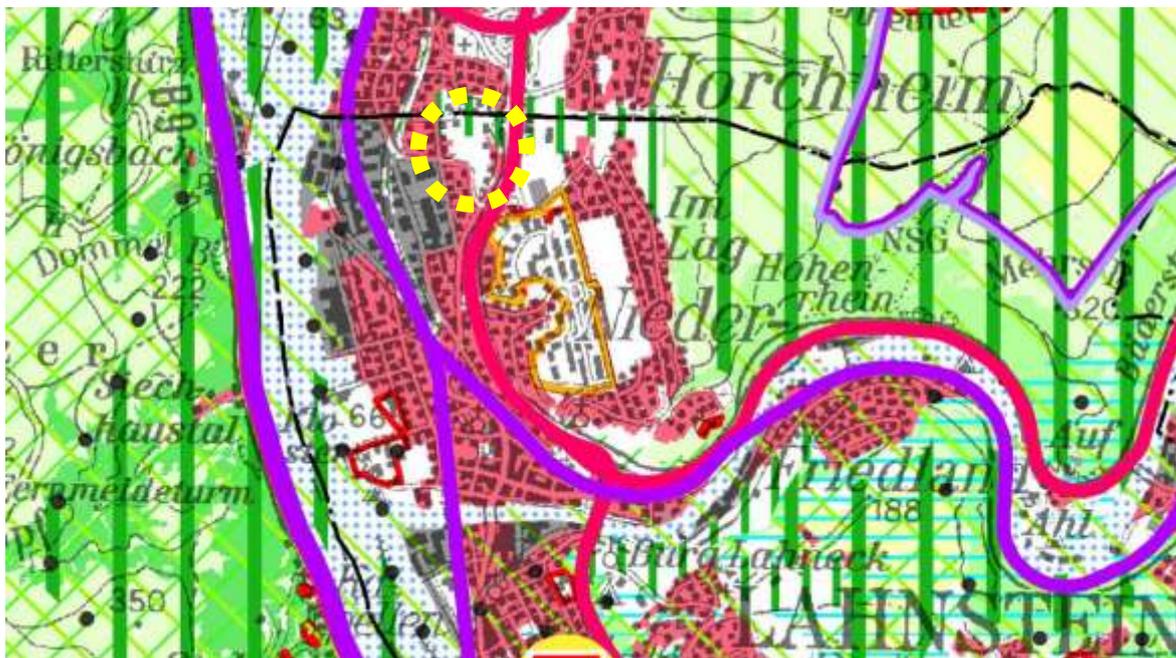


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2017 (unmaßstäbliche Darstellung)

3.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die für die Bebauung vorgesehene Fläche des betrachteten Plangebietes nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Baufläche) als Wohnbaufläche (W) dargestellt (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Der Bebauungsplan kann demnach gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, auch wenn generell im Planaufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB ein Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 S. 2 abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgestellt werden kann, bevor dieser geändert oder ergänzt ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist an dieser Stelle somit nicht notwendig.

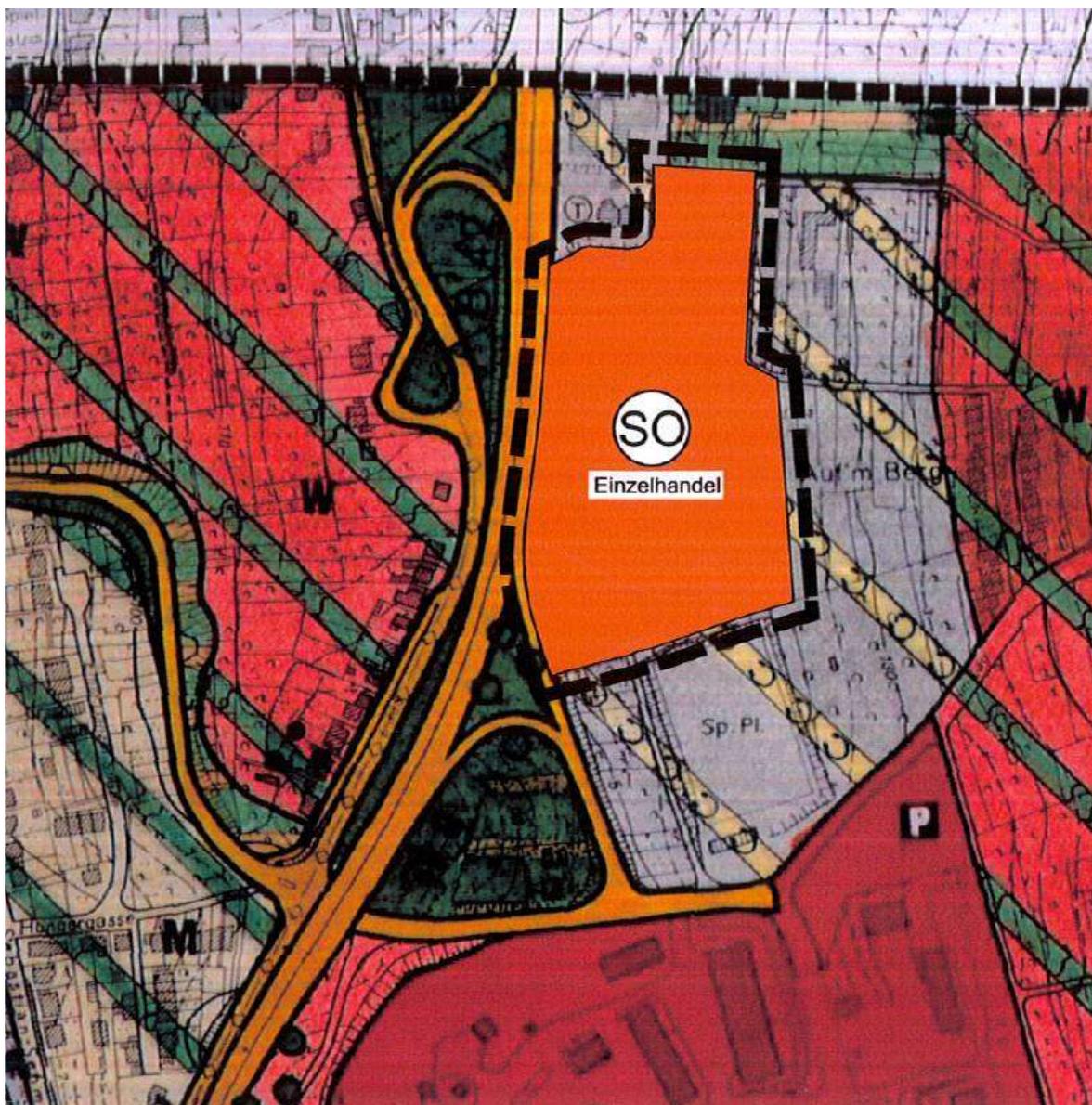


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein (unmaßstäbliche Darstellung)

3.3 Übergeordnete umweltrelevante Planungen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura-2000-Gebiets (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete).

Ferner weist es keine im Sinne des § 30 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Kartierte Biotope liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Der Geltungsbereich liegt im Randbereich des „Naturparks Nassau“ gemäß des § 27 BNatSchG. Der Naturpark ist regionsübergreifend und überdeckt diverse Siedlungslagen. Gemäß § 1 Abs. 2 LVO „Naturpark Nassau“ sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplans in baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB nicht Bestandteil des Naturparks. Die bestehenden Siedlungslagen sind entsprechend nicht Teil des Naturparks, sondern lediglich von diesem umgeben. Gleiches gilt für Weiterentwicklungen die über verbindliche Bauleitpläne gesichert werden. Damit steht dem Erlass des vorliegenden Bebauungsplans nichts entgegen.

4 Planinhalte

Der überwiegende Teil des Plangebietes „An der alten Markthalle“ soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden (Baugebiete WA-1 und WA-2) und sieht die Planung von ca. 77 Baugrundstücken vor. Im Osten ist mit den Baugebieten MI-1 und MI-2 außerdem die Entwicklung von zwei Bereichen als „Mischgebiet“ vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan schließt entsprechend des Planungswillens der Stadt Lahnstein die direkt angrenzende Bestandsbebauung entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße im Westen mit ein, um für diese Bereiche, für die bislang kein Bebauungsplan vorhanden ist, ebenfalls eine bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Daher setzt der Bebauungsplan für die genannten Bereiche der Bestandsbebauung ebenfalls ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest (Baugebiete WA-3 und WA-4).

Die äußere Erschließung erfolgt im Osten über zwei Straßenanschlüsse an die L 335 und die Kölner Straße. Über diese beiden Anschlüsse erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes.

Seitens der Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen als privatem Erschließungsträger wird das Gebiet innerhalb der Abgrenzung des städtebaulichen Gestaltungsentwurfes erschlossen. Die Plankonzeption beabsichtigt zum Großteil die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Sinne freistehender Einzelhäuser. Im Osten werden hingegen zwei Baugebiete als Mischgebiet festgesetzt. Gemäß allgemeiner Zweckbestimmung des § 6 Abs. 1 BauNVO dienen „Mischgebiete“ dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die dort getroffenen Festsetzungen können u.a. Bauten für gewerbliche Betriebe entstehen, die in einem Mischgebiet

zulässig sind (unter Berücksichtigung der konkreten Nutzungseinschränkungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans). Es können in den MI-Bereichen aber auch Mehrfamilienhäuser bis zu max. 8 Wohnungen entstehen. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes im Osten des Plangebietes die Absicht verfolgt, insbesondere durch die festgesetzte abweichende Bauweise im Baugebiet MI-2 entlang der Kölner Straße und der angrenzenden B 42 einen Schallschutz für die dahinter liegenden Wohnbaugrundstücke zu bieten. Entsprechend werden im Bebauungsplan unterschiedliche Baugebiete: WA-1, WA-2, MI-1 und MI-2 sowie für die Bestandsbebauung WA-3 und WA-4 festgesetzt.

Im Westen wird das Plangebiet über einen Fußweg mit der angrenzenden Christian-Sebastian-Schmidt-Straße und im Südwesten mit der Industriestraße verbunden.

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE PLANUNGSINHALTE DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG



Abb.: Ausschnitt aus dem städtebaulichen Gestaltungsentwurf (unmaßstäblich)

Als Grundzüge der Planung im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB sind zusammenfassend folgende städtebauliche Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4) mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten.

- *Konzipierung eines Mischgebietes (MI-1 und MI-2) im östlichen Teil des Plangebietes mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten.*
- *Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 im Baugebiet WA-1 und WA-2, einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 in den Baugebieten WA-3 und WA-4 und einer Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 1,8 in den Baugebieten MI-1 und MI-2.*
- *Baugebiet WA-1, WA-2 und MI-1: Maximal zwei Vollgeschosse (WA-1) bzw. zwingend zwei Vollgeschosse (MI-1) bei einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m (Dachneigung 15°-45 und Erschließung von der Bergseite her) oder maximalen Traufhöhe von 7,50 und einer maximalen Firsthöhe von 11,50 m (Dachneigung 15° bis 45° und Erschließung von der Talseite her) oder maximalen First- bzw. Wandhöhe von 9,0 m (Dachneigung 0° bis 15° und Erschließung von der Bergseite her) oder maximalen First- bzw. Wandhöhe von 10,0 m (Dachneigung 0° bis 15° und Erschließung von der Talseite her).*
- *Baugebiet MI-2: Mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse bei einer maximalen Traufhöhe von 7,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m (Dachneigung 15° bis 45°) oder einer maximalen First- bzw. Wandhöhe von 10,0 m (Dachneigung 0° bis 15°).*
- *In den Baugebieten WA-3 und WA-4 wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen verzichtet, da hier eine zu unterschiedliche Bestandsbebauung vorliegt.*
- *Baugebiet WA-1, WA-2 und MI-1: Offene Bauweise mit Einhaltung von Grenzabständen nach den Bestimmungen der LBauO.*
- *Baugebiet MI-2: Abweichende Bauweise (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Hauptgebäude in der geschlossenen Bauweise zu errichten; im Randbereich des Baugebietes gelten die Regelungen zum seitlichen Grenzabstand der Landesbauordnung RLP)*
- *In den Baugebieten WA-3 und WA-4 wird auf die Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet.*
- *Für die Baugebiete WA-3 und WA-4 besteht damit nur die Planungsqualität eines einfachen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Die Beurteilung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend im Übrigen nach §§ 34 oder 35 BauGB.*
- *Zulässigkeit von maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaus in den Baugebieten WA-1 und WA-2 und maximal acht Wohnungen pro Wohngebäude in den Baugebieten MI-1 und MI-2.*
- *Festsetzung privater Grünflächen (Privatgarten)*
- *Festsetzung einer pauschalen Grundstücksbegrünung von mindestens zehn Prozent zur inneren Durchgrünung und für artenschutzrechtliche Aspekte*
- *Festsetzung einer Fläche für Schallschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz)*

**ENTWURF DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE PLANUNGSINHALTE DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

Eine Begründung der Plankonzeption und der einzelnen Festsetzungen erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

