

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 48 – An der alten Markthalle

Auflistung der Stellungnahmen

und die bereits vorgenommene Beschlussfassung aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus dem **Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und der interkomm. Abstimmung nach § 2 Abs. BauGB (ab Seite 36)**

Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung

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

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Informationen verstößt der o.g. Bebauungsplan gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, weil eine Fortpflanzungsstätte für bestimmte Vogelarten ersatzlos verloren geht. Dies betrifft insbesondere in Gebüsch brütende und in Alt- und Totholz lebende Vogelarten.</p> <p>Die derzeitige Regelung über das Aufhängen von Nistkästen auf den Baugrundstücken ist nicht im Einzelfall der jeweiligen Handlung im Sinne des § 44 BNatSchG zuzuordnen.</p> <p>Die Festsetzung ist nicht vollzugstauglich, weil erst bei einer Beseitigung des Brachestadiums durch eine Nutzungsänderung der Umfang der artenschutzrechtlichen Problematik deutlich wird.</p> <p>Der Grundstückseigentümer eines Baugrundstücks muss rechtlich sicher sein, dass ein Baugrundstück bebaubar ist und keine artenschutzrechtlichen Bestimmungen seinem Handeln entgegenstehen.</p> <p>Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde wird hier in eine Befreiungslage hineingeplant, denn Gebüschbewohner verlieren eine Lebensstätte, die auch nicht durch Bepflanzungsaufgaben kompensiert werden kann.</p> <p>Natürliche Fluchtdistanzen und der Einfluss von Haustieren wie Katzen, lässt keine Wiederbesiedelung durch die beeinträchtigten Vogelarten zu, die aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen bekannt sind.</p> <p>Die gleiche Problematik besteht für Höhlenbäume, die sich im Gebiet befinden und bereits aus Gründen der Verkehrssicherheit in einem Baugebiet nicht erhalten werden können.</p> <p>Ein Ersatz für Lebewesen von Alt- und Totholz ist im Neubaugebiet nicht durchführbar.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung der Problematik ist derzeit noch nicht möglich. Es fehlt die noch nicht fertige Brutvogelkartierung.</p>	<p>Die Planung in eine Befreiungslage hinein, lässt sich aus den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens nicht ableiten. So wird im Gutachten ausgeführt:</p> <p>„Da durch das Vorhaben unter Zugrundelegung unten präzisierter Kompensationsmaßnahmen gegen keines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, stehen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Die Durchführung eines Ausnahmeverfahrens inklusive der Klärung der dafür nötigen Voraussetzungen kann entfallen.“</p> <p>Die Ergebnisse des eingeholten Artenschutzgutachtens werden in die Planunterlagen eingearbeitet und bei der Maßnahmenumsetzung berücksichtigt.</p> <p>Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird eine externe, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme in die Planung eingebracht, die insbesondere der Avifauna dient.</p> <p>Vorgesehen ist eine Maßnahme zur Waldrandentwicklung einige hundert Meter östlich des Plangebietes (Waldrand östlich der Bebauung entlang der Straßen Waldring und Am Lichterkopf).</p> <p>Darüber hinaus erfolgen vorgezogene Maßnahmen durch das Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen im Bereich der externen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme.</p> <p>Weitere Anforderungen der Kompensationsmaßnahmen und Handlungsanweisungen werden in die Planentwurfassung eingearbeitet und aufgezeigt, wie hiermit in der Planung und späteren Maßnahmenumsetzung umgegangen werden kann und soll.</p>
	<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung I: Die Ergebnisse des eingeholten Artenschutzgutachtens werden in die Planunterlagen eingearbeitet und bei der Maßnahmenumsetzung berücksichtigt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird eine externe, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme in die Planung eingebracht, die insbesondere der Avifauna dient.</i></p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Untere Landesplanungsbehörde</p> <p>Nach dem seit dem 11. Dezember 2017 verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (im Nachfolgenden RROP) ist im oberen Teilbereich des o.g. Bebauungsplanes eine Grünzäsur ausgewiesen.</p> <p>Nach Ziel 54, Kapitel 2.1.1 „Regionale Grünzüge, Grün- und Siedlungszäsuren“ sind Grünzäsuren zu erhalten.</p> <p>Innerhalb der Grünzäsuren ist eine Bebauung nicht zulässig. In der Begründung/Erläuterung hierzu heißt es, dass Grünzäsuren im hochverdichteten Raum ausgewiesen sind. Sie gliedern die Siedlungsbereiche und verbinden innerörtliche Grünflächen mit der freien Landschaft.</p> <p>Zwischen den Siedlungsflächen sind sie Vernetzungselemente von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, Verbindungen von Naherholungsgebieten und Klimaschneisen. In einigen Bereichen, insbesondere in Verdichtungsräumen oder in Tallagen, wird der Biotopverbund nur noch über relativ enge unbebaute Stellen zwischen den Siedlungsflächen gewährleistet.</p> <p>Diese unbebauten Flächen sind daher wichtige Korridore für Austausch und Wechselbeziehungen im Rahmen des regionalen Biotopverbundes, die dringend von einer Bebauung oder Inanspruchnahme für infrastrukturelle Planungen freizuhalten sind, um erforderliche Mindestbreiten für den Biotopverbund und den Populationsaustausch zu sichern.</p> <p>Zur Beurteilung eines materiellen Zielkonfliktes teilte die Obere Naturschutzbehörde hinsichtlich der von ihr zu vertretenden Belange mit, dass von dort keine Bedenken bestehen.</p> <p>Hinsichtlich der siedlungsgliedernden Funktion der Grünzäsur muss seitens der Stadt Lahnstein noch nachgewiesen werden, inwieweit diese o.g. Punkte (siedlungsgliedernde Funktionen der Grünzäsur) momentan erfüllt werden und wie diese durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden würden.</p>	<p>Der Hinweis auf die Darstellung einer Grünzäsur am nördlichen Plangebietsrand gemäß den Darstellungen des im Dezember 2017 verbindlich gewordenen Raumordnungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans richten sich vorrangig an die übergeordnete Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sprich Flächennutzungsplanung. Für die vorliegende Fläche liegt bereits ein genehmigter und damit wirksamer Flächennutzungsplan vor, der für die Plangebietsfläche bereits Wohnbaufläche ausweist. Die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans ist damit behördenverbindlich.</p> <p>In der Begründung ist dargelegt:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ein weitergehender Erhalt von Grünflächen würde das Planungsziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch Nutzung der vorliegenden innerörtlichen Freiflächen konterkarieren.</p> <p>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.</p> <p>In die Begründung werden ergänzende argumentative Bewertungen zur Thematik „Siedlungszäsur“ aufgenommen.</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
	<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung II: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des genehmigten und damit wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.</i></p>
<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 25. Juli 2018</p>	
<p>I. Referat 23 – Regionalstelle Gewerbeaufsicht –</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o.a. Bauleitplanung weder Bedenken noch Anregungen.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf.</p>
<p>II. Referat 33 - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz –</p> <p>Die Regionalstelle hat mitgeteilt, dass <u>mit dem Planer und Investor ein Abstimmungsgespräch für den 27.07.2018 vereinbart wurde.</u> Die abschließende Stellungnahme der Regionalstelle kann daher erst nach diesem Termin erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>III. Referat 41 - Obere Landesplanungsbehörde</p> <p>Nach dem seit dem 11. Dezember 2017 verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (im Nachfolgenden RROP) ist im oberen Teilbereich des o.g. Bebauungsplanes eine Grünzäsur ausgewiesen.</p> <p>Nach Ziel 54, Kapitel 2.1.1 „Regionale Grünzüge, Grün- und Siedlungszäsuren“ sind Grünzäsuren zu erhalten.</p> <p>Innerhalb der Grünzäsuren ist eine Bebauung nicht zulässig. In der Begründung/Erläuterung hierzu heißt es, dass Grünzäsuren im hochverdichteten Raum ausgewiesen sind. Sie gliedern die Siedlungsbereiche und verbinden innerörtliche Grünflächen mit der freien Landschaft.</p>	<p>Der Hinweis auf die Darstellung einer Grünzäsur am nördlichen Plangebietsrand gemäß den Darstellungen des im Dezember 2017 verbindlich gewordenen Raumordnungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans richten sich vorrangig an die übergeordnete Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sprich Flächennutzungsplanung. Für die vorliegende Fläche liegt bereits ein genehmigter und damit wirksamer Flächennutzungsplan vor, der für die Plangebietsfläche bereits Wohnbaufläche ausweist. Die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans ist damit behördenverbindlich.</p> <p>In der Begründung ist dargelegt:</p> <p>Die gebietsbezogenen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald sind für die Aufstellung des Bebauungsplans darüber hinaus nicht</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Zwischen den Siedlungsflächen sind sie Vernetzungselemente von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, Verbindungen von Naherholungsgebieten und Klimaschneisen. In einigen Bereichen, insbesondere in Verdichtungsräumen oder in Tallagen, wird der Biotopverbund nur noch über relativ enge unbebaute Stellen zwischen den Siedlungsflächen gewährleistet.</p> <p>Diese unbebauten Flächen sind daher wichtige Korridore für Austausch und Wechselbeziehungen im Rahmen des regionalen Biotopverbundes, die dringend von einer Bebauung oder Inanspruchnahme für infrastrukturelle Planungen freizuhalten sind, um erforderliche Mindestbreiten für den Biotopverbund und den Populationsaustausch zu sichern.</p> <p>Zur Beurteilung eines materiellen Zielkonfliktes teilte die Obere Naturschutzbehörde hinsichtlich der von ihr zu vertretenden Belange mit, dass von dort keine Bedenken bestehen.</p> <p>Hinsichtlich der siedlungsgliedernden Funktion der Grünzäsur muss seitens der Stadt Lahnstein noch nachgewiesen werden, inwieweit diese o.g. Punkte (siedlungsgliedernde Funktionen der Grünzäsur) momentan erfüllt werden und wie diese durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden würden.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ein weitergehender Erhalt von Grünflächen würde das Planungsziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch Nutzung der vorliegenden innerörtlichen Freiflächen konterkarieren.</p> <p>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.</p> <p>In die Begründung werden ergänzende argumentative Bewertungen zur Thematik „Siedlungszäsur“ aufgenommen.</p>
	<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung II (dito): Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des genehmigten und damit wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.</i></p>
<p>IV. Referat 42 – Obere Naturschutzbehörde –</p> <p>Von Seiten der Oberen Naturschutzbehörde (ONB) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 - An der alten Markthalle in Lahnstein keine Bedenken, weil durch diese Planung Schutzgüter der ONB nicht berührt werden.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf.</p>

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

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Relevanz als der anzuwendende Hellbezugswert (Remissionswert), der die Helligkeit der Farbe definiert. Die exponierte Lage des Baugebietes mit der Einsehbarkeit von den umliegenden Höhen im Kontext der festgesetzten Nutzungen erlauben keine Überakzentuierungen durch Farbe. Insoweit sollten in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Hellbezugswerte für die Fassaden, analog den Hellbezugswerten des Farbfächers, zwischen 45 und 88 verbindlich vorgegeben werden. Ein Hinweis im Bebauungsplan auf die Anwendung des Farbfächers, zu verstehen als Hilfestellung für Bauherrinnen und Bauherren, sollte Berücksichtigung finden.</p> <p>Die farbliche Gestaltung der Dachflächen muss sich an der ortstypischen Materialität orientieren. Schiefer bzw. schieferfarbene Materialien sind verbindlich festzusetzen.</p> <p>Diese Stellungnahme wurde inhaltlich mit dem Leiter des Sekretariats für das Welterbe Oberes Mittelrheintal beim Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Herrn Daum abgestimmt. Vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass seitens des MWWK keine gesonderte Stellungnahme abgegeben wird.</p>	<p>heitlichkeit von vornherein kein hinreichend gewichtiges Konzept zur Zurückdrängung der Baufreiheit darstellt.</p> <p>Diese rechtliche Auffassung wurde ebenfalls durch das Verwaltungsgericht Trier mit seinem Urteil vom 26. September 2012 (Az.: 5 K 441/12.TR) bestätigt. Auch diesem ist zu entnehmen, dass zwar § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO die Gemeinden, zur Durchführung gestalterischer Absichten über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes ermächtigt, verwehrt jedoch den Gemeinden ein uneingeschränktes Gestaltungsrecht. Unter Verweis auf weitere Gerichtsurteile wird ausgeführt, dass die Gemeinden nicht ermächtigt sind Baugestaltungsvorschriften zur Verwirklichung irgendeiner planerischen Absicht zu erlassen und verweist auf die Einschränkung der Befugnis zum Erlass baugestalterischer Vorschriften durch Art. 14 GG (garantierte Baufreiheit).</p> <p>Demnach sind Gestaltungsanforderungen nicht allgemein zulässig, sondern nur bei bestimmten, für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen, die gerade für dieses Gebiet charakteristisch sind und verweist zudem auf die fehlende Ermächtigung der Gemeinden durch die LBauO zur Regelung solcher Bauteile, die nur eine eingeschränkte oder gar keine ortsbildprägende Wirkung aufweisen. Diese Rechtsauffassung dient demnach der grundrechtlich geschützten Baufreiheit, der ein angemessener Raum zuzugestehen ist.</p> <p>Der Blick in das Luftbild für den Plangebietsbereich und die nähere Umgebung zeigt, dass neben dunklen, schieferfarbenen Dacheindeckungen durchaus eine nicht unerhebliche Anzahl an roten und rotbraunen Dacheindeckungen vorhanden ist. Es wird bezweifelt, dass die allgemeine Lage in einem sehr großräumigen Welterbegebiet hinreichend geeignet ist, die allgemeine Baufreiheit einzuschränken, wenn eine entsprechende Dachfarbenregelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden würde.</p> <p>Aus gleichen Gründen wird der Anregung zur verbindlichen Festsetzung von Hellbezugswerten (Remissionswerten) für die Fassadengestaltung nicht entsprochen.</p>
	<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung III: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</i></p>

