

## **Anlage 1**

### **Begründungen zur Bildung der Abrechnungseinheiten gemäß § 10 a Abs. 1 KAG**

#### **Abrechnungseinheit 1: Niederlahnstein Tallage**

Die Abrechnungseinheit Niederlahnstein Tallage wird durch die folgenden vorgegebenen Grenzen gebildet:

Im Norden befindet sich die Gemarkungsgrenze zu Koblenz, im Osten verläuft die mehrspurige B 42 und stellt eine deutliche Abgrenzung zur Abrechnungseinheit 2 – Niederlahnstein Höhenlage – dar. Im Süden ist die Lahn als natürliche Grenze vorhanden. Die Lahn ist lediglich über die Rudi-Geil-Brücke passierbar, so dass die Abrechnungseinheit 1 dort endet. Im Westen wird die Abrechnungseinheit durch den Rhein abgegrenzt.

Die Abrechnungseinheit ist geprägt von einem historischen Stadtkern der ehemaligen Stadt Niederlahnstein mit teilweise kleinen engen Gassen. Die Einheit umfasst daneben die Mischgebiete in der Koblenzer Straße sowie in der Didierstraße in denen sich sowohl Wohnhäuser als auch Gewerbebetriebe befinden. Außerdem sind Kindertagesstätten, Schulen und Sportsstätten vorzufinden. Aufgrund einer Verkehrsregelung in der Bahnhofstraße sowie in der Straße im Nauling als Einbahnstraßen, finden dort rege Verkehrsflüsse von und zu den Abrechnungseinheiten jenseits der Lahn statt. Eine durch die Abrechnungseinheit Niederlahnstein Tallage verlaufende Bahnlinie kann 6 Stellen über- bzw. unterquert werden. Eine zusammenhängende Nutzung der jeweiligen Verkehrsanlagen ist somit ohne weiteres möglich.

#### **Abrechnungseinheit 2: Niederlahnstein Höhenlage**

Die Abrechnungseinheit Niederlahnstein Höhenlage wird im Norden durch die Stadtgrenze zu Koblenz sowie im Westen und im Süden durch den Verlauf der B 42 und abschließend im Osten durch die abgrenzenden Außenbereichslagen gebildet.

Es handelt sich in erster Linie um ein Wohngebiet. Außerdem befindet sich darin ein Kasernengelände, das im Wesentlichen einen Großteil des Bundesamtes für Ausrüstung, Informationstechnik und Nutzung der Bundeswehr (BAAINBW) beheimatet.

In der Straße "Am Rasenplatz" befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit Einzelhandel, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, welches insbesondere zur Versorgung der in der Höhenlage befindlichen Wohngebiete dient.

Die Abrechnungseinheit 2 wird über drei Zuwegungen erreicht und zwar über die Hermsdorfer Straße, über die Allerheiligenbergstraße und darüber hinaus über die Becherhöllstraße.

#### **Abrechnungseinheit 3: Oberlahnstein Innenstadt**

Der Innenstadtbereich von Oberlahnstein bildet die gleichnamige Abrechnungseinheit. Im Norden trennt die Lahn Oberlahnstein von der Abrechnungseinheit Niederlahnstein Tallage. Es besteht lediglich eine Querungsmöglichkeiten über die Rudi-Geil-Brücke, so dass die Lahn als markante Trennlinie bewertet werden muss.

Im Osten bildet die B 42 eine Zäsur, die das Gebiet von Oberlahnstein Höhenlage trennt. Lediglich das Grenbachtal liegt jenseits der B 42, ist allerdings nur über die Straße Oberheckerweg zu erreichen.

Im Süden wird die Abrechnungseinheit 3 durch die Stadtgrenze zu Braubach und im Westen durch die Bahnlinie und dem Rhein von der Abrechnungseinheit Oberlahnstein Rheinlage abgegrenzt.

In der Abrechnungseinheit 3 wird der Innenstadtbereich durch ein eng zusammenhängendes Straßengeflecht abgebildet, welches keine weiteren deutlichen Zäsuren erkennbar werden lässt.

Es befinden sich darin ein Krankenhaus, mehrere Kirchen, das Rathaus, die Stadthalle, Schulen und Kindergärten, viele Einzelhandelsbetriebe, mehrere Einkaufsmärkte, Ärzte, Zahnärzte, verschiedene Dienstleistungsbetriebe, ein vielfältiges Angebot des Gastgewerbes und eine große Anzahl von Wohngebäuden. Es handelt sich um die größte Abrechnungseinheit.