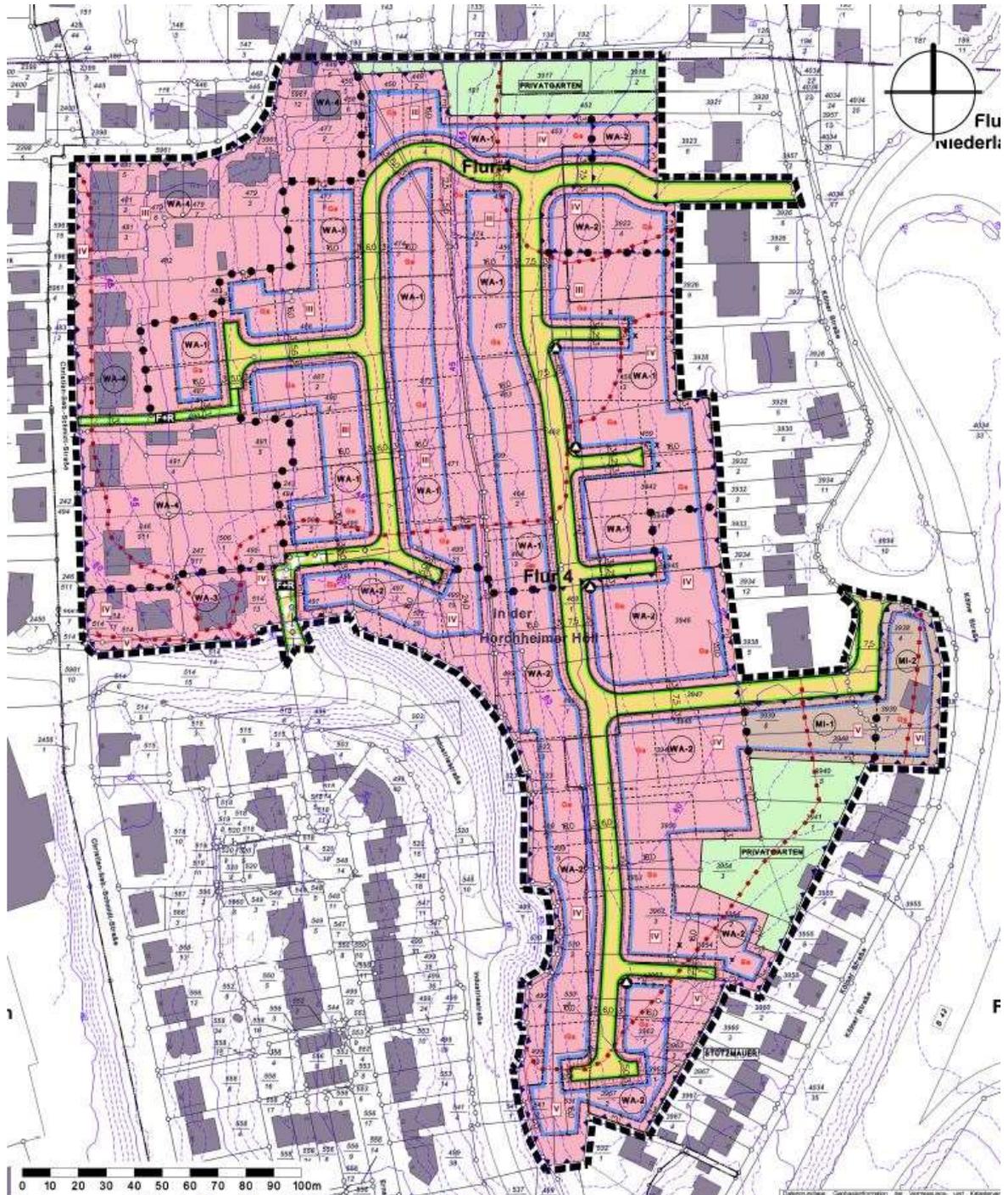


Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans (unmaßstäblich)

4.1 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt im Osten über zwei Straßenanschlüsse an die L 335 und die Kölner Straße.

Die nördliche Anbindung nutzt dabei eine bereits flächenhaft freigehaltene Trasse zwischen den Bebauungen Kölner Straße 42 und Kölner Straße 41a. Weiter südlich kann eine Anbindung über die noch unbebauten Grundstücke zwischen dem Gebäude Kölner Straße 34 und der „alten Markthalle“ auf dem Flurstück 3939/7 erfolgen.

Über diese beiden Anschlüsse erfolgt im Weiteren die innere Erschließung über ein kleines Ringsystem mit abzweigenden Stichstraßen Richtung Nordwesten sowie Richtung Süden des Plangebietes.

Dabei ist die Lage der jeweiligen Stichstraßen an die topographischen Verhältnisse im Gebiet angepasst. Das Plangebiet ist durch ein starkes topographisches Gefälle geprägt. Hierdurch ergibt es sich, dass in der Mitte des Plangebietes keine Erschließung von Ost nach West möglich ist. Um die Straßenräume mit einem verträglichen Gefälle konzipieren zu können, erfolgt die Anbindung des westlichen Plangebietes über eine Stichstraße, welche über den Norden des in Rede stehenden Gebietes verläuft und somit die östliche Haupterschließungsstraße mit dem westlichen Plangebiet verbindet.

Am Ende der nordwestlichsten Stichstraße verbindet ein Fuß- und Radweg das Plangebiet mit der angrenzenden Christian-Sebastian-Schmidt-Straße. Zudem wird über die darunter liegende Stichstraße ein Fuß- und Radweg zur Industriestraße geplant. Hierdurch wird die fußläufige Durchlässigkeit des Plangebietes von Ost nach West sichergestellt.

Die Dimensionierung der Straßenquerschnitte in den südlichen und westlichen Stichstraßen ist so konzipiert, dass ein „Wenden in drei Zügen“ zur Sicherung der Hausmüllentsorgung und für gleichartig große Lkws innerhalb des Plangebietes ermöglicht wird.

Entlang der drei nordöstlich gelegenen Stichstraßen, welche jeweils nur vier Baugrundstücke verkehrlich erschließen, ist ein Hervorstellen der Müllbehälter durch die Anwohner am Abfuhrtag an die Haupterschließungsstraße im Plangebiet vorgesehen. Hier werden im Bebauungsplan jeweilige Flächen für Mülltonnensammelstellen festgesetzt. Die betroffenen Grundstücke sind mit einem Kreuz markiert (siehe Planzeichnung Bebauungsplan).

Konzeptionell wird die spätere Gestaltung der untergeordneten Straßen im Mischprinzip ohne Trennung der einzelnen Verkehrsarten empfohlen, um der örtlichen Situation Rechnung zu tragen. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Gestaltung im Mischprinzip ein höherwertiges Wohnumfeld erreicht werden, als dies bei einer Gestaltung im Trennprinzip möglich wäre. Da das Plangebiet lediglich durch Ziel- und Quellverkehr geprägt ist, ist ein späterer Ausbau überwiegend im Mischprinzip ebenfalls gerechtfertigt. Für die Ringschließung im Plangebiet könnte jedoch auch die Anlage eines 1,5 m seitlichen Fußweges vorgesehen werden (optische oder bauliche Trennung mit Bordanlage). Die Gesamtverkehrsflächenbreite vom 7,5 m erlaubt dies. Einzelheiten sind im Rahmen der verkehrlichen Erschließungsplanung abschließend festzulegen.

Die Ausgestaltung des Straßenraums obliegt der konkreten fachtechnischen Erschließungsplanung und ist dieser vorbehalten.

Im Rahmen einer Straßenvorplanung wurden Böschungsflächen ermittelt, die bei der Anlage der Erschließungsstraßen rechnerisch, konzeptionell entstehen werden (im Vergleich zum bestehenden Urgelände). Im Bebauungsplan werden auf Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Ziffer 26 BauGB die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zeichnerisch festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die erforderliche Rechtsgrundlage für eine spätere Anlage der Flächen geschaffen.

Die Übernahme der Böschungsflächen erfolgte auf Grundlage einer Straßenvorplanung der Karst Ingenieure GmbH.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Flächen durch die (zukünftigen) Eigentümer der Grundstücke wird hierdurch zwar eingeschränkt, keineswegs jedoch verhindert. Die Böschungsbereiche sind Teil des Baugrundstücks, liegen in der Regel außerhalb der straßenseitig festgesetzten Baugrenzen. Die Böschungsbereiche sind in der Regel Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und eignen sich vorzugsweise für eine gärtnerische Nutzung (Vorgarten). Außerdem werden hier Grundstückseinfahrten, Stellplätze und Hauseingangsbereiche liegen. Eine Nutzung der Böschungsbereiche durch die Grundstückseigentümer ist also durchaus möglich.

Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes besteht eine Bruchkante im Urgelände. Es ist vorgesehen am Rand des Plangebietes eine Stützmauer zu errichten um die westlich anschließend konzipierten Baugrundstücke etwas mehr in die Ebene zu bringen. Die Stützmauer ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt worden (westlich der Flurstücke 3967/4, 3967/5, 3967/6, 3967/7, 3960/3, 3960/2).

Zur vorliegenden Bauleitplanung wurde zusätzlich ein Verkehrsgutachten beim Fachbüro Vertec in Koblenz in Auftrag gegeben. In der „verkehrsplanerischen Begleituntersuchung“ werden die Auswirkungen im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßensystems ermittelt und bewertet. Insbesondere für die Kölner Straße mit Kreisverkehrsplatz südlich des Plangebietes liegen im Bestand bereits hohe Verkehrszahlen vor. Das Gutachten wird Bestandteil der Planung und ist im Anhang (als separate Anlage) wiedergegeben.

Nachfolgend werden die Ergebnisse entsprechend des zusammenfassenden Kapitels des Gutachtens wiedergegeben:

In der Stadt Lahnstein ist im Rahmen des Bebauungsplans „An der alten Markthalle“ die Entwicklung eines Baugebietes geplant. Das Baugebiet befindet sich im Norden von Lahnstein und soll an die Kölner Straße verkehrlich angebunden werden.

Die verkehrlichen Auswirkungen dieses Entwicklungsvorhabens sollen im Rahmen einer verkehrsplanerischen Begleituntersuchung betrachtet werden.

Als Datenbasis dienen Knotenpunktzählungen, welche am Dienstag, den 19. September 2017 im Zeitbereich von 0:00 bis 24:00 Uhr stattgefunden haben. Zusätzlich wurde eine Gerätezählung für die Dauer von einer Woche vom 15. September 2017 bis 22. September 2017 im Zuge der Industriestraße durchgeführt.

Die Einfahrmengen an den Knotenpunkten im Untersuchungsgebiet betragen zwischen rd. 12.920 Kfz/d und 27.250 Kfz/d. Auf der Industriestraße ergeben sich Querschnittsbelastungen zwischen rd. 12.140 und 12.430 Kfz/d. Im Streckenzug entlang der Kölner Straße betragen die Querschnittsbelastungen je nach Streckenabschnitt zwischen ca. 11.280 und 14.170 Kfz/d. Die Hermsdorfer Str. ist mit rd. 16.620 Kfz/d am stärksten belastet.

In der für die Dimensionierung der Knotenpunkte maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde (16:15-17:15 Uhr) betragen die Einfahrmengen an den Knotenpunkten zwischen 1.220 und 2.350 Kfz/h.

Bei der Prognoseberechnung der Verkehrsmengen wird auf den Ansatz einer allgemeinen Verkehrsentwicklung verzichtet. Die Auswertungen von Langzeitzählstellen anderenorts belegen seit einigen Jahren, dass das allgemeine Verkehrswachstum nur noch sehr gering ausfällt. In vielen Bereichen sind bereits seit Jahren Verkehrsabnahmen zu verzeichnen.

Für das Entwicklungsvorhaben „An der alten Markthalle“ (127 Wohneinheiten) wird das zu erwartende Aufkommen richtlinienkonform bestimmt. Insgesamt berechnet sich ein Tagesaufkommen von 385 Fahrten im Quell- und Zielverkehr, davon drei Fahrten im Schwerverkehr. Weiterhin werden in den Prognoseberechnungen die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung der „Deines-Bruchmüller-Kaserne“ berücksichtigt. Diese können der „Verkehrsplanerischen Stellungnahme Verkehrserschließung Deines-Bruchmüller-Kaserne in Lahnstein“ (VERTEC, Stand März 2016) entnommen werden. Für den Knotenpunkt K2 erhöht sich hierdurch die Einfahrmenge um ca. 520 Kfz/d, davon 15 Fahrten im Schwerverkehr.

Aus verkehrsplanerischer Sicht wird ein Prognose-Nullfall (Referenzfall) mit Entwicklungen im Bereich der Deines-Bruchmüller-Kaserne und ein Prognose-Planfall P1 mit zusätzlicher Realisierung der Wohnflächen „An der alten Markthalle“ untersucht, deren Ergebnisse in den Abbildungen D1 bis D8 [der verkehrsplanerischen Begleituntersuchung] in Form von Knotenstromplänen dargestellt sind:

PO-Fall

Die Mehrbelastungen durch den Erweiterungsbau der „Deines-Bruchmüller-Kaserne“ werden berücksichtigt. Der PO-Fall dient als Referenzfall.

P1-Fall

Die Mehrbelastungen durch das Neubaugebiet „An der alten Markthalle“ werden zusätzlich zu den Belastungen des PO-Falles auf das Straßennetz umgelegt.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Die durch den Bebauungsplan „An der alten Markthalle“ zu erwartenden verkehrlichen Zuwächse fallen mit rd. 700 Kfz/d (+4,8%) am Knotenpunkt K1 Kölner Straße / Kölner Straße (nördliche Rampe) am größten aus. Am benachbarten Kreisverkehr K2 berechnet sich eine Zunahme von rd. 520 Kfz/d auf insgesamt rd.

28.290 Kfz/d (+1,9%). Am Knotenpunkt K3 sind die Verkehrszuwächse mit rd. 160 Kfz/d (+1,2%) geringer.

- Die Knotenpunkte K1 und K3 sind als Solitärknoten auf Basis der Bestandsgeometrie auch zukünftig als leistungsfähig zu bewerten. Die rechnerischen Kapazitätsreserven sind groß. Somit werden zusätzliche leistungssteigernde Maßnahmen nicht erforderlich.
- Der Knotenpunkt K2 liegt bereits in der Analyse im grenzleistungsfähigen Bereich. Die Überlastung bis zum Erreichen der Qualitätsstufe D beträgt in der maßgebenden Nachmittags-spitzenstunde 2% (Analyse). Insbesondere in der Knotenpunktzufahrt der Kölner Straße aus Richtung Südbrücke/B 42 treten Rückstauungen bei zähfließendem Verkehr auf. Durch die Mehrverkehrsbelastungen des Baugebietes (P1-Fall) steigt die rechnerische Überlastung auf dann 4% an. Aus fachlicher Sicht ändert sich der Verkehrsfluss gegenüber der Ist-Situation somit nur unmaßgeblich.
- Leistungssteigernde Maßnahmen wie beispielsweise die Einrichtung von Bypässen aus Richtung Südbrücke/B 42 bzw. aus Richtung Lahnstein können zu deutlichen Verbesserungen von Verkehrsfluss und Kapazität führen, sind jedoch aufgrund der Topographie und der Bebauung kaum oder nur mit einem hohen Kostenrahmen realisierbar.
- Aktuell wird im Auftrag der Stadt durch unser Büro das Mobilitätsentwicklungskonzept Lahnstein bearbeitet. Hier wird auch der Bereich Kölner Straße/Industriestraße/Hermsdorfer Straße einen maßgeblichen Rahmen erhalten, um ggf. auch „großräumige“ Lösungen und Varianten zu erarbeiten, die auf eine verkehrliche Verbesserung im betroffenen Bereich abzielen. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass neben der beschriebenen Entwicklung „An der alten Markthalle“ auch noch beispielsweise die „Grüne Bank“ als Wohngebiet bzw. Planungen in Zusammenhang mit der BUGA 2029 zu weiteren Belastungszunahmen im bereits heute kritischen Bereich der Kölner Straße führen können.“

Ergänzend wird unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Deutschen Telekom auf folgende Anforderung hingewiesen:

4.2 Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten

Für die Baugebiete WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4 des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Für die Baugebiete MI-1 und MI-2 wird als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß allgemeiner Zweckbestimmung des § 6 Abs. 1 BauNVO dienen „Mischgebiete“ dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Baugebieten WA-1 bis WA-4 sind die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als nicht zulässig festgesetzt.