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

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

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung						
<p>Für das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in einer der Straßen ein Stauraumkanal zur Drosselung errichtet werden. Dieser Stauraumkanal ist so zu dimensionieren, dass für den Ausfall einzelner Zisternen noch Reservevolumen vorhanden ist. Das anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls über den Stauraumkanal geführt.</p> <p>Die weiterführende Kanalisation zur Kläranlage Lahnstein ist in Teilbereichen hydraulisch überlastet, ohne dass es jedoch zum Überstau von Schächten kommt. Die aus dem Gebiet ins weiterführende Kanalnetz abzugebende Menge ist daher vorab mit den Wirtschaftsbetrieben Lahnstein abzustimmen.</p>							
	<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung IV: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</i></p>						
<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Mainz - mit Schreiben vom 18. Juli 2018</p>							
<p>In Bezug auf dieses Vorhaben sind aus der Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege keine denkmalpflegerischen Belange betroffen.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf.</p>						
<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz - mit Schreiben vom 2. August 2018</p>							
<p>zu oben genanntem Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <table border="1" data-bbox="107 1268 1075 1348"> <thead> <tr> <th>Betreff</th> <th>Stellungnahme</th> <th>Siehe Erklärung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdarbeiten</td> <td>Archäologische Verdachtsfläche</td> <td>D1, V</td> </tr> </tbody> </table>	Betreff	Stellungnahme	Siehe Erklärung	Erdarbeiten	Archäologische Verdachtsfläche	D1, V	<p>Es wird in der Stellungnahme mitgeteilt, dass die Plangebietsfläche als archäologische Verdachtsfläche eingestuft wird. Geeignete geophysikalische Prospektionsmethoden werden als nicht anwendbar bewertet aufgrund des gegebenen Bewuchses der Fläche. Es werden daher Sondagen gefordert.</p> <p><i>Die Sondage (deutsch: Probeschnitt oder Grabungs sondage) ist ein archäologisches Verfahren zur Abklärung von Schichtfolgen bei der Voruntersuchung eines</i></p>
Betreff	Stellungnahme	Siehe Erklärung					
Erdarbeiten	Archäologische Verdachtsfläche	D1, V					

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Erklärungen</p> <p>D (Detailerläuterungen)</p> <p>1 In diesem siedlungstopographisch günstigen Gelände ist mit archäologischen Befunden zu rechnen. Wegen des dichten Bewuchses sind geeignete geophysikalische Prospektionsmethoden, mit denen solche Befunde bereits vor Beginn der Bauarbeiten erkundet werden können, nicht anwendbar. Um den archäologischen Sachverhalt dennoch frühzeitig klären zu können und damit gegebenenfalls eine Zusammenarbeit zwischen Baubetrieb und Landesarchäologie planen zu können, fordern wir im Bereich des Plangebietes die Anlage von Sondagen. Diese Arbeiten sind durch einen Mitarbeiter unserer Dienststelle anzuleiten. Für die Planung dieser bauvorbereitenden Sondagen erbitten wir eine frühzeitige Kontaktaufnahme durch den Projektträger.</p> <p>V (Archäologische Verdachtsfläche)</p> <p>Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.</p> <p>Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 – 6675 3000 zu richten.</p> <p>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 einhundertfünfundsanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).</p>	<p><i>Terrains, das zur Ausgrabung ansteht. Dabei werden verteilt über die Fläche mehrere etwa 1 m² große Probegrabungen möglichst bis auf den „gewachsenen Boden“ herunter geführt. Deutlich erkennbare Schichten ermöglichen einen ersten Überblick, und dabei gemachte Einzelfunde lassen sich in günstigen Fällen einer bestimmten Schicht zuordnen. Bei einer Sondage sind technische Arbeitsschritte wie das genaue Einmessen des Schnittes besonders wichtig. (Quelle: Wikipedia)</i></p> <p>Der Aspekt wird seitens des Vorhaben- und Erschließungsträgers im Weiteren berücksichtigt. So wird zumindest auch eine Teilrodung des Plangebietes in der vegetationsfreien Zeit zwischen 1. Oktober und Ende Februar des Folgejahres erforderlich. Dabei können auch Abstimmungen mit der GDKE vorgenommen werden zur Anlage von Sondagen.</p> <p>Im Hinblick auf die weiter vorgetragenen allgemeinen Hinweise zu Anzeige- und Meldepflichten wird darauf hingewiesen, dass ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan bereits beinhaltet ist.</p>
	<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung V: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Eine weitergehende Abstimmung mit der GDKE erfolgt direkt zwischen Erschließungsträger und Fachbehörde.</i></p>

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

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.</p> <p>Boden und Baugrund – allgemein:</p> <p>Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen in den textlichen Festsetzungen werden fachlich bestätigt.</p> <p>Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümerin in Bezug auf das aufrechterhaltene Bergwerkseigentum haben, empfehlen wir Ihnen zudem, sich mit der vorgenannten Firma in Verbindung zu setzen.</p> <p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <p>- Radonprognose:</p> <p>In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.</p>	
	<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung VI: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</i></p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Landesbetrieb Mobilität Diez - mit Schreiben vom 17. Juli 2018	
<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Zuge der freien Strecke der Bundesstraße 42. Die verkehrliche Erschließung soll über vorhandene Stadtstraßen (u.a. abgestufte L 335) erfolgen. Dem Bebauungsplan kann von Seiten des Landesbetrieb Mobilität Diez zugestimmt werden, sofern die nachfolgenden straßenrechtlichen Belange berücksichtigt werden:</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Diez dem Bebauungsplan zugestimmt werden kann unter Beachtung genannter straßenrechtlicher Belange.</p>
<p>1. Für bauliche Anlagen im Zuge der freien Strecke der B 42 ist der in § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vorgeschriebene Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße zwingend einzuhalten (Bauverbotszone).</p>	<p>Die Bauverbotszone von 20 m zur freien Strecke der B 42 (eingemessener Fahrbahnrand) wird durch den Bebauungsplan eingehalten. Die im Bebauungsplan festgesetzten nächstgelegenen Baugrenzen rücken nicht näher als 20 m an den Fahrbahnrand der B 42 heran. Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</p>
<p>2. Die Stadt Lahnstein hat durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen .</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Stadt Lahnstein hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulasträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Bundesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>	<p>Der allgemeine Hinweis auf Immissionsschutzbelange wird in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Zum Bebauungsplan wird ein Immissionsschutzgutachten eingeholt, das u.a. auch die Auswirkungen des Verkehrsschalls von der B 42 und weiterer planungsrelevanter Erschließungsstraßen berücksichtigt. Erste Ergebnisse waren bereits Teil der Bebauungsplanvorentwurfsfassung entsprechend der durchgeführten Behördenbeteiligung. Das vollständige Fachgutachten wird den Planunterlagen beigelegt.</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Die B 42 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 19029 Kfz/24h (DtV 2015) auf.	
	<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung VII: Die Zustimmung des LBM wird zur Kenntnis genommen. Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</i></p>
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Bonn - mit Schreiben vom 3. Juli 2018</p>	
<p>Die Belange der Bundeswehr sind bei der o.a. Bauleitplanung berührt aber nicht beeinträchtigt.</p> <p>Es bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Bedenken und Forderungen.</p>	Kein Abwägungsbedarf.
<p>Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus, Westerburg - mit Schreiben vom 12. Juli 2018</p>	
<p>laut Begründung zum Bebauungsplan ist eine Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB im Bereich des Plangebietes nicht notwendig.</p> <p>Falls eine Realisierung (privatrechtliche Einigung) durch Karst Ingenieure GmbH dennoch scheitern sollte, wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach dem derzeitigen Planungsstand erforderlich. Da im Plangebiet aktuell <u>50 Eigentümer</u> bzw. Eigentümergemeinschaften beteiligt sind, ist ggf. eine Legitimation nur durch ein gesetzliches Umlegungsverfahren möglich.</p> <p style="text-align: right;">+</p>	Kein Abwägungsbedarf.

