
**BAULEITPLANUNG
DER STADT LAHNSTEIN**

**ERSTE ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 29
GEWERBEPARK
HERMSDORFER STRASSE**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND BEGRÜNDUNG
(LESEFASSUNG)**

1	Textliche Festsetzungen	5
1.1	Formelle Grundlagen	5
1.1.1	Rechtsgrundlagen	5
1.1.2	Bestandteile der Planung	6
1.1.3	Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen	6
1.2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	7
1.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
1.2.1.1	GE-1a und GE-1b (Gewerbegebiet).....	7
1.2.1.2	GE-2 (Gewerbegebiet)	8
1.2.1.3	GE-3 (Gewerbegebiet)	8
1.2.1.4	SO (Sonstiges Sondergebiet: Einkaufszentrum).....	9
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
1.2.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
1.2.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
1.2.5	Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)...	11
1.2.6	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	11
1.2.7	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	12
1.2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	12
1.2.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	14
1.3	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	15
1.3.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	15
1.3.2	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	15
1.3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	16
1.3.4	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	16
1.4	Hinweise und Empfehlungen	17
1.5	Artenlisten	20
1.5.1	Laubbäume, Sträucher und Obstbäume.....	20
1.5.2	Rank- und Kletterpflanzen	23
1.6	„Lahnsteiner Liste“ (Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept)	24
1.6.1	Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente	24
1.6.2	Innenstadtrelevante Sortimente	24
1.6.3	Nicht innenstadtrelevante Sortimente	26
1.7	Ausfertigungsvermerk	29
2	Begründung	31
2.1	Grundlagen.....	31
2.1.1	Lage des Plangebietes.....	31
2.1.2	Bestand	32
2.1.3	Entwicklung.....	32
2.2	Planung	35
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm LEP IV	36
2.2.2	Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein	38
2.2.3	Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse	42
2.2.4	Raumordnerische Prüfung	43
2.2.5	Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein	44
2.2.6	Landesplanerische Stellungnahme	45
2.2.7	Umweltbericht.....	45
2.2.8	Landschaftsplanerischer Beitrag.....	46

2.2.9	Geräuschkontingentierung („Lärmschutzgutachten“)	51
2.2.10	Verkehrsgutachten	52
2.3	Erläuterung einzelner Festsetzungen	57
2.3.1	Art der baulichen Nutzung	57
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung	62
2.3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	63
2.3.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen	63
2.3.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	64
2.3.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	64
2.3.7	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	65
2.4	Verfahren	68
2.4.1	Aufstellungsbeschluss	68
2.4.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	68
2.4.3	Beteiligung der Behörden	68
2.4.4	Erste Abwägung	69
2.4.5	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung	70
2.4.6	Öffentliche Auslegung	70
2.4.7	Zweite Abwägung	71
2.4.8	Satzungsbeschluss	72
2.4.9	Ausfertigung	72
2.4.10	Bekanntmachung	72
2.5	Abwägungsrelevante Eingaben	73
2.5.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	73
2.5.1.1	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB	73
2.5.1.2	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB	75
2.5.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	108
2.5.2.1	Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB	108
2.5.2.2	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB	111
2.5.2.3	Verspätete Eingaben	113
2.6	Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung	114
2.6.1	Thematik der Änderung zum Sondergebiet	115
2.6.2	Thematik der Art der baulichen Nutzung	129
2.6.2.1	Thematik der allgemein zulässigen Nutzungen im Baugebiet	129
2.6.2.2	Thematik der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sondergebiet	131
2.6.2.3	Thematik der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet	131
2.6.2.4	Thematik der unzulässigen Nutzungen im Baugebiet	132
2.6.3	Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes	134
2.6.4	Thematik der Bauflächenfestsetzung	137
2.6.5	Thematik des Verkehrs und der Erschließung	138
2.6.5.1	Thematik der grundsätzlichen Belange des Verkehrs	138
2.6.5.2	Thematik des Verkehrsgutachtens	142
2.6.5.3	Thematik der gesicherten Erschließung	148
2.6.5.4	Thematik der Erschließung bestehender Betriebe	149
2.6.5.5	Thematik der Erschließung außerhalb gelegener Betriebe	151
2.6.6	Thematik der Einbeziehung von Flächen in den Geltungsbereich	152
2.6.7	Thematik des Maßes der baulichen Nutzung	154
2.6.7.1	Thematik der Grundflächenzahl GRZ	154
2.6.7.2	Thematik der Baumassenzahl BMZ	155
2.6.8	Thematik der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	156
2.6.9	Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	157
2.6.9.1	Thematik des Arten- und Biotopschutzes	157

2.6.9.2	Thematik des Verstoßes gegen Rechtsverordnungen	158
2.6.9.3	Thematik des Verstoßes gegen Landschaftsschutz und Welterbe	159
2.6.9.4	Thematik der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	160
2.6.10	Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen	161
2.6.11	Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen	163
2.6.12	Thematik der Geologie und des Bergbaus	167
2.6.13	Thematik der Bodenordnung und Vermessung	168
2.6.14	Thematik des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes	169
2.6.15	Thematik des Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit dem Investor	171
3	Zusammenfassende Erklärung	173
4	Bearbeitungsvermerk	177
5	Anhang: Umweltbericht (hier nicht abgedruckt)	179

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Formelle Grundlagen

1.1.1 Rechtsgrundlagen

In der zum Zeitpunkt zu Beginn der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung in alphabetischer Reihenfolge

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in der ab 21. Juni 2013 geltenden Fassung;
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388);
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Mai 2013 (GVBl. S. 139);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) - in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734);
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106);
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280);
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), geändert durch Gesetz vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).

1.1.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- **Planzeichnung** im Maßstab 1:500;
- diese **Textlichen Festsetzungen** (Seite 5 bis 29).

Beigefügt ist:

- diese **Begründung** (Seite 31 bis 171) mit **Umweltbericht** (ab Seite 179), erstellt durch Dr. Sprengnetter und Partner, November 2013 (*31 Seiten*) sowie den weiteren paginierten Bestandteilen:
- **Landschaftsplanerischer Beitrag**, erstellt durch Dr. Sprengnetter und Partner, April 2013, Verfasser Erhard Wilhelm (*58 Seiten, 2 Pläne, Blatt 000033-000092*);
- **Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 und Machbarkeitsstudie** für den Gewerbepark „Hermsdorfer Straße in Lahnstein“, erstellt durch Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, 23. Mai 2013, Bearbeiter D. Pies (*71 Seiten, Blatt 000093-000163*);
- **Verkehrsgutachten**, erstellt durch VERTEC, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Juni 2013, Bearbeiter M. Werhan und P. Berens (*57 Seiten, Blatt 000164-000219*);
- **Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse** für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lahnstein, erstellt durch Stadt+Handel, 9. Dezember 2011; Verfasser Marc Föhrer und Andreas Q. Schuder (*51 Seiten, Blatt 000220-000270*);
- **Raumordnerisches Prüfungsergebnis** gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlG für das Vorhaben „Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkefachmarkt und weiteren Fachmärkten“ in der Stadt Lahnstein, Bereich Hermsdorfer Straße, herausgegeben durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz, 27. August 2012 (*30 Seiten, Blatt 000280-000309*) sowie nachrichtlich der dazugehörige Antrag auf vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 LPlG vom 8. Februar 2012 ohne dort genannte Anlagen (*9 Seiten, Blatt 000271-000279*).

1.1.3 Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen

- Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes werden alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des gleichnamigen rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben bzw. durch die geänderten ersetzt. Im Falle der Unwirksamkeit der geänderten Festsetzungen („spätere Norm“) gilt die alte Rechtsnorm unverändert fort.

1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet gliedert sich nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in die Teilgebiete GE-1a, GE-1b, GE-2, GE-3 sowie SO.

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45 691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilgebiet	L(EK) tags	L(EK) nachts
GE-1a und GE-2	57 dB(A)	42 dB(A)
GE-1b und SO	63 dB(A)	48 dB(A)
GE-3	62 dB(A)	47 dB(A)

1.2.1.1 GE-1a und GE-1b (Gewerbegebiet)

Das Gewerbegebiet GE-1 dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke;
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke;

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke;
- Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.6 auf Seite 24) mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,2, aber nicht mehr $VK = 600$ Quadratmeter; die VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VK) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude errichtet werden bzw. in diesem integriert sind und dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Bordellbetriebe;
- Tankstellen;

- Vergnügungsstätten.

1.2.1.2 GE-2 (Gewerbegebiet)

Das Gewerbegebiet GE-2 dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke;
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude errichtet werden bzw. in diesem integriert sind und dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe;
- Bordellbetriebe;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

1.2.1.3 GE-3 (Gewerbegebiet)

Das Gewerbegebiet GE-3 dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke;
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke;

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (*nicht-innenstadtrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.76.1 tlw. nach WZ 2008*) mit einer Verkaufszahl (VKZ) von 0,2, aber nicht mehr VK = 600 Quadratmeter; die VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VK) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke;

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude errichtet werden bzw. in diesem integriert sind und dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe;
- Bordellbetriebe;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

1.2.1.4 SO (Sonstiges Sondergebiet: Einkaufszentrum)

Das Sonstige Sondergebiet SO dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in einem zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung Nahversorgung.

Allgemein zulässig ist:

Einkaufszentrum mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,2, aber nicht mehr als $VK = 4.560$ Quadratmeter; die VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VK) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die einzelnen Sortimente gemäß Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.6 auf Seite 24) und Nummer nach WZ 2008 (*Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008*) sind mit ihren Verkaufsflächen auf jeweils maximale Anteile an der zulässigen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums beschränkt:

- Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (*innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.2 nach WZ 2008*) und Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (*innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.75 nach WZ 2008*) mit einem maximalen Anteil von achtunddreißig Prozent an der zulässigen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums, aber nicht mehr als $VK = 1.800$ Quadratmeter;
- Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln: Getränke (*innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.2 tlw. nach WZ 2008*) mit einem maximalen Anteil von elf Prozent an der zulässigen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums, aber nicht mehr als $VK = 500$ Quadratmeter;
- Einzelhandel mit Bekleidung (*innenstadtrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.71 nach WZ 2008*) und Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren (*innenstadtrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.72 nach WZ 2008*) mit einem maximalen Anteil von dreizehn Prozent an der zulässigen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums, aber nicht mehr als $VK = 580$ Quadratmeter;

- Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken unter anderem, Bettdecken, Kopfkissen unter anderem, Bettwaren (*nicht-innenstadtrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.51 tlw. nach WZ 2008*) und Einzelhandel mit Wohnmöbeln (*nicht-innenstadtrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.59.1 nach WZ 2008*) mit einem maximalen Anteil von siebzehn Prozent an der zulässigen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums, aber nicht mehr als VK = 800 Quadratmeter;
- Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (*nicht-innenstadtrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.76.2 nach WZ 2008*) mit einem maximalen Anteil von dreizehn Prozent an der zulässigen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums, aber nicht mehr als VK = 600 Quadratmeter;

Innenstadtrelevante Sortimente gemäß Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.6 auf Seite 24) dürfen auf einer Fläche von jeweils zehn Prozent der Verkaufsfläche, aber nicht mehr als achtzig Quadratmeter, als Randsortimente angeboten werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke;
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude errichtet werden bzw. in diesem integriert sind und dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind insbesondere:

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Bordellbetriebe;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)¹

- In allen Baugebieten wird das Maß der baulichen Nutzung als Höchstgrenze festgesetzt über
 - die Grundflächenzahl GRZ = 0,6 (gemäß § 19 BauNVO) und
 - die Baumassenzahl BMZ = 5,0 (gemäß § 21 BauNVO).

¹ Der durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 22. Juli 2011 in das Baugesetzbuch angefügte § 248 BauGB (Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie) erklärt, dass in Gebieten mit Bebauungsplänen bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen.

- Die Höhe der baulichen Anlagen in allen Baugebieten richtet sich als „Örtliche Bauvorschrift nach der Landesbauordnung“ gemäß Abschnitt 1.3.1 über die Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) auf Seite 15.

1.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

- In allen Baugebieten müssen Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen (außer Einfriedungen) nach § 14 Abs. 1 BauNVO einen Mindestabstand von einem halben Meter zu öffentlichen Flächen einhalten. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn die unmittelbare Zufahrt von der öffentlichen Fläche durch eine Einfriedung unmöglich gemacht ist.

1.2.5 Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

1.2.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Die Behandlung des Niederschlagswassers in allen Baugebieten hat unter Beachtung des Landeswassergesetzes, der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Stadt Lahnstein² und den entsprechenden Festsetzungen des Abschnittes 1.2.8 (Seite 12) zu erfolgen.
- Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet SO ist in die festgesetzte Grünfläche mit der Kennzeichnung R/V (Rückhaltung und Versickerung) zu führen. Das Versickerungsbecken ist mit einem Notüberlauf von maximal fünf Liter pro Sekunde (5 l/s) an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

² *Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung vom 30. Juni 2010, woraus insbesondere § 5 Abs. 5 zu zitieren ist: Die Stadt Lahnstein kann nach Maßgabe der der Niederschlagswasserbeseitigung zugrunde liegenden Entwässerungsplanung die Einleitung von Niederschlagswasser ganz oder teilweise ausschließen oder von einer Vorbehandlung, Rückhaltung oder Speicherung abhängig machen, wenn seine Beschaffenheit oder Menge dies insbesondere im Hinblick auf den Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen oder auf sonstige öffentliche Belange dies erfordert. Die Stadt Lahnstein kann den Ausschluss der Einleitung nach Satz 1 auch mit der Festsetzung verbinden, das Niederschlagswasser einer Verwertung auf dem Grundstück oder einer schadlosen Ableitung zuzuführen.*

1.2.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die Grünflächen tragen die Zweckbestimmung:
 - **Kennzeichnung B** - „Gehölz“
 - **Kennzeichnung C** - „Streuobstwiese mit randlicher Hecke“
 - **Kennzeichnung E** - „Kleingarten“
Der „Kleingarten“ setzt eine nicht gewerbsmäßige gärtnerische Nutzung - insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf - mit der dafür notwendigen Ausstattung voraus. Dazu gehört unter anderem eine Unterbringungsmöglichkeit für Gartengeräte (Laube) bis maximal zwölf Quadratmeter Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz.
 - **Kennzeichnung R/V** - „Fläche für Rückhaltung und Versickerung“
- Die Grünflächen sind entsprechend den unter Abschnitt 1.2.8 (Seite 12) getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Innerhalb der Grünflächen mit der Kennzeichnung B und C sind jegliche Befestigungen, Zugänge und Zufahrten, bauliche Anlagen und Werbeanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
- Innerhalb aller Grünflächen sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von zwei Meter in transparenter Form (mindestens achtzig Prozent der Ansichtsfläche „durchsehbar“) einschließlich eines festen Sockels bis 25 cm Höhe zulässig.
- Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, Rückhaltung und Versickerung dienenden Anlagen und Nebenanlagen können innerhalb aller Grünflächen als Ausnahme zugelassen werden.

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

- In allen Baugebieten ist das Niederschlagswasser der befestigten und unbefestigten Flächen auf den einzelnen Grundstücken in den nicht überbauten Flächen durch die belebte Oberbodenzone hindurch in flachen Geländemulden zurückzuhalten und versickern zu lassen. Die Beachtung der Hinweise und Empfehlungen (Seite 17) wird empfohlen.
- Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet SO ist in die festgesetzte Grünfläche mit der Kennzeichnung R/V (Rückhaltung und Versickerung) zu führen.
- Das Niederschlagswasser aus den Baugebieten GE-1, GE-2 und GE-3 kann auf den jeweiligen Baugrundstücken (beispielsweise in Mulden, Rigolen, offenen und geschlossenen Gräben) zurückgehalten und gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden, wenn eine Versickerung infolge von schwach bis sehr schwach durchlässigem Untergrund nicht möglich ist.

- Eine maximale Drosselabflusspende wird festgesetzt im Baugebiet GE-2 mit acht Liter pro Sekunde und Hektar (8 l/s*ha) und im Baugebiet GE-1b mit dreizehn Liter pro Sekunde und Hektar (13 l/s*ha).

(Hinweis: In der satzungsbeschlossenen Fassung waren die beiden Gebietsbezeichnungen irrtümlich vertauscht.)

- In allen Baugebieten dürfen mindestens zehn Prozent der Grundstücksflächen nicht überbaut oder befestigt werden. Auf drei Viertel dieser Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen mit standortgerechten Pflanzen aus der Artenliste 1.5.1 (Seite 20) anzulegen.
Je zehn Quadratmeter ist ein Strauch und je einhundert Quadratmeter zusätzlich ein einheimischer Laubbaum aus der Artenliste 1.5.1 (Seite 20) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- In allen Baugebieten ist entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen (im Schnitt) je zwölf laufende Meter im Abstand von maximal zwei Metern ein Baum aus der Artenliste 1.5.1 (Seite 20) zu pflanzen.
- In allen Baugebieten sind entlang der übrigen Grundstücksgrenzen jeweils drei Meter breite Gehölzpflanzungen mit Gruppen aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (als Heister oder Hochstämme) aus der Artenliste 1.5.1 (Seite 20) anzulegen. Je einhundert Quadratmeter des Gehölzstreifens sind drei Bäume und zwölf Sträucher zu pflanzen.
- In allen Baugebieten ist bei Stellplatzanlagen für jeweils sechs ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Baum aus der Artenliste 1.5.1 (Seite 20) als Hochstamm der Mindestpflanzgröße 16-18 cm Stammumfang, dreimal verpflanzt mit Ballen, mit einer Baumscheibe von zehn Quadratmeter Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Der Baum ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.
Die Baumscheibe ist gegen Bodenverdichtungen zu schützen und mit Stauden zu bepflanzen oder als kräuterreiche Wiese einzusäen.
Werden mehrere Parkreihen mit dazwischen liegenden Fahrgassen angeordnet, so sind zwischen zwei Parkstandreihen Grünstreifen in Form von Beeten von mindestens zwei Metern Breite anzulegen.
- In allen Baugebieten sind Fassaden, sofern nicht durch Fenster oder Versätze in der Gebäudefront vertikal gegliedert, je zehn Meter Gebäudelänge mit zwei Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen aus der Artenliste 1.5.2 (Seite 23) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Innerhalb der Grünfläche mit der Kennzeichnung B ist der Gehölzbestand zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Von dem Erhaltungsgebot kann abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung gegenüber angrenzenden Nutzungen erforderlich ist.
- Innerhalb der Grünfläche mit der Kennzeichnung C wird die Anlage einer Streuobstwiese mit randlicher Hecke empfohlen:
 - Je 120 m² Fläche ist ein regionstypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Obstbäume sind durch geeignete Schnitt- und Pflegemaßnahmen dauerhaft im Bestand zu sichern.