#### **Abrechnungseinheit 4: Oberlahnstein Rheinlage**

Im südwestlichen Bereich des Stadtteils Oberlahnstein befindet sich zwischen dem Rhein im Westen und der Rheinschiene der Eisenbahn im Osten die Abrechnungseinheit Oberlahnstein Rheinlage.

Diese Zone endet im Süden an der Gemarkungsgrenze zu Braubach, im Norden markiert das "Martinsschloss" das Ende der Abrechnungseinheit, da sich dort sodann die Rheinanlagen anschließen.

Es handelt sich bei dieser Abrechnungseinheit um ein Neugebiet, woran sich im weiteren Verlauf der Max-Schwarz-Straße auch mehrere Gewerbe-/Industriebetriebe anschließen. Die Straße "Am Rheinquartier" führt entlang des Neubaugebietes und mündet schließlich in die Max-Schwarz-Straße welche den Verkehr zur Auffahrt B 42 leitet.

#### **Abrechnungseinheit 5: Oberlahnstein Höhenlage**

Östlich der B 42 und der Abrechnungseinheit 3, beginnend an der Abfahrt Lahnstein Mitte bis hin zum Ortsausgang wird das Areal der Abrechnungseinheit Oberlahnstein Höhenlage gebildet. Das Überführungsbauwerk der Bundesstraße stellt im Westen eine gravierende Zäsur zum übrigen Gebiet des Stadtteils von Oberlahnstein dar.

Im Norden, Osten und im Süden schließen sich Außenbereichslagen an, die eine klare Abgrenzung darstellen.

Die Abrechnungseinheit wird über die K 68 (Rheinhöhenweg) erreicht und führt zu den darin überwiegend vorhandenen Wohngebieten. Auch das Freibad sowie ein Campingplatzgelände sind in dem Gebiet zu finden.

## **Abrechnungseinheit 6: Friedland**

Der Stadtteil Friedland bildet die Abrechnungseinheit Friedland. Dieser wird im Norden durch die Lahn, im Osten durch die Absperrung zur entwidmeten ehemaligen K 66 und im Süden durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf der Höhenlage begrenzt. Die Abrechnungseinheit endet im Westen ausgangs des Stadtteiles unmittelbar hinter dem dort ansässigen Gewerbebetrieb und dem daneben befindlichen Kraftwerk. Dort endet auch die Verkehrsanlage mit der Bezeichnung "Hohenrhein", die zunächst in eine freie Strecke und dann in den "Ahlerweg" übergeht.

Die Bebauung "Ahlerweg" sowie die westliche Grenze der Abrechnungseinheit in Höhe Kraftwerk/Gewerbebetrieb sind durch eine ca. 400 m lange freie Strecke ohne Anbaufunktion durchbrochen. Der daran gelegene Parkplatz des Gewerbebetriebes ändert diesen Eindruck nicht.

Der entlang der Lahn angelegte Campingplatz stellt keinen Außenbereich dar und wird über eine eigene Zufahrt und Querung der Bahnlinie erschlossen.

Im Übrigen besteht die Abrechnungseinheit aus dem Siedlungsgebiet Friedland sowie dem Baugebiet Hinter Lahneck.

## **Abrechnungseinheit 7: Lahnstein a. d. Höhe**

Die Abrechnungseinheit Kurgelände umfasst das außerhalb des Stadtgebietes, auf der Höhe nördlich der K 68 gelegene Gebiet mit der Klinik Lahnhöhe, dem Dr.-Max-Otto-Bruker-Haus, einem großen Hotel sowie Ferienunterkünften in der Straße Zu den Thermen. Auch ein Kurpark dient als Erholungsfläche. Teilweise handelt es sich um reine Wohnbebauung z. B. in den Straßen „Taubenblick“, „Am Kurpark“ oder „Auf der Braunshöll“.

Der südlich der K 68 gelegene Bereich mit Tennishalle, Hof Aspich und der Wochenendhaussiedlung sind nicht mehr Gegenstand der Abrechnungseinheit, da es sich um Außenbereichsgelände handelt.

## **Abrechnungseinheit 8: Friedrichsseggen**

Die Abrechnungseinheit Friedrichsseggen umfasst den gleichnamigen Stadtteil, welcher in westlicher Richtung durch die Lahn, nördlich durch die Gemarkungsgrenzen zu Miellen und Frücht, sowie östlich und südlich durch Waldflächen begrenzt ist. Das Baugebiet Ahler Kopf ist ebenfalls in dieser Einheit enthalten.

Hier handelt es sich um ein zusammenhängendes Gebiet ohne gravierende Zäsuren.