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

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>mensentwicklung unter angemessenem Aufwand möglich sein muss. Im Norden von Lahnstein soll ein noch unbeplanter Innenbereich entlang der B 42 durch den Bebauungsplan in ein Allgemeines Wohngebiet und ein Teilstück im Osten an der B 42 in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; durch das Mischgebiet besteht zusätzlich die Möglichkeit zur Entwicklung von nicht störendem Gewerbe. Das Mischgebiet und damit die Möglichkeit zur Schaffung von Gewerbeansiedlungen macht zwar nur einen geringen Teil des Geltungsbereichs aus, insgesamt ist es jedoch zu begrüßen, dass die Möglichkeit in einem Gebiet gegeben wird, das in der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnnutzung vorgesehen ist.</p> <p>Somit sehen wir als Fazit keine schwerwiegenden Bedenken in Bezug auf die Maßnahme und gehen davon aus, dass die Interessen und Bedürfnisse eventuell betroffener Unternehmen gewahrt bleiben.</p>	
<p>inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Saarlouis - mit Schreiben vom 16. Juli 2018</p>	
<p>Im angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen unseres Unternehmens.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf.</p>
<p>Energienetze Mittelrhein GmbH & Co KG, Koblenz - mit Schreiben vom 19. Juli 2018</p>	
<p>Die nachfolgende Stellungnahme ergeht sowohl für die Netzanlagen der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH (VWM), für die wir die Betriebsführung übernehmen, sowie für die Netzanlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Netzanlagen der VWM und unseres Unternehmens. Hierbei handelt es sich um Gas- und Wasserleitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche "Kölner Straße" sowie um Gas- und Wassernetzanschlüssen der bestehenden Bebauung.</p> <p>Die Lage der Netzanlagen können Sie den beigefügten Auszügen aus unserer Netzdokumentation entnehmen.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf.</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Die Wasserversorgung des geplanten Gebietes wird im Zuge der Erschließung aufgebaut.</p> <p>Hinsichtlich der erdgasseitigen Versorgung des geplanten Baugebietes ist eine Erschließung durch Erweiterung unseres Bestandsnetzes grundsätzlich möglich.</p> <p>Ob und in welcher Dimension die Netzerweiterung durchgeführt wird, muss zu einem späteren Zeitpunkt anhand konkreter Bedarfe und wirtschaftlicher Gesichtspunkte entschieden werden.</p>	
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Koblenz - mit Schreiben vom 23. Juli 2018</p>	
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, dass die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft:</p> <p>In Teilbereichen Ihres Planbereiches befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.</p> <p>Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die</p>	<p>Die Hinweise zur Berücksichtigung der Belange der Deutschen Telekom werden zur Kenntnis genommen und beziehen sich vornehmlich auf die nachfolgenden Planungsebenen der Erschließungsplanung und Maßnahmenumsetzung und sind für diese relevant.</p> <p>Die weitergehenden Hinweise auf das möglicherweise Vorkommen von Bleimantelkabel im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Die Aspekte sind im Zuge der konkreten Baugebieterschließung und Maßnahmenumsetzung zu berücksichtigen. Für Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans besteht hierzu kein Planänderungsbedarf.</p> <p>Entsprechend ist die der Stellungnahme beigefügte Kabelschutzanweisung im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis zu nehmen. Festsetzungsbedarf resultiert hieraus für die Planung nicht.</p> <p>Weitergehende Einzelheiten sind im Zuge der konkreten Baugebietsrealisierung mit der Telekom abzustimmen.</p> <p>Im Zuge der Baugebietsrealisierung wird eine frühzeitige Koordinierung mit den Versorgungsträgern angestrebt, so dass eine reibungslose Erschließungsplanung und ein entsprechender Bauablauf gewährleistet werden kann.</p> <p>Der Hinweis, dass eine unterirdische Bauweise nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sei, wird einerseits zur Kenntnis genommen, andererseits wird auf die Zusage des Vorstands der Deutschen Telekom AG und der entsprechenden Zusage gegenüber der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände vom Mai 2006 verwiesen. Hierin wird u.a. zugesichert, dass Leitungen im Rahmen von Gesamtbaumaßnahmen grundsätzlich unterirdisch verlegt werden und dieses Vorgehen auch nicht von finanziellen Beteiligungen oder Sachleistungen der Gemeinden</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.</p> <p>Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.</p> <p>Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird; dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht; dass die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden; dass dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.</p> <p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Er-</p>	<p>abhängig gemacht wird. Des Weiteren sagte der Vorstand der Deutschen Telekom zu, dass diese Haltung der Leitung der Deutschen Telekom zukünftig von allen Niederlassungen umgesetzt wird.</p> <p>Es ist zu erwarten, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</p> <p>Im Zuge der Baugebietsrealisierung wird eine frühzeitige Koordinierung mit den Versorgungsträgern angestrebt, so dass eine reibungslose Erschließungsplanung und ein entsprechender Bauablauf gewährleistet werden kann.</p> <p>Zum vorletzten Spiegelstrich ist anzumerken, dass die Gemeinde grundsätzlich nicht zusichern kann, dass im Zuge der Bebauungsplanaufstellung und Konzeption vorgesehene Verläufe von Verkehrswegen nicht mehr geändert werden. Es widerspricht dem Grundgedanken eines Planungsprozesses, dass Änderungen im Erschließungskonzept nicht mehr vollzogen werden dürfen.</p> <p>Die Erstellung eines Bauzeitenablaufplans erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und Maßnahmenumsetzung.</p> <p>Der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung erfolgt zu gegebener Zeit zwischen dem privaten Vorhabenträger und der Telekom.</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>schließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens drei Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen. Kontaktadresse.</p> <p>Sollte es sich um eine Privaterschließung handeln, ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung erforderlich. Bitte teilen Sie uns zu diesem Zweck die Kontaktdaten des Erschließungsträgers mit.</p>	
	<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung VIII: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</i></p>
<p>Karl-Heinz und Christa Caspari, Kölner Straße 30a, Lahnstein - mit Schreiben vom 18. Juli 2018 und 24. Juli 2018</p>	
<p>wir beziehen uns auf unser Schreiben vom 13.05.2018 an die Stadtverwaltung Lahnstein und geben erneut zur Kenntnis, dass wir mit der vorgelegten Planung bezüglich unseres Grundstückes 3954/3 nicht einverstanden sind und Widerspruch einlegen.</p> <p>Wir haben von Anfang der Planung an darauf hingewiesen, dass wir bereit sind, einen Teil unseres Grundstückes für das Baugebiet zur Verfügung zu stellen:</p>	<p>Es ist festzustellen, dass in der Bauleitplanung der Rechtsbehelf des „Einspruchs“ oder „Widerspruch“ nicht existiert. Es können fachliche Stellungnahmen und Anregungen zu einem Planentwurf vorgetragen werden, die dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu behandeln sind.</p>
<p>Von unserem Grundstück 3954/3, das im vorderen Bereich bebaut ist, könnten wir den Teil zur Verfügung stellen, der im hinteren Bereich nördlich an die nördliche Längsseite des Grundstückes 3953 angrenzt. Der betreffende Bereich ist auf dem beiliegenden Blatt rot umrandet.</p> <p>Der vordere Bereich ab der Linie, die durch die kurze Grenze des Grundstückes 3953 (östliche Grenze) sowie die Grundstücke 3954/2, 3950 (teilweise) und 3941/1 vorgegeben ist, geht nicht in die Erschließung ein, er bleibt Privatgarten.</p> <p>Wir bitten, bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass wir nicht bereit sind, einen anderen Teil als den Beschriebenen unseres Grundstückes zu veräußern.</p> <p>Diesen Widerspruch übersenden wir per eMail und bringen ihn persönlich zu Ihnen in die Stadtverwaltung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>ergänzend zu unserem Widerspruch vom 18.07.2018 können wir Ihnen heute folgendes mitteilen:</p> <p>Inzwischen hat die Firma Karst Ingenieure GmbH mit uns gesprochen. Sie hat volles Verständnis für unsere Bebauungsplan-Änderungswünsche und unterstützt sie. Allerdings hätte sie gerne einen Streifen von 3 m Breite am östlichen Rand unseres abzugebenden Grundstückteils und des Grundstückes 3953. Um diese Fläche würde unser verbleibender Privatgarten verkleinert. Eine entsprechende Planskizze der Firma Karst Ingenieure fügen wir bei. Wir können diesem Vorschlag zustimmen und sind bereit, den 3 m breiten Streifen auch in die Planungen einzubringen.</p> <p>Wir bitten unseren Antrag zur Bebauungsplanänderung dahingehend zu erweitern, dass auch der oben beschriebene Anteil des Grundstückes 3954/3 in den Bebauungsplan eingeht. Der restliche Teil des Grundstückes bleibt Privatgarten. Wir bitten, bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass wir nicht bereit sind, einen anderen Teil als den Beschriebenen unseres Grundstückes zu veräußern.</p> <p>Diesen Widerspruch übersenden wir per eMail und bringen ihn persönlich zu Ihnen in die Stadtverwaltung.</p>	<p>Der Anregung kann entsprochen werden, in dem die städtebauliche Plankonzeption entsprechend angepasst wird. Der Bereich, der sich östlich an das neu geplante Grundstück auf dem Flurstück 3954/3 anschließt, wird bis zur Höhe der östlich gelegenen baulichen Nebenanlage als private Grünfläche „Privatgarten“ festgesetzt.</p>
	<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung IX: Der Anregung wird entsprochen. Der Bebauungsplanentwurf wird für das weitere Verfahren angepasst.</i></p>
<p>Christoph Caspari, Mittelstraße 12, Lahnstein - mit Schreiben vom 18. Juli 2018</p>	
<p>im Nachgang an unser gestriges Gespräch in der Stadtverwaltung möchte ich in schriftlicher Form meinen Ergänzungsvorschlag zum Bebauungsplan darlegen und erläutern.</p> <p>Ich schlage vor einen Fuß- und Radweg vom westlichen Ende des südlichen Wendehammers (Grundstück 3967) als direkte Anbindung an die Industriestraße und durch die Unterführung in der Kölner Straße zur Hungergasse vorzusehen.</p>	<p>Im Süden bestehen zur Industriestraße ebenfalls große Höhenunterschiede, so dass ein Fußweg an dieser Stelle nur über den aufwendigen Bau einer Treppenanlage machbar wäre, was sich auch negativ auf die Wirtschaftlichkeit des städtebaulichen Gesamtprojektes auswirkt. Da bereits fußläufige Anbindungen an anderer Stelle vorgesehen sind, wird der Anregung nicht entsprochen.</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Dieser Weg könnte zwischen den geplanten Baugrundstücken 01 und 03 oder 01 und 02 verlaufen. Nahe gelegene Bushaltestellen wären so nach kürzester Wegstrecke erreichbar.</p> <p>Im Gegenzug erschließt sich mir nicht der Sinn der geplanten Anlage von gleich zwei Fuß- und Radwegen im westlichen Teil des Bebauungsplans (Entfernung Luftlinie: ca. 100m). Würde hier nicht ein Weg genügen (evtl. bei gleichzeitiger Anlage eines Wegs im südlichen Baugebiet)?</p>	
<p>Wie erreicht man eigentlich vom geplanten südlichen Weg die Industriestraße? Gemäß Plan endet dieser nämlich mindestens zehn Meter vor und etliche Höhenmeter über dem Straßenniveau. Soll man etwa über die privaten Grundstücke 514 zur Christian-Sebastian-Schmidt-Straße gelangen?</p> <p>Ich bitte die Gremien und die Verwaltung, dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der fehlende Bereich zwischen festgesetztem Fußweg und ausgebauten Ende der Stichstraße liegt im Bereich einer öffentlichen Verkehrsfläche, so dass der Bau des Fußweges rechtlich machbar und zulässig ist.</p> <p>Zur Erhöhung der Rechtssicherheit der Planung wird der Geltungsbereich geringfügig auf die Parzelle 514/15 (Verkehrsfläche „Industriestraße“) erweitert und als Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgt bis zum Anschluss an die ausgebauten Verkehrsfläche.</p>
	<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung X: Der Anregung wird nicht entsprochen.</i></p>
<p>Eheleute Helene und Michael Erdlei, Christian-Sebastian-Schmidt-Straße 46, Lahnstein - mit Schreiben vom 19. Juli 2018</p>	
<p>leider müssen wir Einspruch zum aufgestellten Bebauungsplan Nr. 48 erheben.</p> <p>Zum einen sind wir dagegen, dass die bereits bestehenden Häuser rund um das Baugebiet und somit auch unser Haus (Flurstück 245/511) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden sollen. Dies würde eine Wertminderung unserer Immobilien zur Folge haben und ist für uns somit nicht akzeptabel.</p>	<p>Es ist festzustellen, dass in der Bauleitplanung der Rechtsbehelf des „Einspruchs“ oder „Widerspruch“ nicht existiert. Es können fachliche Stellungnahmen und Anregungen zu einem Planentwurf vorgetragen werden, die dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu behandeln sind.</p>
<p>Des Weiteren, ist es für uns nicht tragbar, dass unsere Grundstücke (Flurstücke 506/1 und 495/2) im Geltungsbereich des Bebauungsplans als <i>privates Grünland</i> aufgeführt werden, obwohl die Grundstücke im Norden, Westen und Süden bereits von Häusern umringt sind und gemäß dem geplanten Bauvorhaben auch im Osten Häuser vorgesehen sind.</p>	<p>Die grundsätzliche Überplanung der Bestandsbebauung entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße erfolgt durch die Stadt Lahnstein im Rahmen der ihr gegebenen kommunalen Planungshoheit. Planungsziel ist es, den bisher hier vorliegenden nicht überplanten Bereich, der sich aus Bereichen nach § 34 und § 35 BauGB zusammensetzt, einer städtebaulich geregelten Konzeption mittels Bebauungsplan</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Wir haben das Haus (Flurstück 245/511) zusammen mit den o. g. Grundstücken als Altersvorsorge für uns und unsere drei Kinder gekauft, natürlich auch mit der Aussicht, in zweiter Reihe bauen zu dürfen. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Bauamt Lahnstein, wurde auch eine Bebauung in zweiter Reihe - mit Zufahrt von der Christian-Seb.-Schmidt-Straße - nicht ausgeschlossen, da bereits von beiden Seiten Häuser in zweiter Reihe - mit Zufahrt von der Christian-Seb.-Schmidt-Straße - bestehen. Aus diesem Grund waren wir, verständlicherweise, auch nicht bereit das Grundstück der Firma Karst zu verkaufen und für teures Geld (geschätzte 180.000 Euro) zurückzukaufen - finanziell wäre dies für uns auch gar nicht möglich gewesen. Es war nicht unsere Absicht damit der Fa. Karst oder der Stadt Lahnstein Steine in den Weg zu legen, da uns durchaus bewusst war, dass das Projekt auch ohne unser Grundstück realisierbar gewesen wäre, da sich unser Grundstück in Randlage der überbaubaren Fläche befindet.</p> <p>Wir hätten die Möglichkeit sowohl eine Zufahrt, als auch die Erschließung des Grundstückes 506/1 auf eigene Kosten über unser Grundstück 245/511 und über die Christian-Seb.-Schmidt-Straße vorzunehmen. Dies wäre jedoch nicht mehr möglich, wenn das Grundstück im Bebauungsplan als <i>private Grünfläche</i> aufgeführt wird.</p> <p>Wir sehen keine Gründe für diese Entscheidung und uns wird das Gefühl vermittelt, dass es sich hierbei um reine Willkür handelt, da wir uns sicher sind, wenn wir an die Firma Karst verkauft hätten, wären auch unsere o. g. Grundstücke im Bebauungsplan als Bauland aufgeführt und dafür mindestens zwei Wohnhäuser vorgesehen (dies war auch in den anfänglichen Plänen der Fa. Karst ersichtlich).</p> <p>Für uns wäre die Genehmigung des Bebauungsplans in dieser Form nur mit Nachteilen und einer enormen Wertminderung unserer Immobilien verbunden und ist für uns somit absolut inakzeptabel.</p> <p>Aufgrund der genannten Gründe, bitten wir, entweder die Grundstücke 245/511, 506/1 und 495/2 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuschließen oder die Flurstücke 506/1 und 495/2 als überbaubare Fläche mit entsprechendem Baufenster in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p> <p>Wir danken für Ihr Verständnis!</p>	<p>vorzusehen, sodass die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach den Regeln der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt. Eine Wertminderung hierdurch ist nicht ersichtlich oder nachvollziehbar.</p> <p>Die angesprochenen rückwärtigen Grundstücksbereiche, insbesondere das Flurstück 506/1, das im Eigentum des Petenten liegt, sowie das kleine Flurstück 495/2 sind derzeit nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugehörig, sondern dem Außenbereich nach § 35 BauGB. Ein Anspruch auf eine Bebauung besteht entsprechend nicht.</p> <p>Da die Grundstücke für die Verwirklichung des Plankonzeptes nicht zwingend benötigt werden, werden sie (als auch vergleichbare Lagen parallel zur Christian-Sebastian-Schmidt-Straße) insoweit nur mit Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung versehen, die Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen. Dies ist in Anpassung an den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 24 - Im Mittelgesetz - im Sinne der Gleichbehandlung erforderlich. Weitergehende Vorgaben, die die bisherige rechtliche Situation nach den §§ 34 bzw. 35 fixieren, werden nicht vorgenommen, ebenso keine verbindliche „Private Grünfläche“ festgesetzt.</p> <p>Der Anregung kann entsprochen werden, in dem die städtebauliche Plankonzeption entsprechend angepasst wird.</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
	<i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XI: Der Anregung wird entsprochen.</i>
Jürgen Fischbach, Lahnstein - mit Schreiben vom 28. Juli 2018 und 30. Juli 2018	
Zu dem im Rathaus ausgelegten Planungsentwurf der Fa. Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen, zu dem vorgesehenen Baugebiet „An der alten Markthalle“. Lahnstein, erhebe ich hiermit Einspruch und begründe dies wie folgt:	Es ist festzustellen, dass in der Bauleitplanung der Rechtsbehelf des „Einspruchs“ oder „Widerspruch“ nicht existiert. Es können fachliche Stellungnahmen und Anregungen zu einem Planentwurf vorgetragen werden, die dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu behandeln sind.
1. Die Parz. 466/1 und 3946 in der Flur 4 sind unser Eigentum. Aus dem im Rathaus ausgelegten Plan entnehme ich, dass die Fa. Karst eine Bebaubarkeit wohl nur mit Einfamilienhäusern auf den Parzellen vorschlägt. Mit einer Bebaubarkeit der Parz. 3946 und 466/1 nur in dieser Bauweise bin ich nicht einverstanden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Parzellen 466/1 und 3946 in der Flur 4 sich im Eigentum des Vorbringenden befinden. Es handelt sich hierbei um Flurstücke im zentralen Bereich des Plangebietes, jedoch am mittleren östlichen Rand des eigentlichen Erschließungsgebietes gelegen. Der Bebauungsplanentwurf setzt für diesen Bereich das Baugebiet WA-2 fest. Dieses Baugebiet lässt eine maximale Zwei-Geschossigkeit in offener Bauweise zu. Es erfolgt dabei keine Beschränkung nur auf Einfamilienhäuser. Baurechtlich spricht man von Einzelhäusern und Doppelhäusern. Im Baugebiet WA-2 sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Im Hinblick auf die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden regelt die Textfestsetzung Nr. 4 im Bebauungsplan, dass pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Je Doppelhaushälfte ist entsprechend nur eine Wohnung zulässig.