- Die Flächen sind mit einer krautreichen Rasenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.
- Entlang der Grenzen zu den angrenzenden Baugebieten ist auf einer Grundfläche von drei Meter Breite eine Hecke (mehrreihig) aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Hierzu sind je zehn laufende Meter ein Laubbaum und acht Sträucher zu pflanzen. Bei Erreichen eines Verbuschungsgrades von etwa sechzig Prozent sind die Gehölze abschnittsweise zurückzunehmen.
- Allgemeine Vorgaben zur Bepflanzung
 - Bei der Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten aus der Artenliste 1.5.1 (Seite 20) zu verwenden.
 - Folgende Mindestsortierungen sind vorgeschrieben:
 - * Obstbäume: dreimal verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang;
 - * Sonstige Laubbäume: dreimal verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang;
 - * Heister: zweimal verpflanzt, 150-200 cm Höhe;
 - * Sträucher: zweimal verpflanzt, 60-100 cm Höhe.
 - Jedem Baum muss eine vor Verdichtung geschützte, mit durchwurzelbarem und korngroßenstabilem Substrat gefüllte Baumgrube von mindestens zehn Kubikmeter Volumen und mindestens sieben Quadratmeter offener Bodenoberfläche zur Verfügung stehen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens drei Meter betragen.
 - Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
 - Die Beachtung der Hinweise und Empfehlungen (Seite 17) wird empfohlen.

1.2.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Auf den in Planzeichnung als solche festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungsrechte (NR) einzutragen:
 - auf der Fläche NR-1 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit;
 - auf der Fläche NR-2 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Lahnstein;
 - auf der Fläche NR-3 ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lahnstein;
 - auf der Fläche NR-4 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lahnstein.

1.3 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung

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

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

- In allen Baugebieten ist für die Höhe der baulichen Anlagen die maximale „Gebäudehöhe“ mit zwölf Meter festgesetzt, definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bzw. Gebäudeteiles; fällt das Gelände nach einer oder mehreren Seiten ab, gilt der größte Wert. Geländeoberfläche wird definiert als die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche, im Falle vorgenommener Abgrabungen als die modellierte Oberfläche des angrenzenden Geländes. Als Ausnahme darf die festgesetzte maximale „Gebäudehöhe“ um bis zu fünfundzwanzig Prozent überschritten werden, wenn es sich dabei um technische Aufbauten handelt, die in der Summe ihrer Grundflächen höchstens zehn Prozent der Grundfläche des Gebäudes betragen und mindestens zehn Meter von der nächstliegenden Baugrenze entfernt sind.
- In allen Baugebieten sind die Fassaden aller Gebäude als Putzfassaden oder in Sichtmauerwerk oder vergleichbarer äußerer Erscheinungsform auszuführen. Die Verwendung von Blechverkleidungen, Holz und Naturstein sowie einzelner andersfarbiger Gestaltungselemente ist nur ausnahmsweise zulässig.
- In allen Baugebieten sind Fassaden mit einer Länge von mehr als zwanzig Meter durch Fensterbänder, gut sichtbare Materialwechsel und/oder durch deutliche Vor- und Rücksprünge zu untergliedern. Die Gliederung muss aus Elementen von mindestens ein Meter Breite bestehen und sich über mindestens zwanzig Prozent der Länge der Fassade erstrecken. Vor- und Rücksprünge müssen mindestens fünfzig Zentimeter betragen. Glasbänder können auch flächenbündig angeordnet werden.
- In allen Baugebieten sind als Farben für die Gestaltung der Außenwände aller Gebäude und Grundstückseinfriedungen nur weiße und aus Weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne zulässig. Unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben. Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von zulässigen anderen Fassadenmaterialien und –elementen in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.

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

- In allen Baugebieten dürfen einzeln stehende Werbeträger - mit Ausnahme von Fahnen - eine Höhe von maximal 7,50 m und eine Ansichtsfläche von jeweils acht Quadratmeter nicht überschreiten.

- Im Sondergebiet SO ist ausnahmsweise jeweils ein einzeln stehenden Werbeträger auf einer Grundstücksfläche von einem Hektar zulässig, der eine Höhe von maximal zwölf Meter und einer Ansichtsfläche von acht Quadratmeter nicht überschreitet, der nicht mehr als dreißig Meter von der westlichen (parallel zur B 42 gewandten) Baugrenze entfernt ist und keine Lichtwerbung in die zwischen den Himmelsrichtungen Nord-Nord-Ost - NNO - und Süd-Süd-Ost - SSO - (rechtsdrehend im Uhrzeigersinn) liegende Fläche orientiert.
- In allen Baugebieten sind Werbeanlagen an Gebäuden mindestens fünfzig Zentimeter unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe anzubringen.
Sie dürfen nicht mehr als fünf Prozent der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen und sind in ihrer Größe jeweils auf maximal zehn Quadratmeter begrenzt.
- In allen Baugebieten sind Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen nicht zulässig.

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

- In allen Baugebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder für Stellplätze benötigt werden.

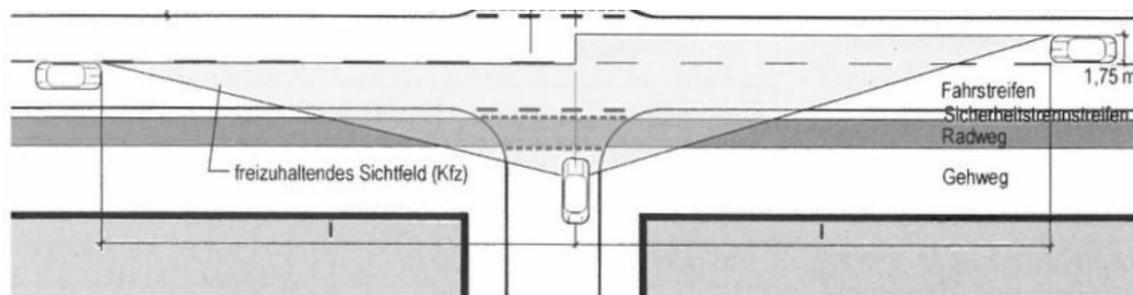
1.3.4 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- In allen Baugebieten sind Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche zulässig.
Darüber hinaus sind Einfriedungen bis zu zwei Meter Höhe ausnahmsweise zulässig, wenn die 1,50 m überschreitende Einfriedung in transparenter Form (mindestens achtzig Prozent der Ansichtsfläche „durchsehbar“) ausgeführt wird.

1.4 Hinweise und Empfehlungen

- **Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Werbeanlagen und Einfriedungen als auch beim Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie bei der Gestaltung der unbebauten Flächen ist zu beachten:**
An Knotenpunkten, Rad- und Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Bei der Untersuchung der räumlichen Sichtverhältnisse ist die Augenhöhe eines Pkw-Fahrers mit 1,00 m, die Augenhöhe eines Lkw-Fahrers mit 2,00 m und die Höhe des zu beobachtenden bevorrechtigten Fahrzeugs mit 1,00 m über der Fahrbahn anzunehmen. Nachzuweisen sind Sichtfelder für die „Anfahrsicht“, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von 3,00 m vom Auge des Kraftfahrers aus gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet. Die Schenkellänge der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge beträgt bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h = 30 m, von 40 km/h = 50 m, von 50 km/h = 70 m, von 60 km/h = 85 m und von 70 km/h = 110 m. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Redaktionell angepasst im November 2015 - In der satzungsbeschlossenen Fassung bezog sich dieser Hinweis auf die zuvor geltenden Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95



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

- Oberflächenbefestigungen auf den unbebauten Grundstücksflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.
- Der Grundstückseigentümer sollte bei einer Niederschlagswasserbeseitigung über Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Systeme auf dem eigenen Grundstück folgende technischen Anforderungen beachten (zitiert aus den Technischen Anforderungen an die „private“ Niederschlagswasserbewirtschaftung, Anhang 2 der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Stadt Lahnstein vom 30. Juni 2010):
 - Um eine sach- und handwerksgerechte Herstellung zu gewährleisten, sollten die Bauarbeiten nur durch entsprechend qualifizierte Firmen ausgeführt werden. Die Stadt sollte vor der Auftragserteilung beteiligt werden.

- Während der Bauzeit anfallendes Niederschlagswasser und ggf. auftretendes Grundwasser soll in die fertig gestellte öffentliche Mulde, öffentliche Mulden-Rigole oder den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- Gegen eine eventuelle Vernässung der Baugrundstücke durch drückendes Wasser haben sich die jeweiligen Eigentümer selbst zu schützen.
- Der Abstand von unterkellerten Gebäuden zu Versickerungseinrichtungen sollte mindestens sechs Meter betragen, im Falle wasserdicht ausgebildeter Keller auch ein geringerer Abstand. Bei Mulden sollte der Abstand mindestens zwei Meter betragen (vgl. Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 der DWA Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., vormals ATV-DVWK).
- Die Grundstücksmulden oder Mulden-Rigolen sollten als Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Auf und in unmittelbarer Nähe von Rigolen sollten keine Bäume gepflanzt oder andere beeinträchtigende Anpflanzungen vorgenommen werden.
- Um ein frühzeitiges Zusetzen der Mulden bzw. Mulden-Rigolen mit der Folge von Funktionsstörungen zu verhindern, sollten mindestens einmal jährlich Pflege- und Unterhaltungsarbeiten vom Grundstückseigentümer veranlasst werden. Diese Pflege- und Unterhaltungsarbeiten umfassen unter anderem die Kontrolle, das Mähen und das Laubfreihalten der Mulden sowie das Vertikutieren (Auflockern) des Bodens über der Mulden-Rigole bzw. in der Mulde. (vgl. Merkblatt für die Kontrolle und Wartung von Sickeranlagen, Ausgabe 2002, der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Erd- und Grundbau).
- Der Grundstückseigentümer soll, insbesondere in der Bauphase, alle Maßnahmen unterlassen, die die Funktionsfähigkeit des Mulden/Mulden-Rigolen-Systems im privaten und öffentlichen Bereich beeinträchtigen können, insbesondere jegliche Befahrung und sonstige Verdichtung, Benutzung als Lagerstelle, Bepflanzung oder vergleichbares.
- Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten. Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt für den Fall von Neubaumaßnahmen oder größeren Umbauten die Durchführung von Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.
- Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Im Bereich von Versorgungsanlagen sind Bepflanzungsmaßnahmen im Voraus mit den entsprechenden Trägern abzustimmen.

- Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbisschäden und Wühlmausfraß zu schützen. Bis zu einer Standzeit von zehn Jahren sind jährlich Aufbau- bzw. Erziehungsschnitte durchzuführen. Ab einer Standzeit von mehr als zehn Jahren sind alle vier Jahre Instandhaltungsschnitte durchzuführen. Bei Verwendung von Wildobst und bei Kirschen kann auf die Erziehungsschnitte verzichtet werden. Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf frühestens im Juni erfolgen; das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist bei der Flächenunterhaltung nicht zulässig. Ab einer Wuchshöhe von über drei Metern können die Strauchpflanzungen in einem Anteil von jährlich maximal einem Fünftel des Gehölzbestands „auf den Stock gesetzt“ werden.
- Die Beseitigung von Baumbestand ist lediglich in der Zeit vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zulässig. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen. Die Freimachung der Baufelder von Baumbestand darf damit ausschließlich außerhalb der Brutsaison erfolgen.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18 915 und DIN 19 731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Demnach ist der Oberboden sorgsam zu behandeln. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18 915, Blatt 2 abzuschieben und fachgerecht in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zwischenzulagern. Nach Beendigung des jeweiligen Vorhabens sollte der Oberboden wieder zur Andeckung im Bereich von Vegetationsflächen verwendet werden. Etwaige Überschussmassen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.
- Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261-66753000.

1.5 Artenlisten

1.5.1 Laubbäume, Sträucher und Obstbäume

		3	4	5	6	7	sonnig	halb-schattig	schattig	
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	(x)	x	x	x	x	x	Baum II. Ordnung / Heister
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		x	x			x	x		Baum I. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		x	(x)			x	x		Baum I. Ordnung
Aesculus hippocastanum	Roskastanie		x	(x)			x	x	x	Baum I. Ordnung
Betula pendula	Hänge-Birke			(x)		x	x			Baum I. Ordnung
Buddleia Hybriden	Sommerflieder					x	x			Strauch
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	(x)	x	x	x	x	x	Baum II. Ordnung / Heister
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	x				x	x	x	x	Strauch
Corylus avellana	Haselnuss	x				x	x	x		Strauch
Corylus colurna	Baum-Hasel			x		x	x			Baum
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	x				x	x	x		Strauch
Crataegus crusgalli	Hahnensporn-Weißdorn			x	x	x	x	x		Baum II. Ordnung
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn	x		(x)	x	x	x	x		Baum II. Ordnung / Heister
Cytisus scoparius	Besen-Ginster					x	x			Strauch

- ³ Gehölzpflanzungen in den Randbereichen der Baugrundstücke
⁴ Baumpflanzungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen
⁵ Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen
⁶ Strauchpflanzungen am Rand der Streuobstwiese
⁷ Obstbaumpflanzungen in der Streuobstwiese

ERSTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 29 - GEWERBEPARK HERMSDORFER STRASSE
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ARTENLISTEN

		3	4	5	6	7	sonnig	halb-schattig	schattig	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	x				x	x	x		<i>Strauch</i>
Frangula alnus	Faulbaum	x				x	x	x		<i>Strauch</i>
Fraxinus excelsior	Esche		(x)	(x)			x	x		<i>Baum I. Ordnung</i>
Hedera helix	Efeu					x		x	x	<i>Bodendecker</i>
Ligustrum vulgare	Liguster	x				x	x	x		<i>Strauch</i>
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x				x	(x)	x	(x)	<i>Strauch</i>
Mahonia aquifolium	Mahonie					x	x	x	x	<i>Strauch</i>
Malus sp.	Zierapfel			(x)		x	x	x		<i>Baum II. Ordnung</i>
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch					x	x	x		<i>Strauch</i>
Pyrus calleryana	Stadtbirne			x	x	x	x	x		<i>Baum II. Ordnung</i>
Pyrus communis	Wildbirne	x				x	x	x		<i>Baum II. Ordnung / Heister</i>
Pyrus malus	Wildapfel	x				x		(x)		<i>Baum II. Ordnung / Heister</i>
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x		x	x	x	x		<i>Baum II. Ordnung / Heister</i>
Quercus robur	Stiel-Eiche	x	x	x			x	(x)		<i>Baum I. Ordnung / Heister</i>
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere					x		x	x	<i>Strauch</i>
Ribes uvacrispa	Wilde Stachelbeere	x				x		x	x	<i>Strauch</i>
Rosa canina	Hunds-Rose	x				x	x	(x)		<i>Strauch</i>
Rosa ssp.	Rose in Sorten					x		x		<i>Strauch</i>
Rubus fruticosus	Brombeere					x		x	x	<i>Strauch</i>
Rubus idaeus	Himbeere	x				x	x	x		<i>Strauch</i>
Salix caprea	Salweide	x				x	x	x		<i>Strauch</i>

ERSTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 29 - GEWERBEPARK HERMSDORFER STRASSE
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ARTENLISTEN

		3	4	5	6	7	sonnig	halb-schattig	schattig	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x				x	x	(x)		<i>Strauch</i>
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x					x	x		<i>Strauch</i>
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x		x	x	x	x		<i>Baum II. Ordnung / Heister</i>
Spiraea x arguta	Scheinspiere					x	x	x		<i>Strauch</i>
Syringa Hybriden	Flieder					x	x	(x)		<i>Strauch</i>
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere					x	x	x		<i>Strauch</i>
Tilia cordata	Winter-Linde		x	x			x	x		<i>Baum I. Ordnung</i>
Ulmus glabra (gegen Ulmenkrankheit resistente Sorten)	Feld-Ulme		x				x	x		<i>Baum I. Ordnung</i>
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	x				x	x	x	x	<i>Strauch</i>
Malus ssp.	Apfel in Sorten				x	x	x	x		<i>Obstbaum</i>
Pyrus ssp.	Birne in Sorten				x	x	x	x		<i>Obstbaum</i>
Juglans regia	Walnuss in Sorten				(x)	(x)	x	x		<i>Obstbaum</i>
Prunus ssp.	Kirsche in Sorten (Süßkirsche)				x	x	x	x		<i>Obstbaum</i>
Prunus ssp.	Hauszetschge in Sorten				x	x	x	x		<i>Obstbaum</i>

1.5.2 Rank- und Kletterpflanzen

		selbstklimmend	mit Rankhilfe	überlagernd	Höhe	sonnig	halbschattig	schattig
Clematis vitalba (Hybr.)	Waldrebe		x		zwei bis vier Meter	x	x	
Hedera helix	Efeu	x		x			x	x
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	(x)	x	x	sieben bis neun Meter	x	x	
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin			x	zwei bis drei Meter	x	x	
Lonicera x heckrotii	Geißblatt		x		zwei bis vier Meter	x	x	
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	x	x		acht bis neun Meter	x	x	
Polygonum auberti	Knöterich		x	x	zwölf bis vierzehn Meter		x	x
Rosa ssp.	Kletterrose		x		zwei bis vier Meter	x		
Vitis ssp.	Wein		x	x	fünf bis sechs Meter	x		
Wisteria sinensis	Blauregen		x		zehn bis zwölf Meter	x	x	

1.6 „Lahnsteiner Liste“ (Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept)⁸

1.6.1 Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung / Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, nur: Blumen</i>
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich	47.73	<i>Apotheken</i>
Zeitungen und Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

1.6.2 Innenstadtrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung / Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Augenoptik	47.78.1	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Bücher	47.61	<i>Einzelhandel mit Büchern</i>
	47.79.2	<i>Antiquariate</i>
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>
Elektrokleingeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, nur: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen</i>
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)</i>
Glas, Porzellan und Keramik	47.59.2	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>

⁸ Nachrichtliche Übernahme aus dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Lahnstein in der Sitzung am 17. Dezember 2012.
WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; einzelne Sortimente, die dort weggefallen sind, wurden nach WZ 2003 klassifiziert.

ERSTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 29 - GEWERBEPARK HERMSDORFER STRASSE
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN „LAHNSTEINER LISTE“ (SORTIMENTSLISTE AUS DEM EINZELHANDELSKONZEPT)

Kurzbezeichnung / Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Haus-, Bett- und Tischwäsche	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien, darunter nur: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, zum Beispiel Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche</i>
Hausrat	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt, nur: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, zum Beispiel Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt</i>
Heimtextilien und Gardinen	aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten, nur: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen</i>
	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien, daraus nur: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u.ä.</i>
Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien, nur: Einzelhandel mit Kurzwaren, zum Beispiel Nähadeln, handelsfertigaufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien</i>
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Schuhe, Lederwaren	47.72	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln, hier ohne: Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote</i>
Telekommunikationsartikel	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
Uhren und Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik	47.43	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	47.63	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Waffen, Jagdbedarf und Angeln	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel, soweit anderweitig nicht genannt, nur: Einzelhandel mit Waffen und Munition</i>

Kurzbezeichnung / Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln, nur: Anglerbedarf</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt, daraus nur: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren</i>

1.6.3 Nicht innenstadtrelevante Sortimente⁹

Kurzbezeichnung / Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Baumarktsortiment im engeren Sinne	aus 47.52	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf, daraus nicht: Einzelhandel mit Rasenmähern</i>
	aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, nur: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, daraus nur: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore</i>
	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel, soweit anderweitig nicht genannt, nur: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz</i>
Bettwaren	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien, hier nur: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren</i>
Boote und Zubehör	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln, nur: Boote</i>
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, daraus nur: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.953	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt, nur: Koch- und Bratgeschirr für den Garten</i>

⁹ Die Aufführung der nicht innenstadtrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

ERSTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 29 - GEWERBEPARK HERMSDORFER STRASSE
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN „LAHNSTEINER LISTE“ (SORTIMENTSLISTE AUS DEM EINZELHANDELSKONZEPT)

Kurzbezeichnung / Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
	aus 47.52.154	<i>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren, soweit anderweitig nicht genannt, daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten</i>
Kfz-Zubehör	45.32	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>
Kinderwagen	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt, daraus nur: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren</i>
Leuchten / Lampen	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt, daraus nur: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten</i>
Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf)	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
Möbel	47.59.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i>
	aus 47.79.1	<i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen, daraus nicht: Einzelhandel mit antiken Teppichen</i>
Motorräder und Zubehör	45.40	<i>Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör</i>
Pflanzen und Samen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, daraus nicht: Einzelhandel mit Blumen</i>
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern</i>
	aus 47.79.1	<i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen, daraus nur: Einzelhandel mit antiken Teppichen</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>
Sonstiger Einzelhandel, soweit anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel, soweit anderweitig nicht genannt, daraus nur: Einzelhandel mit Non-Food-Waren, soweit anderweitig nicht genannt</i>

1.7 Ausfertigungsvermerk

AUSFERTIGUNG

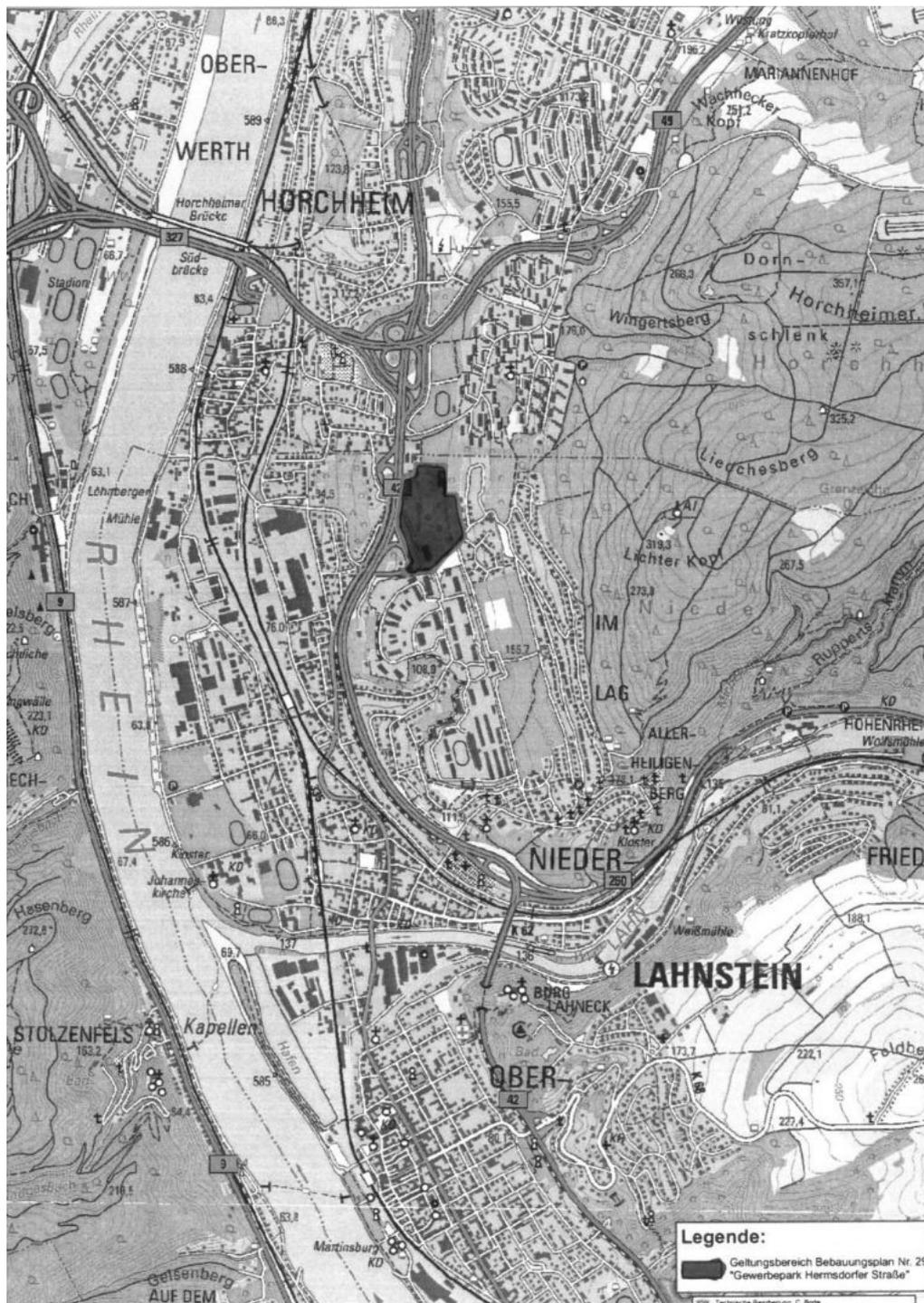
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DIESE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NEBST PLANZEICHNUNG GEGENSTAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS WAREN, DASS DIE FESTSETZUNGEN MIT DEM WILLEN DES STADTRATES ÜBEREINSTIMMEN UND DASS DIE VORGESCHRIEBENEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WURDEN.
DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:

LAHNSTEIN, 17. FEBRUAR 2014
GEZ. PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER

2 BEGRÜNDUNG

2.1 Grundlagen

2.1.1 Lage des Plangebietes



2.1.2 Bestand

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Hermsdorfer Straße“ entstand in den Jahren 1996-99 und ist seit der Bekanntmachung seines Satzungsbeschlusses am 26. November 1999 rechtskräftig. Er setzte für das gesamte Gebiet seines Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung fest.

Der Bebauungsplan war unter der Vorgabe entwickelt worden, hier Gewerbe- als auch Einzelhandelsbetriebe (beschränkt auf Sortimente mit geringen oder keinen zentrenbildenden Charakter und einer maximalen Geschossfläche von 1.200 m²) mit ausreichenden wirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen anzusiedeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf ein Areal von gut neun Hektar Größe, einschließlich Verkehrs-, Grün- und Ausgleichflächen.

Über die Hermsdorfer Straße ist das Plangebiet direkt an die rechtsrheinisch verlaufende Bundesstraße B 42 und somit an den überörtlichen Verkehr angebunden. Insoweit erfolgt die Hupterschließung des Plangebietes über eine von der Hermsdorfer Straße ausgehende Stichstraße. Des Weiteren sah die Konzeption eine notbefahrbare Anbindung des Gewerbegebietes über das östlich angrenzende Wohngebiet „An der grünen Bank“ vor.

Der Bebauungsplan unterschied vier Teilgebiete, die hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung und/oder des flächenbezogenen Schallleistungspegels differieren, wovon der im Osten gelegene Teilbereich einer größeren Einschränkung bei der Zulässigkeit von Emissionen bedurfte.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gestalteten sich relativ großzügig, wobei es neben einer Mindestgröße der Baugrundstücke lediglich eine Beschränkung hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhe von zwölf Metern gibt, verbunden mit einer ebensolchen höhen- und flächenmäßigen Beschränkung von Werbeanlagen (die unter anderem zur Wahrung der Blickbeziehungen für die oberhalb liegenden Wohnhäuser eingebracht wurde).

Besonderes Augenmerk wurde darüber hinaus auf eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Gebietes gelegt, um eine optimale Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

Damals und auch heute noch ist das Gelände mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung annähernd unversiegelt: Neben Obstbaumkulturen, Brachen und Weideflächen mit alten Einzelbäumen und Totholz, älteren Kleingärten und einer Ackerfläche gibt es noch einen größeren Gehölzkomplex. Zu den versiegelten Bereichen gehören außerdem die Flächen der auf dem nördlichen Gelände ansässigen Firma, deren Vorgänger schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes als im Außenbereich zulässiger Gartenbaubetrieb dort genehmigt worden war, sowie der schmale Zufahrtsweg dorthin.

Der zur Planungszeit noch vorhandene und genutzte Sportplatz im Südwesten des Geländes wurde um die Jahrtausendwende aufgegeben und die Fläche anschließend baulich genutzt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde dort im Jahr 2002 ein Gebäudekomplex für zwei Betriebe genehmigt.

2.1.3 Entwicklung

Die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, die regionalplanerische Funktionszuweisung und das ebenfalls vorhandene örtliche Interesse, hatte bei der Fortschreibung

des Flächennutzungsplanes in den Jahren 1992-99 Anlass gegeben, verstärkt gewerbliche Bauflächen darzustellen.

Auch die Landesplanerische Stellungnahme, abgegeben am 7. April 1994 durch die Untere Landesplanungsbehörde des Rhein-Lahn-Kreises, hatte als fünftes von sieben landesplanerischen Zielen infolge der nach dortiger Auffassung nicht ausreichend vorgesehenen Gewerbebauflächen zur Verbesserung der Wirtschafts- und Infrastruktur gefordert: „Der Entwicklung im produzierenden Gewerbe ist Vorrang einzuräumen.“

Den übrigen landesplanerischen Vorgaben war im anschließend überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplanes durch Beschlussfassung der städtischen Gremien weitgehend gefolgt worden. Allerdings war das vorgenannte fünfte Ziel nicht in vollem Umfang vom Stadtrat akzeptiert worden, da man damals schon erkannte, dass dieser prognostizierten landesplanerisch gewünschten Entwicklung auf Dauer nicht hinreichend Rechnung getragen werden könne.

Begründet wurde dies vom Stadtrat damit, dass die Landesplanerische Stellungnahme darlegte, gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplanvorentwurf bestehe mindestens noch ein Zusatzbedarf von rund fünf bis zehn Hektar. Die erschließungsfähigen Flächen seien aufgrund der topographischen Verhältnisse allerdings sehr begrenzt; Flächenreserven dagegen nicht vorhanden. Desweiteren wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Entwicklung im produzierenden Gewerbe forciert werden sollte, wobei allerdings auf den Arbeitsplatz bezogene flächenintensive Gewerbeansiedlungen nicht anzustreben seien.

Beide Bedingungen korrespondierten dahingehend, dass ein Vorrang des produzierenden Gewerbes bei der weiteren Entwicklung als realitätsfremd anzusehen war. Im produzierenden Gewerbe ist bei Neuansiedlungen mit einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von mindestens zwei- bis dreihundert Quadratmeter Bruttobauland pro Arbeitsplatz zu rechnen. Da eine derart extensive Flächennutzung aufgrund der topographischen als auch städtebaulichen Situation in der Stadt Lahnstein nicht realisierbar sei, müsse die verstärkte gewerbliche Entwicklung der Stadt Lahnstein im tertiären Bereich (Dienstleistungen) gesucht werden - dies auch unter dem von der Landesplanung selbst dargelegten Problem der langfristigen Entflechtung der starken Gemengelage im Stadtbereich von Lahnstein.

Aus diesen Gründen hatte der Stadtrat durch Beschluss eine Modifizierung des fünften landesplanerischen Ziels vorgenommen und eigens neu gefasst: „Der Entwicklung qualifizierter Arbeitsplätze im tertiären Bereich mit angestrebter hoher Arbeitsplatzdichte in Kernnähe ist Vorrang einzuräumen.“

Im Zuge der Flächennutzungsplanung waren die Flächenpotenziale in der Stadt daraufhin untersucht und nach verschiedenen Kriterien geprüft worden. Bewertet wurden die Lage und Erreichbarkeit der Flächen, die überörtliche Verkehrsanbindung, die mögliche verkehrstechnische Erschließung und die topographische Situation. Auch die Bedeutung der Flächen aus landespflegerischer Sicht wurde berücksichtigt.

Eine Auswertung der Flächenpotenziale hinsichtlich dieser Kriterien führte damals zu dem Ergebnis, dass die Fläche an der Hermsdorfer Straße für die Ausweisung eines Gewerbe-parks am geeignetsten war.

Dies war geschehen, bevor sich Ende 1997 eine neue Sachlage einstellte: im Oktober 1997 war der Stückgutumschlag nach Koblenz-Lützel verlegt und der Güterbahnhof Oberlahn-

stein geschlossen worden. Mit den damit zur Verfügung stehenden Flächen relativierte sich die Angebots- bzw. Nachfrage-Situation maßgeblich.

Da die Planungsarbeiten für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes noch nicht abgeschlossen waren, war es noch möglich, die avisierte neue Nutzung für dieses Gelände einzubringen: der nördliche, zur Innenstadt von Oberlahnstein gewandte Bereich wurde mit einer Mischbaufläche dargestellt, während der überwiegende Teil der Bahnflächen eine gewerbliche Nutzung erfahren sollte.

Damit belief sich die Ausweisung im Flächennutzungsplan auf knapp dreißig Hektar Gewerbebauflächen, von denen allein elf Hektar auf das Gelände des Güterbahnhofes entfielen und neun Hektar auf den späteren „Gewerbepark Hermsdorfer Straße“.

In der Summe entstand so ein Überangebot an Gewerbebauflächen in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, das mangels tatsächlicher Verfügbarkeit bis heute nicht genutzt werden konnte - und wahrscheinlich angesichts der aktuellen Probleme mit der Entwicklung des Güterbahnhofgelände auch in Zukunft nicht genutzt werden kann.

Noch während der Flächennutzungsplanung wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Hermsdorfer Straße“ eingeleitet, um die dortige Erschließung zu planen und das Baurecht als Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung zu schaffen. Seit 1999 ist dieser Bebauungsplan mit der Nr. 29 rechtskräftig.

Die Umsetzung der Planung stellte sich im Gegensatz zum unproblematisch durchgeführten Aufstellungsverfahren als schwierig heraus. Gründe für den langwierigen Vollzug der Baulandumlegung lagen zunächst auch an der mangelnden Bereitschaft einiger Grundstückseigentümer, ihre Flächen zur Verfügung zu stellen.

Da darüber hinaus keine Investoren Interesse an einem Ankauf der Flächen zur Ansiedlung von Unternehmen in der vom Plan vorgegebenen Größenordnung äußerten, stellte sich die Notwendigkeit einer unmittelbaren Neuordnung des Gebietes zusehends in Frage. Die verhaltene Nachfrage nach geeigneten kleinen und mittelgroßen Gewerbegrundstücken war in den letzten zehn Jahren insbesondere durch die Baureifmachung des Didiergeländes gedeckt worden.

Gleichzeitig war in den Jahren 1999 bis 2008 nach den Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ein deutlicher Rückgang der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort zu verzeichnen. Waren es zehn Jahre zuvor noch 5.617 Beschäftigte, sank diese Zahl in Lahnstein kontinuierlich auf 5.275 Beschäftigte - allein in dieser Zeit ein Minus von sechs Prozent. Dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan lagen darüber hinaus noch Zahlenwerte zugrunde, die einen Bedarf an Gewerbebauflächen mit dem damaligen Anstieg der Beschäftigtenzahl von 7.964 aus dem Jahr 1970 bis hin zu 8.299 im Jahr 1987 begründeten. Insoweit waren die damaligen Berechnungen der für Lahnstein erforderlichen Gewerbebauflächen von einem Trend ausgegangen, der sich anschließend nicht mehr bestätigt hatte. Letztlich haben diese Prognosen nicht dazu beitragen können, die Nachfrage an Gewerbegrundstücken tatsächlich zu erhöhen.

Dagegen war das Interesse an Grundstücken zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in den letzten Jahren zusehends gestiegen. Nicht nur im Bereich der Koblenzer Straße, wo sich bereits mehrere Einzelhändler etabliert hatten, sondern auch in den übrigen gewerblich nutzbaren Flächen des Stadtgebietes: im Didiergelände, auf den Flächen des

ehemaligen Verpflegungsamtes und des Güterbahnhofes, auf dem Markplatz Niederlahnstein, im Ahlerhof, in der Südallee, im Gewerbegebiet an der Dr. Walter Lessing-Straße, an der Gemarkungsgrenze zu Braubach und nicht zuletzt auch im Bereich des „Gewerbeparks Hermsdorfer Straße“.

In keinem dieser Gebiete war es gewollt, das Baurecht für den sogenannten „großflächigen Einzelhandel“ mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche herzustellen; zum Teil wurde es sogar durch entsprechende Satzungen ausgeschlossen. Lediglich der „Gewerbepark Hermsdorfer Straße“ erlaubte durch die Wahl der 1999 getroffenen Festsetzungen die Ansiedlung von Einzelhandel in begrenzter Größe mit beschränkten Sortimenten.

Auf diese geänderten Rahmenbedingungen musste zwangsläufig reagiert werden. Es war absehbar, dass das weitere Vorhalten gewerblicher Bauflächen in diesem Umfang auf Dauer zu keinen neuen Ansiedlungen führen wird.

Die theoretische Deckung einer potenziellen Nachfrage ist allein durch das Vorhandensein der gewerblichen Bauflächen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes Oberlahnstein möglich. Tatsächlich ist zwar die Erschließung dieses Geländes weder kurz- noch mittelfristig umzusetzen - auch mit einer zunächst zugesagten maßgeblichen Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz im Zuge der Konversion wird es angesichts einer Vielzahl zu bewältigender Probleme nicht gelingen, hier in absehbarer Zeit baureifes Land zu schaffen.

Eine Neuausrichtung der Flächen an der Hermsdorfer Straße konnte aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen nicht in einer wohnbaulichen Nutzung gesehen werden. Die Emissionen der angrenzenden Bundesstraße B 42 wären nicht durch Abstandsflächen von einer Wohnbebauung abzuhalten; vielmehr müssten kosten- und flächenaufwändige Lärmschutzwände oder -wälle errichtet werden.

Angesichts der häufig nachgefragten Einzelhandelsnutzung und eines potenziellen Investors, der sich bereit zeigte, die hierfür erforderlichen Grundstücke anzukaufen, bietet sich die Ausweisung eines Sondergebietes für den (großflächigen) Einzelhandel an. Hierfür ist das Gebiet auch aus dem Umstand geeignet, da dort die entsprechenden Grundlagen schon ansatzweise im Bebauungsplan Nr. 29 vorhanden sind.

Darüber hinaus sprechen Lage und Anbindung des Gebietes in besonderem Maße für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die Örtlichkeit ist verträglich gegenüber benachbarten Nutzungen und gleichzeitig eine Verbesserung für die seit Jahren von den Bürgern der Wohngebiete „An der grünen Bank“ und „Im Lag“ vermisste Nahversorgung. Die Verkehrsinfrastruktur ist durch den direkten Anschluss des Gebietes an die Hermsdorfer Straße, diese wiederum an die Kölner Straße und damit auch auf kurzem Weg an die Bundesstraße B 42 vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch eine unmittelbar an der Straße gelegene Haltestelle der VRM-Buslinie gegeben.

2.2 Planung

Die Umsetzung der Planung folgt in einem aufwändigen Verfahren über mehrere Schritte. Im Gegensatz zu der üblichen Bauleitplanung, die nahezu vollständig in den Händen der Planungshoheit ausübende Gemeinde gelegt ist, bedarf es bei der Ausweisung von Son-

dergebieten des großflächigen Einzelhandels eines mehrstufigen Verfahrens, das auf der Ebene der Landesentwicklung beginnt.

Da die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 die Ansiedlung von sogenannten großflächigen Einzelhandelbetrieben mit einer Geschossfläche von über 1.200 m² nicht zulassen, bedurfte es hierfür der Durchführung eines Änderungsverfahrens. Durch dieses muss der Bebauungsplan künftig anstelle des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festsetzen.

Unter der Voraussetzung, dass gleichzeitig ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird, wurde im sogenannten „Parallelverfahren“ auch der Bebauungsplan Nr. 29 geändert.