In den Baugebieten MI-1 und MI-2 werden die Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Ziffern 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO als unzulässig festgesetzt. Darüber hinaus werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen in einem Mischgebiet im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) als unzulässig definiert.

Es erfolgt zudem eine Regelung zum weitestgehenden Ausschluss von Einzelhandel. Der Bebauungsplan sieht vor, dass auf Rechtsgrundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO festgesetzt ist, dass Einzelhandelsbetriebe mit Sortimentsschwerpunkt Lebensmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig sind. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind, mit folgenden Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB, im Plangebiet nicht zulässig:

Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn:

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,*
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,*
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und*
- eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschritten wird.*

Mit den Regelungen erfolgt ein gezielter Ausschluss von Einzelhandel, insbesondere Lebensmitteleinzelhandel im Plangebiet, da hierzu andere Bereiche in der Stadt prädestiniert sind. Die als Ausnahme zugelassenen Einzelhandelsnutzungen stellen einen erheblich beschränkten Umfang dar und dienen nur bestimmten Nutzungen, die Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben dienen, die beispielsweise im flächenhaft sehr kleinen Mischgebiet denkbar wären.

Die genannten Nutzungen werden im Plangebiet bewusst in den jeweiligen Baugebieten ausgeschlossen, da sie für den vorliegenden Standort des Plangebietes kein städtebauliches Ziel für eine Ansiedlung sind. Von den genannten Nutzungen gehen voraussichtlich u.a. erhöhte Ziel- und Quellverkehre aus, die für das in Rede stehende Wohnbaugebiet städtebaulich nicht erstrebenswert sind.

Durch die erfolgten Nutzungsregelungen wird die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes gewahrt und es erfolgt durch die vorgenommenen differenzierten Nutzungsregelungen eine städtebauliche Feinsteuerung.

4.3 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen

Anlagen getroffen. Die Regelungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass entsprechend des Planungswillens der Stadt die Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern entsprechend der vorhandenen Bestandsbebauung vermieden werden soll.

Zum Verständnis: Während Baugrenzen die räumliche Lage der Gebäude auf dem Grundstück lenken, dienen die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) der quantitativen Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind.

Für das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO wird in den Baugebieten WA-1 und WA-2 die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und für die Baugebiete WA-3 und WA-4 die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 festgesetzt. Dies bedeutet, dass beispielsweise in den Baugebieten WA-1 und WA-2 maximal 30% der Grundstücksfläche mit baulichen Hauptanlagen bebaut werden können. Mit dieser Festsetzung wird eine ausreichende Grundfläche für die Errichtung eines Einzelhauses geschaffen, womit es nicht der Festsetzung einer GRZ von 0,4 bedarf, welche die Obergrenze nach den Regelungen der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet darstellt.

Für das Mischgebiet wird in beiden Baugebieten MI-1 und MI-2 eine GRZ von 0,6 festgesetzt, wodurch maximal 60% der Grundstücksfläche mit baulichen Hauptanlagen bebaut werden dürfen. Somit wird der benötigten Grundfläche für Gebäude eines Mischgebietes entsprochen, welche dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen.

In Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl um ihre Hälfte überschritten werden. Dies jedoch nur mit den Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Es wird des Weiteren, korrespondierend mit der festgesetzten maximalen II-Geschossigkeit eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 in den Baugebieten WA-1 und WA-2 festgesetzt. Das bedeutet, dass maximal 60 % der Grundstücksfläche in zwei Geschossebenen überbaut werden dürfen. Die Festsetzung der GFZ fällt damit ebenfalls tiefer aus als es nach der Obergrenzenregelung der BauNVO, GFZ von 0,8, möglich wäre. In den Baugebieten MI-1 und MI-2 wird hingegen entsprechend der zwingenden II-Geschossigkeit in MI-1 und entsprechend der festgesetzten mindest- und höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse in MI-2 (II bis III) eine GFZ von 1,2 festgesetzt. In den Baugebieten WA-3 und WA-4 wird entsprechend der Bestandsbebauung eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Um einem nicht gewollten Mietwohnungsbau in den Baugebieten WA-1 und WA-2 vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen, werden Festsetzungen über die zu-

lässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Pro Wohngebäude, welches als Einzelhaus oder Doppelhaus errichtet wird, sind daher maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind entsprechend nur 1 Wohnung zulässig.

Im Gegenzug wird innerhalb der Baugebiete MI-1 und MI-2 festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal acht Wohnungen zulässig sind. Zur Herleitung der max. Anzahl von 8 Wohnungen je Wohngebäude kann erläutert werden: Unter der Annahme der Realisierung eines Gebäudes in Form eines Vierspänners und einer II-Geschossigkeit, können jeweils im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss vier Wohnungen, also insgesamt 8 Wohnungen untergebracht werden. Alternativ könnten bei einer III-Geschossigkeit jeweils im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss in Form eines Dreispänners drei Wohnungen, also insgesamt 6 Wohnungen, und darüber hinaus im III. Vollgeschoss weitere zwei Wohnungen angeordnet werden, sodass insgesamt acht Wohnungen verwirklicht werden können.

Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere dem Orts- und Landschaftsbild oder anderer wichtiger Belange zu vermeiden, wird die dritte Dimension gemäß § 16 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO über die Festsetzung einer Höchstgrenze der zulässigen Gebäudehöhe begrenzt. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan neben den oben genannten maximalen Geschossigkeiten maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Höchstgrenze der zulässigen Gebäudehöhe wird abhängig von der Dachneigung definiert.

Diese wird in den Baugebieten WA-1, WA-2 und MI-1 mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m bei einer Dachneigungen zwischen 15°-45 sowie einer bergseitigen Erschließung festgesetzt. Bei gleicher Dachneigung, jedoch einer talseitigen Erschließung wird die maximale Traufhöhe auf 7,50 m und die maximale Firsthöhe auf 11,50 m festgesetzt.

Bei einer Dachneigung von 0° bis 15° und einer Erschließung von der Bergseite her wird eine maximale First- bzw. Wandhöhe von 9,0 m festgesetzt. Bei gleicher Dachneigung, jedoch einer Erschließung von der Talseite her wird eine maximale First- bzw. Wandhöhe von 10,0 m festgesetzt.

Im Baugebiet MI-2 wird bei einer Dachneigung von 15° bis 45° eine maximale Traufhöhe von 7,50 und eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt. Bei einer Dachneigung von 0° bis 15° wird eine maximale First- bzw. Wandhöhe von 10,0 m festgesetzt. Da dieses Baugebiet zum einen nur von einer Seite her erschlossen wird und zum anderen an dieser Stelle die Geländeneigung geringer ist, ist hier eine Unterscheidung zwischen talseitiger und bergseitiger Erschließung nicht notwendig.

Auf eine Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird in den Baugebieten WA-3 und WA-4 aufgrund der bereits vorhandenen Bestandsbebauung verzichtet.

Für alle Baugebiete gelten folgende Maßbezugspunkte:

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen:

- *Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw.*
- *Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)*

- Gebäudehöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie beispielsweise Lüftungsanlagen oder Antennen)

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche mit folgender Konkretisierung. Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

Über die festgesetzte max. Firsthöhe hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten ausnahmsweise zugelassen werden (Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB).

Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (beispielsweise durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

- In den Baugebieten WA-1, WA-2 und MI-1 gelten:

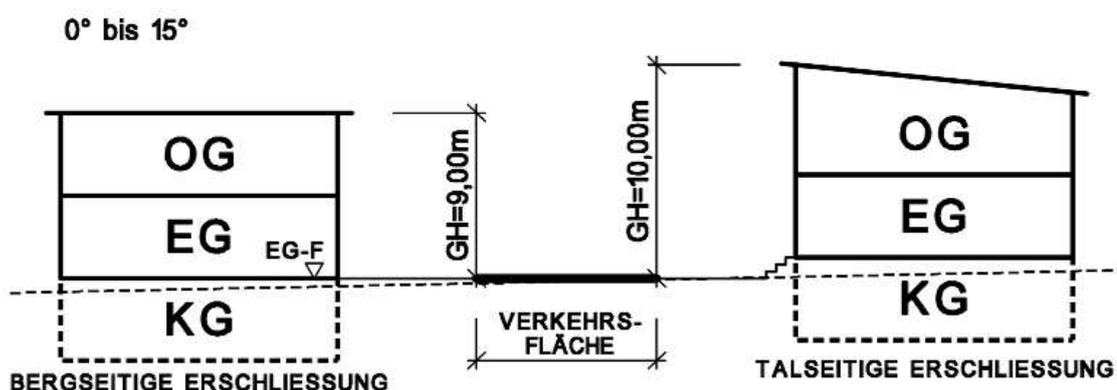
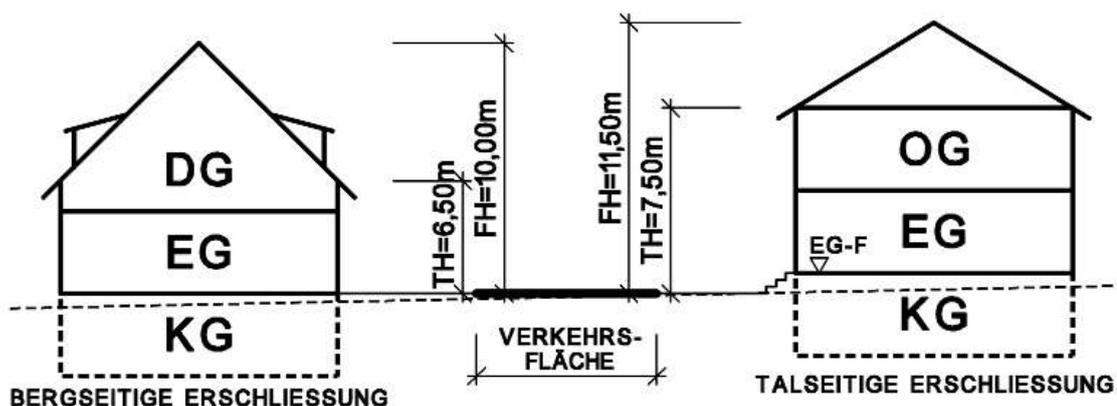
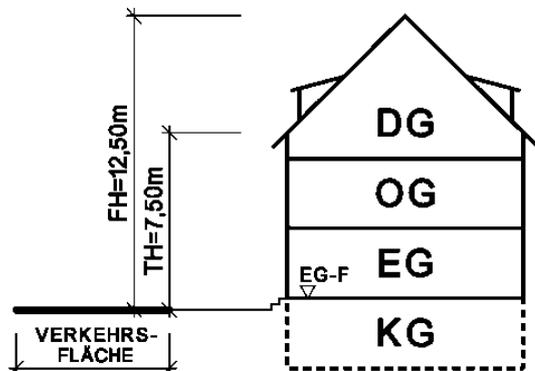


Abb.: Systemskizze zur zulässigen max. Höhenentwicklung

- Im Baugebiet MI-2 gilt:

ORDNUNGSBEREICH MU-2:

15° bis 45°



0° bis 15°

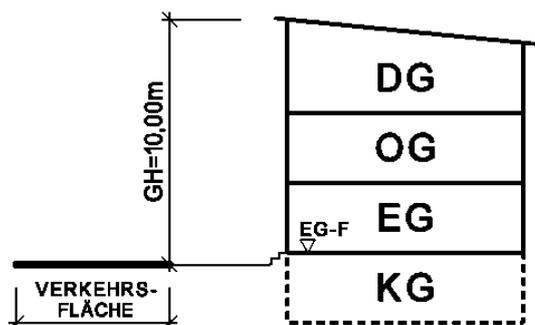


Abb.: Systemskizze zur zulässigen max. Höhenentwicklung

4.4 Bauweise

In den Baugebieten WA-1, WA-2 und MI-1 wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhaushäuser zulässig, um dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung Rechnung zu tragen.

Zur Erläuterung: Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude und haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Unter einem Doppelhaus ist die Errichtung zweier konstruktiv selbstständiger Gebäude zu verstehen, die an einer Seite aneinander gebaut sind. An den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Üblicherweise zeichnet sich das Doppelhaus dadurch aus, dass es auf zwei verschiedenen aneinandergrenzenden Grundstücken errichtet wird.

Diese Festsetzungen kommen den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und das vorhandene Ortsbild entgegen. Das Ziel der Stadt ist es, ein aufgelo-

ckertes Wohngebiet entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung zu entwickeln. Weiterhin wird ein eingriffsrelevanter Einfluss auf das Landschaftsbild genommen, da eine aufgelockerte Bebauung entsteht.

Im Baugebiet MI-2 hingegen ist es Planungsabsicht, u.a. aus Gründen des Schallschutzes und einer dichteren Bebauung eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zu errichten. So wird die abweichende Bauweise dahingehend näher definiert, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Hauptgebäude in der geschlossenen Bauweise zu errichten sind, jedoch im Randbereich des Baugebietes MI-2 die Regelungen zum seitlichen Grenzabstand der Landesbauordnung RLP gelten. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) soll im MI 2 somit ein geschlossener Baukörper mit Riegel-funktion entstehen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise in den Baugebieten WA-3 und WA-4 wird verzichtet, da sich in der bereits vorhandenen Bestandsbebauung diese unterschiedlich darstellt.

Für die Bereiche WA 3 und WA 4 besteht nur die Planungsqualität eines einfachen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Die Beurteilung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend im Übrigen nach §§ 34 oder 35 BauGB.