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Begründung: Am 2.07.2016 hatte ich auf Einladung von Herrn RA Kunz, Koblenz, erstmals im Büro von Herrn RA Rohde, Kontakt mit den Herren Karst, sen. und Karst jun. Bei diesem Gespräch zur evtl. Baureifmachung des Gebietes „In der Horchheimer Höll“, jetzt unter der Bezeichnung „An der alten Markthalle“, Lahnstein, erwähnte ich mein geplantes Vorhaben zur Errichtung eines „Heilpädagogischen Zentrums“ auf den im Betreff genannten Parzellen, wenn die Baureifmachung gelingen könnte und stellte kurz den evtl. Flächenbedarf eines solchen Gebäudes dar.</p> <p>Diese, meine Absicht, wurde am 5.08.2016 in einem Brief von mir nochmals der Fa. Karst mitgeteilt (sh. Anlage)</p> <p>In den vergangenen Jahren wurde dieses geplante Vorhaben in verschiedenen Briefen auch Ihnen bereits zur Kenntnis gebracht.</p> <p>Mit fast gleichen Hinweisen zur beabsichtigten Umsetzung erhielt die Fa. Karst von mir Schreiben am 17.03.2018 und am 21.04.2018.</p>	<p>In bisherigen Kontakten und Ausführungen wurde und wird das Vorhaben eines „Heilpädagogischen Zentrums“ nur sehr unpräzise ausgeführt. Angaben zu benötigten Grundflächen, Anzahl ggf. erforderlicher Wohnungen fehlen.</p> <p>Angaben über die gedachte, gewünschte Geschossigkeit sind schwammig angegeben und widersprechen sich. So wird im aktuellen Schreiben vom 28. Juli 2018 von einer gewünschten / gedachten „2-3 geschossigen Bauausführung der Häuser“ gesprochen, in einem Anlageschreiben vom 17. März 2018 von „3 oder 4-geschossigen Gebäuden“.</p> <p>Das Vorhaben eines „Heilpädagogischen Zentrums“ kann baurechtlich den Anlagen für gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO (WA-Gebiet) bzw. § 6 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO (MI-Gebiet) zugeordnet werden. Diese sind nach den allgemeinen Regelungen der BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet zulässig. Der Entwurf des Bebauungsplans trifft auch keine Regelung zur Unzulässigkeit einer solchen Nutzung für das Baugebiet WA-2. Auch im Bereich des im Osten festgesetzten Mischgebietes wäre eine bauliche Anlage für gesundheitliche Zwecke zulassungsfähig (sofern auch die weiteren Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden).</p> <p>Im Mischgebiet bestehen zudem etwas höhere städtebauliche Ausnutzungsmöglichkeiten. So ist z.B. im MI-2 eine II bis III-Geschossigkeit zugelassen. In den übrigen Baugebietsteilen max. II Vollgeschose.</p>
<p>Bis heute kam von der Fa. Karst – trotz Erinnerung – keine schriftliche Stellungnahme, so dass ich bis zur Offenlegung des B-Planes davon ausging, dass mein Vorhaben in der Planung berücksichtigt wird.</p> <p>Am 6.07.2018 rief mich Herr Bach, Koblenz, (Besitzer der Parz. 486) an und sagte, dass Frau Karst ihn telefonisch gebeten hat, mir mitzuteilen, dass ich selbst über der Parz. 3947 (Besitzer Herr Ley) einen Zugang zu meiner Parz. 3946 bauen lassen sollte. Telefonisch wäre ich nicht erreichbar gewesen. Die Parz. 3946 könnte ich zur Eigennutzung behalten!</p> <p>Mit dieser Vorgehensweise der Fa. Karst bin ich nicht einverstanden, da eine direkte Grenze meiner Parz. 3946 mit der geplanten Erschließungsstrasse nicht zustande kommt!</p> <p>Lt. B-Plan gehören nach der Straßenfeststellung Herrn Ley oder der Fa. Karst noch eine 5 m breite Fläche entlang meiner Parz. 3946.</p>	<p>Mit einer II-Geschossigkeit kann ein entsprechendes Vorhaben durchaus realisiert werden. Warum eine höhere Geschossigkeit zwingend benötigt wird, wird in der Stellungnahme nicht aufgezeigt und entsprechend nicht begründet.</p> <p>Aus städtebaulichen Gründen (u.a. Exposition des Plangebietes aufgrund der topographischen Situation, Umgebungsbebauung) soll im zentralen Erschließungs- und Bauungsbereich keine höhere Geschossigkeit als II Vollgeschose zugelassen werden. Einer diesbezüglichen Anregung zu einer Erhöhung der bislang vorgesehenen maximalen Geschossigkeiten wird daher nicht entsprochen.</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Ich bitte daher durch eine Planänderung den Verlauf der Straße direkt an der Grundstücksgrenze der Parz. 3946 entlang zu führen.(in Form eines Bürgersteiges). Sonst bleibt eine von mir zu überbrückende Fläche (die mir nicht gehört) von der Parz. 3947 (Herr Ley) von 5 m Breite und es muss darüber meine private Zufahrtsfläche zur Parz. 3946 gebaut werden. Unklar ist, ob diese Zufahrt und die verbleibende Grünfläche öffentlich einzustufen ist. Auch stellt sich die Frage, wer die übrige verbleibende Restfläche der Parz. 3947 entlang der neuen Straße pflegen würde. (privat oder Stadt Lahnstein)? Ich muss sonst im Rahmen der Planungsentwicklung (Straßenbau/Tiefbau) auf eine Anbindung der Parz. 3946 in Form einer <u>öffentlichen Zugangsstrasse</u> von ca. 5 m Länge und 5 m Breite zur Parz. 3046 bestehen, um den Zugang auch mit Versorgungsleitungen zu dieser Parzelle zu bekommen. Dies ist im jetzigen Planungsentwurf nicht festzustellen!</p>	<p>Zwischenzeitlich haben weitere Abstimmungsgespräche mit dem Vorbringenden stattgefunden. Im Ergebnis wurde ein kompletter Grundstücksverkauf an den Erschließungsträger und eine private Grundstücksneuordnung für Flächenbereiche des Alteigentums abgestimmt. Einzelheiten werden privatrechtlich zwischen Erschließungsträger und Privatperson geregelt. Das im Rahmen einer privatrechtlichen Neuordnung vorgesehene Grundstück liegt an der zukünftigen inneren Erschließungsstraße und wird entsprechend sachgerecht verkehrlich erschlossen.</p>
<p>Somit richte ich die Bitte an Sie, zu klären, ob der Bauträger dazu verpflichtet werden kann, selbst den Straßenzugang von 5 m Länge von der Hauptstraße über der Parz. 3947 (Ley) zu meiner Parz. 3946 im Rahmen der Erschließung zu erstellen. Alternativ könnte die neue Straße (wie bereits erwähnt) direkt mit dem Bürgersteig an der Grenze der Parz 3946 geführt werden. Bitte lassen Sie mich wissen, ob diese Änderung Berücksichtigung finden könnte.</p>	<p>Auf dieser Basis wurde der Bebauungsplanentwurf bereits angepasst.</p>
<p>2. Des Weiteren musste festgestellt werden, dass die von mir beabsichtigte Errichtung eines „Heilpädagogischen Zentrums“ als Baukörper nicht im B-Plan erkennbar berücksichtigt ist. Auch im Begleittext findet sich kein Hinweis. Die Fa. Karst wurde, wie unter Punkt 1 erwähnt, persönlich und schriftlich im Laufe der letzten 2 Jahre über das geplante Vorhaben informiert. Geplant von mir war eine 2- 3-geschossige Bauausführung der Häuser, mit ausgebautem Dachgeschoss (Gauben) auf der Parz. 3946, analog der Bauausführung der Häuser Kölner Str. 43/39/41 (sh. anl. Bilder). Daher bitte ich, diese geplante Bauweise zur Umsetzung auf der Parz. 3946 neu aufzunehmen. Für Ihr Verständnis herzlichen Dank!</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>PS: Da freier Mietwohnraum in Lahnstein z. Zt. kaum vorhanden ist, würde es mich und andere interessieren, warum, außer in einem Randbereich der Kölner Straße, keine Mehrfamilienhäuser gebaut werden dürfen.</p> <p>Die Belange von Lahnsteiner Bürgern, z. B. Familien mit Kindern, sowie Angehörige der Bundeswehr in der Deines-Bruchmüller-Kaserne, werden durch das Fehlen entsprechender Mietwohnungen nicht berücksichtigt.</p>	<p>Aufgrund der topographisch exponierten Lage des Plangebietes in westliche Richtung soll eine größere Höhenentwicklung, als bisher über die Festsetzung des Bebauungsplans vorgesehen, nicht ermöglicht werden. Hierzu zählt auch eine weitergehend verdichtete Bauweise. Dies ist kein städtebauliches Planungsziel für das Plangebiet.</p> <p>Da nach den zuvor erläuterten Festsetzungen zur Höchstanzahl von Wohnungen je Einzelhaus durchaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind, beschränkt sich die mögliche Wohngebäudebelegung nicht nur auf Einfamilienhäuser. Mit dem vorgesehenen Angebot an Baugrundstücken wird durchaus auch Belangen junger Familien mit Kindern Rechnung getragen.</p> <p>Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht erhöht. Im Hinblick auf die erfolgten Abstimmungen zwischen Erschließungsträger und Privatperson ist eine grundsätzliche Lösungsmöglichkeit aufgezeigt.</p>
<p>Leider ist mir auf Seite 2, im Absatz 2 des o.g. Schreibens ein Schreibfehler unterlaufen. Es handelt sich statt Parzelle 3046 um die Parzelle 3946. Ich bitte, diesen Fehler zu entschuldigen und zu berichtigen.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf.</p>
	<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XII: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</i></p>
<p>Gisela Jungen, Lahnstein, mit Schreiben vom 30. Juli 2018</p>	
<p>Ich beziehe mich auf die persönliche Unterredung vom 23. Juli 2018 und telefonische vom 30.7.18 und bin bereit, von Parzelle 3954/2, die 417 qm groß ist, ca. 21 qm zu verkaufen. Der Rest soll als Wiese bleiben.</p> <p>Parzelle 3962/3 verkaufe ich ganz.</p>	<p>Die städtebauliche Plankonzeption kann angepasst werden.</p>
	<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XIII: Der Anregung wird entsprochen.</i></p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Stefan Junker, Lahnstein - mit Schreiben vom 31. Juli 2018	
<p>zunächst bedanke ich mich für Ihre Erklärung bezüglich des Bebauungsplans "alte Markthalle", dessen Einsicht ich gestern vornehmen durfte. Ich erklärte Ihnen, dass ich als Eigentümer der Parzelle 491-4 (von dem Wohnhaus C.S. Schmidt-Straße 48a) mit der Gestaltung eines Fußweges nordseitig am Gebäude entlang nicht einverstanden bin. Von dem Investor Frau/Herr Karst wurde mir zugesichert, drei Meter Fläche von der benachbarten Parzelle direkt von einem Herrn Göbel abzukaufen, um den in Rede stehenden Fußweg direkt am Gebäude entlang zu vermeiden. Der Fußweg solle dann an diesem Grundstück entlang geführt werden.</p>	<p>Der Sachverhalt wurde seitens des Erschließungsträgers zwischenzeitlich im Detail mit dem Vorbringenden abgestimmt. Der Verlauf des Fußweges kann für das weitere Bebauungsplanverfahren angepasst werden.</p>
<p style="text-align: right;"><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XIV: Der Anregung wird entsprochen.</i></p>	
Herr Kordon, Kölner Straße 23 - mit Eingabe vom 25. Juli 2018	
<p>Herr Kordon, Kölner Straße 23 regt bei der Einsichtnahme in den Bebauungsplan am 25. Juli 2018 an, durch die Planung die Einmündungssituation der Stichstraße (Kölner Straße) zu verbessern. Die Einmündung sei sehr schlecht einsehbar. Er schlägt eine Querverbindung an die neu geplante Erschließungsstraße vor.</p>	<p>Die Bestandsbebauung im südwestlichen Randbereich des Plangebietes (bestehende Bauzeile entlang der Kölner Straße - Nebenstraße) ist über eine Stichstraße erschlossen, die direkt an die parallel verlaufende Kölner Straße ansetzt.</p> <p>Der Anregung zur Einplanung einer Querverbindung nördlich der Bestandsbebauung „Kölner Straße 32“ zur geplanten inneren Erschließungsstraße wird nicht entsprochen. Dies insbesondere aus dem Aspekt, dass erforderliche Fahrradien einen nicht unerheblichen Flächenverbrauch mit sich bringen.</p> <p>Für die erforderliche Verkehrsfläche und die Kurvenausbildung wird die Funktion der Schallschutzbebauung, die im Baugebiet MI-2 konzipiert ist, unterlaufen.</p> <p>Da die verkehrliche Erschließung der Bestandsbebauung entlang der Kölner Straße zudem vorhanden ist, wird zur Anregung kein Planänderungsbedarf erkannt.</p>
<p style="text-align: right;"><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XV: Der Anregung wird nicht entsprochen.</i></p>	