Entsprechend der geänderten Darstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend angepasst, dass die westlich der geplanten Erschließungsstraße liegenden Flächen überwiegend eine Nutzung als Sondergebiet erhalten.

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Aus dem Landesentwicklungsprogramm LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz sind zunächst die Ziele und Grundsätze der Zentrale Orte-Struktur herzuleiten. Hiernach sind Einrichtungen und Dienstleistungen mit unterschiedlicher funktionaler und damit zentral-örtlicher Bedeutung der Daseinsvorsorge räumlich zu bündeln. Die Standortgemeinden zentralörtlicher Einrichtungen nehmen darüber hinaus Verknüpfungsfunktionen im funktionalen und überregionalen Verkehrsnetz wahr. Die betroffenen Gemeinden definieren und sichern in Eigenverantwortung Umfang und Qualität des zentralörtlichen Versorgungsniveaus (Ziel Z 35) auf dieser Ebene ist Lahnstein als Mittelzentrum in einem sogenannten „mittelzentralen Verbund kooperierende Zentren“ des Verdichtungsraumes Koblenz/Lahnstein ausgewiesen, zudem auch Bendorf, Höhr-Grenzhausen, Koblenz und Vallendar gehören.

Das Ziel Z 45 gibt vor, dass die Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten (insbesondere Mittelzentren) zu sichern und weiter zu entwickeln ist. Eine Kooperationsempfehlung drückt aus, dass für die „kooperierenden Zentren im mittelzentralen Verbund“ für die Sicherung der Daseinsvorsorge eine intensive Zusammenarbeit empfohlen wird, um durch interkommunale Kooperation Synergieeffekte und ein qualitativ hohes Versorgungsniveau zu sichern.

Dieser Grundsatz G 56 beschäftigt sich mit der wohnortnahen qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen. Deren Sicherung soll durch die Zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.

Einschränkungen formuliert das Ziel Z 57 das sogenannte Zentralitätsgebot. Hiernach ist die Einrichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in Zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsflächen kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Eine Ausnahme, nach der Gemeinden ohne zentralörtlichen Funktion großflächige Einzelhandels Vorhaben mit bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche vorhalten dürfen, ist möglich, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der

Bevölkerung erforderlich ist. Von solchen Ausnahmen wird in der Region reger Gebrauch gemacht.

Entscheidend für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit sogenannten innenstadtrelevanten Sortimenten ist das „städtebauliche Integrationsgebot“ des Zieles Z 58. Das Landesentwicklungsprogramm bestimmt hiermit, dass solche Betriebe nur in städtebaulichen integrierten Bereichen zulässig sind, also in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren. Diese städtebaulich integrierten Bereiche, nach dem Baugesetzbuch „zentrale Versorgungsbereiche“ genannt, sind von den Zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht-innenstadtrelevanter Sortimente umfassen. An sogenannten „Ergänzungsstandorten“ der Zentralen Orte sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig. Auch diese sind in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Als begrenzte Randsortimente können hier auch innenstadtrelevante Sortimente enthalten sein (Ziel Z 59).

Mit dem Ziel Z 60 wird das Nichtbeeinträchtigungsgebot definiert, wonach die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche noch die der Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte wesentlich beeinträchtigen dürfen. Das gilt auch auf Auswirkungen der Stadtteile von Ober- und Mittelzentren.

Damit durch einzeln vorgenommene Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe keine Überschreitung der Verkaufsflächen vorgenommen werden kann, ist dieser durch das sogenannte „Agglomerationsverbot“ entgegen zu wirken (Ziel Z 61).

In der Begründung und Erläuterung zu den Zielen und Grundsätzen des Kapitels 3.2.3 im Landesentwicklungsprogramm LEP IV wird ausgeführt, dass der großflächige Einzelhandel wichtige Funktionen einer qualitativ gleichwertigen Versorgung mit Waren und dazu gehörigen Dienstleistungen wahrnimmt. Dem vielfältigen Bedarf von Bevölkerung und Wirtschaft kann nur eine räumlich differenzierte Versorgungsstruktur unterschiedlicher Betriebsformen gerecht werden. Die Gemeinden sollen durch geeignete planerische Maßnahmen die Voraussetzung für die Entwicklung des Handelns im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung Erreichbarkeit der Standorte durch ihre Kunden schaffen. Die Deckung der Grundversorgung, insbesondere an Nahrungs- und Genussmittel, soll möglichst wohnungsnah und barrierefrei erfolgen können. Die Grundversorgung umfasst insbesondere Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs, zum Beispiel Nahrungsmittel, Drogeriewaren, Kosmetikartikel sowie Haushaltswaren, Glas und Porzellan (Begründung zu Grundsatz G 56 und Ziel Z 57).

Das Landesentwicklungsprogramm erkennt, dass der großflächige Einzelhandel einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Zentralen Orte leistet. Die städtebauliche Integration des Einzelhandels soll spürbare Schwächungen von Innenstadt Funktionen vermeiden. Nach dem Ziel Z 58 ist bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten sicher zu stellen und in kommunalen Einzelhandelskonzepten zu begründen. Dabei sind auch die Ergänzungsstandorte analog zu den städtebaulich integrierten Bereichen aus einem

kommunalen Einzelhandelskonzept abzuleiten, dass kommunalspezifische Aussagen zur Zentrenrelevanz des Sortiments enthalten muss. Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes selbst oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt wird.

Zur Steuerung der Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll auch eine Ausweisung von Ergänzungsstandorten erfolgen. Diese betreffen insbesondere die Standorte auf der „grünen Wiese“. Innenstadtrelevanten Sortimente sollen dort in der Regel nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsflächen umfassen. Eine Begrenzung der absoluten Größenordnung ist im Rahmen der raumordnerischen Prüfung von Vorhaben vor dem Hintergrund möglicher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten Zentralen Orte zu prüfen.

Aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms sind daher die nächsten drei Schritte abzuleiten:

- *Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) unter Beifügung einer Liste in stadtrelevanten und nicht stadtrelevanten Sortimente in einem Einzelhandelskonzept (städtebauliches Integrationsgebot);*
- *Festlegung des Ergänzungsstandortes;*
- *Nachweis des Nichtbeeinträchtigungsgebots.*

2.2.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein

Nach § 9 Abs. 2a Satz 2 des Baugesetzbuches ist ein auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über diesen Bereich enthält. Dies können sogenannte Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sein, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind und die in der kommunalen Planungspraxis in der Regel die Grundlage für eine schlüssige und nachvollziehbare Begründung der Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen sind.

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche stehen im Mittelpunkt der bauleitplanerischen Einzelhandelssteuerung. Dieses Anliegen ist als wichtiger Planungsgrundsatz durch die BauGB Novelle 2007 in dem Katalog der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) aufgenommen worden.

Zur Realisierung dieses Ziels bedarf es nicht nur der bauleitplanerischen Absicherung der zentralen Versorgungsbereiche durch entsprechende Gebietsfestsetzungen. Die Erhaltung und Entwicklung der Zentren erfordert auch den Ausschluss oder die Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Um die Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortszentren zu stützen und zu stärken und um eine möglichst wohnungsnah Grundversorgung durch entsprechende Nah- und Grundversorgungszentren zu sicher, muss regelmäßig die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentren durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen oder beschränkt werden.

Eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung durch Bebauungspläne ist in der Regel nur auf der Grundlage eines fundiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu rechtfertigen und rechtssicher durchzusetzen. Für ein solches Konzept müssen die tatsächlichen Verhältnisse, insbesondere die Angebots- und Nachfrage-Struktur im Einzelhandel untersucht, die bestehenden Versorgungsschwerpunkte städtebaulich bewertet und die Rahmenbedingungen und Spielräume für künftige Entwicklungen solide abgeschätzt werden. Aus diesen handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen können dann die Entwicklungsziele abgeleitet sowie die zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte für die großflächigen Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Hauptsortimenten räumlich und funktional bestimmt werden. Außerdem wird auf der Basis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele eine ortsspezifische Liste der nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimente festgelegt. Standortkonzept und Sortimentsliste werden dann durch bestimmte Grundsätze für die räumliche Steuerung des Einzelhandels miteinander zu sogenannten „Ansiedlungsregeln“ verknüpft.

Ein derartiges vom Stadtrat beschlossenes Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine wichtige Grundlage nicht nur für alle Positivplanungen zur Umsetzung des Standortkonzeptes, sondern vor allem auch für Bebauungspläne, die den zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche ausschließen oder beschränken.

Durch Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen kann der zentrenrelevanten Einzelhandel in einem Bebauungsplan nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hatte in den Jahren 2010-11 ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, das letztlich in der Sitzung am 19. Dezember 2011 beschlossen wurde. In diesem Einzelhandelskonzept sind wesentliche Zielsetzungen und Grundsätze der Lahnsteiner Einzelhandel- und Standortentwicklung dargelegt.

Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde im Folgejahr durchgeführt und wiederum durch den Stadtrat beschlossen. Gründe für die Fortschreibung waren Vorhabenplanungen am Standortbereich Koblenzer Straße. Diese führte nicht zu einer Änderung im ursprünglichen Einzelhandelskonzept getätigten Aussagen für den Standort Hermsdorfer Straße. Bezug genommen wird daher auf das fortgeschriebene Konzept nach der aktuellen Beschlussfassung des Stadtrates vom 17. Dezember 2012.

Sowohl dem ursprünglichen Einzelhandelskonzept als auch seiner Fortschreibung waren umfangreiche Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Schlussfolgerungen zugrunde gelegt worden. Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit als auch Behörden und Nachbarstädten wurden durchgeführt, die entsprechenden Abwägungen in öffentlicher Sitzung des Stadtrates vorgenommen.

Zur Erfassung und Bewertung der Einzelhandelssituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale war zuvor im August 2010 eine flächendeckende Vollerhebung des Ladeneinzelhandels geführt worden. Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistete, dass alle notwendigen

Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen konnten und sämtliche Zwischenschritte mit einem breitbesetzten Gremium diskutiert wurden.

Das Einzelhandelskonzept mündet in den Empfehlungen zur Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur und konzipiert einen neuen zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung Nahversorgung an der Hermsdorfer Straße. Diese Empfehlung wird durch folgende Standorteigenschaften begründet:

- *Am Standort ist für eine dementsprechende Entwicklung die Flächenverfügbarkeit gegeben.*
- *Der Standort ist geeignet, die wohnortnahe Nahversorgung im östlich der B 42 gelegenen Siedlungsbereich von Niederlahnstein zu verbessern bzw. zu gewährleisten.*
- *Der Standort ist von Wohnsiedlungsgebieten umgeben.*
- *Der Standort weist eine gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV), die ÖPNV-Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sollte im Rahmen der Entwicklung des Standorts verbessert werden.*
- *Der Standort ist von der Flächenverfügbarkeit zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geeignet und kann somit zur gesamtstädtischen Betriebstypendifferenzierung beitragen.*

Bei der Entwicklung des Standorts sollte jedoch grundsätzlich auf folgende Aspekte geachtet werden:

- *Potenzielle Nahversorgungsvorhaben am Vorhabenstandort dürfen bestehende Nahversorgungsstrukturen und zentrale Versorgungsbereiche in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigen (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und Ziel Z 60 LEP IV Rheinland-Pfalz).*
- *Potenzielle Nahversorgungsvorhaben am Vorhabenstandort sollten eine überwiegende Nahversorgungsfunktion erfüllen. Dies kann anhand der Umsatz-Kaufkraftrelation erfolgen (Umsatzprognose des Planvorhabens in Relation zur Kaufkraft des Einzugsgebiets).*
- *Potenzielle Nahversorgungsvorhaben am Vorhabenstandort sollten den gesamtstädtischen Betriebstypenmix verbessern, die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ist daher empfehlenswert.*

Als Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs mit Zweckbestimmung Nahversorgung Hermsdorfer Straße werden daher zusammenfassend folgende Punkte benannt:

- *Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche.*
- *Restriktiver Umgang mit üblicherweise an Lebensmittelvollsortimenter angegliederte Betriebseinheiten (zum Beispiel Floristikfachgeschäft, Kiosk (Lotto/Toto, Zeitschriften, Tabakwaren), zum Schutz der kleinteiligen Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen (vor allem im Teilbereich Ortsmitte Niederlahnstein im zentralen Versorgungsbereich Nord).*

- *Additiv ist die Ansiedlung eines Getränkefachmarkts mit einer marktüblichen Größenordnung von rd. 400-600 m² Verkaufsfläche denkbar, dabei ist jedoch zu beachten, dass sich hierdurch einerseits höhere absatzwirtschaftliche und damit städtebauliche Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Nord ergeben und zudem wettbewerbliche bedingte Umstrukturierungen im Bereich Getränke nicht auszuschließen sind.*

Wie in den Ausführungen zu den zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd dargestellt, sind in diesen nur sehr geringe Flächenpotenziale zur Ansiedlung marktgängiger und bedarfsgerechte Fachmarktansiedlungen vorhanden.

Um jedoch eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots in Lahnstein - vor allem im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich - zu erreichen, sind zusätzliche Standorte für potenzielle Ansiedlungsvorhaben bereitzustellen.

Um die beiden zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd jedoch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beschränken, sollten sich solche Ansiedlungen auf mehrere Standorte verteilen, um eine zu starke Bedeutungsfunktion eines Standortes gegenüber den beiden zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd zu vermeiden.

Daher werden für den zentralen Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung Nahversorgung Hermsdorfer Straße und den zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung nach Sortimentsbereichen differenzierte Entwicklungsempfehlungen gegeben. Für den zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung Nahversorgung an der Hermsdorfer Straße werden daher weitere Entwicklungsoptionen angeführt, um einerseits die Ansiedlung von Fachmarktkonzepten in Lahnstein grundsätzlich zu ermöglichen, gleichzeitig aber auch die Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd nicht zu beeinträchtigen.

Es werden daher zu der Empfehlung der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters für den zentralen Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung Nahversorgung an der Hermsdorfer Straße zusätzliche Entwicklungsoptionen angeführt:

- *Die Ansiedlung eines Fachmarkts im Sortimentsbereich Bekleidung, da eine solche Ansiedlung aufgrund der Betreiberanforderungen hinsichtlich Flächenverfügbarkeit in den zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd nicht realisierbar erscheint.*
- *Maßvolle und verträgliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment - hier jedoch keine großflächigen Betriebe mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment, da es sich um keinen Ergänzungsstandort handelt. Dabei ist jedoch grundsätzlich die Randsortimentsproblematik bei Betrieben mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment zu beachten.*
- *In der Summe sollten die innenstadtrelevanten Sortimente des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgung Hermsdorfer Straße die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten (max. 800 m² Verkaufsfläche) und die innenstadtrelevanten Randsortimente von Betrieben mit nahversorgungs- oder nicht innenstadtrelevanten Hauptsortiment nicht mehr als zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche betragen.*

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung als „Zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung Nahversorgung“ erforderlich.

2.2.3 Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse

Zum Vorhaben wurde eine „Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse“ durch das Büro Stadt+Handel, Dortmund, erarbeitet.

Die Verträglichkeitsanalyse beurteilt die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs mit Zweckbestimmung Nahversorgung an der Hermsdorfer Straße. Dieser soll in Einklang mit den Zielstellungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes zu entwickeln sein. Zur Klärung der Frage der Genehmigungsfähigkeit hat der Gutachter folgende wesentliche Aspekte benannt:

- *Überprüfung des Vorhabens hinsichtlich des § 11 Abs. 3 BauNVO, in dem ein besonderer Fokus auf die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Analyse-Ergebnisse gelegt wird.*
- *Überprüfung im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens, ob es primär der Versorgung der gemäß Einzelhandelskonzept zugewiesenen Siedlungsbereiche dient.*
- *Überprüfung der Anforderungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach den Zielen und Grundsätzen des LEP IV - vor allem mit den Zielen Z 57 bis Z 60.*

Für die Bewertung der Untersuchungsaspekte wurden zwei Varianten eines Lebensmittelvollsortimenters mit den alternativen Verkaufsflächen von 1.700 m² bzw. 1.900 m² untersucht.

Für den Fortgang der Realisierung des Vorhabens waren somit der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, der Nachweis der landesplanerischen Verträglichkeit gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz sowie die Kongruenz des Vorhabens zu den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lahnstein zu prüfen.

In der Zusammenfassung, datiert vom 9. Dezember 2011, kommt die Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, zu folgendem Ergebnis:

- *Von Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung Nahversorgung Hermsdorfer Straße sind vor allem Standortbereiche in der Stadt Lahnstein selbst betroffen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen sind an Hand der ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten.*
- *Von den Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ist vor allem der zentrale Versorgungsbereich Nord (Teilbereich Brückenstraße) betroffen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung dieses Versorgungsbereiches sind an Hand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte und der städtebaulichen Struktur des Zentrums zwar nicht zu erwarten. Gleichwohl ergeben sich durch die Ansiedlungsvariante mit 1.900 m² Verkaufsfläche intensivere absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf den struktur- und standortprägenden Betrieb des*

SB-Warenhauses, als es durch die Ansiedlungsvariante mit 1.700 m² Verkaufsfläche der Fall ist.

- *Die Nahversorgungsbedeutung in Niederlahnstein der Ansiedlungsvariante mit 1.700 m² Verkaufsfläche ist als höher einzustufen als die der größeren Variante. Diese könnte eine Funktion innerhalb der Versorgungsstrukturen von Niederlahnstein erreichen, welche über die reine Nahversorgungsfunktion hinausgeht.*
- *Zum Schutz der kleinteiligen Bestandsstrukturen wird ein restriktiver Umgang mit üblicherweise Vollsortimentern angegliederten Betriebseinheiten ausdrücklich empfohlen.*
- *Das Vorhaben ist durch seine Lage im Mittelzentrum Lahnstein kongruent zu den Zielen Z 57 (Zentralitätsgebot), Z 58 (Integrationsgebot) und Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgesamt) des Landesentwicklungsprogramms LEP IV Rheinland-Pfalz.*
- *In Zusammenschau mit den Ergebnissen der landesplanerischen Einordnung ist das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m² als verträglich im Sinne der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.*

2.2.4 Raumordnerische Prüfung

Für die Einzelhandelsansiedlung wurde gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlG eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt.

Die raumordnerische Wertung des Vorhabens erfolgt unter Betrachtung der im Landesentwicklungsprogramme Rheinland-Pfalz, der im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein Westerwald 2006 und im Fortschreibungsentwurf des Regionalen Raumordnungsplanes 2011 enthaltenen Erfordernisse und Vorgaben der Raumordnung sowie der im Verfahren eingegangener Stellungnahmen.

Bei der Bewertung wurden ferner die für die raumordnerische Entscheidung relevanten Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse und die im Rahmen der Anhörung vorgebrachten Bedenken und Anregungen berücksichtigt. Zudem orientiert sich die Prüfung an dem verbindlichen Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein und dem der Stadt Koblenz. Die Einzelhandelskonzepte wurden jeweils mit der Regionalplanung und mit den Nachbarkommunen abgestimmt.