In den WA-Gebieten WA-1, WA-2 und den MI-Gebieten MI-1 und MI-2 kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu 1,50 m als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von fünf Meter zu öffentlichen und öffentlich nutzbaren Flächen verbleibt. (Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB). Mit der Regelung wird ein höheres Maß an Flexibilität erzielt, um einzelfallbezogen Aspekte entscheiden zu können, ohne dass der Bebauungsplan in einem förmlichen Verfahren geändert werden muss.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche wird geregelt, in welchen Bereichen die Hauptgebäude errichtet werden können. Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig ein ökologischer Beitrag geleistet, da die Gebäude nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden dürfen. In der vorliegenden Plankonzeption bleibt dem Bauherrn zukünftig genügend Spielraum, um das Hauptgebäude innerhalb des jeweils ausgewiesenen Baufensters zu platzieren. Eine unverhältnismäßige Einschränkung der Baufreiheit ist somit nicht gegeben. Der Bauherr wird an dieser Stelle nicht über Gebühr eingeschränkt und die Stadt behält sich dennoch die Möglichkeit vor, die Standorte der Hauptgebäude in einem gewissen Maß zu steuern. Es wird festgelegt, dass in Richtung der angrenzenden Straßenflächen der Abstand der Baufenster zur Grundstücksgrenze 3 m betragen muss. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Grenzabstand Rechnung getragen. Die Baufenster wurden so gelegt, dass Gebäude nicht zu tief in das Baugrundstück platziert werden können und gleichzeitig nicht zu weit von der Erschließungsstraße entfernt sind. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen korres-

pondiert dabei in der Regel mit der Straßengestaltung. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen.

Den Hauptnutzungen dienende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind damit sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Die Einschränkung der Zulässigkeit für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports wird vorgenommen, um eine Konzentration der Garagen nahe des Hauptgebäudes zu erreichen und Erschließungswege zu verringern.

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen ist, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Bei Einbau funkgesteuerter elektrischer Garagentore gilt dieser Hinweis nicht.

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen. Hierdurch soll aus städtebaulichen Gründen eine ansprechende Gestaltung sichergestellt werden. Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB.

4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Hinblick auf die architektonisch-gestalterischen Entwicklungsmöglichkeiten des Baugebiets wird eine hohe Baufreiheit befürwortet. Nötige Ziele für das städtebauliche Gesamtbild werden bereits durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unterbunden. Die Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften werden daher gering gehalten.

Auf Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO werden einige grundlegende bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um grobe gestalterische Fehlentwicklungen zu unterbinden und eine verträgliche Gestaltung des Baugebietes unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandsbebauung zu schaffen.

Im Wesentlichen wird eine Dachneigungsspannbreite verbindlich festgesetzt. In den Baugebieten WA-1, WA-2 sowie MI-1 und MI-2 gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis maximal 45°. Bautypen mit Flachdächern werden zugelassen, da in der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße entsprechende Baukörper bereits vorhanden sind und eine solche Bauweise einem modernen und städtischen Charakter entspricht.

Die Dachform und Dachneigung für Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind frei wählbar, da diese dem Hauptgebäude untergeordnet und damit nicht die prägenden Gebäude auf dem Wohngrundstück sein werden.

Im Bebauungsplan wird auch geregelt, dass Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege nur in Form von Hecken, Zäunen, Mauerwerk u.ä. bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig sind. Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten

Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche. Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken erst in einem Abstand von mindestens 0,50 m zulässig.

Somit soll sichergestellt werden, dass der Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Siedlungsgefüges erhalten bleibt. Die Festsetzung wird darüber hinaus aus Gründen der Verkehrssicherheit und einer damit einhergehenden besseren Einsehbarkeit des Straßenraums begründet.

Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr zu vermeiden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Baugebieten WA-1, WA-2 und MI-1 pro entstehender Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen sind. Diese dienen dann der Aufnahme des ruhenden Verkehrs. Im Baugebiet MI-2 sind Zahl und Größe der notwendigen Stellplätze im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde festzulegen. Gemäß § 47 LBauO Rheinland-Pfalz richtet sich die Zahl und Größe der notwendigen Stellplätze nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge (§ 47 Abs. 1 S. 2 LBauO).

Neben den verbindlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan zusätzliche Hinweise zur Gestaltung aufgenommen, um zu appellieren, grobe gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Es wird von der Stadt empfohlen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden. Weiter wird empfohlen: Zur Dacheindeckung sollten nur dunkelfarbige Materialien verwendet werden. Grellbunte oder glänzende Materialien sollten nicht verwendet werden. Die Dacheindeckung soll in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (beispielsweise Schiefer und Pfannen) angepasst werden.

Zur Klarstellung der Beachtlichkeit der Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) wird ein zusätzlicher Hinweis in die Planurkunde aufgenommen:

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. Unter anderem müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

4.7 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet sowie im östlichen Randbereich für ein Mischgebiet geschaffen. Im Umfeld des Geltungsbereichs der in Rede stehenden Planung befinden sich bewertungsrelevante Emissionsquellen:

Östlich wird das Plangebiet durch die Kölner Straße und südlich durch die Industriestraße umrahmt. Darüber hinaus verläuft östlich des Plangebietes die Bundesstraße B 42. Da von diesen Straßen Schallbelastungen ausgehen, werden Schallschutzmaßnahmen insbesondere im Süden des Plangebietes nötig (sowie in einem sehr kleinen Bereich im Nordosten des Plangebietes). Um detaillierte Maßnahmen zum Schallschutz ausformulieren zu können, wurde das schalltechnische Fachbüro Pies durch den Investor Karst Ingenieure GmbH

hinsichtlich eines Schallschutzgutachtens beauftragt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen untersucht und bewertet; das Gutachten wird Bestandteil der Planung.

Aufgrund der Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens Schall bedarf es für den abgegrenzten Bereich des WA-1 keiner besonderen planerischen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Die Abgrenzung der Baugebiete WA-1 und WA-2 wurde entsprechend getroffen (Bereiche mit Beurteilungspegeln ≤ 55 dB(A)).

Abwägung zur Empfehlung einer zwei Meter hohen Schallschutzwand oder -Wallanlage am südlichen Plangebietsrand (entlang der Industriestraße):

Auf Seite 22 des Gutachtens wird als eine mögliche, die Schallschutzsituation verbessernde Maßnahme, die Errichtung eines Schallschutzschirms mit 5 bzw. 2 m Höhe entlang der Industriestraße aufgezeigt.

- Die Anlage eines Schallschutzschirms mit 5 bzw. 2 m Höhe würde lediglich den Schutz des Außenwohnbereichs und des Erdgeschosses etwas verbessern in einem Bereich der bereits sowieso nicht unerheblich vorbelastet ist.*
- Die Errichtung eines Schallschutzschirms mit 2 m Höhe am südlichen Bereich entlang der Industriestraße ist aufgrund der in diesem Bereich extremen topographischen Situation aus statischen / bautechnischen Gründen nicht umsetzbar. So liegt der Randbereich der zukünftigen Baugrundstücke bereits ca. 8 bis 10 m über der Industriestraße (abfallender Böschungsbereich zur Industriestraße). Das Gelände steigt innerhalb der Baugrundstücke weiter nach Norden bzw. Osten an. Die Maßnahme müsste direkt auf der Böschungsoberkante errichtet werden, was mit statischen und bautechnischen Risiken verbunden wäre.*
- Es kann sowieso nicht hinreichend genau die entstehende Geländeänderung durch private Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken prognostiziert werden. Die Grundstücke fallen teils sehr stark in Richtung Industriestraße ab. Die Bebauung muss sich jedoch zwangsläufig am östlich oder nördlich vorgelagerten Erschließungsstraßensystem orientieren. Es ist davon auszugehen, dass viele Bauherren durch Erdbewegungen die Randbereiche ihres Grundstückes erhöhen werden, um etwas ebenere Verhältnisse zu erreichen. Daher würde auch aus diesem Grund eine vorab errichtete Schallschutzwand am äußeren Grundstücksrand Ihre Wirkung verlieren.*
- Ein zwingendes Erfordernis einer aktiven Schallschutzmaßnahme besteht nicht. Dies ergibt sich aus der Formulierung auf Seite 24 des Gutachtens (zweiter Absatz, letzter Satz). Hier heißt es: „Sind sowohl aktive, als auch planerische Maßnahmen nicht umsetzbar, so sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenwohnbereiche notwendig.“*
- Die grundsätzliche Möglichkeit der Abweichung ist auch in den Ausführungen des Gutachtens auf Seite 20/21 aufgezeigt.*
- Es werden daher aufgrund der dargelegten Gründe keine aktiven Schallschutzmaßnahmen durch die Errichtung eines Schallschutzschirms vorgenommen und im Bebau-*

ungsplan festgesetzt. Es werden stattdessen Festsetzungen zum planerischen und passiven Schallschutz im Bebauungsplan getroffen.

Abwägung zur Anwendung der maßgeblichen Orientierungswerte 55 oder 60 dB(A):

Unter Bezug auf Seite 21, 3. Absatz des Immissionsschutzgutachtens werden die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für ein Mischgebiet bei der Beurteilung zum Schutz der Außenwohnbereiche zu Grunde gelegt (hier relevant ist der Tagesorientierungswert von 60 dB(A) (MI-Gebiet) statt 55 dB(A) (WA-Gebiet). Entsprechend werden hierauf auch die Festsetzungen zum planerischen Schallschutz abgestellt.

Bei einem Mischgebiet ist Wohnen gleichberechtigt zulässig. Der Gesetzgeber sieht hier entsprechend für die Wohnnutzung noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als gewährleistet. Auch das Schallgutachten führt auf Seite 20, 1. Absatz aus: „Die Außenwohnbereiche sind grundsätzlich nur dort zulässig, wo der Tagesorientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) oder eines Mischgebietes von 60 dB(A) eingehalten wird.“

Gesetzlich festgelegte Grenzwerte bestehen für die Bauleitplanung nicht. Die DIN 18005 gibt im Beiblatt 1 nur Orientierungswerte an. Keine Richt- oder Grenzwerte.

Das Gutachten führt aus: „Bei einer Abwägung kann hierbei berücksichtigt werden, dass auch in Mischgebieten ein Wohnen noch möglich ist und somit ein Orientierungswert bis 60 dB(A) noch für Wohnbereiche als vertretbar angesehen werden kann. Dies hätte zur Folge, dass der Bereich der möglichen Außenwohnbereiche vergrößert würde.“

Das Plangebiet ist von mehreren Seiten (östlich, südlich, westlich) durch Schall (vor-) belastet. Außenwohnbereiche können daher von vornherein nur mit Einschränkungen realisiert werden. Unter Zugrundelegung eines Wertes von 60 dB(A) können für mehr Flächenbereiche im Plangebiet keine oder geringere Einschränkungen für die Zulässigkeit der Außenwohnbereiche getroffen werden.

Im Zuge der Abwägung legt daher die Stadt Lahnstein zum dargelegten Sachverhalt den Tagesorientierungswert von 60 dB(A) zu Grunde.

In den Bebauungsplan wird daher folgende Teilfestsetzung aufgenommen:

„In Bereichen, in denen der Orientierungswert von 60 dB(A) (bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes) zur Tageszeit überschritten wird (Bereiche WA-2, WA-3 und WA-4), müssen Balkone und Terrassen ausschließlich zu den zur nächstgelegenen Straßen abgewandten Gebäudefassaden ausgerichtet werden. Im südlichen Entwicklungsbereich (Pegel > 60 dB(A) gemäß Anhangkarte 4 des Immissionsschutzgutachtens) ist eine Zulassung eines Balkons oder einer Terrasse im Baugenehmigungsverfahren schalltechnisch zu prüfen.“

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE PLANUNGSINHALTE DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

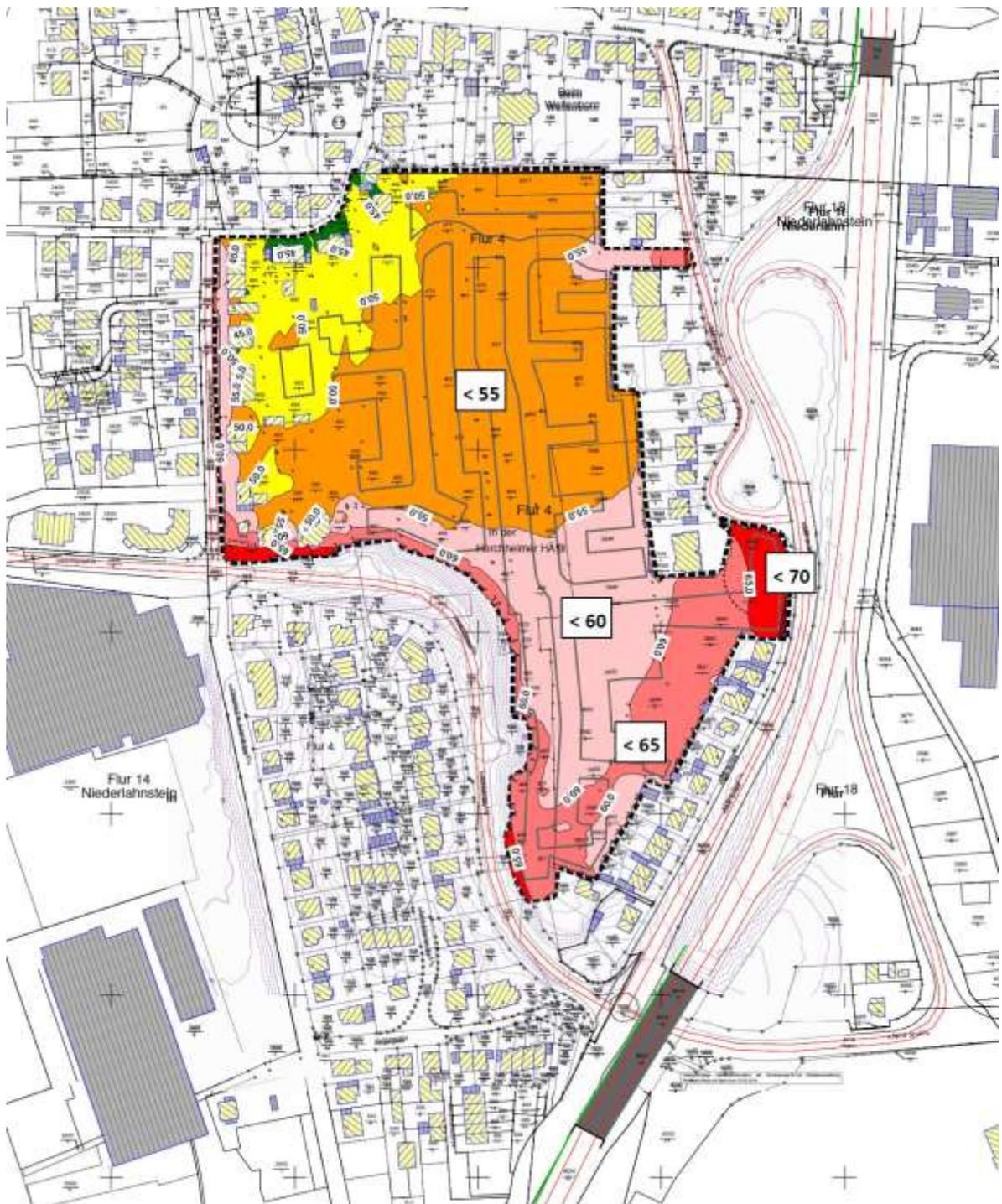


Abb.: Rasterlärnkarte Verkehr Außenbereich (tag) (Bestandssituation) – gemäß Anhangkarte 4 Immissionsschutzgutachten