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Karl Schmitz, Koblenz - mit Schreiben vom 23. Juli 2018	
<p>Nach Einigung der Erbgemeinschaft möchten wir Ihnen die Parzelle gerne zum Kauf anbieten. Für eine gute Zusammenarbeit bedanken wir uns im Voraus.</p>	<p>Die städtebauliche Plankonzeption kann entsprechend angepasst werden. Die bisher als private Grünfläche konzipierte Fläche wird als Wohnbaugrundstücksfläche konzipiert.</p>
<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XVI: Der Anregung wird entsprochen.</i></p>	
Eheleute Hella und Helmut Schröder, Christian-Sebastian-Schmidt-Straße 44a, Lahnstein - mit Schreiben vom 23. Juli 2018	
<p>im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 – An der alten Markthalle – nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In der Skizze der amtlichen Bekanntmachung im RLK vom 06.07.2018 ist unser Grundstück, C.S.-Schmidt-Str. 44a (Flur 4, Nr. 514/11) im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 – An der alten Markthalle – eingeschlossen.</p> <p>Wir werden dadurch an die Vorgaben dieses B-Planes gebunden, obwohl wir davon keinerlei Nutzen haben. Ganz im Gegenteil. Wir werden durch die geplanten Vorgaben im B-Plan in unseren Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten unseres Anwesens auf eine nicht akzeptable Art eingeschränkt.</p> <p>So wird um unser Bestandsgebäude eine so enge Baugrenze gezogen, die einen möglichen Aus- oder Anbau unmöglich macht. Hier wird über Gebühr in unsere Eigentumsrechte eingegriffen. Wir haben nach den derzeit für unser Anwesen gültigen Bestimmungen des § 34 BauGB eine wesentlich höhere Gestaltungsmöglichkeit, als durch den B-Plan-Entwurf vorgesehen. Wir haben den Kauf dieses Grundstückes auch unter der Prämisse getätigt, hier unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung (§ 34 BauGB) Wohneigentum zu schaffen. Dies haben wir mit dem Bau eines kleinen Bungalows teilweise schon umgesetzt. Weitere Baumaßnahmen werden nach dem B-Plan-Entwurf nun nicht mehr möglich sein. Hier sollen im Nachhinein Fakten geschaffen werden, die unser Eigentum im Wert mindern.</p>	<p>Die Petenten sind Eigentümer des Grundstücks im südwestlichen Eck des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p> <p>Eine Überplanung des Grundstückes erfolgt im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Stadt Lahnstein. Dies ist grundsätzlich zulässig.</p> <p>Da das Grundstück für die Verwirklichung des Plankonzeptes nicht zwingend benötigt wird, wird es (als auch vergleichbare Lagen parallel zur Christian-Sebastian-Schmidt-Straße) insoweit nur mit Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung versehen, die Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen. Dies ist in Anpassung an den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 24 - Im Mittelgesetz - im Sinne der Gleichbehandlung erforderlich. Weitergehende Vorgaben, die die bisherige rechtliche Situation nach den §§ 34 bzw. 35 fixieren, werden nicht vorgenommen, ebenso keine verbindliche „Private Grünfläche“ festgesetzt.</p> <p>Der Anregung kann entsprochen werden, in dem die städtebauliche Plankonzeption entsprechend angepasst wird.</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Die im B-Plan-Entwurf (Nr. 4.3) vorgesehene Grundflächenzahl von 0,35 kann von uns auf Grund der eingezeichneten Baugrenzen gar nicht ausgenutzt werden. Unter Zugrundelegung unserer Grundstückgröße von 590 m² dürften wir 206,5 m² bebauen. Zurzeit haben wir 121,5 m² bebaut. Hier wäre also noch Luft nach oben, wenn diese Baugrenze nicht wäre.</p>	
<p>Unter Punkt 4.7 werden im B-Plan-Entwurf Regelung zum Immissionsschutz getroffen, nach welchen wir unsere Terrasse nach Westen hin (Richtung C.S.Schmidt-Straße) nicht hätten anlegen dürfen. Auch hier wird ganz klar die Nutzungsmöglichkeit unseres Anwesens eingeschränkt. Diese Regelungen sollen zwar nur für Neubauten gelten, aber für Bestandsgebäude wird empfohlen, diese Anforderung bei möglichen Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten zu berücksichtigen. Nach der derzeitigen Rechtslage (§ 34 BauGB) sind wir in der Nutzungsmöglichkeit unseres Grundstückes frei. Es schreibt uns jedenfalls keiner vor, wo ich an meinem Haus eine Terrasse anlege.</p>	<p>Die Festsetzungen und Empfehlungen zum Immissionsschutz werden auf Grundlage des eingeholten und für die vorliegende Bauleitplanung erforderlichen Immissionsschutzgutachtens getroffen. Im Bebauungsplanvorentwurf werden hierzu Festsetzungen getroffen. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ausgeführten „Anforderungen an die Bausubstanz“ lediglich bei Neubauten zu erfüllen sind. Hierauf weist auch das Fachgutachten hin.</p> <p>Die Belange des Immissionsschutzes gelten grundsätzlich auch bei Situationen nach § 34 BauGB, da die umliegenden Verkehrsstraßen mit den entsprechenden Verkehrsbelastungen vorhanden sind. In der Bauleitplanung ist in der Abwägung die Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sodass die Einholung eines Immissionsschutzgutachtens erforderlich geworden ist. Entsprechende Regelungen waren und sind im Bebauungsplan zu treffen.</p> <p>Planänderungsbedarf hierzu besteht nicht.</p>
<p>Noch ein allgemeines Wort zur Verkehrslage. Wie unter Punkt 4.1 des B-Plan-Entwurfes festgestellt, liegen im Bereich Kölner Straße mit Kreisverkehrsplatz bereits hohe Verkehrszahlen vor. Es erschließt sich uns nicht, wie der zusätzliche Verkehr bei einer Netto-Baulandgröße von 40.800 m², in die vorhandene prekäre Verkehrssituation in der Kölner Straße/Industriestraße so eingebunden werden soll, dass keine weitere Belastung für die Anwohner der genannten Straßen erfolgt. Hier erbitten wir uns verantwortungsvolles Handeln, vor allem auch der Gremien, die als gewählte Mandatsträger das Wohl der Bürger unserer Stadt im Blick haben sollten.</p> <p>In diese Verkehrslage hinein, spielt auch die Erweiterung der Gewerbeflächen in der Koblenzer Straße. Diese Erweiterung führt ebenfalls zu mehr Verkehrsaufkommen, welcher ebenfalls über die Industriestraße und den Kreisel Kölner Straße läuft. Wir haben jetzt schon in Stoßzeiten und darüber hinaus Rückstaus vom Kreisel Kölner Straße bis zur Kreuzung Industriestraße/C.S.Schmidt-Straße. Auch dies bitten wir bei den Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Aspekt wird im eingeholten Verkehrsgutachten berücksichtigt.</p> <p>Rückstaus sind grundsätzlich nicht unzulässig. Der Aspekt steht in Zusammenhang mit der Erweiterung der Gewerbeflächen Koblenzer Straße. Der Sachverhalt ist entsprechend im Rahmen einer Bauleitplanung bzw. Verkehrsgutachten für diesen Bereich zu beleuchten - nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans.</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
	<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XVII: Der Anregung wird entsprochen. Sonstiger Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.</i></p>
<p>Agnes Schug-Speyerer, Monika Korb, Silvia Wittich, Lahnstein - mit Schreiben vom 26. Juli 2018</p>	
<p>mit zunehmendem Alter machen wir uns immer mehr Gedanken, wie wir hier in Lahnstein in Würde alt werden können. Wie überall in Deutschlands Städten fehlt auch in Lahnstein bezahlbarer barrierefreier Wohnraum. Unsere Hoffnung, dass im Rheinquartier solcher Wohnraum entstehen würde, wurde enttäuscht.</p> <p>Nun entsteht im Bereich „Alte Markthalle“ ein neues Baugebiet, bei dem die Stadt auch einige Grundstücke besitzt. Allerdings sind lt. Bebauungsplan auch hier wieder nur Einfamilienhäuser vorgesehen, das gesamte Gelände soll wiederum von einem privaten Investor entwickelt werden.</p> <p>Überall in den Medien ist zu lesen und zu hören, dass der soziale Wohnungsbau forciert werden soll. Bund, Länder und Kommunen sollen dabei aktiv werden. Auch die Bedeutung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in einer alternden Gesellschaft wird herausgestellt. Davon spüren wir nichts in Lahnstein. Nach dem derzeitigen Bebauungsplan ist ein solches Bauvorhaben im Baugebiet „Alte Markthalle“ von vornherein ausgeschlossen. Wir wünschen uns, dass unsere Stadt hier die Initiative ergreift und Partner sucht, mit denen soziale, altengerechte Mietwohnprojekte umgesetzt werden können. Dazu sollte die Stadt ihre Grundstücke und ihre Planungshoheit nutzen sowie planerische Voraussetzungen schaffen.</p>	<p>Im Baugebiet MI-1 und MI-2 sind Gebäude mit bis zu acht Wohnungen zulässig. Insofern sind hier durchaus Gebäude mit kleineren Wohnungen, auch als Mietwohnungen denkbar.</p> <p>Für den übrigen Plangebietsbereich ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.</p> <p>Weitergehend verdichtete Bauweisen sind in diesen Bereichen kein Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</p>
	<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XVIII: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</i></p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Anna Deimel / Anna Zander, Lahnstein - mit Schreiben vom 2. August 2018 und 5. August 2018</p>	
<p>vielen Dank für das freundliche und informative Gespräch.</p> <p>Hier meine Ideen/Wünsche zur Planung des Baugebietes "An der alten Markthalle" in Lahnstein. Nicht "erschrecken" ich habe wirklich alles aufgeschrieben, was mir irgendwie eingefallen ist ☺!</p> <p>Wünsche nach Priorität geordnet (höchste Priorität zuerst):</p> <ul style="list-style-type: none"> - größere Mehrfamilienhäuser bitte nur am oberen Rand des Wohngebietes - Einfriedungen an der Straßenseite anstatt 1m bis 2m zulassen - Einfriedungsabstand zur Straße von 0,5m auf 0m reduzieren - Öffentliche Parkplätze: <ul style="list-style-type: none"> - Beispielsweise 3 mal jeweils 5 Parkplätze als Parktaschenansammlungen im Wohngebiet verteilen - Parktaschen mit Bäumen "umranden" - gerne auch eine der Parktaschenansammlungen in unmittelbarer Spielplatznähe zur Nutzungsmöglichkeit des Spielplatzes für Lahnsteiner, die nicht im Wohngebiet wohnen und Auswärtige, für diesen Fall eine der 5 Parktaschen behindertengerecht - Spielplatz: <ul style="list-style-type: none"> - möglichst ebenerdig, - wenn Hang, dann behindertengerechter Zugang, - unbedingt mit hohen, schattenspendenden Bäumen (gerne alter Baumbestand /gl. unten) - Beispiel in Lahnstein für gute Beschattung (Lahnköping/Johanneskloster); - Beispiel in Lahnstein für guten Aufbau auf relativ kleinem Raum (Ernst-Dänzer-Str.) - Bäume/Schatten/Begrünung: <ul style="list-style-type: none"> - grüne Insel/Oase/Erholungsinsel aus altem Baumbestand, gerne mit integriertem Spielplatz (- vielleicht lässt sich diese Fläche wenn benötigt auch gut für das Auffangen von Wasser nutzen) - gerne auch Auflockerung des Straßenbildes und Beschattung des Fußgängerweges durch Bäume 	<p>Die private Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In einer ergänzenden Stellungnahme vom 5. August 2018 wird darauf hingewiesen, dass man im Hinblick auf die vorgetragenen Anregungen nicht verursachen möchte, dass die Grundstückspreise erhöht werden.</p> <p>Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sieht der Bebauungsplan optional nur im östlichen Randbereich im Mischgebiet vor. Dies betrifft entsprechend den topographisch gesehen oberen Rand des Plangebietes. Im Übrigen ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Dabei sind pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Planänderungsbedarf hierzu wird nicht erkannt.</p> <p>Die Festsetzung, dass entlang straßenseitiger Grenzen Einfriedungen nur bis maximal ein Meter Höhe zulässig sind, wird beibehalten. Einer Erhöhung zu Einfriedungen bis zwei Meter Höhe wird nicht entsprochen, da hierdurch ein baugestalterisch-städtebauliches Bild entstehen kann, was nicht gewünscht ist und zudem aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erstrebenswert ist.</p> <p>Die Festsetzung zum Einfriedungsabstand zur Straße mit einem halben Meter wird beibehalten. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Öffentliche Parkplatzmöglichkeiten werden im Zuge der verkehrstechnischen Erschließungsplanung innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsraums vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt flächenhaft die öffentlichen Verkehrsflächen fest, es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans, straßenraumgestalterische Details festzulegen.</p> <p>Die städtebauliche Plankonzeption sieht bislang keinen Spielplatz vor. Das Erschließungsgebiet ist durchweg topographisch nicht unerheblich bewegt, sodass ein ebener Spielplatz nicht entstehen wird. Im Hinblick auf die höheren Grunderwerbs- und Erschließungskosten muss für die Wirtschaftlichkeit des Plangebietes der Anteil des vermarktbareren Nettobaulandes hoch sein. Die Einplanung weitergehender öffentlicher Flächen, insbesondere für einen Spielplatz oder einen öffentlichen Parkplatz führen voraussichtlich zu einer Erhöhung der Grundstücksverkaufspreise.</p> <p>Die Straßenverkehrsflächenbreiten werden in hinreichender Breite im Bebauungs-</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>- Straße: (letzteres bevorzugt)</p> <ul style="list-style-type: none"> - angemessene Breite, breiter als an der Grünen Bank - Bürgersteig oder ebenerdige visuelle Markierung des Fußgängerbereiches - Markierung einiger Straßenabschnitte als Spielstraßen - Fußwege innerhalb des Wohngebietes zur Abkürzung der Laufwege zum Beispiel entlang der Bauplätze 35 und 36 oder/und 57 und 58 (Beispiele im Lag oder und auf dem Mallendarer Berg) - Fußweg vom Baugebiet zur Unterführung (Nähe Kreisel), bspw. vom Bauplatz 1 abgehend, damit die Kinder ihren Schulbus nicht entlang der Hauptstraßen erreichen müssen <p>Eine Karte zur Lärmbelastung der B42 in Lahnstein habe ich nicht gefunden. Falls Sie mir diese schicken könnten würde ich mich sehr freuen!</p>	<p>plan konzipiert. Es ist beabsichtigt, dass der Bereich der zentralen Ringerschließung, die im Osten jeweils an die Kölner Straße anschließt, im weiteren Planverfahren mit 7,5 m vorgesehen wird. Für die übrigen im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Verkehrsflächenbreiten wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Weitergehende Details zur Straßenraumgestaltung obliegen der fachtechnischen Erschließungsplanung (Straßenplanung). Im Bebauungsplan können hierzu keine Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>Die Festsetzung von Straßenabschnitten als Spielstraße ist auch mit erheblichen Einschränkungen für die Befahrung und das Parken von Fahrzeugen verbunden. Es wird eine verkehrsberuhigte Straßenraumgestaltung angestrebt, eine Festlegung als Spielstraße ist dazu nicht erforderlich.</p> <p>Die weitergehende Einplanung von Fußwegen in Plangebietsmitte in Ost-/West-Richtung wäre nur als aufwändige Treppenanlage mit entsprechend erhöhten Baukosten denkbar. Auch dies würde zu einer Erhöhung der Grundstücksverkaufspreise führen.</p> <p>Der Anregung zur Anlage einer weiteren fußläufigen Anbindung am westlichen Randbereich des Plangebietes wird nicht entsprochen.</p> <p>Im Süden bestehen zur Industriestraße ebenfalls große Höhenunterschiede, so dass ein Fußweg an dieser Stelle nur über den aufwendigen Bau einer Treppenanlage machbar wäre, was sich auch negativ auf die Wirtschaftlichkeit des städtebaulichen Gesamtprojektes auswirkt. Da bereits fußläufige Anbindungen an anderer Stelle vorgesehen sind, wird der Anregung nicht entsprochen.</p>
<p>vielen Dank für den Link, er war sehr interessant.</p> <p>Ich wollte noch ergänzen: Da ich zu den Kaufinteressenten gehöre liegt es natürlich nicht in meinem Interesse durch meine Wünsche/Ideen die Grundstückspreise zu erhöhen.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf.</p>
	<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XIX: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</i></p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Caritasverband, Philipp-Gehling-Str. 4, Montabaur - mit Schreiben vom 13. August 2018	
<p>Wir als Caritasverband Westerwald-Rhein-Lahn decken in Lahnstein als wichtigster örtlicher Wohlfahrtsverband einen Großteil des Beratungsbedarfs in schwierigen sozialen Lagen, sind in der ambulanten und stationären Alten- und Gesundheitshilfe sowie in der Behindertenhilfe tätig. Außerdem betreiben wir eine Facheinrichtung für Menschen ohne Wohnung an zwei Standorten.</p> <p>Das Thema bezahlbarer Wohnraum liegt uns sehr am Herzen, deshalb möchten wir uns zum geplanten Baugebiet „Alte Markthalle“ äußern, dessen Planungen kürzlich für die Öffentlichkeit auslagen.</p> <p>Mit der Nähe zu Koblenz sind auch in Lahnstein deutlich steigende Mieten, Grundstücks- und Immobilienpreise zu verzeichnen. Gleichzeitig hat sich in den letzten zwanzig Jahren die Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbildung signifikant verringert, da die Stadt fast alle Immobilien veräußert hat.</p>	<p>Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sieht der Bebauungsplan optional im östlichen Randbereich im Mischgebiet MI-1 und Mischgebiet MI-2 vor. Hier können u.a. Wohngebäude mit bis zu acht Wohnungen je Gebäude errichtet werden. Insofern besteht grundsätzlich ein Angebot für Mehrfamilienhäuser im Plangebiet.</p> <p>Im Übrigen ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Dabei sind pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.</p>
<p>Ein von uns initiiertes „Runder Tisch“ zum Thema „Bezahlbares Wohnen“ hat mit örtlichen Akteuren aus Stadtverwaltung, Kirchen, Caritas, Jobcenter, Wohnungsgenossenschaft, Haus & Grund ergeben:</p> <p>der Wohnungsmarkt in Lahnstein ist angespannt, jedoch nicht mit der Situation in den großen Ballungszentren zu vergleichen. Es gibt noch Wohnungsangebote, wirklich preiswerte Wohnungen werden auf dem freien Markt aber fast nur noch von der Baugenossenschaft Rhein-Lahn angeboten. Deren Auswahlkriterien sind jedoch ähnlich wie von privaten Vermietern. Dadurch, dass verschiedene Gruppen bis hin zum Mittelstand um das knappe Gut „bezahlbarer“ Wohnraum konkurrieren, bleiben die Schwächeren auf der Strecke. Das trifft neben den „Randgruppen“ auch immer mehr Rentner, Geringverdiener und größere Familien. Viele Wohnungen, insbesondere von privaten Vermietern, werden per Mundpropaganda vermittelt.</p>	<p>Das Plangebiet wird über eine investorensseitige Lösung erschlossen und realisiert. Eine andere Entwicklung der Ausgangsfläche (eigentliches Erschließungsgebiet), die sich durch eine Vielzahl an Alteeigentümern auszeichnet, ist nachweislich die letzten Jahre bzw. Jahrzehnte nicht möglich gewesen. Da bereits der erforderliche Grundstücksankaufspreis hoch ist, kann unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließungskosten und der Bodenrichtwerte kein Baugebiet entstehen, das niedrigpreisig an den Markt gebracht werden kann.</p> <p>Die Nachfrage der potentiellen Bauherren beim Erschließungsträger geht ganz eindeutig in Richtung einer Einzelhausbebauung mit Ein- und/oder Zweifamilienhäusern. Daher ist auch aus diesem Grund das städtebauliche Konzept für den räumlich überwiegenden Bereich so ausgerichtet worden.</p>
<p>Eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sollte eines der wichtigen Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Lahnstein sein. Daher sollte der Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem, barrierefreiem und preisgünstigem Mietwohnraum eine hohe Bedeutung beigemessen werden. Dazu würde unter anderem eine aktive Steuerung des Wohnungsbaumarktes und dessen sinnvoller Mischung</p>	<p>Aufgrund des Teils topographisch gesehen stark bewegten Geländes ist die Möglichkeit zur Realisierung von barrierefreien Wohnungen deutlich schwieriger und kostenaufwändiger als bei ebenem Gelände. Dies führt ebenfalls dazu, dass kostengünstiger Wohnraum im in Rede stehenden Gebiet schwieriger zu erreichen ist.</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>hinsichtlich Preissegment und Bautypologie in neuen (und bestehenden) Baugebieten gehören.</p> <p>Mit einer Wohnflächenentwicklung mit dem Ziel, möglichst wenig Kosten für Planung und Erschließung zu haben, kann der Mangel an bezahlbarem Wohnraum nicht kompensiert werden. Vielmehr wird so dem Ziel der Gewinnmaximierung und der Erfüllung größtmöglicher Renditeerwartungen des Investors entsprochen. Die Grundstücke werden hochpreisig verkauft, die Baukosten sind hoch. Im vorliegenden Baugebiet werden praktisch keine Mietwohnungen entstehen. Hier bedarf es einer kommunalen Gegensteuerung.</p> <p>Beim Verkauf städtischer Grundstücke auf den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen hat die Stadt die Möglichkeit, unmittelbar Einfluss zu nehmen auf die künftige Nutzung und damit auch auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum (in Anlehnung an die Konzeptvergabe).</p>	
<p>Wir möchten daher anregen, dass die Stadt Lahnstein mit ihrer sozialen Verantwortung die bestehende Planung des Baugebietes „Alte Markthalle“ nochmals überdenkt. Es sollte geprüft werden, ob es möglich ist, z.B. mit der örtlichen Genossenschaft oder anderen Partnern auf einem Teil der Grundstücke sozialen Wohnungsbau oder andere niedrigpreisige, barrierefreie Mietwohnungen zu errichten.</p>	
	<p><i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XX: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</i></p>