Das raumordnerische Prüfungsergebnis stellt fest, dass die geplanten Einzelhandelsansiedlung den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein Westerwald entsprechen und verlangt, dass in den Bauleitplänen die genannten Betriebe, Sortimenten und Verkaufsflächen geeignet darzustellen bzw. festzusetzen sind:

Im Ergebnis der raumordnerischen Prüfung vom 27. August 2012 wurden folgende Einzelhandelsansiedlungen benannt, die mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind:

- *ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m² (mit einer anteiligen Verkaufsfläche von maximal fünf Prozent für Non-Food-Artikel, davon maximal 60 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente);*

- ein Getränkefachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² (Ausschluss innenstadtrelevanter Randsortimente);
- ein Bekleidungsfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 660 m²;
- ein Fachmarkt Betten/Möbel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² (mit einer anteiligen Verkaufsfläche von maximal zehn Prozent für innenstadtrelevante Randsortimente);
- ein Zoofachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² (Ausschluss innenstadtrelevanter Randsortimente).

Weitere Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet sollen ausgeschlossen werden; der bestehende Einzelhandelsbetrieb genieße Bestandschutz.

Für eine gute fußläufige und ÖPNV Anbindung des Standortes an die Wohngebiete in Niederlahnstein sei Sorge zu tragen.

2.2.5 Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein wurde nach Erteilung der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) am 12. November 1999 bekannt gemacht und trat damit in Kraft. In den Folgejahren wurden vier Änderungsverfahren durchgeführt, um einzelne Flächen eine neue Art der baulichen Nutzung zuzuweisen.

Die fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein wandelte die (noch unbebaute) westliche Hälfte des „Gewerbeparks Hermsdorfer Straße“ in der Größenordnung von knapp zweieinhalb Hektar in eine Sonderbaufläche für Einzelhandel um.

Die restlichen Flächen bleiben als gewerbliche Bauflächen dargestellt, um im Umfeld der kundenintensiven Einzelhandelsbetriebe auch attraktive Flächen für Handwerks- und Gewerbe-Ansiedlungen anzubieten. Zusammen mit den bereits genutzten Gewerbeflächen belaufen sich diese Flächen auf gut drei Hektar. Auf dem zur Gesamtfläche des Bebauungsplanes verbleibenden Drittel von ebenfalls drei Hektar werden die notwendigen Grün- und Ausgleichsflächen vorgehalten.

Die Flächennutzungsplan-Änderung bedurfte aus Gründen der zu ändernden Nutzung als Sonderbaufläche für Einzelhandel einer Reihe von Prüfungen zur Feststellung der Raumverträglichkeit nach dem Landesplanungsgesetz unter Berücksichtigung des Landesentwicklungsprogramms LEP IV, die vor den entscheidenden Beschlüssen des Stadtrates durchgeführt wurden.

Die SGD Nord hat die fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt und dies der Stadtverwaltung Lahnstein mit Schreiben vom 23. Januar 2014, eingegangen am 27. Januar 2014, mitgeteilt. Die Genehmigung wurde daraufhin im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 7 am 14. Februar 2014 öffentlich bekannt gemacht. Damit erfüllt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

2.2.6 Landesplanerische Stellungnahme

Nach § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) ist bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes die Landesplanerische Stellungnahme bei der zuständigen Landesplanungsbehörde zu beantragen. In ihr werden die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung bekannt gegeben.

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wirken verbindlich. Die Gemeinde hat kein Recht, sie im Rahmen der Abwägung in eigener Entscheidung mit anderen Belangen abzuwägen oder sie zu relativieren.

Die Ziele sind der gemeindlichen Bauleitplanung vorgegeben, in dem Sinne, dass alles zu unterlassen ist, was die Verwirklichung der Ziele vereiteln oder wesentlich erschweren könnte.

Das Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung kann nach dortiger Feststellung gleichzeitig als Landesplanerische Stellungnahme übernommen werden.

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wurden gemäß der durch den Stadtrat beschlossenen Abwägungsergebnisse bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt und eingearbeitet.

2.2.7 Umweltbericht

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

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

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

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

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

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde,

sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnisse die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

2.2.8 Landschaftsplanerischer Beitrag

Aufgabe des Landschaftsplanerischen Beitrags ist die Darlegung der Landschaftsplanerischen Zielsetzung auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln (Umweltprüfung) und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Landschaftsplanerische Beitrag wird Bestandteil der Begründung mit Umweltbericht.

Im Ergebnis stellt der Landschaftsplanerische Beitrag fest, dass sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Rahmen der ersten Änderung eine deutlich geringere Eingriffsintensität ergibt, weil die vorhandenen, relativ strukturreichen und Gehölz durchsetzten Kleingärten und eine Obstanlage im westlichen Bereich des Plangebiets erhalten bleiben und von einer Inanspruchnahme bzw. Überschüttung und Umwandlung in Gewerbegebiete ausgenommen werden. Im Rahmen der ersten Änderung würden sich somit faktisch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzpotenzials ergeben.

Gleiches gilt für den Aspekt des Landschafts- bzw. Siedlungsbildes und der Erholungsfunktion, die sich ebenfalls gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine verbesserte Situation ergeben wird.

Das grünordnerische Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt insoweit bestehen, da sich im Rahmen der ersten Änderung keine signifikanten Änderungen gegenüber der bisherigen Planung einstellen.

Die relativ großflächigen festgesetzten Grünflächen mit den Kennzeichnungen B und C im östlichen Teil des Plangebietes bleiben weiterhin als solche festgesetzt. Das bestehende, totholzreiche Feldgehölz ist als besonders schützenswert einzustufen; es besitzt eine vergleichsweise hohe ökologische Wertigkeit insbesondere als Rückzugs- und Lebensraum für gehölzgebundene Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten, hat kleinklimatische Gunstwirkungen und dient zudem der visuellen Abschirmung des Baugebietes gegenüber dem benachbarten Wohngebiet. Es soll durch entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzungen nachhaltig gesichert werden und der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben.

Die südlich anschließende Grünfläche mit der Kennzeichnung C soll weiterhin im gleichen Flächenumfang zur Anlage einer Streuobstwiese einschließlich einer randlichen Hecke herangezogen und entsprechend festgesetzt werden. Durch diese Maßnahme sollen Lebensraumangebote neu entwickelt, eine natürliche Bodenentwicklung auf einer ehemals ackerbaulich genutzten Fläche ermöglicht und im Übergang zu dem anschließenden Wohngebiet eine strukturreiche, kulturlandschaftlich typische Randzone geschaffen werden.

Bestehende Kleingärten im Nordosten des Gebietes sollen weiterhin im selben Umfang als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ festgesetzt werden. Die relativ

strukturreichen, Gehölz durchsetzten Gärten dienen der Erholung, haben ein Lebensraumpotenzial vor allem für die im Gebiet auftretenden siedlungsgebundenen Vogelarten und tragen zur randlichen Eingrünung der geplanten Baugebiete bei.

Nach der ersten Änderung ist es nunmehr zudem möglich, die zusammenhängenden, relativ strukturreichen und Gehölz durchsetzten Kleingärten und eine Obstanlage im westlichen Bereich des Plangebiets zu erhalten. Diese können von einer Inanspruchnahme, Überschüttung und Umwandlung in Gewerbegebiete, wie es gemäß den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Fall gewesen wäre, ausgenommen werden. Dieser Erhalt der Gärten ist im Hinblick auf die Biotopfunktion, die Bodenfunktion, das Kleinklima, das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion positiv zu bewerten.

Insbesondere als Beitrag zur gestalterischen Einbindung und optischen Auflockerung der Baugebiete sowie zur Schaffung von Habitatangeboten zumindest für siedlungsangepasste Tierarten sollen - basierend auf den bestehenden Festsetzungen - weiterhin Vorgaben zur standortgemäßen inneren Durchgrünung der Baugebiete festgesetzt werden: Hierunter fallen Vorgaben zur randlichen Bepflanzung der Grundstücke mit Laubbäumen und Sträuchern und zur straßenseitigen Anpflanzung von Laubbäumen, zudem zur Durchgrünung von Stellplätzen und zur Fassadenbegrünung.

Um die Fernwirkung der Baukörper zu mindern, sollen weiterhin die Gebäudehöhen begrenzt werden. Ferner empfehlen sich Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zur höhen- und flächenmäßigen Beschränkung von Werbeanlagen und zur Gestaltung und Höhenbegrenzung der Zaunanlagen.

Im Sinne einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist anzustreben, das überschüssige unbelastete Wasser soweit wie möglich im Gebiet zu versickern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß der Ergebnisse eines Bodengutachtens eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund teilweise nicht ausreichender Versickerungswerte nicht möglich sein wird. Darüber hinaus empfiehlt es sich, das von der Dachflächenentwässerung anfallende Niederschlagswasser in Zisternen rückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

Zur Minderung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktion ist anzustreben, die Grundflächenzahl zumindest in Teilbereichen des Plangebiets auf den geringstmöglichen Wert, den die jeweils vorgesehenen Nutzungen zulassen, zu reduzieren.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich im Rahmen der ersten Änderung ein zusätzlicher Bedarf an Kompensationsflächen. Dies ist darin begründet, dass sich rechnerisch der Anteil der zulässigerweise zu versiegelnden Flächen im Rahmen der Änderung insgesamt erhöht, da die Flächen im Bauland aufgrund des Wegfalls von bislang festgesetzten linearen Grünflächen entlang der Ränder der Baugebiete etwas zunehmen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass eine bislang festgesetzte ausgleichserhebliche Grünfläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen und wieder dem Außenbereich zugeschlagen werden soll. Der Bedarf an zusätzlicher Kompensationsfläche beträgt knapp ein halber Hektar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan hatte nach dem damals geltenden § 17 Abs. 4 des rheinland-pfälzischen Landespflegegesetzes die Abweichungen des städtebaulichen Konzeptes

von den nach § 17 Abs. 2 LPflG formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen begründet dargelegt. Diese werden im folgenden nachrichtlich und auszugsweise wiedergegeben:

Abweichung des Bebauungsplans von den landespflegerischen Zielvorstellungen: Gemäß § 17 Abs. 4 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG) sind die Abweichungen des städtebaulichen Konzepts von den nach § 17 Abs. 2 LPflG formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen begründet darzulegen. Für eine umweltgerechte Planung wird anhand der Bewertung der Landschaftsfaktoren ermittelt, welche Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, um die entstehenden Konflikte mit dem Landschaftshaushalt und dem Landschaftsbild auf ein Mindestmaß zu reduzieren und ggf. auszugleichen.

Abweichung von dem Ziel „Erhalt und langfristige Sicherung bestehender Biotopstrukturen, Standort- und Lebensraumpotenziale sowie eines althergebrachten Landschaftsbildcharakters“: In übergeordneten Landes- und regionalplanerischen Vorgaben sind der Stadt Lahnstein unter anderem besondere Funktionen als Gewerbe- und Arbeitsmarktstandort zugewiesen. Zur Sicherung und Fortentwicklung der bestehenden Arbeits- und Produktionsbedingungen wird die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen als notwendig erachtet. Damit wird auch der im Regionalen Raumordnungsplan (RRÖP) für die Stadt Lahnstein ausgewiesenen besonderen Funktion „G“ (wesentliche Bedeutung als Arbeitsmarktstandort) Folge geleistet. Im Zuge der Flächennutzungsplanung der Stadt Lahnstein wurde das Plangebiet Hermsdorfer Straße bereits als potenzieller Gewerbebestandort ausgewiesen. Es wurde ausdrücklich ein Bedarf der Ausweitung gewerblicher Flächen zur Sicherung der örtlichen Arbeitsmarktlage und zur Stärkung ihrer Funktion als Mittelzentrum formuliert. Zusammen mit der dargestellten regionalplanerischen Funktionszuweisung und dem vorhandenen örtlichen Interesse war damit der Anlass gegeben, das vorliegende Gebiet in verkehrsgünstiger Lage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zuzuführen und die Fläche als Gewerbegebiet auszuweisen.

Abweichung von dem Ziel „Erhalt der Kleingartenflächen östlich der Tankstelle und westlich des Sportplatzes inkl. der Pappelreihe“: Um die Nutzbarkeit der Fläche als Gewerbegebiet und eine möglichst wirtschaftliche Erschließung zu gewährleisten, sind Flächen entsprechender Größe und Tiefe für die

zukünftigen Gewerbebetriebe herzustellen. In der Planung werden die Kleingärten im Norden des Gebietes teilweise erhalten. Diese werden als private Grünflächen festgesetzt; die zulässige Nutzung ändert sich damit gegenüber dem Bestand nicht. Entlang der Bundesstraße bzw. deren Auffahrt kann den jetzt vorhandenen Kleingärten mit teilweiser Kleintierhaltung aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastung kein hohes Naherholungspotenzial zugesprochen werden. Zudem hätte der Erhalt aller Kleingärten die Erschließung der verbleibenden Flächen für die Stadt Lahnstein unrentabel gemacht.

Abweichung von dem Ziel „Befestigung der Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen“: Im Gewerbegebiet werden Hofflächen häufig von Schwerlastfahrzeugen befahren und müssen einen entsprechenden Unterbau aufweisen. Eine entsprechende Tragfähigkeit des Bodens ist bei der Befestigung der Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen nur mit erheblichem finanziellem Aufwand herzustellen. Zudem besteht bei vielbefahrenen und eventuell auch als Lagerplätzen genutzten Hofflächen die Gefahr des Eindringens schädlicher Stoffe in den Untergrund.

Bilanzierung des Eingriffs und Erläuterung landespflegerischer Maßnahmen: Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 9,25 ha. Bei einer Umgestaltung des Geländes gemäß dem Bebauungsplan werden durch die Anlage von Gewerbeflächen und entsprechender Erschließungsstraßen ca. 4,25 ha bislang unversiegelte Flächen neu vollversiegelt. Die übrigen Flächen werden als Grünflächen angelegt, die gemäß den landespflegerischen Maßnahmen zu bepflanzen und zu pflegen sind. Hier werden erhebliche Beeinträchtigungen der bestehenden ökologischen Funktionen durch die Nutzungsänderung erwartet. Nicht durch die Baumaßnahme tangierte Grün- und Gehölzflächen sollen erhalten werden. Die Bilanzierung des Eingriffs wird verbal-argumentativ durchgeführt. Auf dieser Bewertungsebene fließen neben dem Faktor der reinen Flächenversiegelung auch die Auswirkungen der Nutzungsänderung auf die biotischen und abiotischen Landschaftsfaktoren sowohl auf der Fläche selber als auch in der Umgebung ein. Die geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus. Zur vollständigen

Kompensation der Eingriffe ist beispielsweise die Umwandlung von sechs Hektar Acker- oder Intensivgrünlandflächen in extensive Streuobstwiesen, gehölzbestandene Flächen, Sukzessionsflächen oder strukturreiche Kleingartenflächen erforderlich.

Ergebnis der Abwägung: Der landespflegerische Planungsbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der durch diesen Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund fehlender Flächen im Plangebiet und in dazugehörigen Umfeld nicht vollständig kompensiert werden kann. Im Zuge der Abwägung hat der Stadtrat zu den diesbezüglichen Einwendungen der Unteren Landespflegebehörde festgestellt:

Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag stattgefundenen Konfliktanalyse stellt fest, dass durch die geplante Ausweisung des Planungsgebietes zur Bebauung Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entstehen können. Gemäß § 4 LPflG handelt es sich daher bei dem Vorhaben um einen Eingriff. Die Betrachtung der Konfliktanalyse zeigt weiterhin, dass die aufgeführten Beeinträchtigungen sich im Hinblick auf die beabsichtigte anthropogene Nutzung nicht vermeiden lassen. Es besteht lediglich die Möglichkeit, einen Kompromiss zu finden, so dass trotz der Ausweisung von Baugebietsflächen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich werden. Der Städtebauliche Entwurf hat sich aus ökonomischen Gründen für die Überbauung dieser Flächen entschieden.

Die Möglichkeit der Vermeidung und Minimierung steht aus Sicht der Landespflege an erster Stelle. Erst nachdem alle möglichen Maßnahmen zur Minimierung erfolgt sind, wurden nicht weiter minimierbare Eingriffe auf ihre Ausgleichbarkeit hin geprüft und ersetzt. Der Landespflegerische Planungsbeitrag schlägt im Einzelnen eine Reihe von Festsetzungen vor, die der Bebauungsplan im Rahmen seiner zur Verfügung stehenden Möglichkeiten übernehmen kann.

Problematisch stellt es sich allerdings bei der im Landespflegerischen Planungsbeitrag ermittelten Kompensationsfläche dar. Eine Fläche in diesem Ausmaß und mit den landespflegerischen erforderlichen Anforderungen kann die Stadt Lahnstein nicht vorhalten. Die gegebene Topographie als auch das verbleibende Flächenangebot in der Gemarkung erlauben es nicht, Kompensationsflächen vorzuhalten und als Ausgleich gegenüber einer neuen Bebauung einzusetzen.

Alle weiteren denkbaren Aufwendungen, die die Stadt verpflichten könnten, mit einem finanziellen Beitrag Ausgleichsflächen zu erwerben und Maßnahmen durchzuführen, erscheinen nur pro forma, um den Gesetzen Genüge zu tun. Ein Ausgleich, so er denn erforderlich ist, lässt sich nicht in hinlänglich großer Entfernung zum Eingriffsort begründen - ebenso wenig wie es den künftigen Gewerbetreibenden zugemutet werden kann, die Kosten für diese Maßnahmen zu übernehmen. Es wäre aber ebenso paradox, nur Teilflächen dieses potenziellen Baugebiets für neue Gewerbebetriebe vorzusehen und den Ausgleich als freizuhaltende Flächen innerhalb des Bebauungsplanes vorzusehen. Dies würde in höchstem Maße den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch den Anforderungen einer wirtschaftlichen Erschließung widersprechen.

Der Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach mit Grund- und Boden sparsam umgegangen werden soll, beinhaltet auch, dass nach städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten zur Verfügung stehende Bauflächen als solche genutzt werden sollen und nicht, um sie zu einem Torso aus hälftigem Baugebiet und freizuhaltenden Kompensationsflächen werden zu lassen. Zum anderen sind in die Abwägung auch andere Belange einzustellen als einzig und allein die der Landespflege. So muss auch berücksichtigt werden, dass die Ausgleichsflächen und -maßnahmen einer Finanzierung bedürfen und diese letztlich auch auf die Gewerbetreibende umzulegen ist. Damit erhöhen sich die Baukosten in nicht unbedeutender Höhe - und auch für die Stadt entsteht ein Pflege- und Verwaltungsaufwand für die zusätzlichen Grünflächen. Letztlich ist es vorrangigstes Ziel, die Wirtschaftskraft der Stadt zu stärken und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Übermäßige Kosten und landespflegerisch begründete Auflagen würden vielmehr dazu führen, dass Betriebe in andere Regionen abwandern, in denen solche Forderungen nicht gestellt werden bzw. in denen die Gemeinden aufgrund ihrer (ländlichen) Struktur Ausgleichsflächen vorhalten können. Soweit aber die Landesplanung und Raumordnung auch die städtischen Mittelzentren stärken will, muss es auch mit vertretbarem Aufwand möglich sein, neue Gewerbegebiete zu schaffen. (...)