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE PLANUNGSINHALTE DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

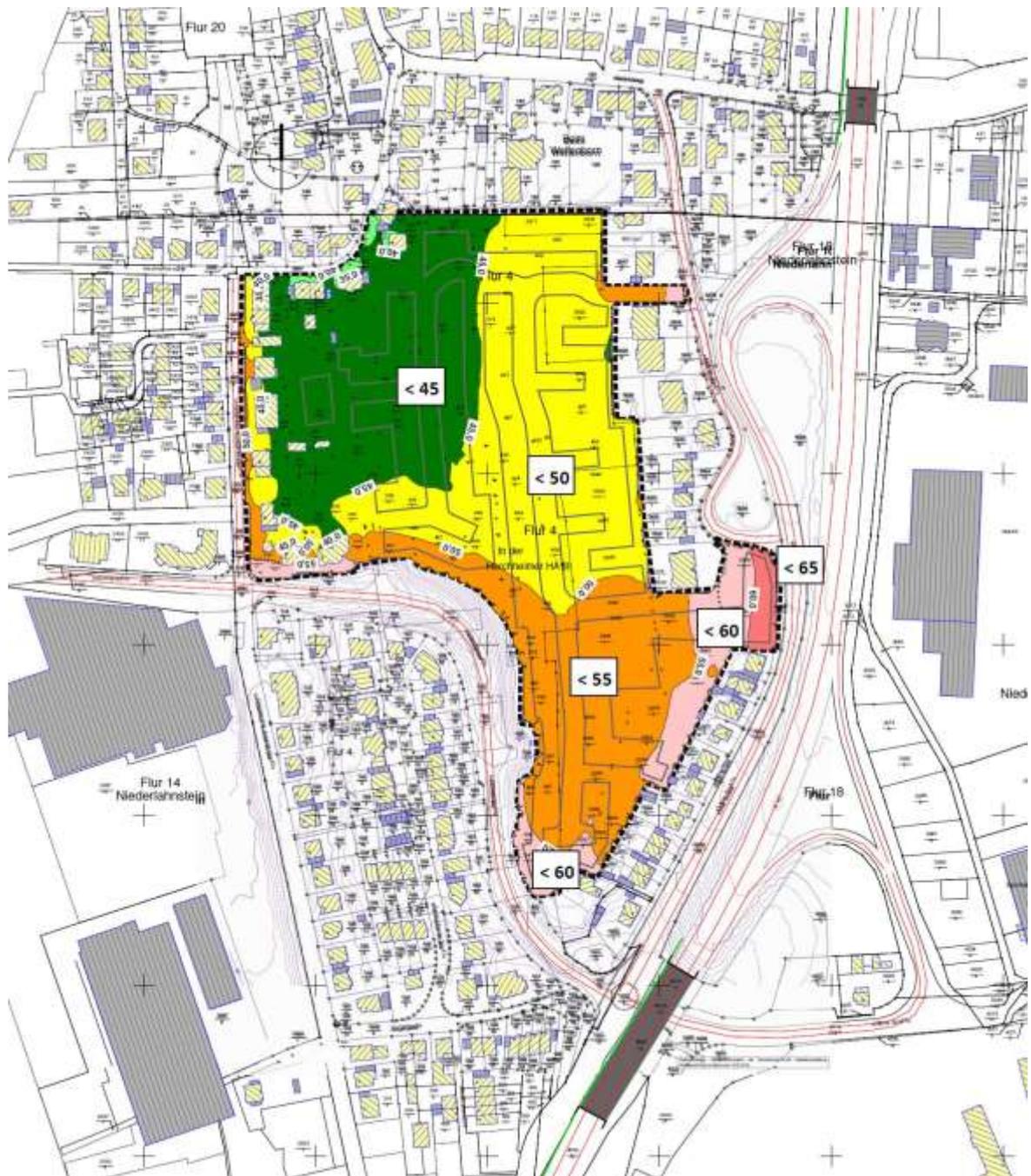


Abb.: Rasterlärnkarte Verkehr 1. OG (nachts) (Bestandssituation) – gemäß Anhangkarte 5.2 Immissionschutzgutachten

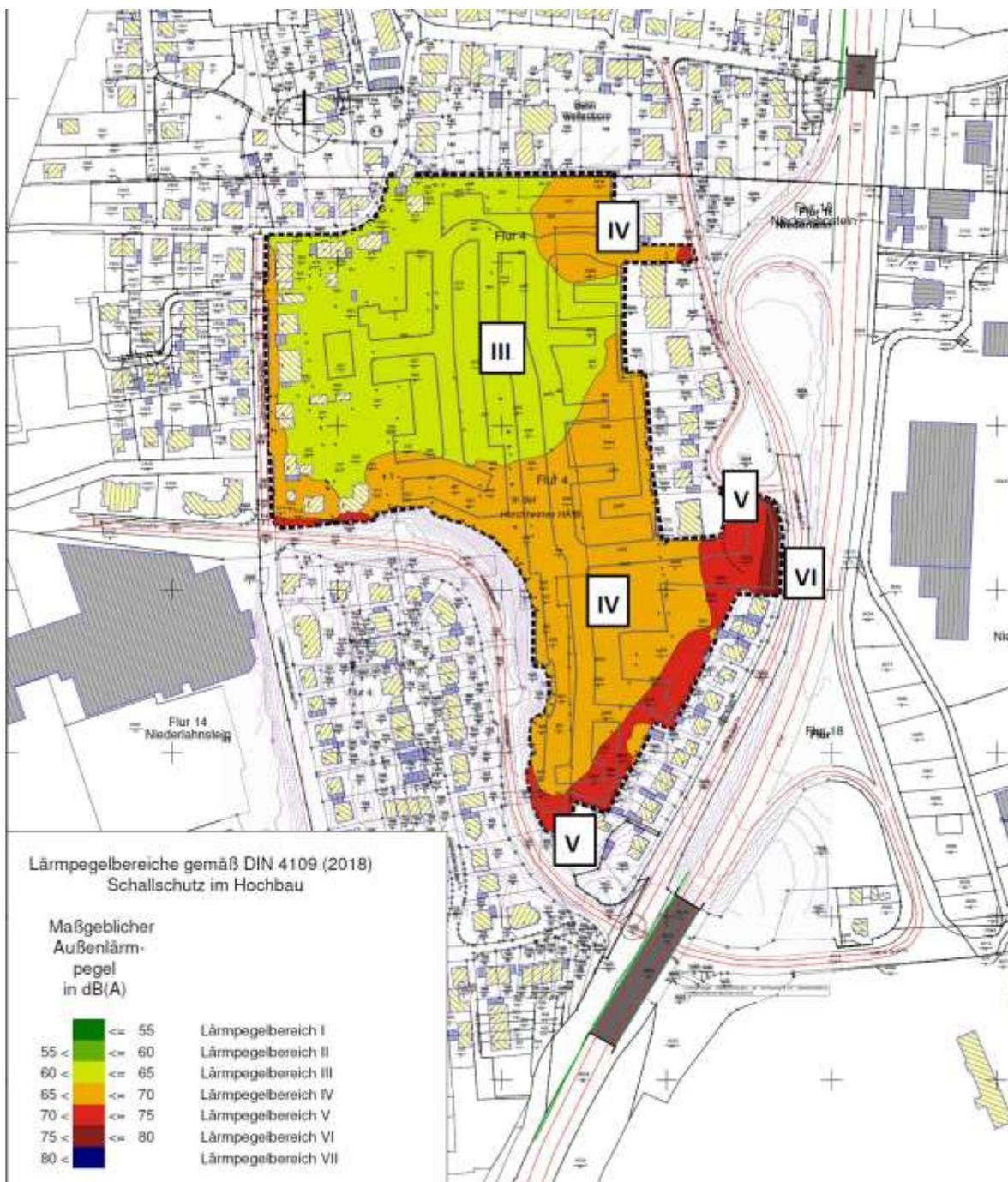


Abb.: Karte Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 – gemäß Anhangkarte 7 Immissionsschutzgutachten

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Festsetzungen zum planerischen und passiven Schallschutz

Für die genannten Baugebiete gelten aus Gründen des Immissionsschutzes folgende Festsetzungen:

Erfordernisse für planerische Maßnahmen und Festsetzungen:

Im Baugebiet MI-2 muss eine Riegelbebauung (geschlossene Bauweise) eine Gebäudemindesthöhe von 9 m aufweisen. Die schutzbedürftigen Räume des Riegelbaus müssen hierbei straßenabgewandt in westlicher Richtung geplant werden. (Eine beispielhafte Darstellung kann dem Anhang 8.3 und 9 des Immissionsschutzgutachtens entnommen werden.)

In Bereichen, in denen der Orientierungswert von 60 dB(A) (bei Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes) zur Tageszeit überschritten wird (Bereiche WA-2, WA-3 und WA-4), müssen Balkone und Terrassen ausschließlich zu den zur nächstgelegenen Straßen abgewandten Gebäudefassaden ausgerichtet werden. Im südlichen Entwicklungsbereich (Pegel > 60 dB(A) ist eine Zulassung eines Balkons oder einer Terrasse im Baugenehmigungsverfahren schalltechnisch zu prüfen.

Weiterhin kann ein Schutz durch geschickte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an entsprechende Fassaden erreicht werden. In Bereichen, in denen der Orientierungswert von 45 dB(A) zur Nachtzeit (gemäß Anhangkarte 5.2 des Immissionsschutzgutachtens) überschritten wird, sind Fenster von Schlafräumen ausschließlich den nahegelegenen Straßen abgewandten Gebäudeseite auszurichten.

Sind sowohl aktive, als auch planerische Maßnahmen nicht umsetzbar, so sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Erfordernisse für passive Maßnahmen und Festsetzungen:

Es gelten für alle Baugebiete im Plangebiet:

Zur Sicherstellung gesunder Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsverhältnisse bei Gebäuden im Plangebiet mit Aufenthaltsräumen werden auf Grundlage der schallschutztechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan und der Anhangkarte 7 (gemäß Immissionsschutzgutachten) folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die genaue Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist in der Planzeichnung eingetragen.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Bei bewohnten Dachgeschossen muss die Dachfläche das für Wände geforderte Schalldämmmaß erbringen.

Bei der späteren Realisierung von Bauvorhaben ist gemäß DIN 4109 das Vorhaltemaß von 2 dB für Fenster zu berücksichtigen. Somit müssen die Prüfwerte $R_{w,P}$ 2 dB über den geforderten Werten liegen.

Falls sich Fenster von Schlafräumen an Fassaden orientieren, vor denen Nachtpegel > 49 dB(A) (siehe hierzu Anhang 6-2 des Immissionsschutzgutachtens) vorliegen, so sind diese Räume mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch bei geschlossenen Fenstern (nur dann ist ein ausreichender Schallschutz für die Innenwohnbereiche gegeben) der erforderliche Luftaustausch gewährleistet ist.

Diese Anforderungen an die Bausubstanz sind bei Neubauten zu erfüllen.

Hinweise: Es wird bei Bestandsgebäuden und ggf. anstehenden Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten empfohlen, die Anforderungen zu berücksichtigen, um die Schallsituation zu verbessern.

4.8 Landschaftsplanung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten getroffen, um die Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

So wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten sind. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind zwei Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall zehn Sträucher zu setzen. Eine detaillierte Pflanzliste ist dem Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

Die Festsetzung wird getroffen, um eine innere Durchgrünung des Plangebietes mit standortgerechten, heimischen Arten sicherzustellen. Die Festsetzung dient auch dem Ausgleich artenschutzbezogener Eingriffe durch den Entfall bestehender Gehölze im Plangebiet. Da ein Anteil von 10% vergleichsweise gering ist, wird hierdurch die Bau- und Nutzungsfreiheit der zukünftigen Grundstückseigentümer nicht über Gebühr eingeschränkt.

Darüber hinaus werden in verschiedenen Bereichen des Plangebietes die privaten Gärten der Bewohner entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Privatgarten festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass diese Nutz- und Ziergärten auch weiterhin unversiegelt bleiben und eine aufgelockerte Siedlungsbebauung mit ausreichend Freiflächen, die sich positiv auf die Funktionen Boden und Klima auswirken, gewährleistet wird. Die Festsetzung der privaten Grünflächen im Norden des Plangebietes, im Randbereich zur Stadt Koblenz berücksichtigen auch die Zielsetzungen der regionalplanerischen Siedlungsäsur.

Die genannte Planungsabsicht einer aufgelockerten Bebauung mit begrenzter Bodenversiegelung wird darüber hinaus dadurch unterstützt, dass im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) in den geplanten Baugebieten unterhalb der maximalen Obergrenzen nach § 17 BauNVO festgesetzt werden. Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind zudem mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan noch weitere Hinweise, welche eine weitestgehende umweltfreundliche Planung ermöglichen. Hierzu zählt beispielsweise der Hinweis zur empfohlenen Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass während der Bauarbeiten der Oberboden gemäß DIN 18915 abseits des Baubetriebes zu lagern und vor Verdichtung und ähnlichem zu schützen ist.

Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

4.9 Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass alle Versorgungsleitungen (d.h. Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen) in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen sind. Hierdurch soll aus städtebaulichen Gründen eine ansprechende Gestaltung sichergestellt werden. Das städtebauliche Gesamtbild des Gebietes soll entsprechend nicht durch oberirdische Leitungen mit Masten auf den zukünftigen Gebäuden oder Masten im Straßenraum geprägt werden. Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB.