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 5. Juli 2019	
Untere Wasserbehörde Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird auf die bereits abgegebene Stellungnahme im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB verwiesen.	Es wird auf die bereits vorgenommene Bewertung und Gewichtung (Seite 1) verwiesen, in der kein inhaltlicher Änderungsbedarf für den Bebauungsplan erkannt wurde.
Untere Naturschutzbehörde Aus naturschutzfachlicher Sicht werden folgende Hinweise gegeben: Im Kapitel 2.6.5 der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass aus Artenschutzgründen auf einem Grundstück der Stadt Lahnstein Aufwertungsmaßnahmen als Kompensation durchgeführt werden sollen. Gemäß Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) vom 12. Juni 2018 sind die Angaben über den Eingriff und die Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 4 LKompVzVO digital an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Dieser Schritt steht noch aus.	Die Angaben über den Eingriff und die Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 4 LKompVzVO bezüglich des erwähnten Grundstücks unter Kapitel 2.6.5 wurden digital an die Untere Naturschutzbehörde übermittelt. Für die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans ergibt sich aus der Stellungnahme kein Planänderungsbedarf.
	Abwägungsvorschlag XXI: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 3. Juli 2019	
Regionalstelle Gewerbeaufsicht Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o.a. Bauleitplanung weder Bedenken noch Anregungen.	Kein Abwägungsbedarf.
Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Oberflächengewässer, Schutzgebiete und kartierte Altablagerungsflächen sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. <u>Bodenschutz:</u> Bodenschutzrechtliche Belange wurden auf Grund bislang fehlender Datenerhebungen im Hinblick auf Gefahren durch Altbergbau oder Altstandorte nicht überprüft. Die	Kein Abwägungsbedarf.

<p>im bisherigen Aufstellungsverfahren eingegangenen Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau sind zu beachten. Informationen hinsichtlich früherer Nutzungen und damit möglicher Altstandorte liegen ggf. in den Gewerberegistern oder bei den Regionalstellen der Gewerbeaufsicht vor.</p>	
<p><u>Entwässerung:</u></p> <p>Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser soll der Gruppenkläranlage Lahnstein zugeführt werden. Für die Anlage ist derzeit eine Optimierung in Planung, so dass sie zukünftig als ausreichend leistungsfähig angesehen werden kann.</p> <p>Die Entwässerung sollte bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze im Trennsystem erfolgen. In den Straßen wird ein modifiziertes Mischsystem verlegt. Entsprechend § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser möglichst am Ort des Anfalls versickert oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser einem Gewässer zugeführt werden. Aufgrund der Hanglage sowie untenliegender Bebauung und der Bodenkennwerte ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet, vor allem durch eine zentrale Versickerungsanlage, nicht möglich. Eine Möglichkeit der Ableitung zum nächsten Gewässer (Rhein) ist derzeit wirtschaftlich nicht darstellbar. Da es sich bei dem geplanten Baugebiet aus hiesiger Sicht jedoch um die sinnvolle Schließung einer innerörtlichen Baulücke handelt und weiterhin kaum andere bebaubare Flächen im Bereich Lahnstein vorhanden sind, wird auf die Umsetzung der Vorgaben des § 55 WHG ausnahmsweise verzichtet.</p> <p>Aufgrund der hohen hydraulischen Auslastung der Bestandskanäle ist vor Einleitung in den Kanal „Industriestraße“ eine Rückhaltung und Drosselung in einem Stauraumkanal vorgesehen. Die Dimensionierung des Stauraumkanals ist rechtzeitig vor Baubeginn mit den Stadtwerken Lahnstein und der SGD Nord Regionalstelle Montabaur abzustimmen.</p> <p>Sollte sich im Zuge der Modifikation des Kanalnetzes der Stadt Lahnstein in Zukunft die Möglichkeit ergeben, das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser einem Gewässer zuzuführen, so ist die Entwässerung im Gebiet entsprechend umzugestalten und das Trennsystem komplett herzustellen.</p> <p>Die weiterführende Kanalisation zur Kläranlage Lahnstein ist in Teilbereichen hydraulisch überlastet, ohne dass es jedoch zum Überstau von Schächten kommt. Die aus dem Gebiet ins weiterführende Kanalnetz abzugebende Menge ist daher vorab mit den Wirtschaftsbetrieben Lahnstein abzustimmen.</p>	<p>Die in der Stellungnahme genannten Details zu inhaltlichen Anforderungen an die Entwässerungsplanung wurden im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung (Entwässerungskonzeption) im Einzelnen genehmigungsfähig vorbereitet.</p> <p>Das Entwässerungskonzept mittels zentralem Stauraumkanal (DN 2000) wurde durch die städtische Abwasserbeseitigung hydraulisch überprüft. Die Ergebnisse liegen mittlerweile vor.</p> <p>Die Planung sieht vor, dass ein Stauraumkanal das Schmutz- und Regenwasser der meisten im Baugebiet vorgesehenen Privatgrundstücke aufnimmt und gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Industriestraße einleitet. Der angesetzte ermittelte Drosselabfluss beträgt etwa 60 Liter pro Sekunde.</p> <p>Vier Grundstücke, die hinter dem Stauraumkanal angeordnet sind, leiten ihr Mischwasser in die Industriestraße ein; fünf Grundstücke entwässern in die Christian-Sebastian-Schmidt-Straße.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf die Umsetzung der Vorgaben des § 55 WHG ausnahmsweise verzichtet wird und keine Bedenken gegen die Umsetzung der vorgenommenen Planung bestehen.</p>
<p>Obere Landesplanungsbehörde Mit Schreiben vom 25. Juli 2018 hatte die obere Landesplanungsbehörde im Verfah-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung II (Seite 4 und 5) anerkannt wird und keine</p>