In der Abwägung hoch gewichtet wurde das Ziel, die Wirtschaftskraft der Stadt zu stärken und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Dies geht auch einher mit den Zielaussagen des gerade in

Aufstellung befindlichen „Zentrenkonzeptes“ der Stadt Lahnstein und wird übergeordnet auch durch den Regionalen Raumordnungsplan bestärkt. Die polyzentrische Struktur im Verdichtungsraum Koblenz, zu dem auch die Stadt Lahnstein gerechnet wird, soll demnach gefestigt und weiter entwickelt werden. Dazu sollen neben dem Ausbau der oberzentralen Funktionen der Stadt Koblenz unter anderem auch das Mittelzentrum Lahnstein weiter gestärkt werden. Im Regionalen Raumordnungsplan wird weiterhin ausgeführt, dass jede Gemeinde Anspruch auf eigene Entwicklung hat, die unter anderem den Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft Rechnung trägt. Einer Reihe von Gemeinden kommt im Siedlungsstrukturgefüge jedoch eine beson-

dere Funktion zu, die für den nahen Bereich oder auch für den größeren Raum von Bedeutung ist. Der Stadt Lahnstein, deren Entwicklung im Bereich dieser Funktionen schon heute über die eigene Entwicklung hinausgeht, wird eine besondere Funktion als Gewerbestandort und als Erholungsgemeinde zugewiesen. Mit einer besonderen Funktion G werden Gemeinden ausgewiesen, die eine wesentliche Bedeutung als Arbeitsmarktstandort haben und damit für die wirtschaftliche Entwicklung ihres Verflechtungsbereichs von besonderer Bedeutung sind. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Gemeinde steht die Sicherheit der Arbeits- und Produktionsbedingungen im Vordergrund. Hierzu zählt auch die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen.

Der neue landschaftsplanerische Beitrag kommt im Wesentlichen auf die bereits getroffenen, rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zurück. Er empfiehlt allerdings aktualisierte Pflanzenlisten, die in den Bebauungsplan übernommen und gegen die bisher verwendeten Artenlisten ausgetauscht werden.

Im Weiteren geht der Bebauungsplan auf den Vorschlag ein, die Grundflächenzahl (GRZ) - bisher mit 0,8 festgesetzt - zu reduzieren. Dies ist in allen Baugebieten möglich, so dass künftig die GRZ auf 0,6 gesetzt wird. Der Umweltbericht hat dies bereits berücksichtigt, womit sich rechnerisch der Bedarf an einer zusätzlichen Ausgleichfläche erübrigt.

Im weiteren gibt es eine Abweichung von den Vorschlägen des landschaftsplanerischen Beitrages, in dem die Grünfläche mit der Kennzeichnung C zwar mit den vorgeschlagenen Maßnahmen übernommen wird, diese aber als Empfehlung festgesetzt werden. Dies resultiert daraus, dass sich nach den dargelegten vergeblichen Bemühungen einer Bodenordnung (Baulandumlegung) eine solche nicht wieder aufgegriffen werden wird. Insoweit wird eine Neuordnung dieser privaten Grünfläche kaum realistisch sein, wenngleich es nicht ausgeschlossen ist. Vorgebeugt werden soll jedoch der landespflegerischen Auflage, diese Flächen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes bepflanzen zu müssen - dies insbesondere dann, wenn sich die Eigentumsverhältnisse nicht ändern werden.

In Ergänzung zu den Grünflächenfestsetzungen wurden im Bebauungsplan bestimmte zu realisierende Maßnahmen festgeschrieben, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich sind. Diese wurden aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag abgeleitet bzw. übernommen. Sie tragen den landespflegerischen Zielen eines Biotopverbundes und der Schaffung von Lebensräumen Rechnung.

Darüber hinaus dienen sie dem Ausgleich für entstehende Beeinträchtigungen, unter anderem der Eingriff in das Klimapotenzial, der Durchgrünung des Gebietes, als deutliche Grünstreife zwischen gewerblichen Bauflächen und der umgebenden Landschaft sowie dem angrenzenden Wohngebiet, der dezentralen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser und als Aufenthaltsbereich für die Beschäftigten des Gewerbegebietes und damit zur Qualitätssteigerung des Arbeitsumfeldes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Sie dienen der Gebietsrandeingrünung sowie der Gliederung des Plangebietes. Die Baumpflanzungen tragen zu einer erheblichen gestalterischen, aber auch ökologischen Aufwertung bei.

Die Pflanzverpflichtungen auf den privaten nicht überbaubaren Grundstücks- und Stellplatzflächen sollen der Durchgrünung, Gliederung und Gestaltung dieser Flächen sowie der Verbesserung des Kleinklimas dienen.

Um den Straßenquerschnitt minimieren zu können sind die Pflanzverpflichtungen so strukturiert, dass ein Teil der Bäume entlang der Straße auf dem privaten Grundstück zu pflanzen sind. Da aus städtebaulichen Gründen eine gewisse Einheitlichkeit gewollt ist, werden hier genauere Vorgaben hinsichtlich der zu pflanzenden Baumarten gemacht.

Die Verwendung bestimmter Pflanzenarten stützt sich auf die Erkenntnisse des Landespflegerischen Planungsbeitrags und auf Bestandserhebungen vor Ort. Aus landespflegerischer Sicht ist die Verwendung der in den Pflanzlisten ausgewählten Arten zur Schaffung funktionsfähiger ökologischer Strukturen erforderlich.

2.2.9 Geräuschkontingentierung („Lärmschutzgutachten“)

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah bereits für jedes der einzelnen Baugebiete einen spezifischen flächenbezogenen Schalleistungspegel vor, der nicht überschritten werden durfte. Da sich der Zuschnitt der einzelnen Baugebiete - zum Teil auch nur geringfügig - änderte, bedurfte es einer neuen Ermittlung dieser flächenbezogenen Schalleistungspegel.

Hierzu wurde ein Fachgutachten erstellt, das die im Bebauungsplan festgesetzten Werte ermittelt hat. Diese Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 hat für jedes der Teilgebiete Tag- und Nachwerte pro Quadratmeter errechnet. Diese Emissionskontingente in Abhängigkeit der Fläche gewährleistet, dass in der Summe aller zulässigen Nutzungen auf allen Flächen des gesamten Bebauungsplanes die Tages- und Nachtimmissionsrichtwerte an der nächstliegenden vorhandenen Wohnbebauung sicher eingehalten und um mehr als 3 dB(A) unterschritten werden.

Die Geräuschkontingentierung wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Hierin wurden für die einzelnen Gewerbe- sowie Sondergebietsflächen Emissionskontingente bestimmt, die bei der späteren Ansiedlung eingehalten werden müssen. Durch diese Vorgehensweise ist gewährleistet, dass in der Summe aller Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereiches die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung eingehalten bleiben.

In einem weiteren Schritt des Gutachtens wurde überprüft, ob es innerhalb der Sondergebietsfläche aufgrund der in der Geräuschkontingentierung ermittelten Emissionskontingente möglich ist, ein Fachmarktzentrum zu realisieren.

Wie die Berechnungsergebnisse dieser Machbarkeitsstudie zeigen, werden die zugehörigen Emissionskontingente zur Tageszeit sowie zur Nachtzeit eingehalten. Zur Nachtzeit wurde in der Machbarkeitsstudie ausschließlich die haustechnischen Anlagen aller Fachmärkte während der „lautesten“ Nachtstunde berücksichtigt. Sogar „kleinere“ Geräusch-

entwicklungen wie die sie durch Rückfahrwarner der anliefernden Lkw entstehen können, wurden dabei berücksichtigt.

In Bezug auf die übrigen Gewerbegebietsflächen und eine mögliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben bestehen die Anforderungen des Bebauungsplanes und somit der durchgeführten Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691. So ist sichergestellt, dass bei der späteren Nutzung aller Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen der jeweils geltende Immissionsrichtwert an den umliegenden Immissionsorten in der Gesamtheit eingehalten wird.

Der vorhandene Verkehrslärm auf der Bundesstraße B 42 kann bei der Ermittlung der Gewerbegeräusche keine Berücksichtigung finden, da es sich gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) um Verkehrsgeräusche handelt, die als Vorbelastung nicht berücksichtigt werden dürfen. Dies ist aufgrund der verschiedenen Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen ebenfalls nicht möglich.

Maßgebend für die spätere Nutzung sind aber nicht das Gutachten, sondern die tatsächlich beantragten und genehmigten Anlagen, die den Nachweis der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Werte erbringen müssen. Dies gilt für alle Anlagen im gesamten Bebauungsplan-Gebiet, sowohl die jetzt bereits prognostizierten des Sondergebiets als auch alle anderen auf den übrigen Gewerbegebietsflächen, ihrem jeweils festgesetzten Kontingent entsprechend.

Die im Bebauungsplan unter 1.2.1 auf Seite 7 festgesetzten Werte entstammen den grundsätzlichen Aussagen des Gutachtens. Von der dort eröffneten Möglichkeit, für die einem bestimmten Richtungssektor liegenden Immissionsorte jeweils um ein dB(A) erhöhte Werte zu erlauben, keinen Gebrauch gemacht. Auf dieses „Zusatzkontingent“ für einzelne Teilflächen mit bestimmter Lärmabstrahlung wurde zugunsten einer einheitlichen, für das gesamte Gebiet geltende praktikable Handhabung verzichtet.

2.2.10 Verkehrsgutachten

Die Belange des Verkehrs, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 9 des Baugesetzbuches bezeichnet sind, haben in erheblichem Umfang und in vielfältiger Weise für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Bedeutung. Die Verflechtungen von Städtebau und Verkehr sind heute sehr groß. Aspekte der Versorgung und Erschließung, der Sicherheit, der Wirtschaftlichkeit und des Umweltschutzes kommen hier zusammen und müssen bei der Bauleitplanung verarbeitet werden. Es ist anerkannt, dass die Bauleitplanung den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, durch planerische Festsetzungen im Rahmen der Selbstverwaltung eine „gemeindliche Verkehrspolitik“ zu betreiben. Mit der BauGB-Novelle 2004 wurden neue Akzente gesetzt, einhergehend mit der Stärkung des Anteils der umweltfreundlichen Verkehrsträger als auch dem nichtmotorisierten Verkehr, verbunden mit dem Anliegen der Vermeidung und Verringerung von Verkehr im Sinne einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung.

Die Belange des Verkehrs haben grundsätzlich keinen Vorrang vor anderen Belangen. Für die Bauleitplanung bestehen aber bestimmte Vorgaben. Das Baugesetzbuch verlangt als elementare Voraussetzung für die Bebaubarkeit von Grundstücken deren Erschließung (§ 30 BauGB). Bei der Ausweisung neuer Bauflächen ist daher zugleich eine Ausweisung entsprechender Flächen für Erschließungsstraßen und -wege vorzusehen.

Zu berücksichtigen ist insbesondere, dass durch die Festsetzung von Baugebieten und von Standorten für bestimmte Vorhaben und zu erwartende Verkehrsaufkommen, für das, soweit notwendig, Verkehrsflächen durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen werden müssen.

Insgesamt ist es Aufgabe der Bauleitplanung, den Belangen aller Verkehrsarten dadurch Rechnung zu tragen, dass sie sich in die städtebauliche Ordnung insoweit einfügen, wie sie diese Integration bedürfen. Für manche Verkehrsarten geht es dabei nur um die Ausweisung von Flächen für entsprechende Anlagen, bei anderen - etwa den Personennahverkehr - ist auf eine Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung zu achten. Auch dort, wo die Schaffung der Verkehrsanlagen oder die Verkehrsbedienung nicht der Gemeinde obliegt, sind Auswirkungen auf die kommunalen Raumdispositionen zu erwarten, so wie andererseits die gemeindlichen Planungen die Systeme der anderen Verkehrsträger nachhaltig beeinflussen können.

Zu den Belangen des Verkehrs gehört gemäß Nr. 9 auch die Mobilität der Bevölkerung. Damit werden alle Gesichtspunkte erfasst, die sowohl die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Aspekte umfassen, die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ursächlich sind für den Grad der Mobilität.

Unter denen in der städtebaulichen Praxis diskutierten Themen „Stadt der kurzen Wege“ und „Kompakte Stadt“ hat Bedeutung, inwieweit durch eine geeignete räumliche Zuordnung der Wohnstädte zu den Arbeitsplätzen und Orten der Dienstleistungen die Entwicklung der Mobilität mitbestimmt werden kann.

Gerade die verkehrsgünstige Lage des Gebietes hat mit dazu geführt, das Gewerbegebiet festzulegen, wie es die einleitenden Worte aus der Begründung des Planes erklären: „Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden die Flächenpotenziale in der Stadt untersucht und nach verschiedenen Kriterien geprüft. Bewertet wurden die Lage und Erreichbarkeit der Flächen, die überörtliche Verkehrsanbindung, die mögliche verkehrstechnische Erschließung und die topographische Situation. Auch die Bedeutung der Flächen aus landespflegerischer Sicht wurde berücksichtigt. Eine Auswertung der Flächenpotenziale hinsichtlich dieser Kriterien führte zu dem Ergebnis, dass die Fläche an der Hermsdorfer Straße für die Ausweisung eines Gewerbeparks am geeignetsten ist.“ Die auf kurzem Weg an der überörtliche Straßennetz (über Landesstraße L 335 an Bundesstraße B 42) mögliche Anbindung führt zudem nur an einem einzigen unmittelbar von diesen Straßen erschlossenen Grundstück vorbei. Nicht zuletzt macht diese Verkehrsanbindung auch die östliche gelegenen Baugebiete attraktiv, da von hier aus auf unmittelbar das Oberzentrum Koblenz erreicht werden kann.

Für die Abwicklung des Verkehrs ist eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet worden, welche das Gesamtvorhaben hinsichtlich seiner verkehrlichen Auswirkungen gutachterlich überprüft hat. Diesem Verkehrsgutachten wurde eine Nutzungsstruktur in Verbindung mit dem städtebaulichen Konzept des Investors zugrunde gelegt, wie es nach dem Bebauungsplan maximal zulässig ist.

Die Erstellung dieser Unterlagen resultiert aus der Notwendigkeit der nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigenden Belange, ohne dass sie dort namentlich aufgeführt werden. So ist bei der Festsetzung von Baugebieten und von Standorten für bestimmte Vorhaben das zu erwartenden Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen, für das,

soweit notwendig, Verkehrsflächen durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen werden müssen. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind bereits hergestellt und dem Verkehr gewidmet. Die einzelnen Baugrundstücke des Gewerbeparks werden nach Herstellung der neuen Erschließungsstraße faktisch erschlossen sein.

Ziel der Untersuchung war es, in Abhängigkeit von der Flächennutzung eine gesicherte und standortverträgliche Verkehrserschließung für Anwohner-, Kunden- und Lieferverkehr zu entwickeln und damit die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens aufzuzeigen.

Das Verkehrsgutachten wurde daher unter der Prämisse in Auftrag gegeben, das bei der Änderung des Bebauungsplanes zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen gegenüber dem rechtskräftigen Plan abschätzen zu können. Dabei wurde nicht die Differenz zwischen den bisher zulässigen Nutzungen und den künftigen gebildet; vielmehr wurde anhand der konkreten, durch die Planung des Investors vorgegebenen und den Bebauungsplan maximal festgesetzten neuen Nutzungen das zu erwartende Verkehrsaufkommen prognostiziert. Dies stellt sich anhand der aus landesplanerischen Vorgaben zwingend in Art und Maß der Einzelhändler festzuschreibenden Nutzungen sehr konkret dar.

Mit den prognostizierten Werten überprüfte der Gutachter die Leistungsfähigkeit und den Verkehrsfluss zur Nachmittagsspitzenstunde zwischen 16 und 17 Uhr an den einzelnen Knotenpunkten. Diese waren zuvor mittels einer elektronischen Verkehrserfassung untersucht worden, die zwischen dem 26. September und 2. Oktober 2012 durchgeführt wurde. Durch eine Knotenpunktzählung mit Videoerfassung wurde die verkehrliche Ist-Situation belegt und anhand einer Prognose der Verkehrserzeugung hochgerechnet.

Das Verkehrsgutachten kommt in seiner Zusammenfassung (zitiert aus den Seiten 22 bis 24) zu folgenden Ergebnissen:

Markante Streckenbelastungen sind ca. 5.500 Kfz/d auf der Hermsdorfer Straße zwischen Anschluss Kasernengelände und Einmündung der Rampe zur B 42. In Richtung Kreisverkehrsplatz Industriestraße/Kölner Straße erhöht sich die Belastung auf 13.350 Kfz/d und der nördliche Querschnitt zur B 42 weist 11.850 Kfz/d aus. Die Zufahrt zum Kasernengelände in der Hermsdorfer Straße wird heute von 1.900 Kfz/d genutzt.

Bei der Prognose der Verkehrsmengen werden zehn Prozent Zuwachs für die allgemeine Verkehrsentwicklung angenommen. Dieser Faktor berücksichtigt insbesondere die zusätzlichen neuen Wohneinheiten im Umfeld des geplanten Gewerbeparks.

Für den geplanten Gewerbepark gelangt man zu einem richtungsbezogenen Aufkommen von rund 1.300 Kfz/d, davon werden aber nur 1.100 Kfz/d „außenwirksam“.

Die Berechnung des „Mit“-Falles ergibt für die Hermsdorfer Straße nordöstlich der vorgesehenen Anbindung des Gewerbeparks eine Belastung von 326 Kfz/Stunde. Dies entspricht einem Zunahmefaktor von 28 Prozent. Südwestlich der Kasernenanbindung werden 675 Kfz/Stunde (Zunahme von 38 Prozent) ausgewiesen.

Östlich des Kreisverkehrsplatzes liegen die Belastungen zukünftig bei 1.263 Kfz/Stunde. Dies entspricht einer Zunahme um 14 Prozent. Dem gegenüber werden auf der Rampe zur B 42 Belastungen von 1.142 Kfz/Stunde (Zunahme 12 Prozent) erreicht.

Die Überprüfung von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss ergibt für die Anbindung des Gewerbeparks im Zuge der Hermsdorfer Straße keine Probleme. Als unsignalisierte Ein-

mündung mit Mischspuren in allen Zufahrten wird die Gesamtqualitätsstufe „A“ (ausgezeichnet) ausgewiesen. Die Reserve gegenüber einem instabilen Verkehrsfluss der Stufe „E“ beträgt für die Gesamtmenge 245 Prozent.

Die Einrichtung einer separaten Linksabbiegespur im Zuge der Hermsdorfer Straße ist aus leistungstechnischen Aspekten und nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen nicht erforderlich.

Für die Einmündung der Hermsdorfer Straße in die Rampe der B 42 wird unter Beachtung einer Steigerung der Einfahrmenge um 18 Prozent gegenüber der aktuellen Zählung die Qualitätsstufe „D“ (noch stabil) erzielt. Die Reserven gegenüber einem instabilen Verkehrsfluss liegen bei nur einem Prozent, so dass die Grenzleistungsfähigkeit erreicht ist.

Für einen möglichen Kreisverkehrsplatz wird im „Mit-Fall“ die Qualität des Verkehrsflusses innerhalb der Stufe „B“ (gut) ausgewiesen und hat 14 Prozent Reserven gegenüber einem instabilen Verkehrsfluss. Ökonomisch betrachtet ist der Kreisverkehr eher kritisch zu sehen, da die maßgebenden Hauptströme im Verkehrsfluss gehindert werden und somit höhere Fahrzeiten entstehen. Zum anderen wird mit dieser Lösung in die überregionale Funktion der Bundesstraße eingegriffen, so dass Einwendungen des Straßenbaulasträgers nicht auszuschließen bzw. zu erwarten sind.

Es wird empfohlen, nach Realisierung des Gewerbeparks das Verkehrsbild in diesem Bereich nochmals zu erheben und so die tatsächlich eingestellten Veränderungen in einer Wirkungsanalyse abzuleiten. Kapazitätssteigernde Maßnahmen sind für diese Einmündung im Bedarf durch einfache bauliche Änderungen in der Zufahrt vom Kreisverkehrsplatz realisierbar.

Nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) errechnet sich für den Kreisverkehrsplatz in der Industriestraße unter Beachtung einer Steigerung der Einfahrmenge um 12 Prozent gegenüber der aktuellen Zählung die Stufe „E“ mit instabilem Verkehrsfluss. Die Überschreitung der Stufe „D“ beträgt jedoch nur drei Prozent; damit befindet sich der Knoten im Bereich der Grenzleistungsfähigkeit.

Da die Prognoseansätze deutliche zur belastungsintensiven Seite gewählt wurden, bereits für die heutige Spitzenstunde die Reserve gegenüber einem instabilen Verkehrsfluss nur bei acht Prozent liegt und damit die Einstufung der Verkehrsqualität nicht ausschließlich durch das geplante Vorhaben in der Hermsdorfer Straße begründet ist, wird auch für diesen Knotenpunkt empfohlen, in einer Wirkungsanalyse die Kapazität nochmals zu überprüfen.

Dabei kommt der Gutachter abschließend zu folgenden, hier zusammengefasst wiedergegebenen Ergebnissen ...

- ... für den Knotenpunkt Hermsdorfer Straße / Gewerbepark: „Die Einrichtung einer separaten Linkabbiegespur im Zuge der Hermsdorfer Straße ist aus leistungstechnischen Aspekten (...) nicht erforderlich.“ (Seite 23) und
- ... für den Knotenpunkt Hermsdorfer Straße / Rampe B 42: „Für einen möglichen Kreisverkehrsplatz wird (...) die Qualität des Verkehrsflusses innerhalb der Stufe „B: gut“ ausgewiesen. Ökonomisch betrachtet ist der Kreisverkehr eher kritisch zu sehen, da die maßgebenden Hauptströme im Verkehrsfluss gehindert werden und somit höhere Fahrzeiten entstehen. (...) Kapazitätssteigernde Maßnahmen sind ... im Bedarf durch einfache bauliche Anlagen (...) realisierbar. (...) Durch marginale Änderungen in der

Zufahrt (Ausfädelungsspur/Dreiecksinsel und untergeordneter Rechtsabbieger in Richtung Hermsdorfer Straße) ließe sich ein guter Verkehrsfluss erreichen.“ (Seite 23 i.V.m. Seite 19) sowie

- *... für den Kreisverkehrsplatz Industriestraße: „Sowohl für die Analyse als auch den „Mit-Fall“ wird für den Kreisverkehrsplatz der Bereich der Grenzleistungsfähigkeit erreicht. (...) Aufgrund der Topographie sind bauliche Maßnahmen zur Steigerung der Verkehrsqualität nicht problemlos zu realisieren. (...) Da die Prognoseansätze deutlich zur belastungsintensiveren Seite gewählt wurden, bereits für die heutige Spitzenstunde die Reserve gegenüber einem instabilen Verkehrsfluss nur bei acht Prozent liegt und damit die Einstufung der Verkehrsqualität nicht ausschließlich durch das geplante Vorhaben begründet ist, wird empfohlen diesen Knotenpunkt in einer Wirkungsanalyse nochmals zu überprüfen.“ (Seite 20 i.V.m. Seite 24)*

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieses Gutachtens mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 4. Juli 2013 entschieden, dass eine Änderung der Planzeichnung für die Knotenpunkte Hermsdorfer Straße / Gewerbepark und Hermsdorfer Straße / Rampe B 42 nicht vorgenommen wird bzw. hinsichtlich des problematischen Kreisverkehrsplatzes Industriestraße nicht vorgenommen werden kann, da er außerhalb des Geltungsbereiches gelegen ist.

2.3 Erläuterung einzelner Festsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan gliederte sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in vier einzelne Teilbereiche mit entsprechender numerische Kennzeichnung. Gemäß § 8 i.V.m. mit § 1 Abs. 4, 5, und Abs. 6 BauNVO war in allen Teilbereichen ein Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig, sofern der festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten wird. Zudem waren in allen Teilbereichen zulässig: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind, wenn die Geschossfläche 1.200 m² nicht überschreitet. Solche sind in Mischgebieten und Gewerbegebieten allgemein zulässig, da sie aufgrund ihrer Geschossfläche, die einer Verkaufsfläche von 800 m² entspricht, als „nicht-großflächig“ gelten. Eine Konkurrenz mit innerstädtischen Sortimenten wird durch die Begrenzung auf Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter von vorneherein ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe mit Geschossflächen über 1.200 m² gelten generell als „großflächig“ und dürfen nur in Kern- oder Sondergebieten zugelassen werden. Solche Betriebe können sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken. Betriebe mit einer Geschossfläche über 1.200 m² mit einem Sortiment ohne zentrenbildenden Charakter sollten daher lediglich ausnahmsweise zulässig sein, da negative Auswirkungen auf die Innenstadt nicht auszuschließen waren. Daher behielt sich die Stadt Lahnstein vor, eine Einzelfallprüfung vorzunehmen, womit sicher gestellt werden sollte, dass die Konsequenzen einer solchen Ansiedlung sorgfältig geprüft werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll sich die Palette möglicher Nutzung grundsätzlich nicht ändern. Der Schwerpunkt kann sich dadurch aber auf den (großflächigen) Einzelhandel verlagern, dessen Zulässigkeit durch die Festsetzung eines Sondergebietes neu definiert wird. Diese - westlich der Erschließungsstraße - gelegenen Flächen können auch zukünftig gewerblichen Nutzungen dienen, die hier nicht ausgeschlossen werden.

Aus dem Katalog der Nutzungsarten nach der Baunutzungsverordnung wurden die Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke jeweils als „ausnahmsweise zulässig“ festgesetzt. Diese breitgefächerten Nutzungen sollen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, aber nur im Einzelfall eine Genehmigung erhalten. Grundsätzlich sollten diese eher innerstädtisch geprägten Anlagen nur zweitrangig berücksichtigt werden.

Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke und Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind in den gewerblichen Bereichen des Gebietes allgemein zulässig, ebenso wie die ein Gewerbegebiet prägenden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Neben den differenziert für zulässig erklärten Einzelhandelsbetriebe sind alle weiteren im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.

Auch Tankstellen sollen zur Vermeidung eines reinen Kfz-beeinflussten Andienerverhaltens außen vorbelassen werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes waren im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorgesehen. Sie tauchen nun als allgemein zulässige Nutzungen in den Gewerbegebieten GE-2 und GE-3 auf. In diesen beiden Gebieten wurden die vormals zulässigen Einzelhandelsbetriebe aufgrund landesplanerischer Vorgaben nunmehr ausgeschlossen. Als Kompensation für den Verlust dieses Nutzungspotenzials sieht der Bebauungsplan nun vor, Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zuzulassen.

Des Weiteren sind Nutzungen, deren Anwesenheit „Trading down-Effekte“ verursachen könnten, für unzulässig erklärt worden. Das sind insbesondere die Vergnügungsstätten und die speziell genannten Bordellbetriebe; dies daher, weil Bordellbetriebe laut Baunutzungsverordnung unter die „Gewerbebetriebe aller Art“ fallen und ansonsten allgemein zulässig sind.

Im Bebauungsplan können einzelne der unter einer Nummer einer Baugebietsvorschrift der Baunutzungsverordnung zusammengefassten Nutzungen ausgeschlossen werden. Für eine solche Festsetzung bedarf es städtebaulicher und nicht moralischer oder gewerberechtlicher Gründe. Denn Festsetzungen des Bebauungsplans als Bodennutzungsregelungen sind nur gerechtfertigt, wenn sie von dem Ziel bestimmt sind, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten und eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Gemeinde muss in Bezug auf Probleme, die nicht die Ordnung der Bodennutzungen in der Gemeinde, sondern andere Bereiche betreffen, wie den allgemeinen Jugendschutz und die Vorsorge gegen die Förderung oder Ausbeutung der Spielleidenschaft, die Wertung des dafür zuständigen Bundesgesetzgebers hinnehmen, der die Gewerbefreiheit auch für Spielhallen gewährleistet und den durch sie möglichen Gefahren für die genannten Gemeinwohlbelange durch bestimmte Anforderungen in der Gewerbeordnung vorzubeugen sucht.

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

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes müssen die städtebaulichen Gründe eine spezielle Qualität haben. Dies sind vorliegend gegeben, da es in erster Linie darum geht, das neue Nahversorgungszentrum ausschließlich als solches entstehen zu lassen, damit von Beginn an der gefürchtete „Trading down-Effekt“ nicht einsetzen kann. Gerade die unmittelbare Nähe zur überörtlichen Bundesstraße B 42 - und der damit verbundene große Einzugsbereich - könnte den Standort für Betreiber von Vergnügungsstätten, aber auch Bordellbetrieben, attraktiv erscheinen lassen. Die Sorge um mit der damit eingehenden Niveauabsenkung würde einen Attraktivitätsverlust des neuen Nahversorgungszentrums bewirken. Das Bestreben nach Sicherung des vielfältigen Angebots an Geschäften wäre damit umsonst gewesen. Verbleibende Flächen sollen nach wie vor der ge-

werblichen Nutzung dienen, so dass diese gestärkt und nicht durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten, die sich erfahrungsgemäß wirtschaftlicher tragen, verdrängt wird.

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

Mit dem Ausschluss solcher Betriebe werden frühzeitig die planerischen Voraussetzungen geschaffen, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet.

Ein weiterer Aspekt liegt in der unmittelbaren Nachbarschaft des Nahversorgungszentrums. Nachteilige Auswirkungen durch Vergnügungsstätten und Bordelbetriebe auf innerstädtische Wohngebiete müssen von vorneherein ausgeschlossen werden. Durch die Nachbarschaft von Bordellen wird im Allgemeinen der Wert von Wohngrundstücken gesenkt; das erschwert die Herstellung einer sozialen Ausgewogenheit im Wohngebiet.

Der Ausschluss von Bordellen in einem Gewerbegebiet ist geeignet, dort vorhandenes oder anzusiedelndes produzierendes Gewerbe und industrielle Nutzung gegen einen finanziell begründeten Verdrängungswettbewerb zu schützen.

Abgesehen davon ist festzuhalten, dass das Städtebaurecht sozialethisch neutral ist, nur auf das bodenrechtliche Konfliktpotential reagiert und versucht, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Der Baunutzungsverordnung liegt das städtebauliche Leitbild zugrunde, dass Wohnen und die Ausübung der Prostitution durch Bordelle und bordellartigen Betriebe, einschließlich von Terminwohnungen, städtebaulich zu trennen sind, da diese Nutzungen nach der empirisch belegbaren typisierenden Betrachtungsweise in Bereichen unverträglich sind, wo gewohnt wird.

Die landesplanerische Vorgabe zur Regelung der Einzelhandelsnutzungen greift tief in den Katalog der Baunutzungsverordnung ein. Diese erlaubt ansonsten grundsätzlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der sogenannten Großflächigkeit auch in Gewerbegebieten, wovon der rechtskräftige Bebauungsplan Gebrauch machte. Um den in den Bebauungsplan gesetzten Vertrauensschutz nicht aufs Spiel zu setzen, sind differenzierte Vorgaben vonnöten.

Zwar offeriert das raumordnerische Prüfungsergebnis den bestehenden Bestreben einen Bestandschutz, doch kann sich hierauf nicht ohne Eingehen in ein planerisches Risiko verlassen werden: Ein Bestandschutz kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden! Mit dem Verbot dieser Nutzung wird ausgesagt, dass sie letzten Endes hier nicht erwünscht ist und auf Dauer gesehen entfernt werden muss.

Theoretisch ist bei fehlender Zulässigkeitsvoraussetzung sogar denkbar, eine solche Nutzung zu untersagen, wenngleich dies Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde auslösen könnte. Auf jeden Fall würde dies für die Eigentümer einer ordnungsgemäß genehmigten Anlage erhebliche Probleme mit sich bringen: so können beispielsweise Probleme bei

Veräußerung von Grundstück und Gebäude entstehen, bei der Belastung im Grundbuch oder bei der Frage nach finanziellen Sicherheiten im Falle notwendiger Bankbürgschaften. Desgleichen ist jeglicher Erweiterungsanbau oder gar eine genehmigungspflichtige Instandsetzung einer Nutzung in Frage gestellt, für die der Bebauungsplan keine Zulässigkeit vorsieht. Nicht zuletzt bedeutet eine ausgesprochene Unzulässigkeit für diese Nutzung im Bebauungsplan einen erheblichen Eingriff in das Eigentum, da das Grundstück im Falle einer Weiterveräußerung an Wert verliert, weil Nachfolgebisitzer die dann für unzulässig erklärte Nutzung nicht wieder ausüben dürfen.

Der Bebauungsplan sieht sich daher in der Pflicht, im Gewerbegebiet GE-1 zumindest eine ausnahmsweise zulässige Nutzung zu formulieren, nach der Einzelhandel mit nicht-Innenstadt relevanten Sortimenten bis zu einer bestimmten maximalen Verkaufsfläche zulässig sind. Unter die nicht-innenstadtrelevanten Sortimente nach der „Lahnsteiner Liste“ fallen auch die medizinischen und orthopädischen Geräte (Sanitätsbedarf) nach Nr 47.74 WZ 2008. Von einer Festschreibung auf genau dieses - bisher vorhandene Sortiment - wurde abgesehen, da die anderen in der Lahnsteiner Liste definierten nicht-innenstadtrelevanten Sortimente vergleichbar sind und in dieser Größenordnung auch für verträglich angesehen werden. Über die nur „ausnahmsweise“ zulässig getroffene Regelung bleibt die Möglichkeit offen, über die Planungshoheit steuernd einzugreifen.

Ähnlich gelagert ist die Nutzung im Gewerbegebiet GE-3, wo eine im Außenbereich gelegene Groß- und Einzelhandelsnutzung nunmehr durch den Bebauungsplan nicht für unzulässig erklärt werden kann. Hier wird allerdings durch die Festsetzung des Einzelhandels mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln definitiv festgelegt, dass keine anderen Einzelhandelsnutzungen mehr zugelassen werden können.

Der Schwerpunkt des „Gewerbeparks Hermsdorfer Straße“ liegt nach der Änderung des Bebauungsplanes mit knapp der Hälfte seiner flächenmäßigen Nutzung auf dem Sondergebiet Einkaufszentrum.

Hier bestimmt eine explizite Vorgabe des raumordnerischen Prüfungsergebnisses nicht nur die Festsetzung der Sortimente, sondern auch die Größe ihrer Verkaufsfläche. Dies bedingt eine erheblich differenziertere Festsetzung als es noch zu den Zeiten während der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes möglich war: Damals konnten zwar Einzelhandelsbetriebe mit einer gewissen Beschränkung auf zentren- oder nicht-innenstadtrelevante Sortimente vorgegeben werden, nicht jedoch deren Anzahl.

Um die landesplanerischen Vorgaben umzusetzen, damit definitiv nur jeweils eine der zulässig erachteten Anlagen gebaut werden kann (bzw. in der Summe mehrere Anlagen die maximale Verkaufsfläche nicht überschritten wird), bedarf es eines komplexen mathematischen Vorganges. Nach der Rechtsprechung muss gesichert werden, dass die ausgesprochene Zulässigkeit nur eines Betriebes nicht dazu führen darf, dass der Erst-Antragstellende diesen Zuschlag erhält, weitere Grundstückseigentümer dann aber „leer ausgehen“.

Der daher getroffene Festsetzungsweg gründet auf einem festgelegten Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und maximal möglicher Verkaufsfläche. Um dieses Verhältnis zu ermitteln, wurde zunächst festgestellt, wie auf der ca. 24.200 m² großen Fläche des Sondergebietes die nach dem raumordnerischen Prüfungsergebnis maximal zulässige Verkaufsfläche von 4560 m² untergebracht werden kann. Als Quotient zwischen diesen beiden Werten

ergibt sich die sogenannte Verkaufsflächenzahl (VKZ) von gerundet 2,0 - das heißt, dass zwanzig Prozent der Fläche des Grundstückes als Verkaufsfläche im Einkaufszentrum zulässig ist.

Aus dieser Verkaufsfläche (VK) werden in einem zweiten Schritt die jeweiligen Anteile der fünf einzelnen Nutzungen ermittelt, dies aber zusätzlich beschränkt durch den absoluten Wert der maximalen Verkaufsfläche nach dem raumordnerischen Prüfungsergebnis.

Aufgrund notwendiger Rundungen bei der Verkaufsflächenzahl auf eine Kommastelle als auch der Ermittlung der anteiligen Verkaufsfläche auf gerade Zahlen entsteht in der Summe der Anteile eine rechnerische Differenz auf einhundert Prozent, die für die Festsetzung an sich bedeutungslos ist.

Das raumordnerische Prüfungsergebnis geht von der Zulässigkeit einer maximal möglichen Verkaufsfläche aus. Tatsächlich hat sich seit Feststellung dieses Ergebnisses gezeigt, dass diese Größenordnung nicht zwingend ausgeschöpft werden muss. In zwei Fällen – beim Einzelhandel mit Bekleidung, Schuhen und Lederwaren sowie beim Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren gehen die Betreiber dieser beiden Anlagen von tatsächlich kleineren Läden aus, so dass die Verkaufsflächen konkret um ein Achtel bzw. ein Viertel verringert wurden.

Die Notwendigkeit, die nach raumordnerischen Prüfungsergebnis maximal zulässige Fläche auch als solche im Bebauungsplan festzuschreiben, stellt sich somit nicht mehr ein. Nicht zuletzt bringt diese Verringerung der Verkaufsfläche auch ein rechnerisch ermitteltes verringertes Verkehrsaufkommen mit sich. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird diese Regelung verbindlich, wovon auch im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht mehr abgewichen werden kann.

Eine weitere Vorgabe des raumordnerischen Prüfungsergebnisses ist die Verpflichtung, nur einen bestimmten Anteil der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zu gestatten. Diese Vorgabe ist – wie die übrigen des raumordnerischen Prüfungsergebnisses – „geeignet darzustellen bzw. festzusetzen“, wie es das Ziel Z 60 des Landesentwicklungsprogramms IV vorgibt. Ein gewisser Spielraum um diese Geeignetheit festzustellen bzw. anzuwenden ist somit gegeben: um nicht in jedem Fall eine städtebaulich unbegründbare differenzierte Vorgabe eines Ausschlusses für innenstadtrelevante Randsortimente nach prozentualem Anteil und absoluten Flächenvorgaben festsetzen (geschweige denn in der späteren Praxis des Baugenehmigungsverfahrens zu genehmigen und überprüfen) zu müssen, hat der Bebauungsplan eine einheitliche Vorgabe getroffen, Randsortimente nur auf einer Fläche von jeweils zehn Prozent der Verkaufsfläche zu gestatten.

Damit die Flächenbegrenzung beim Lebensmittelvollsortimenter eingehalten werden kann, für den das raumordnerische Prüfungsergebnis nur maximal fünf Prozent, aber nicht mehr als sechzig Quadratmeter innenstadtrelevante Randsortimente gestattet, sieht der Bebauungsplan eine zusätzliche Kappungsgrenze vor, nach der diese Sortimente maximal achtzig Quadratmeter als absolutem Wert abdecken dürfen. Dies entspricht mathematisch zehn Prozent der maximalen Verkaufsfläche eines nicht-großflächigen Betriebes.