4.9.1 Stromversorgung

Für die Stromversorgung sind die notwendigen Leitungen im Plangebiet herzustellen; dies gilt ebenso für Leitungen der Telekommunikation oder Breitbandversorgung.

Die Straßenverkehrsfläche weist eine ausreichende Dimensionierung auf, um sämtliche benötigte Versorgungs- und Entsorgungsleitungen unterzubringen. Detailabstimmungen über notwendigen Platzbedarf sowie den Ablauf der Erschließungsarbeiten erfolgen im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt die Koordination aller beteiligten Versorgungsträger.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen der Deutschen Telekom Technik GmbH wird auf folgenden Aspekt hingewiesen, der im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen ist: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone mit einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH vorzusehen.

4.9.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Netz der Stadt Lahnstein sicherzustellen.

Bei der sich dem Bebauungsplan anschließenden Erschließungsplanung ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Wassermenge für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung steht. Dies betrifft zum einen die bereitgestellte Menge Wasser und auch die Zugänglichkeit der einzelnen Entnahmestellen, wie beispielsweise Hydranten. Gemäß Arbeitsblatt W405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. ist der Grundschutz sichergestellt, wenn die erforderliche Löschwassermenge von 13,3 l/s für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung steht. Diese Menge entspricht 800 l/min bzw. 48 m³/Stunde.

Der Abstand von Hydranten zur Löschwasserentnahme sollte einen Abstand von 140 m untereinander nicht überschreiten. Die Hydranten sind so zu platzieren, dass diese nicht von parkenden Fahrzeugen zugestellt werden können, um so jederzeit einen Zugang im Brandfall zu gewährleisten.

4.9.3 Gebietsentwässerung

Es wird geplant, die Entwässerung des in Rede stehenden Plangebietes im (modifizierten) Mischsystem vorzunehmen, da im umliegenden Bereich der gemeindlichen Erschließungsstraßen nur ein Mischsystem vorhanden ist.

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes sowie unterliegender Bebauung und der Bodenkennwerte ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet, vor allem durch eine zentrale Versickerungsanlage, nicht möglich. Eine Möglichkeit der Ableitung zum nächsten Gewässer (Rhein) ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

Das Schmutzwasser des weit überwiegenden Teils des Plangebietes wird im zu errichtenden Kanalsystem des Plangebietes gesammelt und über den südwestlichen Straßenstich in den Bestandskanal (Mischkanal) in der Industriestraße eingeleitet. Eine untergeordnete Teilfläche im westlichen Bereich des Erschließungsgebietes muss aufgrund der topographischen Situation leitungsgebunden in das Mischwassersystem der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße gebracht werden. Eine Ableitung hierzu erfolgt im Bereich der Trasse des konzipierten Fußweges.

Vor einer Einleitung erfolgt eine Rückhaltung in einem ausreichend dimensionierten Stauraumkanal. Einzelheiten sind in einem weiteren Abstimmungsgespräch mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz am 7. August 2018 zwischen der Karst Ingenieure GmbH und der Fachbehörde abgestimmt worden.

Der Bebauungsplan setzt südwestlich des Straßenstichs eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) fest, sodass die Entwässerungskanäle innerhalb dieser öffentlichen Fläche verlegt werden können, sodass es keiner Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrecht bedarf. Zudem wird hierdurch eine fußläufige und für den Radverkehr geeignete Verbindung zur Industriestraße geschaffen.

Die Entwässerung der MI-Gebiete im Osten des Plangebietes soll im Mischsystem erfolgen. Hierzu wird das Wasser durch Kanäle im öffentlichen Straßenraum zu den Kanälen der östlich angrenzenden Kölner Straße geleitet, die ebenfalls nur im Mischsystem vorhanden sind.

Das Abwasser aus dem Plangebiet wird letztendlich der Gruppenkläranlage Lahnstein zur ordnungsgemäßen Klärung zugeleitet.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet der Baugrundstücke soll in ausreichend dimensionierten Zisternen mit Zwangsentleerung auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückgehalten werden. Die Zwangsentleerung stellt dabei sicher, dass immer genügend Rückhaltevolumen vorhanden ist. Seitens der Karst Ingenieure GmbH als Erschließungsträger werden die Zisternen auf den einzelnen Grundstücken im Zuge der Baugebieterschließung vorab errichtet. Die dauerhafte Anlage der Zisternen wird im Rahmen der Notarverträge verbindlich gesichert. Des Weiteren können die Zisternen im Grundbuch derart gesichert werden, dass sich auch künftige Grundstückseigentümer verpflichten, diese dauerhaft zu unterhalten und zu nutzen.

Es ist sicherzustellen, dass die Grundstücksanschlüsse an die Kanalisation im Trennsystem ausgebildet werden. Dies ist jedoch bei der Herstellung der zuvor genannten Zisternen mit Zwangsentleerung sowieso in jedem Fall erforderlich.

Es wird des Weiteren die Anlage von Stauraumkanälen im Bereich der konzipierten öffentlichen Straßen vorgesehen, um das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen zurückzuhalten und zusätzliches Rückhaltevolumen zu schaffen. Weiterhin werden die Rückhaltungen für die Straßenentwässerung so dimensioniert, dass diese als „Polizeistufe“ das Versagen einzelner Zisternen puffern können.

Einzelheiten zur Entwässerungsplanung werden im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung erarbeitet. Die Systemlösung wurde mit den Fachbehörden abgestimmt.

Bei einer Entwässerung im Mischsystem ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach Landeswassergesetz (LWG) nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan wird ferner zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser festgesetzt, dass Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze mit offener, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind. Zur Anwendung können beispielsweise Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten etc. kommen.

In den Bebauungsplan wird darüber hinaus folgender Hinweis gegeben:

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Eigenbetrieb für Abwasserbeseitigung der Stadt Lahnstein und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung).

Bei der freiwilligen Anlage von Niederschlagswasserrückhalteanlagen auf den privaten Baugrundstücken durch die Bauherren ist darauf zu achten, dass Grundstücke und bauliche Anlagen von Unterliegern nicht beeinträchtigt werden (privatrechtlicher Aspekt).

Details der Entwässerungsplanung sind letztendlich der konkreten Fachplanung vorbehalten.

4.10 Altablagerungen

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems teilt in der Stellungnahme vom 27. Juli 2018 mit: In dem betreffenden Gebiet sind Gewässer, Wasserschutzgebiete und Bodenschutzflächen nicht kartiert.

4.11 Denkmalschutz und Archäologie

Nach Vorabauskunft der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (E-Mail Schriftverkehr vom 04. September 2017) sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde im Plangebiet bekannt.

Dennoch ist der Bereich als archäologische Verdachtsfläche einzustufen, wodurch nach Aussagen der Generaldirektion nicht auszuschließen sei, dass sich bislang nicht erkannte archäologische Befunde im Plangebiet befinden. Da es sich um bewaldetes Gelände handelt, kann eine vorbereitende Untersuchung mittels Geomagnetik nicht durchgeführt werden. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, die Entfernung des Oberbodens im Rahmen des Bauens der Erschließungsstraße frühzeitig mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz abzustimmen. (Mit der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 02. August 2018 werden die Aussagen sinngemäß wiederholt.)

Eine entsprechende Umsetzung erfolgt im Zuge der Maßnahmen zur Baugebieterschließung. Einzelheiten hierzu werden zwischen Erschließungsträger und GDKE abgestimmt.

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen:

Denkmalschutz: In dem siedlungstopographisch günstigen Gelände ist mit archäologischen Befunden zu rechnen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz stuft den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Um den archäologischen Sachverhalt frühzeitig klären zu können und damit gegebenenfalls eine Zusammenarbeit zwischen Baubetrieb und Landesarchäologie planen zu können, fordert die Behörde die Anlage von Sondagen. Für die Planung dieser bauvorbereitenden Sondagen ist eine Abstimmung zwischen Vorhaben- und Erschließungsträger und der GDKE vorzunehmen.

Es besteht grundsätzlich im Planungsbereich die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein. Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

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 einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

4.12 Bergbau / Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz weist in seiner Stellungnahme vom 2. August 2018 u.a. darauf hin, dass gemäß Prüfung des Landesamtes für Geologie und Bergbau sich aus den Unterlagen des LGB ergab, dass der südliche Teil des ausgewiesenen Bebauungsplangebietes 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 der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

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 Planverfahren soll die Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co.KG, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau beteiligt werden und Gelegenheit zur Stellungnahme bekommen.

Es geht ferner aus der Stellungnahme des LGB die Information hervor, dass in einer alten topographischen Karte eine Kiesgrube im Südwesten des Plangebietes verzeichnet ist. Weitere Informationen und Unterlagen hierzu liegen der Behörde nicht vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Es wird aufgrund der vorgenannten Hinweise allgemein empfohlen, für die geplanten Bauvorhaben einen Baugrundberater bzw. Geotechniker zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

4.13 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes nicht notwendig.

Die Realisierung des Plangebietes im Hinblick auf die Erschließung und Grundstücksbildung erfolgt durch den Investor „Karst Ingenieure GmbH“, welcher den Ankauf der Grundstücke vorsieht. In den in 2017 und 2018 erfolgten Gesprächen und schriftlichen Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern wurde bereits die Kaufbereitschaft signalisiert. Es wurden zwischenzeitlich bereits für fast alle Flächen Kaufoptionsverträge geschlossen oder ein entsprechender Abschluss erfolgt sehr zeitnah, so dass zum Zeitpunkt des Abschlusses des Planverfahrens die privaten Flächen ins Eigentum des Investors übergehen. Mit einzelnen Alteigentümern sind privatrechtlich Regelungen getroffen worden, bei der Teilflächen wieder ins Eigentum der Altbesitzer übergehen unter Beteiligung an den Erschließungskosten. Eine Erschließung und Bodenneuordnung ist letztendlich möglich.

Die geplante, zukünftig neue Grundstücksaufteilung wird somit privatrechtlich geregelt. Es werden letztendlich mittels einer Teilungsvermessung zweckmäßig zugeschnittene Grundstücke zur Umsetzung des Bebauungsplans geschaffen.

5 Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

5.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten u. a. die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.



Abb.: Gegenüberstellung von Abgrenzung Erschließungsgebiet (links) und Geltungsbereichskarte Bebauungsplans (rechts)

Entsprechend des Planungswillens der Stadt Lahnstein soll im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 48 „An der alten Markthalle“ ebenfalls die direkt angrenzende Bestandsbebauung entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße im Westen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen werden, um für diese Bereiche eine bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Da hier bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan zu Grunde liegt, sollen nun mit der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans Nr. 48 „An der alten Markthalle“ die Bestandsbereiche mit überplant werden. Hier sind demnach keine Neubauvorhaben vorgesehen, es handelt sich ausschließlich um eine Bestandssicherung. Zudem passt sich der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „An der alten Markthalle“ dem westlich gelegenen Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 24 „Im Mittelgesetz“ der Stadt Lahnstein an, sodass die Bebauungspläne künftig aneinander grenzen und keine unüberplante „Lücke“ zwischen den beiden Gebieten entsteht.

Hierdurch hat der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans eine Größe von ca. 61.538 m². Das Nettobauland beträgt ca. 51.046 m². Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

- WA-Gebiet (WA-1 und WA-2): $0,3 \times 36.948 \text{ m}^2 = 11.084,4 \text{ m}^2$
- WA-Gebiet (WA-3 und WA-4): $0,35 \times 11.827 \text{ m}^2 = 4.139,5 \text{ m}^2$
- MI-Gebiet: $0,6 \times 2.271 \text{ m}^2 = 1.362,6 \text{ m}^2$

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit 16.586,5 m².

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird bei der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist zudem nur dann zulässig, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen. Bei der vorliegenden Planung ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten nicht gegeben. Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Natura 2000 Gebiet, und eine unmittelbare räumliche Betroffenheit ist nicht gegeben. Weitere schutzwürdige Biotope oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht erfasst. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht vorbereitet.

5.2 Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden der Stadt Lahnstein, in unmittelbarer Nähe zur B 42 mit überregionaler Verkehrsbedeutung. Das Plangebiet wird im Osten über die Kölner Straße erschlossen. Das Gelände stellt sich als topographisch stark geprägtes Gelände mit deutlichen Höhenunterschieden dar. So fällt das Plangebiet von Ost nach West mit einer Steigung von ca. 13,5 % ab. Die südwestlich am Plangebiet vorbeiführende „Industriestraße“ liegt deutlich unter dem Höhenniveau des Plangebietes, weshalb an dieser Stelle kein Straßenanschluss geplant wird.

Bei den Flächen handelt es sich um ehemals überwiegend als Zier- und Nutzgärten genutzte Flächen. Derzeit stellen sich die Flächen als gehölzreiche Gartenbrachen unterschiedlicher Sukzessionsstadien von Verbuschung bis hin zu waldähnlichen Strukturen dar. Die vorkommenden Gehölze sind überwiegend heimisch und setzen sich u.a. aus Feldahorn, Hainbuche, Fichte, Eiche, Kirsche, Lorbeer, Weißdorn, Platanen und Holunder und verschiedenen Obstgehölzen zusammen. Die Bäume weisen überwiegend eher geringe Stammdurchmesser und daher wenig Nischen und Höhlen als Brutplätze besonders geschützter Arten auf. Vereinzelt sind im Plangebiet jedoch auch sehr alte artenschutzrechtlich bedeutende Bäume sowie stehendes Totholz vorhanden.

Im Zentrum des Plangebietes verläuft von Nord nach Süd ein Fußweg entlang einer ehemaligen, derzeit jedoch tief eingegrabenen, Trockenmauer.

Das Plangebiet wird von Einzelhausbebauung mit Ziergärten umschlossen.



Abb.: Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE PLANUNGSINHALTE DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG



Abb.: Ausschnitt aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäbliche Darstellung)



Blick in das dichte Unterholz des Plangebietes



Blick auf den Trampelpfad entlang der ehemaligen Weinbergsmauer



Stehendes Totholz im Plangebiet



Blick auf Flächen in früheren Sukzessionsstadium im Osten des Geltungsbereichs

Abb.: Blick ins Plangebiet

5.3 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und eines „Mischgebietes“ und der darauf folgenden Bebauung werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschrieben, um eine möglichst umweltverträgliche Planung zu gewährleisten.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotentiale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild/Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzi- als gegenüber Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben.