<p>ren nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits eine Stellungnahme abgegeben. Hierin wurde von Seiten der oberen Landesplanungsbehörde gefordert, dass die Stadt Lahnstein hinsichtlich der siedlungsgliedernden Funktion der Grünzäsur noch nachweisen muss, inwieweit die siedlungsgliedernde Funktionen der Grünzäsur momentan erfüllt und wie diese durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden.</p> <p>Dies hat die Stadt Lahnstein im Rahmen der Abwägung und auch in Ergänzung der textlichen Festsetzungen und der Begründung nachgeliefert.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein, aus dem der vorliegende Bebauungsplan entwickelt wird, wurde bereits am 12. November 1999 genehmigt und war bereits wirksam, als der Regionale Raumordnungsplan der Region Mittelrhein-Westerwald 2006 und 2017 die Grünzäsur dort dargestellt haben. Daher bestehen aus Sicht der Oberen Landesplanungsbehörde keine Bedenken gegen den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan.</p>	<p>Bedenken gegen den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan bestehen.</p>
<p>Obere Naturschutzbehörde</p> <p>Von Seiten der Oberen Naturschutzbehörde (ONB) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 - An der alten Markthalle in Lahnstein keine Bedenken, weil durch diese Planung Schutzgüter der ONB nicht berührt werden</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag XXII: <i>Die Zustimmung der Oberen Landesplanungsbehörde, der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz und der Oberen Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>Bauwesen</p> <p>Im Rahmen Ihrer Abwägung kommen Sie zu dem Ergebnis, dass eine Aufnahme über zulässige Materialien und Farbgebung von Dacheindeckung und Fassadengestaltung in die Festsetzungen nach aktueller Rechtslage als problematisch und nicht rechtssicher festsetzbar beurteilt wird.</p> <p>Wie bereits von Ihnen ausgeführt kann eine Stadt oder Gemeinde gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP durch Satzung Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes erlassen.</p> <p>Mit Blick auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz (OVG RLP) vom 1. Oktober 2008; Az. 1 A 10362/08 wird in diesem Zusammenhang auf Folgendes hingewiesen.</p>	<p>Auch aus den ergänzend vorgetragenen Aspekten wird keine Erforderlichkeit erkannt, von der beschlossenen Abwägungsentscheidung abzuweichen. Vielmehr bestärken die zitierten Passagen der genannten Urteile die zuvor geäußerten Bedenken hinsichtlich einer rechtsicheren Festsetzung.</p> <p>Wie bereits dargelegt, wird die Einstufung hinsichtlich der „Empfindlichkeit des Quartiers“ für das Baugebiet „An der alten Markthalle“ nicht geteilt:</p> <p><i>Der Blick in das Luftbild für den Plangebietsbereich und die nähere Umgebung zeigt, dass neben dunklen, schieferfarbenen Dacheindeckungen durchaus eine nicht unerhebliche Anzahl an roten und rotbraunen Dacheindeckungen vorhanden ist. Es wird bezweifelt, dass die allgemeine Lage in einem sehr großräumigen Welterbegebiet hinreichend geeignet ist, die allgemeine Baufreiheit einzuschränken, wenn eine entsprechende Dachfarbenregelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden wür-</i></p>

1. Empfindlichkeit des Quartiers

Bei der verbindlichen Festsetzung von gestalterischen Maßnahmen ist jeweils die Empfindlichkeit des jeweiligen Quartiers zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass in einem historischen Stadtzentrum i.d.R. ein höheres Maß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich werden kann, als dies beispielsweise am Siedlungsrand der Fall ist. Daher wurde von der Initiative Baukultur auch lediglich eine Beschränkung auf die Farbgebung der Dacheindeckungen und die Remissionswerte der Hausfassaden angeregt.

2. Entwicklung eines Konzeptes für das Quartier

Die Stadt muss mit ihren gestalterischen Festsetzungen eine gebietsspezifische Gestaltungsabsicht verfolgen. Dies hat bereits in der früheren Rechtsprechung der Senat als Tatbestandsvoraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage konkretisiert. Diese Gestaltungsabsicht muss auf sachgerechten Erwägungen beruhen und sich hinreichend erkennen lassen bzw. aus den Satzungsunterlagen deutlich hervorgehen (OVG RLP, Urteil vom 22. September 1988, AS 22, 277 = BauR 1989, 68).

3. Maßstab des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes

Gemäß Leitsatz (Nr. 5) des OVG-Urteils vom 1. Oktober 2008, Az. 1 A 10362/08 (Rd-Nr. 51) ist das Bestreben, für eine gewisse Einheitlichkeit der Dachlandschaft zu sorgen ein vom Gesetz anerkanntes Ziel. Bei der Ermittlung der sachgerechten Erwägungen sind jedoch eine angemessene Abwägung der privaten Interessen der Grundstückseigentümer und der Belange der Allgemeinheit zu berücksichtigen, da auch die Ordnung der Baugestaltung Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne des Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmt. Der Stadtrat muss sich insofern mit dieser Fragestellung hinreichend befassen und auch die privaten Belange entsprechend abwägen.

Unter Beachtung der o.g. Aspekte, erscheint eine rechtssichere Festsetzung durchaus denkbar.

Vor diesem Hintergrund wird aus Sicht der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal erneut auf die Stellungnahme vom 24. Juli 2018 verwiesen.

Aufgrund des sensiblen Landschaftsbildes des UNESCO Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal und die weite Einsehbarkeit des neuen Baugebietes von den umliegenden Höhenlagen, wird gebeten einen Hinweis auf den Leitfaden Farbgestaltung der Initiative Baukultur als Hilfestellung für die Bauwilligen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zur Vermeidung greller Farbanstriche der Gebäude sollte der Remissionswert (Hellbezugswert) der Farben für die Fassadenanstriche zwischen 45 und 88 in den textli-

de.

Aus gleichen Gründen wird der Anregung zur verbindlichen Festsetzung von Hellbezugswerten (Remissionswerten) für die Fassadengestaltung nicht entsprochen.

Ergänzend wird ausgeführt: Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Stadt Lahnstein, in der direkten Nähe von Gewerbegebieten und überregionaler Verkehrsinfrastruktur. Es liegt nicht in der Nähe eines historischen Stadtzentrums.

Es wird daher keine „gebietsspezifische Gestaltungsabsicht“ verfolgt.

Es gibt auch kein „Bestreben, für eine gewisse Einheitlichkeit der Dachlandschaft zu sorgen“.

In der „Abwägung der privaten Interessen der Grundstückseigentümer und der Belange der Allgemeinheit“ (auch im Vergleich mit anderen Baugebieten in der Stadt Lahnstein) wird berücksichtigt, dass hier keine „Ordnung der Baugestaltung“ notwendig/erforderlich ist, die „Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne des Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 Grundgesetz“ auch nur im Geringsten tangiert.

Die „Baufreiheit“, wie sie ohne getroffenen gestalterische Festsetzungen bei jedem Gebäude in einem unbeplanten Innenbereich gilt und sich bewährt, kann und soll auch in diesem von überwiegend Einfamilienhäusern durchsetzten Baugebiet gelten. Es gibt keine Rechtfertigung, diesen Bauherrn übermäßigen Auflagen bei der Gestaltung ihres Eigenheims aufzuerlegen oder den Nachweis von remissionswerten führen zu müssen oder im Zweifelsfall sich genötigt zu sehen, mit rechtlichen Mitteln gegen die auferlegten Auflagen vorgehen zu müssen.

Aus den in der Stellungnahme ergänzend vorgetragenen Aspekten wird keine Erhöhung der Einschätzung zur Rechtssicherheit potentieller Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan erkannt. Der Bebauungsplan soll nicht mit rechtsunsicheren Festsetzungen versehen werden, weshalb keine Planänderung vorgesehen wird.

<p>chen Festsetzungen verbindlich festgelegt werden. Diese Remissionswerte entsprechen dem Leitfaden Farbkultur.</p> <p>Die farbliche Gestaltung der Dachflächen sollte sich an ortstypischen Materialien orientieren. Es wird angeregt die Dacheindeckung in schieferfarbigen bzw. dunkel-anthrazitfarbigen Materialien in den textlichen Festsetzungen festzulegen.</p> <p>Diese Stellungnahme wurde inhaltlich mit dem Sekretariat für das Welterbe Oberes Mittelrheintal beim Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Herrn Daum abgestimmt. Vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass seitens des MWWK keine gesonderte Stellungnahme abgegeben wird.</p>	
	<p>Abwägungsvorschlag XXIII: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</p>
<p>Stadtverwaltung Koblenz - mit Schreiben vom 3. Juli 2019</p>	
<p>wir werden den Fachbereichsausschuss IV der Stadt Koblenz in seiner nächsten Sitzung am 13. August 2019 über den Bebauungsplan „An der alten Markthalle“ der Stadt Lahnstein unterrichten. Wenn sich in dieser Sitzung Anregungen zu der Planung ergeben, werden wir diese der Stadt Lahnstein zeitnah mitteilen.</p> <p>Vorab geben wir Ihnen die Einschätzung des städtischen Umweltamtes und der Abteilung Landschaftsplanung zur naturschutzfachlichen Wertigkeit der Fläche zur Kenntnis:</p> <p>Da in diesem Bereich nur noch wenige Biotopflächen vorhanden sind, haben diese eine wichtige Trittsteinfunktion. Das Biotopverbundsystem sollte stadtübergreifend erhalten werden. Die Fläche liegt im Verbund mit dem Schutzgebiet „Am Angelberg“ in Koblenz, das Lebensraum vieler wärmeliebender Insektenarten ist.</p> <p>In einem benachbarten Bebauungsplan der Stadt Koblenz wurde das Vorkommen des Hirschkäfers planerisch bewältigt. Nach Einschätzung des Umweltamtes kann daher auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48 das Vorkommen dieser Art nicht ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für die FFH-Arten „Russischer Bär“ (Anhang II FFH) oder „Nachtkerzenschwärmer“ (Anhang IV FFH) im Gebiet vorkommen. <i>(Originalwortlaut des Schreibens)</i></p> <p>Aus landespflegerischer Sicht könnte der Bewuchs der Fläche als Wald im Sinne von § 3 Abs. 1 Landeswaldgesetz mit den entsprechenden Rechtsfolgen angesehen</p>	<p>Weitere Anregungen zur Planung aus dem zwischenzeitlich stattgefundenen Fachbereichsausschuss IV der Stadt Koblenz sind bis zur Drucklegung dieser Unterlagen (29. August 2019) nicht mitgeteilt worden.</p> <p>Die vorgebrachte „Einschätzung des städtischen Umweltamtes und der Abteilung Landschaftsplanung zur naturschutzfachlichen Wertigkeit der Fläche“ befremdet insoweit, als dass die für die Stadt Lahnstein zuständigen Fachbehörden (Untere als auch Obere Naturschutzbehörde) in ihren Stellungnahmen sowie der eigens für die Planung der „Alten Markthalle“ erstellte „Fachbeitrag Naturschutz“ als auch die Landschaftsplanung (Biotop und Nutzungstypenplan) keine in dieser Hinsicht gear- teten Angaben enthalten.</p> <p>Ein Verbund mit dem Landschaftsschutzgebiet „Am Angelberg“ (Rechtsordnung seit 1996) der Stadt Koblenz ist weder von den Fachbehörden noch in der Landschaftsplanung zum Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein (1999) festgehalten. Ein stadtübergreifendes Biotopverbundsystem wird nicht angestrebt.</p> <p>Der Bereich des Baugebietes „An der alten Markthalle“ ist im von der Bezirksregierung genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein als Wohnbaufläche dargestellt. Die Funktion eines „Trittsteines“ war nie angedacht.</p> <p>Das Trittsteinkonzept wird dadurch erforderlich, dass die landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft heute aufgrund der intensivierten Nutzung für die meisten Arten</p>

<p>werden.</p>	<p>mehr oder weniger lebensfeindlich ist. Dies gilt auch für heute noch relativ häufige und verbreitete Arten. Zur Umsetzung dieses Konzeptes sollten in regelmäßigen Abständen Bereiche mit Biotopfunktion geschaffen oder erhalten werden, die bedrohten Arten zum einen eine Ausbreitung und zum anderen Subpopulationen einen genetischen Austausch ermöglichen, also insgesamt der Arterhaltung dienen. Diese Trittsteine erleichtern Wanderungen zwischen den für die Arterhaltung geeigneten Arealen, die sonst nicht erreicht werden können, da die Arten die Distanz zwischen dem alten und dem neuen Revier nicht bewältigen können.</p> <p>Je nach zu schützender Art müssen die Trittsteine eine Mindestgröße haben, unterschiedlichen Anforderungen genügen und in artspezifischen Abständen angeboten werden.</p> <p>Dies würde bewirken, dass Teilflächen des Gebietes der baulichen Nutzung entzogen und als Biotop hergerichtet werden müssten.</p> <p>Für die Forderung der Umsetzung einer solchen Maßnahme wird keine rechtliche Grundlage gesehen. Auch wird die Fachliche Stellungnahme der Stadt Koblenz nicht geteilt:</p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplans weist einen anderen Bestandscharakter auf, als das angesprochene Landschaftsschutzgebiet „Am Angelberg“. Offenlandflächen mit trockenen, sonnenexponierten Wiesenbiotopen, wie „Am Angelberg“ fehlen im Plangebiet. Eine besondere Bedeutung für wärmeliebende Insektenarten wurde für das Plangebiet im Zuge der erfolgten Untersuchungen und insbesondere im Rahmen des eingeholten Artenschutzgutachtens nicht festgestellt.</p> <p>Ein besonderes Potential für den Hirschkäfer konnte während der Untersuchungen im Rahmen des Artenschutzgutachtens nicht nachgewiesen werden.</p> <p>Der Russische Bär ist in Deutschland weit verbreitet und weist eine breite ökologische Amplitude auf.</p> <p>Während der Untersuchungen im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurden keine Hinweise auf Vorkommen der beiden Arten Russischer Bär und Nachtkerzenschwärmer festgestellt.</p> <p>Bei der Fläche handelt es sich fast ausschließlich um brachgefallene Gärten, deren Brachestadium ein Vorwaldstudium erreicht haben. Eine Einstufung als Wald (mit den entsprechenden Rechtsfolgen) ist von den Fachbehörden im den Beteiligungsverfahren nicht erfolgt. Die Baugebietsplanung ist daher in der jetzt vorliegenden Form weiterzuführen bzw. abzuschließen.</p>
----------------	---