5.3.1 Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung	Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in den überbauten Bereichen durch die Versiegelung mit Wohn- und Nebengebäuden und Erschließungsflächen.	Festsetzung einer niedrigen GRZ unter den Höchstgrenzen der BauNVO (z.B. 0,3 im WA-Gebiet). Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.
Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.	Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationsstechnische Zwecke.
Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.	Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen.
Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.	Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Eingriff in den Boden ist als mittel-hoch zu bewerten.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung	Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Verlust von Frischluftproduktionsfläche durch Gehölzrodung, Versiegelung und Bebauung.	Minimierung der Flächenversiegelung.

Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperaturengleich).

10 %ige pauschale Grundstücksbegrünung im Bebauungsplan mit standortgerechten, heimischen Gehölzen

Eingriff ist als mittel zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verringerte Niederschlagswasserrückhaltung durch Gehölzrodung.

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der Flächenversiegelung, Veränderung der Wasserzufuhr.

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen; Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.

Eingriff ist als mittel zu bewerten.

Arten- und Biotoppotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung von strukturreichen, brach liegenden Gehölzbeständen mit besonderer Bedeutung insbesondere als Nist- und Futterplätze für Vögel.

Ausführliche Betrachtung siehe nachfolgendes Kapitel „*Artenschutzrechtliche Bewertung*“

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

10 %ige pauschale Grundstücksbegrünung im Bebauungsplan mit standortgerechten, heimischen Gehölzen

Eingriff ist als mittel zu bewerten.

Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Plangebiet liegt inmitten bereits bestehender Bebauung in Hanglage nach Westen exponiert. Aufgrund seiner Größe, Exposition und der derzeitigen Gestalt in Form von Gehölzbeständen besitzt das Plangebiet in der Fernwirkung (vor allem für die gegenüberliegende Rheinseite) eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild als Gehölzfläche innerhalb eines stark durch Bebauung geprägten Gebietes.

Ansonsten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Durch Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.

Da die Flächen in ihrer ursprünglichen Funktion als Gärten nicht mehr genutzt werden und Wege nicht gepflegt und freigehalten werden, besitzen sie keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung. Die zukünftigen neuen Hausgärten werden vielmehr der Erholung der Grundstückseigentümer bzw. der ansässigen Wohnbevölkerung dienen. Entsprechend erfolgt keine Verschlechterung des Schutzgutes Erholung insgesamt.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere zur maximal zugelassenen Höhenentwicklung.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Eingriff in das Landschaftsbild ist mittel, in die Erholungsfunktion gering.

5.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- *im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).*
- *in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).*

- *in Rechtsverordnungen nach § 54 Abs. 1 BNatSchG.*

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Bei den Flächen handelt es sich um ehemals überwiegend als Zier- und Nutzgärten genutzte Flächen. Derzeit stellen sich die Flächen als gehölzreiche Gartenbrachen unterschiedlicher Sukzessionsstadien von Verbuschung bis hin zu waldähnlichen Strukturen dar. Die vorkommenden Gehölze sind überwiegend heimisch und setzen sich u.a. aus Feldahorn, Hainbuche, Fichte, Eiche, Kirsche, Lorbeer, Weißdorn, Platanen und Holunder und verschiedenen Obstgehölzen zusammen. Die Bäume weisen überwiegend eher geringe Stammdurchmesser und daher wenig Nischen und Höhlen als Brutplätze besonders geschützter Arten auf. Vereinzelt sind im Plangebiet jedoch auch alte artenschutzrechtlich bedeutende Bäume sowie stehendes Totholz vorhanden.

Da die verschiedenen Gehölzbestände grundsätzlich potentielle Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse darstellen, wurde die Beratungsgesellschaft Natur (BG Natur) als Fachgutachterbüro mit einem ausführlichen Artenschutzgutachten für das Plangebiet beauftragt. Der Untersuchungsumfang bezieht sich dabei im Wesentlichen auf die Avifauna, Fledermäuse und Reptilien. Dabei wird die Betroffenheit der einzelnen Tiergruppen untersucht und bewertet und potentielle negative Auswirkungen durch die Planung können durch geeignete Maßnahmen vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden, sodass es nicht zum Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kommt.

Die Untersuchungen begannen im Frühsommer 2017 und umfassten noch das Frühjahr 2018.

Das Artenschutzgutachten liegt datiert auf November 2018 vor und kommt zu folgenden Ergebnissen:

- *Brutnachweise von Vögeln die entweder streng geschützt, gefährdet oder besonders geschützt sind, wurden lediglich von **Grünspecht**, **Haussperling** und **Star** gefunden. Habicht, Rotmilan und Waldschnepfe wurden lediglich als Nahrungsgäste nachgewiesen. Aktuell genutzte Spechthöhlen, nachtaktive Eulen oder Horste wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.*
- *Im Plangebiet konnten insgesamt 10 verschiedene Fledermausarten nachgewiesen werden. Mindestens 7 Arten wurden regelmäßig im Jahresverlauf nachgewiesen. Das Plangebiet hat entsprechend besonders eine Bedeutung als Jagdhabitat. Quartiernutzungen von Einzeltieren in Bäumen können nicht ausgeschlossen werden. Für die am häufigsten nachgewiesene Zwergfledermaus sind die Quartiere jedoch eher im umliegenden Siedlungsgebiet zu erwarten.*
- *zu Reptilien: Weder bei den Kontrollgängen an Gehölzrändern und typischen Habitatsstrukturen wie Holzstapeln, Steinaufschichtungen, Stützmauern etc., noch unter den ausgelegten Platten fanden sich in 2017 und 2018 Eidechsen oder Schlangen,*

*nur 2 x wurde unter einer ausgelegten Platte eine abgestreifte Haut einer Blind-
schleiche nachgewiesen.*

- *Haselmaus: In den aufgehängten Haselmaustubes/-kästen (fünf Haselmaustubes
und ein Haselmauskasten) wurden keine Haselmäuse nachgewiesen (2017 und
2018)*
- *Andere Kleinsäuger: Unter den Wellplatten wurden Wald- bzw. Gelbhalsmäuse
nachgewiesen. Außerdem konnten Kotspuren vom Sieben- oder Gartenschläfer ge-
funden werden.*

*Unter Berücksichtigung der sich daraus ergebenden Empfehlungen des Artenschutzgut-
achtens wurden in den Bebauungsplan folgende Hinweise und Empfehlungen zur Eingriffs-
minimierung aufgenommen:*

- *Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche
Gehölzrodungen - ohne ökologische Baubegleitung - außerhalb der Vegetationszeit
im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzuneh-
men (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).*
- *Die Rodung von Biotopbäumen sowie die Beräumung lückenreicher Stein- und Holz-
haufen oder Schuppen sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung über-
wacht werden. Sind besonders oder streng geschützte Tiere Betroffen sind geeignete
Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu veranlassen (ggf. Fangmaßnahmen und Ret-
tungsumsiedlung) und die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.*
- *Nistplatz- und Quartierverluste für Vögel und Fledermäuse sind durch Aufhängung
von je 25 Vogelnist- und Fledermauskästen vor Rodung der Biotopbäume auszuglei-
chen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).*
- *Zusätzlich wird das Aufhängen von weiteren 25 Ersatzkästen (mindestens
25 Bilchkästen) an den neu errichteten Gebäuden oder an Bäumen in Gärten emp-
fohlen.*
- *Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerech-
ter Gehölze empfohlen.*
- *Großflächige Glasscheiben und spiegelnde Gebäudefronten (auch beispielsweise
gläserne Balkonbrüstungen) sind durch geeignete Maßnahmen (Verwendung trans-
zulenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen) mit der Vorgabe
einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad.*
- *Zur Vermeidung von Kollisionsrisiken zwischen Insekten-nachjagenden Fledermäu-
sen und dem Straßenverkehr sowie zur Abwehr von Beeinträchtigungen nachtaktiver
Insekten wird ausschließlich der Einsatz von Leuchtmitteln (beispielsweise LED-
Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von
3.000–4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapsel-
ter Leuchtgehäuse empfohlen.*
- *Zur Förderung von Versteckplätzen für Reptilien und andere bodengebunden leben-
de Kleintiere sind mindestens fünf Steinschüttungen auf Sandlinsen in sonnenexpo-
nierten Bereichen innerhalb des Plangebietes anzulegen.*

Zur Förderung des Nist- und Quartierangebots für Vögel und Fledermäuse wird im Artenschutzgutachten des Weiteren die Aufhängung von mindestens je fünfundzwanzig Vogel- und Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) gefordert.

Außerdem sind gemäß Artenschutzgutachten folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig:

- Verluste an Bäumen und Gebüsch sind im Plangebiet durch Pflanzungen mit einheimischen Laubgehölzen zu kompensieren: Im Bebauungsplan ist hierzu eine pauschale Grundstücksbegrünung festgesetzt. Des Weiteren wird an anderer Stelle außerhalb des Eingriffsgebietes ein strukturreicher Waldrand entwickelt (siehe nachfolgendes Kapitel).
- Anlage von mindestens fünf Steinschüttungen auf Sandlinsen in sonnenexponierten Bereichen zur Förderung von Versteckplätzen für Reptilien und andere bodengebunden lebende Kleintiere: Eine Umsetzung erfolgt im Rahmen der Baugebieterschließung vorab durch den Erschließungsträger.
- Aufhängen von weiteren 25 Ersatzkästen (mindestens 25 Bilchkästen) an den neu errichteten Gebäuden oder an Bäumen. Der Aspekt kann mit in die Grundstücksnotarverträge aufgenommen werden.

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen – ohne ökologische Baubegleitung – außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Nistplatz- und Quartierverluste für Vögel und Fledermäuse durch die Entfernung von Bäumen sollen durch die Aufhängung von Nistkästen und Fledermauskästen im Plangebiet bzw. einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen werden. Es wurde ein entsprechender Hinweis in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen (in die Rubrik „Hinweise“).

Unter Beachtung der getroffenen artenschutzrechtlichen Empfehlungen einschließlich der Berücksichtigung der Ergebnisse des beauftragten Artenschutzgutachtens ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

5.5 Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Im Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan wurde ein Ersatz der wegfallenden Habitatstrukturen durch die Realisierung des Neubaugebietes (insbesondere Bäume und Gebüsch) im Umfang von ca. 15.000 m² gefordert. Die festgesetzte pauschale 10 %-ige Grundstücksbegrünung wird hierauf angerechnet. Es verbleibt ein Defizit von ca. 11.000 m² Fläche, die es auszugleichen gilt.

Des Weiteren werden im Artenschutzgutachten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die Aufhängung von je fünfzig Fledermaus- und Vogelnistkästen gefordert.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks 5340/410, Flur 27, Gemarkung Lahnstein. Die Fläche liegt ca. 650 m (Luftlinie) östlich des Eingriffsbereiches. Hier wird die Entwicklung eines naturnahen Waldrandes mit hohem Artenpotential angestrebt. Ein Teilbereich des anstehenden Douglasienwaldes soll zudem durch Voranbau mit Buche mittelfristig in einen Nadel-Laub-Mischwald und langfristig in einen standortgerechten Buchenwald umgewandelt werden.

Es handelt sich bei der Teilfläche des Flurstücks 5340/410, Flur 27, Gemarkung Lahnstein um eine gemeindeeigene Fläche. Im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB kann der artenschutzrechtliche Ausgleich u.a. auf „von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“ erfolgen. Es bedarf daher nicht einer planungsrechtlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB. Zudem resultiert der Ausgleich aus Gründen des Artenschutzes und nicht ursächlich aus Gründen des Bauplanungsrechts.

Im folgenden werden die Maßnahmen näher erläutert:

5.5.1 Aufhängen von Nistkästen

Die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) geforderte Aufhängung von je 25 Fledermaus- und Vogelkästen wurde am 22. und 26. Februar 2019 umgesetzt. Die Ersatzkästen wurden nördlich und östlich der Maßnahmenfläche „Waldrandentwicklung“ sowie innerhalb der Fläche im Ahornbestand in unterschiedlichen Expositionen aufgehängt.



Abb.: Waldbereich mit aufgehängten Vogel- und Fledermauskästen

Die Kästen wurden nummeriert und fotodokumentiert. Des Weiteren wurde die Exposition der Kästen dokumentiert.

Nr.	Art	Exposition	aufhängt am
1	Nischenbrüterhöhle (Sperling)	Nordwesten	21. Februar 2019
2	Staren-Nisthöhle	Süden	21. Februar 2019
3	Nisthöhle	Südwesten	21. Februar 2019
4	Nisthöhle	Westen	21. Februar 2019
5	Staren-Nisthöhle	Süden	21. Februar 2019
6	Staren-Nisthöhle	Süden	21. Februar 2019
7	Staren-Nisthöhle	Nordwesten	21. Februar 2019
8	Nischenbrüterhöhle (Sperling)	Südwesten	21. Februar 2019
9	Nisthöhle	Süden	21. Februar 2019
10	Nisthöhle	Westen	21. Februar 2019
11	Nisthöhle	Westen	21. Februar 2019
12	Nisthöhle	Norden	21. Februar 2019
13	Nischenbrüterhöhle (Sperling)	Südwesten	21. Februar 2019
14	Nisthöhle	Westen	21. Februar 2019
15	Nischenbrüterhöhle (Sperling)	Südwesten	21. Februar 2019
16	Staren-Nisthöhle	Süden	21. Februar 2019

**ENTWURF DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE PLANUNGSINHALTE DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

17	Staren-Nisthöhle	Westen	26. Februar 2019
18	Nischenbrüterhöhle (Sperling)	Norden	26. Februar 2019
19	Nischenbrüterhöhle (Sperling)	Westen	26. Februar 2019
20	Staren-Nisthöhle	Nordwesten	26. Februar 2019
21	Staren-Nisthöhle	Osten	26. Februar 2019
22	Nischenbrüterhöhle (Sperling)	Südwesten	26. Februar 2019
23	Nisthöhle	Süden	26. Februar 2019
24	Nischenbrüterhöhle (Sperling)	Süden	26. Februar 2019
25	Nisthöhle	Osten	26. Februar 2019
1	Fledermaus-Spaltenkasten	Osten	21. Februar 2019
2	Fledermaus-Spaltenkasten	Süden	21. Februar 2019
3	Fledermaus-Spaltenkasten	Süden	21. Februar 2019
4	Fledermaus-Spaltenkasten	Südwesten	21. Februar 2019
5	Fledermaus-Spaltenkasten	Westen	21. Februar 2019
6	Fledermaus-Spaltenkasten	Osten	21. Februar 2019
7	Fledermaus-Spaltenkasten	Süden	21. Februar 2019
8	Fledermaus-Spaltenkasten	Westen	21. Februar 2019
9	Fledermaus-Spaltenkasten	Norden	21. Februar 2019
10	Fledermaus-Spaltenkasten	Südwesten	21. Februar 2019
11	Fledermaus-Spaltenkasten	Südwesten	26. Februar 2019
12	Fledermaus-Spaltenkasten	Osten	26. Februar 2019
13	Fledermaus-Spaltenkasten	Westen	26. Februar 2019
14	Fledermaus-Spaltenkasten	Norden	26. Februar 2019
15	Fledermaus-Spaltenkasten	Südwesten	26. Februar 2019
16	Fledermaus-Spaltenkasten	Osten	26. Februar 2019
17	Fledermaus-Spaltenkasten	Süden	26. Februar 2019
18	Fledermaus-Spaltenkasten	Westen	26. Februar 2019
19	Fledermaus-Spaltenkasten	Süden	26. Februar 2019
20	Fledermaus-Spaltenkasten	Osten	26. Februar 2019
21	Fledermaus-Spaltenkasten	Südosten	26. Februar 2019
22	Fledermaus-Spaltenkasten	Südwesten	26. Februar 2019
23	Fledermaus-Spaltenkasten	Nordwesten	26. Februar 2019
24	Fledermaus-Spaltenkasten	Südwesten	26. Februar 2019
25	Fledermaus-Spaltenkasten	Süden	26. Februar 2019

Tab.:Dokumentation der aufgehängten Vogel- und Fledermauskästen



Abb.:Beispielfotos der aufgehängten Vogel- und Fledermauskästen

5.5.2 Ausgleichsmaßnahme „Waldrandentwicklung“

Der Norden der geplanten Ausgleichsfläche stellt sich derzeit als ehemals mit Douglasien bestandene Kahlschlagflur dar. Die Douglasien wurden im Winter 2018/2019 wegen Borkenkäferbefall geerntet. Weiter südlich schließt sich an diese Kahlschlagflur ein Ahorn-Jungwaldbestand an. Der südliche Bereich der in Rede stehenden Fläche stellt sich als Nadel-/Laubmischbestand dar.



Abb.: Bestandssituation der vorgesehenen Maßnahmenfläche

Maßnahmen

- *Der Ahornbestand ist auszulichten. Im Schnitt ist mindestens jeder zweite Baum zu entfernen.*
- *Die Kahlschlagfläche ist zu räumen und entsprechend der Pflanzschemata und Artenliste mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist ein zehn Meter breiter Bereich entlang der nördlichen Flächengrenze sowie ein 5m breiter Bereich entlang der westlichen Flächengrenze von der Bepflanzung auszunehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.*
- *Auch der Bereich des Nadel- Laubmischbestandes im Süden ist zunächst zu roden, zu räumen und dann entsprechend der Pflanzschemata und Artenliste zu bepflanzen. Hier ist ebenfalls ein 5m breiter Bereich entlang der westlichen Flächengrenze von der Bepflanzung auszunehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen*

- Anfallendes Reisig- und Totholzmaterial ist in Form von Erdwällen auf der Fläche anzuhäufen.
- Die in der beigelegten Plankarte entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten.

Ziel ist die Entwicklung eines naturnahen Waldrandes mit hohem Habitat- und Artenpotential. Zudem werden durch die Maßnahmen die Boden- und Wasserfunktionen der Fläche verbessert und die durch Fichtennadelstreu verursachte Versauerung des Bodens vermindert.

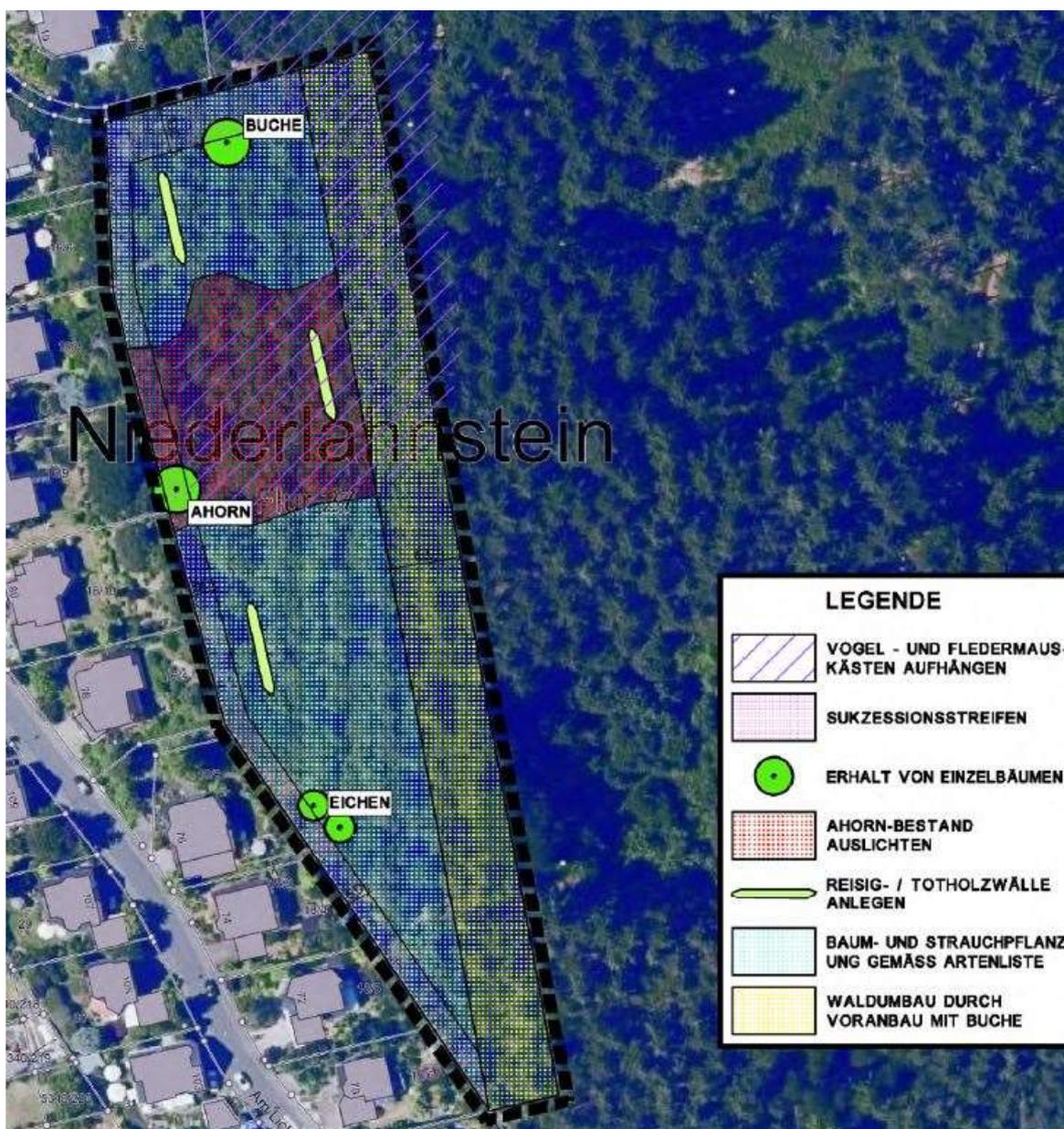


Abb.:Auszug Maßnahmenplan

5.5.3 Ausgleichsmaßnahme „Waldumbau durch Voranbau mit Buche“

Die Maßnahmenfläche ist derzeit fast ausschließlich mit standortfremden Douglasien bestanden.



Abb.: Bestandssituation der vorgesehenen Maßnahmenfläche

Maßnahmen

- *Unterpflanzung der bestehenden Douglasien mit Buche*
- *Erhalt von Alt- und Biotophäumen*

Durch die Unterpflanzung mit Buche ist mittelfristig ein Fichten-Buchen-Mischwald zu schaffen. Alt- und Biotopholz ist zu erhalten. Langfristig ist so ein heimischer Buchenwald mit Alt- und Biotopholzinseln zu entwickeln.

Zudem werden durch die Maßnahmen die Boden- und Wasserfunktionen der Fläche verbessert und die durch Fichtennadelstreu verursachte Versauerung des Bodens vermindert, was sich wiederum auf die Artenvielfalt der Bodeninsekten auswirkt. Hierdurch wird die Nahrungssituation für Vögel, Fledermäuse und andere insektivore Artengruppen verbessert.

Artenliste:

Bäume I. Größenordnung

Rotbuche	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

Bäume II. Größenordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

6 Aussagen zur Nicht-Notwendigkeit eines Umweltberichtes

Am 13. Mai 2017 trat das Gesetz zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ in Kraft. Damit wurden § 13 BauGB und § 13a BauGB um den § 13b ergänzt. Demnach gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

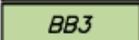
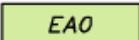
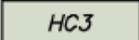
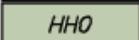
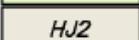
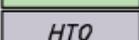
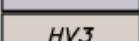
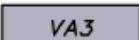
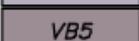
Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2, 2 Satz 1 BauGB). Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines vollen Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 „Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a Abs. 1 BauGB“ verwiesen.

7 Anhang

- *Legende Biotop- und Nutzungstypenplan*
- *Pflanzlisten*
- *Separate Anlage*
- *Biotop- und Nutzungstypenplan, Karst Ingenieure GmbH, März 2019, M. 1:1.000*
- *Städtebaulicher Gestaltungsentwurf, Karst Ingenieure GmbH, März 2019, M. 1:1.000*
- *Maßnahmenplan zu artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, Karst Ingenieure GmbH, März 2019, M 1:1000*
- *Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung (insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Haselmäusen) der Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Nov. 2018*
- *Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „An der alten Markthalle“ der Stadt Lahnstein des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies vom März 2019*
- *Verkehrsplanerische Begleituntersuchung zum Bebauungsplan „An der alten Markthalle“ in Lahnstein, VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und –technik, Koblenz, März 2019*

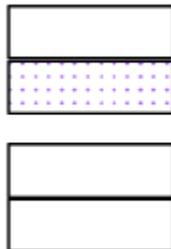
Legende Biotop- und Nutzungstypenplan

	<u>B KLEINGEHÖLZE</u>
	Feldgehölz aus einheimischen Baumarten
	Gebüsch, Strauchgruppe
	Stark verbuschte Grünlandfläche (Verbuschung > 50%)
	Hecke
	Baumgruppe
	Einzelbaum
	schwaches Totholz, stehend
	<u>E GRÜNLAND</u>
	Fettwiese
	<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>
	Straßenrand
	Böschung
	Ziergarten
	Nutzgarten
	Gebäude
	Brachfläche der Kleingartenanlage
	Hofplatz, Lagerplatz
	Parkplatz
	<u>V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE</u>
	Gemeindefußweg
	Fußweg
	<u>W KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT</u>
	Kleinstrukturen (Weinbergsmauer)
	<u>SONSTIGE DARSTELLUNGEN</u>
	Plangebietsgrenze
	Grenze Stadt Koblenz / Stadt Lahnstein

ZUSATZCODES

<i>gd</i>	Gebüsch, Vorwaldstadium
<i>tu</i>	ruderalisiert
<i>sth</i>	extensiv genutzt

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN



§ 30 BNatSchG – Biotope : –

Schutzgebiete : Naturpark Nassau
(NTP-071-002)

Prioritätsraum VBS : –

Biotopkartierung : –

8 Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Sträucher für den Straßenraum (in Klammern: maximale Wuchshöhe)

Kornelkirsche	Cornus mas (8 m)
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea (2-3 m)
Hasel	Corylus avellana (4-6 m)
Besen-Ginster	Cytisus scoparius (1-2 m)
Eingriffliher Weißdorn	Crataegus monogyna (7 m)
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare (5 m)
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum (2-3 m)
Schlehe	Prunus spinosa (3 m)
Hundsrose	Rosa canina (3 m)
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia (1,5 m)
Wein-Rose	Rosa rubiginosa (3 m)
Salweide	Salix caprea (8 m)
Purpurweide	Salix purpurea (6 m)
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra 5-7 m
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana 4 m

9 Verfahren

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 3. Mai 2018 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, für den Bereich zwischen der Gemarkungsgrenze zu Koblenz im Norden und den umgrenzenden Abschnitten der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße im Westen, der Industriestraße im Süden und der Kölner Straße im Osten einen Bebauungsplan aufzustellen. Er erhält die Nummer 48 und den Namen „An der alten Markthalle“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches hat sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ergeben.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig mit der anstehenden Beteiligung der Öffentlichkeit im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 27 am 6. Juli 2018 bekannt gemacht.

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 16. Juli 2018 bis 31. Juli 2018 statt. Sie wurde am 6. Juli 2018 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 27 bekannt gemacht.

Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

9.3 Beteiligung der Behörden

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 26. Juni 2018 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

9.4 Erste Abwägung

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

Behandelt und geprüft wurden alle Stellungnahmen die fristgerecht bis zum Fristende - Dienstag, den 31. Juli 2018 - eingegangen waren.

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

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

9.5 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom ... bis ... statt. Sie wurde am ... im Rhein-Lahn-Kurier Nr. ... bekannt gemacht.

Für die Dauer der öffentlichen Auslegung wird der Entwurf des Bebauungsplans als Planzeichnung mit Text und Begründung einschließlich der dort integrierten Bestandteile auch im Internet auf der Homepage der Stadt Lahnstein bereitgestellt.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

9.6 Zweite Abwägung

9.7 Satzungsbeschluss

9.8 Ausfertigung

9.9 Bekanntmachung

10 Bearbeitungsvermerk

DIE BAULEITPLANUNG WIRD BEARBEITET VON
STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
FACHBEREICH 1 - STADTENTWICKLUNG

AUF DER GRUNDLAGE DER STÄDTEBAULICHEN ENTWÜRFE UND PLANUNGEN VON
KARST INGENIEURE GMBH
DIPL.-ING. ANDY HEUSER
CORINNA LUNKENHEIMER, M. SC.
BEATRIX BUSCH, M. SC.