	<p>Abwägungsvorschlag XXIV: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</p>
<p>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz - mit Schreiben vom 2. Juli 2019</p>	
<p><u>Bergbau / Altbergbau:</u> Wir nehmen die Abwägung unserer letzten Stellungnahme sowie die Ausführungen zum Thema Bergbau / Altbergbau in der Begründung unter Kapitel 2.4.9 dankend zur Kenntnis. Die in der Stellungnahme vom 2. August 2018 getroffenen Aussagen zum Bebauungsplan Nr. 48 „An der alten Markthalle“ gelten auch für die Änderung weiterhin. Der Inhalt der Stellungnahme lautete: Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der südliche Teil des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 48 „An der alten Markthalle“ in dem auf Blei und Kupfer verliehenen Bergwerksfeld „Vertrauen 11“ überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau aufrechterhalten. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Wir weisen darauf hin, dass in einer alten topographischen Karte eine Kiesgrube im Südwesten des Plangebietes verzeichnet ist. Weitere Informationen und Unterlagen hierzu liegen unserer Behörde ebenfalls nicht vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Bitte beachten Sie, dass unser Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Aufgrund der vorgenannten Hinweise empfehlen wir Ihnen für die geplanten Bauvorhaben die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen.</p>	<p>Es wird auf die bereits vorgenommene Bewertung und Gewichtung (Seite 12) verwiesen, in der kein Planänderungsbedarf erkannt wurde. Auf die Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin wurde eine Anfrage an die Firma Umicore Mining Heritage gerichtet. In einer vom 15. Juli 2019 datierte Antwort teilt die mit, dass für das Planungsvorhaben keine Grubenpläne vorliegen, die historische Bergbauaktivitäten anzeigen. Im Weiteren heißt es: „Bitte beachten Sie jedoch, dass aufgrund der langen Bergbau-Tradition in dieser Region die Möglichkeit einer (zum Beispiel in Grubenplänen nicht eingezeichneten oder von Dritten illegal betriebenen) bergbaulichen Tätigkeit auch unsererseits nie mit völliger Gewissheit ausgeschlossen werden kann. Mit obiger Aussage übernehmen wir daher keine Gewähr für das nicht Vorliegen von Risiken, die mit bergbaulichen Tätigkeiten zusammenhängen. ... Es werden von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG auch in Zukunft keine bergbaulichen Tätigkeiten mehr stattfinden.“ Die Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Niederlahnstein werden zur Kenntnis genommen, aufgrund der gegebenen Entfernung zur „Hohenrheiner Hütte“ aber nicht als bedenkenswert geteilt. Eine Kiesgrube ist im Plangebiet offensichtlich nicht mehr vorhanden. Eine Baugrunduntersuchung hat bereits im Auftrag des Erschließungsträgers stattgefunden. Aus den Gutachtenergebnissen kann zitiert werden: <i>Nahezu im gesamten Gebiet wurden unter dem Oberboden die Mittelterrassen des Rheins vorgefunden: Dem Oberboden unterlagernd folgen die Mittelterrassen des Rheins, die als Sande bzw. Fein- bis Mittelsand sowie Kiese mit unterschiedlichem Schluffanteil ausgebildet sind. Die Sande und Kiese sind oberflächennah bereichsweise durchwurzelt und vor allem in der Oberzone zum Teil verlehmt (schwach tonig bis tonig), wobei der Tonanteil lokal prägend ist (BS 7: 0,7 – 1,5 m).</i> Die Bauherren sind zusammen mit dem von Ihnen beauftragten Architekten grundsätzlich verpflichtet selbst die Tragfähigkeit des Baugrundes, individuell für Ihr Grundstück zu prüfen. Unter „Hinweise und Empfehlungen“ ist im Bebauungsplan</p>

	<p>bereits entsprechendes ausgeführt worden; als verbindliche Festsetzung ist eine solche Vorgabe nicht möglich:</p> <p><i>Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (unter anderem 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. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</i></p>
<p>Dem LGB liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Niederlahnstein vor. Zudem befand sich in der Gemarkung die „Hohenrheinerhütte“, in welcher Roherze zu Konzentraten aufbereitet wurden. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor.</p> <p>In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.</p> <p>Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümerin in Bezug auf das aufrechterhaltene Bergwerkseigentum haben, empfehlen wir Ihnen zudem, sich mit der vorgenannten Firma in Verbindung zu setzen.</p> <p><u>Boden und Baugrund:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - allgemein: Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter 1.5 werden fachlich bestätigt. - mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. - Radonprognose: In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen. 	
	<p>Abwägungsvorschlag XXV: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</p>

Industrie- und Handelskammer Regionalgeschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 5. Juli 2019	
<p>Aus Sicht der Unternehmen muss eine langfristige Planungssicherheit für den Bestand und die Investitionen gesichert sein. Dazu gehört auch, dass die Unternehmensentwicklung unter angemessenem Aufwand möglich sein muss. Bereits mit Schreiben vom 25. Juli 2018 hatten wir zu den Planungen Stellung genommen. Hierauf verweisen wir an dieser Stelle erneut. In der amtlichen Bekanntmachung in der Anlage ist leider keine gut lesbare Bebauungsplanzeichnung dabei. In der Begründung steht allerdings, dass dort sowohl Wohnbebauung als auch Gewerbe (Mischgebiet) angesiedelt werden sollen. Als Maßnahme der Innenentwicklung ist dies aus unserer Sicht sinnvoll, wobei wir natürlich darauf hinweisen wollen, dass den Gewerbenutzungen in dieser Lage ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollten.</p> <p>Somit sehen wir als Fazit keine schwerwiegenden Bedenken in Bezug auf die Maßnahme und gehen davon aus, dass die Interessen und Bedürfnisse eventuell betroffener Unternehmen gewahrt bleiben. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf.</p>
Jürgen Fischbach, Lahnstein - mit Schreiben vom 15. April 2019	
<p>Ich nehme Bezug auf meinen Brief vom 28. Juli 2018.</p> <p>Inzwischen ist mit der Firma Karst Ingenieure eine Einigung erfolgt, welchen Teil unserer Parzelle 3946 von uns mit einem Haus bebaut werden soll. (...)</p> <p>Unsere Parzelle 3946 grenzt unmittelbar an die Parzelle 3938/5, Kölner Str. 34, auf dem ein zweigeschossiger Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss steht.</p> <p>Abmessungen: ca. 17 m Breite, 25 m Länge.</p> <p>Das von uns beabsichtigte Bauvorhaben sollte ähnliche Abmessungen haben und würde sich damit der vorhandenen, vorgelagerten Bebauung anpassen.</p> <p>Demzufolge bitte ich, die Zustimmung zum Bau eines ähnlichen Gebäudes, wie Kölner Str. 34, im Fachbereichsausschuss 4 am 16. April 2019 einzuholen.</p>	<p>Die Eingabe wurde dem Verfahrensschritt der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes zugeordnet, da sie nicht mehr im Fachbereichsausschuss 4 am 16. April 2019 behandelt werden konnte.</p> <p>Das Flurstück liegt im Baugebiet WA-2 des Bebauungsplanes. Die dortigen Festsetzungen erlauben zweigeschossige Gebäude (ggfl. mit Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss) bis zu einer Firsthöhe von 10,00 m bzw. 11,50 m nach den unter 1.2.2.2 getroffenen Werten und Maßbezugspunkten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen und einzuhalten.</p> <p>Die unter 1.2.3 des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung einer „offenen Bauweise“ erlaubt gemäß § 22 Abs. 4 BauGB Gebäude bis zu einer Länge von 50 m.</p> <p>Soweit die Größe des Grundstückes auch unter Beachtung von Abstandsflächen, GRZ und GFZ sowie sonstiger Vorschriften es zulässt, ist die Errichtung eines „ähn-</p>

	<p>lichen Gebäudes wie Kölner Straße 34“ denkbar. Das Bebauungsplan-Verfahren beinhaltet nicht einzuholende Zustimmungen des Fachbereichsausschusses. Für die Genehmigung bzw. auch die Voranfrage von Bauvorhaben ist einzig die Untere Bauaufsichtsbehörde bei Vorlage aller dafür erforderlichen Unterlagen zuständig.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag XXVI: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</p>

Übersicht der zu fassenden Beschlüsse

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 27. Juli 2018.....	1
<i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung I: Die Ergebnisse des eingeholten Artenschutzgutachtens werden in die Planunterlagen eingearbeitet und bei der Maßnahmenumsetzung berücksichtigt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird eine externe, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme in die Planung eingebracht, die insbesondere der Avifauna dient.</i>	2
<i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung II: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des genehmigten und damit wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.</i>	4
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 25. Juli 2018.....	4
<i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung II (dito): Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des genehmigten und damit wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.</i>	5
<i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung III: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</i>	7
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur - mit Schreiben vom 31. Juli 2018.....	8
<i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung IV: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</i>	10
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Mainz - mit Schreiben vom 18. Juli 2018	10
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz - mit Schreiben vom 2. August 2018	10
<i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung V: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Eine weitergehende Abstimmung mit der GDKE erfolgt direkt zwischen Erschließungsträger und Fachbehörde.</i>	11
Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz - mit Schreiben vom 2. August 2018	12
<i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung VI: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</i>	13
Landesbetrieb Mobilität Diez - mit Schreiben vom 17. Juli 2018	14
<i>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung VII: Die Zustimmung des LBM wird zur Kenntnis genommen. Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</i>	15
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Bonn - mit Schreiben vom 3. Juli 2018	15
Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus, Westerburg - mit Schreiben vom 12. Juli 2018	15
Handwerkskammer Koblenz - mit Schreiben vom 19. Juli 2018.....	16
Industrie- und Handelskammer Regionalgeschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 25. Juli 2018.....	16
inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Saarlouis - mit Schreiben vom 16. Juli 2018.....	17
Energienetze Mittelrhein GmbH & Co KG, Koblenz - mit Schreiben vom 19. Juli 2018	17

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Koblenz - mit Schreiben vom 23. Juli 2018.....	18
Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung VIII: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.	20
Karl-Heinz und Christa Caspari, Kölner Straße 30a, Lahnstein - mit Schreiben vom 18. Juli 2018 und 24. Juli 2018	20
Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung IX: Der Anregung wird entsprochen. Der Bebauungsplanentwurf wird für das weitere Verfahren angepasst.....	21
Christoph Caspari, Mittelstraße 12, Lahnstein - mit Schreiben vom 18. Juli 2018	21
Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung X: Der Anregung wird nicht entsprochen.....	22
Eheleute Helene und Michael Erdlei, Christian-Sebastian-Schmidt-Straße 46, Lahnstein - mit Schreiben vom 19. Juli 2018	22
Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XI: Der Anregung wird entsprochen.	24
Jürgen Fischbach, Lahnstein - mit Schreiben vom 28. Juli 2018 und 30. Juli 2018.....	24
Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XII: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.	27
Gisela Jungen, Lahnstein, mit Schreiben vom 30. Juli 2018	27
Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XIII: Der Anregung wird entsprochen.	27
Stefan Junker, Lahnstein - mit Schreiben vom 31. Juli 2018.....	28
Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XIV: Der Anregung wird entsprochen.	28
Herr Kordon, Kölner Straße 23 - mit Eingabe vom 25. Juli 2018.....	28
Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XV: Der Anregung wird nicht entsprochen.	28
Karl Schmitz, Koblenz - mit Schreiben vom 23. Juli 2018	29
Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XVI: Der Anregung wird entsprochen.	29
Eheleute Hella und Helmut Schröder, Christian-Sebastian-Schmidt-Straße 44a, Lahnstein - mit Schreiben vom 23. Juli 2018	29
Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XVII: Der Anregung wird entsprochen. Sonstiger Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.....	31
Agnes Schug-Speyerer, Monika Korb, Silvia Wittich, Lahnstein - mit Schreiben vom 26. Juli 2018.....	31
Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XVIII: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.....	31
Anna Deimel / Anna Zander, Lahnstein - mit Schreiben vom 2. August 2018 und 5. August 2018	32
Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XIX: Den Anregungen wird nicht entsprochen.	33
Caritasverband, Philipp-Gehling-Str. 4, Montabaur - mit Schreiben vom 13. August 2018.....	34
Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XX: Den Anregungen wird nicht entsprochen.	35

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 5. Juli 2019.....	36
Abwägungsvorschlag XXI: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.	36
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 3. Juli 2019.....	36
Abwägungsvorschlag XXII: Die Zustimmung der Oberen Landesplanungsbehörde, der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz und der Oberen Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.	38
Abwägungsvorschlag XXIII: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.	40
Stadtverwaltung Koblenz - mit Schreiben vom 3. Juli 2019.....	40
Abwägungsvorschlag XXIV: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.	42
Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz - mit Schreiben vom 2. Juli 2019	42
Abwägungsvorschlag XXV: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.	43
Industrie- und Handelskammer Regionalgeschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 5. Juli 2019.....	44
Jürgen Fischbach, Lahnstein - mit Schreiben vom 15. April 2019.....	44
Abwägungsvorschlag XXVI: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.	45