Die planerische Freiheit, von den diffizilen Vorgaben des raumordnerischen Prüfungsergebnisses abzuweichen zu dürfen - was zum Teil zu geringfügigen Überschreitungen in den absoluten Quadratmeterzahlen führt - bleibt dem Bebauungsplan bei der Umsetzung dieser

Vorgaben gestattet. Es ist Aufgabe des Bebauungsplanes, diese Festsetzungen städtebaulich zu begründen: die mathematisch differenziert auf einzelne Quadratmeter vorgeschriebenen Werte aus der Multiplikation von Kaufkraftabfluss, Flächenproduktivität und sonstigen Koeffizienten müssen hier zugunsten eines einheitlichen und auch handhabbaren Rechenweges weichen. Die getroffenen Festsetzungen machen - trotz ihrer Komplexität - überschaubar deutlich, welche Sortimente in welcher maximalen Verkaufsfläche erlaubt sind, ohne dass dies mittels eines für jeden Einzelfall vorgeschriebenen gesonderten Berechnungsmodus zu ermitteln wäre.

Einschränkungen des unternehmerischen Handelns können, je nach Ausmaß, einen Eingriff in das Eigentum bedeuten. Das Eigentum ist durch das Grundgesetz garantiert und umfasst auch die Baufreiheit. Da die Bauleitplanung Inhalte und Schranken des Eigentums bestimmen, sind die Belange des schutzwürdigen Eigentums ein in besonderer Weise zu berücksichtigender Belang und nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentums nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurückstellt.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan hatte das Maß der baulichen Nutzung über eine Kombination von Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt und durch eine Vorgabe zur Höhe der baulichen Anlagen ergänzt. Lediglich im Gewerbegebiet GE-1 war anstelle der Baumassenzahl eine Geschossflächenzahl von 2,4 zur Anwendung gekommen. Dies hatte den Grund, dass im Eingangsbereich des neuen Gewerbegebietes nach damaligen Vorstellungen dem Bau von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden der Vorzug gegeben werden sollte. Nachdem gerade diese Fläche nunmehr bereits bebaut ist, gibt es für eine derartige Differenzierung keinen Bedarf mehr. Eine einheitliche Baumassenzahl über das gesamte Gebiet lässt sich als städtebauliche Vorgabe ohne Nennung von Abweichungen oder Ausnahmen begründen und bringt daher auch keinen Unterschied zur vormaligen Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe mit sich, die nach wie vor bei zwölf Metern liegt.

Zu einer Änderung des Maßes der baulichen Nutzung führt die neuerliche Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6. Der rechtskräftige Bebauungsplan hatte die Festsetzung der GRZ an der Höchstgrenze des § 17 BauNVO orientiert, da hier eine weitgehende Überbauung für die Nutzung als Gewerbegebiet erforderlich schien. Eine geringere Grundflächenzahl, die damit eine geringere Nutzungsdichte ermöglicht, hätte nach damaliger Auffassung das Gebiet für potenzielle Gewerbetreibende unattraktiv gemacht, da sie dann nur einen bestimmten Teil ihres Grundstücks baulich nutzen könnten. Zudem hätte - so wurde in der Abwägung argumentiert - die Ausweisung einer niedrigeren GRZ zur Folge, dass damit weniger Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stünden.

Damalige Forderungen, die Grundflächenzahl noch über den Wert von 0,8 hinausgehend zu gestatten als auch landespflegerische Bedenken, diese zu reduzieren, wurden begründet zurückgewiesen. Insbesondere wurde die Effizienz des Gewerbegebietes in Frage gestellt, da die nach Vorgaben der Landesplanung zu erreichenden Flächenkapazität im gewerblichen Bereich dann dazu geführt hätte, an anderer Stelle weitere gewerbliche Flächen ausweisen

zu müssen, welche aufgrund der räumlich beengten Verhältnisse im Rheintal nicht zur Verfügung standen.

Mit der in den letzten Jahren eingetretenen Entwicklung und dem Rückgang des Bedarfes als auch gleichzeitig der Entstehung neuer Gewerbeflächen auf den Didiergelände und dem damals aufkommenden enormen Potenzial auf dem Güterbahnhof Oberlahnstein, schien dies die richtige Entscheidung zu sein. Nach heutigen Erkenntnissen und den Forderungen, Flächenversiegelungen landespflegerisch ausgleichen zu müssen, konnte eine Reduzierung der Grundflächenzahl um ein Viertel ihres ursprünglichen Wertes auf 0,6 erreicht werden.

Auch mit dieser Festsetzung wird sich das Gewerbegebiet nicht als unwirtschaftlich erweisen, vielmehr aber an Attraktivität gewinnen, wenn eben nur maximal sechzig Prozent der Grundfläche nur mit baulichen Anlagen überstellt werden darf. Die übrigen gesetzlichen Regelungen über den Berechnungsmodus der Baunutzungsverordnung bleiben erhalten.

2.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück definiert. Da es keine städtebauliche Erfordernisse gibt, hier eine differenzierte oder gar kleinteilige Führung der Baugrenzen einzuführen, ist von einer grundsätzlich großzügigen Handhabung mit einem Abstand von parallelen drei Metern zu Erschließungsstraße und Grundstücksgrenze ausgegangen worden.

In den Bereichen, in denen anderweitige Vorgaben bestehen („Bauverbotszone“ zur B 42 und Abstand zu den Gärten der Theodor-Zais-Straße) wurden Vorgaben von zwanzig bzw. dreißig Meter Abstand eingetragen.

Im Übrigen bestimmt die rheinland-pfälzische Landesbauordnung mit ihren eigenen Regelungen daraus einzuhaltende Abstände.

Dies betrifft auch die Führung der Nutzungsrechte (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) deren Grundbucheintrag mit genau definierten Vorgaben zu erfolgen hat. Eine Überbauung von Leitungsrechten wird daher nicht möglich sein, auch wenn der Bebauungsplan mit seinen überbaubaren Flächen dies offeriert. Eine städtebauliche Vorgabe, die Führung von Leitungsrechten außerhalb der bebaubaren Flächen zu legen, gibt es indes nicht. Hier soll der Plan flexibel bleiben, damit im Falle einer anderweitigen Führung von Leitungen oder ihres gänzlichen Wegfalls keine unbegründbaren Einschränkungen bei der Wahl eines Gebäudestandortes auftreten.

2.3.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Eine Einschränkung über Art und Maß der Nebenanlagen trifft der Bebauungsplan nicht. Gerade in Gewerbe- und Sondergebieten sollen Nebenanlagen jeglicher Art möglich sein, zum Teil auch außerhalb der überbaubaren Flächen. Grenzen sind allerdings entlang der Straßenräume gesetzt, wo sowohl Garagen als auch Nebenanlagen einen Mindestabstand von einem halben Meter einhalten müssen.

Dass auch Stellplätze einen solchen Mindestabstand einhalten müssen, liegt daran, dass der Bebauungsplan mit allen ihm zur Verfügung stehenden Mitteln die unmittelbare Zufahrt von Stellplätzen von der Erschließungsstraße aus verbieten muss. Der hierbei entstehende

Ein- und Ausfahrtsverkehr würde zu nicht vertretbaren Verkehrsbehinderungen und –gefährdungen führen. Die Errichtung von Stellplätzen ohne diesen Mindestabstand kann daher nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn die Zufahrt von der öffentlichen Fläche aus durch eine Einfriedung unmöglich gemacht wird.

2.3.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt unter Beachtung des Landeswassergesetzes und der allgemeinen Entwässerungssatzung der Stadt Lahnstein. Des Weiteren trifft der Bebauungsplan eigene Festsetzungen unter der Überschrift von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Entwässerungskonzept entstand während der Phase der Planaufstellung in den Jahren 1997-99 als damals aktuelles Mulden-Rigolsystem, das mit in West-Ost-Richtung liegenden Muldenkaskaden und zwischenliegenden Querdämmen angedacht worden war. Des Weiteren sollte das zurückzuhaltende Wasser über die Grabenschultern breitflächig in den Böschungsfächen versickern.

Fünfzehn Jahre später hat sich die eine oder andere Überlegung der damaligen Zeit relativiert, so dass man heute wieder von offenen Mulden Abstand nimmt und stattdessen eine Fläche zur Sammlung, Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers vorhält. Ein solches Versickerungsbecken ist im Norden des Gebietes innerhalb einer festgesetzten privaten Grünfläche zu errichten, mit der Vorgabe, dass das Niederschlagswasser aus dem Sondergebiet dorthin zu führen ist. Des Weiteren ist es mit einem Notüberlauf an die Kanalisation anzuschließen. Ein geotechnischer Bericht zur Bebaubarkeitsuntersuchung sagt dem Standort des Versickerungsbeckens hierfür geeignete Qualitäten nach.

In den übrigen gewerblich nutzbaren Gebieten des Bebauungsplanes ist der Standort eines solchen Versickerungsbeckens nicht festlegbar, weil auf eine flexible Einteilung späterer Grundstücke Wert gelegt wird. Für diesen Fall trifft der Bebauungsplan textliche Festsetzungen, dass auch in den Gewerbegebieten das Niederschlagswasser der befestigten und unbefestigten Flächen auf den einzelnen Grundstücken in den nicht überbauten Flächen durch die belebte Oberbodenzone hindurch in flachen Geländemulden zurückzuhalten und versickern zu lassen ist.

Dies kann durch Mulden, Rigolen, offene und geschlossene Gräben geschehen, damit das Niederschlagswasser anschließend gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden kann, wenn eine Versickerung in Folge von schwach bis sehr schwach durchlässigem Untergrund nicht möglich ist. Um dies verbindlich zu regeln, wird eine maximale Drosselabflussspende festgesetzt, die in den noch unbebauten Gebieten GE-1b und GE-2 gesondert festgesetzt ist.

2.3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In der Planzeichnung sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen eingetragen. Mit den Nummern 1 bis 4 sind verschiedene Nutzungsrechte unterschieden worden, die zur Erschließung angrenzender Gartenflächen als auch einer grundsätzlich

verbesserten Fußwegebeziehung dienen. Des Weiteren sind Leitungsrechte eingetragen, wo diese für eine wirtschaftliche Leitungsführung mit dem vorhandenen Gefälle sinnvoll sind.

Die hiernach zulässige Nutzung kann aber sowohl öffentlich als auch privat sein. Die Festsetzung solcher Rechte bedarf der dinglichen Umsetzung. Keineswegs begründet sie bereits das entsprechende dingliche Recht. Als solche dinglichen Rechte, kommen Baulasten in Betracht, ansonsten bedarf es beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten oder Grunddienstbarkeiten nach dem § 1018 ff. und 1090 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Da diese Rechte dem Eigentümer ein bestimmte Tun, Dulden oder Unterlassen aufgeben, müssen sie in ihrem Inhalt genau bestimmt sein. Dies bedeutet für die planerische Festsetzung, dass schon diese so präzise sein muss, dass hieraus unmittelbar das entsprechende dingliche Recht abgeleitet werden kann. Darüber hinaus muss die Festsetzung nach dem Kreis der Begünstigten präzisiert sein; diese werden in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes explizit genannt.

2.3.7 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung

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

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfahren durch seine erste Änderung eine behutsame Aktualisierung. Dies geht insbesondere einher mit einer Angleichung der neuen Festsetzungen mit denjenigen aus dem Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 - Koblenzer Straße - aus dem Jahr 2005.

Dieser Bebauungsplan setzte erstmals Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten fest, die sich in ihrer Umsetzung in der Praxis durchaus bewährten. Insoweit waren sie auch bei späteren Gewerbegebieten wie im Bereich der Didierstraße und des ehemaligen Verpflegungsamtes zur Anwendung gekommen. Auf Beschluss des Stadtrates war bereits frühzeitig die Entscheidung getroffen worden, diese Festsetzungen auch für die Novellierung der Hermsdorfer Straße einzuarbeiten.

Die unter den Gestaltungsfestsetzungen maßgebliche Gebäudehöhe wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 übertragen. Sie ist auf zwölf Meter festgesetzt und entspricht damit dem gleichen Wert der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten „Höhe der baulichen Anlagen“ nach § 18 BauNVO. Die rechtliche Grundlage wurde gewechselt, weil es sich bei dieser Vorgabe um eine gestalterische Festsetzung handelt und nicht mehr durch die das Maß der baulichen Nutzung bestimmt, wozu nunmehr Grundflächen- und Baumassenzahl herangezogen werden. Wörtlich übernommen wurde die ausnahmsweise eingesetzte Zusatzregeln, wonach Gebäudehöhe um bis zu fünfundzwanzig Prozent überschritten werden darf, wenn es sich dabei um technische Aufbauten handelt, die in der Summe ihrer Grundflächen höchstens zehn Prozent der Grundfläche des Gebäudes betragen und mindestens zehn Meter von der nächstliegenden Baugrenze entfernt sind. Die

Überschreitung ist damit flächen- und abstandsmäßig ausschließlich auf technische Aufbauten beschränkt.

Bei den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wurde die erforderlichen Bezugsebene teilweise geändert: Bei den bergseitig erschlossenen Grundstücken galt die Geländeoberfläche als Bezugspunkt; das entspricht der heutigen Festsetzung. Bei den talseitig erschlossenen Grundstücken (östlich der Erschließungsstraße) wurde der höchste Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche herangezogen. Die Maximalhöhe der Gebäude von zwölf Metern wäre dann an dieser Stelle unmittelbar neben der Straße erlaubt gewesen; im rückwärtigen hängigen Bereich würde topographisch bedingt eine niedrigere Gebäudehöhe entstehen. Die neue Festsetzung unterscheidet berg- und talseitige Erschließung nicht mehr, sondern bezieht sich in beiden Fällen auf die Geländeroberfläche. Dafür definiert sie, dass in jedem Fall das höchste anzutreffende Maß gilt; fällt das Gelände nach einer oder mehreren Seiten ab, gilt der größte Wert.

Grund für diese Änderung ist der Umstand, dass die Rechtsprechung Bezugspunkte auf eine (zum Planungszeitraum) noch nicht erstellte Erschließungsstraße für nicht eindeutig bestimmt hält.

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

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

So sind Werbeanlagen an Gebäuden mindestens fünfzig Zentimeter unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe anzubringen und dürfen nicht mehr als fünf Prozent der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen, maximal in ihrer Größe jeweils auf zehn Quadratmeter begrenzt. Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind dabei nicht zulässig.

Auch einzelstehende Werbeträger dürfen eine Höhe von 7,50 m und einer Ansichtsfläche von jeweils acht Quadratmeter nicht überschreiten, wobei Fahnen von dieser Regelung nicht betroffen sind, da sie ungeachtet ihrer Höhe als Werbeträger toleriert werden und in der üblicherweise auftretenden Reihung auch einen gestalterisch positiven, wenn nicht gar raumbildenden Effekt mit sich bringen.

Eine ausnahmsweise Regelung für Werbeträger bis zu einer Höhe von zwölf Metern wurde im Zuge der Abwägung neu eingeführt. Aufgrund eingegangener Anregungen hat sich der Stadtrat mit dieser Thematik ausführlich auseinandergesetzt und eine Ausnahmeregelung eingeführt, in der solche Werbeträger - allerdings auch begrenzt auf acht Quadratmeter Ansichtsfläche - ebenso hoch errichtet werden dürfen wie die Maximalhöhe eines Gebäudes. Dies allerdings nur auf einer zugeordneten Grundfläche von mindestens einem Hektar und nicht mehr als dreißig Meter von der westlichen Baugrenze entfernt. Zusätzlich wurde die ausstrahlende Lichtwerbung zwischen den Himmelsrichtungen Nord-Nord-Ost und Süd-Süd-Ost ausgeschlossen.

Die übrigen, an den Gebäuden anzubringenden Werbeanlagen oder freistehenden Werbeträger werden ebenso wie anderen städtischen Lagen sehr restriktiv behandelt, mit der Option, durch Fahnen einen durchaus gewünschten Gegenpol zu breitflächigen Beschriftungsflächen an Gebäuden zu erreichen. Fahnen - auch in größerer Zahl nebeneinander - tragen zu einer angestrebten räumlichen Gliederung bei.

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

Andererseits trägt eine Vorgabe über die Gliederung der Fassaden aller Gebäude dazu bei, dass sie sich nicht als fensterlose Wandscheiben präsentieren. Zumindest in einem gewissen Rahmen, der durchaus eingefordert werden kann, müssen die einzelnen Bauherren hier dem Gesamtbild Rechnung tragen.

Die Höhe von Einfriedungen erfährt durch den geänderten Bebauungsplan eine Reduzierung der vormals möglichen 2,25 m Höhe auf die nach Landesbauordnung mit der Genehmigungsfreiheit verbundenen zwei Meter. Auch diese sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in der 1,50 m überschreitenden Höhe in transparenter Form ausgeführt wird. Transparent heißt, dass mindestens achtzig Prozent der Ansichtsfläche durchsehbar ausgeführt wird.

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

2.4 Verfahren

2.4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 12. April 2010 gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Beschlüsse gefasst, ein jeweiliges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes als auch des Bebauungsplanes Nr. 29 einzuleiten.

Die Aufstellungsbeschlüsse wurden gleichzeitig mit der anstehenden Beteiligung der Öffentlichkeit am 7. Dezember 2012 im Rhein-Lahn-Kurier bekannt gemacht.

2.4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Sitzung am 26. November 2012 hat der Stadtrat den vorgelegten Entwurf zur Änderung der Planung anerkannt und die Verwaltung beauftragt, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Die im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehene Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer einmonatigen öffentlichen Auslegung der vorläufigen Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 17. Dezember 2012 bis 18. Januar 2013 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 7. Dezember 2012 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 49 bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Fristgemäß eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.5.1.1 ab Seite 73 gelistet. Spätere Stellungnahmen waren nicht zu verzeichnen.

2.4.3 Beteiligung der Behörden

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 4. Dezember 2012 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

Mit Fristsetzung von einem Monat wurden die Behörden aufgefordert, auch Aufschluss über beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

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

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

- *Energieversorgung Mittelrhein (EVM), Lahnstein*
- *Industrie- und Handelskammer, Koblenz*
- *Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz*

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte wurden vorgebracht von:

- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Schreiben vom 11. Dezember 2012, eingegangen am 13. Dezember 2012*
- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz - mit Schreiben vom 14. Dezember 2012, eingegangen am 17. Dezember 2012*
- *Handwerkskammer Koblenz - mit Schreiben vom 17. Dezember 2012, eingegangen am 17. Dezember 2012*
- *Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit E-Mail vom 9. Januar 2013*
- *Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, LBB Niederlassung Diez - mit Schreiben vom 19. Dezember 2012, eingegangen am 21. Dezember 2012*
- *Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz - mit Schreiben vom 8. Januar 2013, eingegangen am 9. Januar 2013*
- *Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelreintal, Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 18. Dezember 2012, eingegangen am 27. Dezember 2012*
- *Süwag Energie AG, Lahnstein - mit E-Mail vom 11. Dezember 2012*
- *Wehrbereichsverwaltung West, Wiesbaden - mit Schreiben vom 11. Dezember 2012, eingegangen am 13. Dezember 2012*

Fristgemäß eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.5.2.1 ab Seite 108 gelistet. Spätere Stellungnahmen waren nicht zu verzeichnen.

2.4.4 Erste Abwägung

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

Behandelt und geprüft wurden alle Stellungnahmen die fristgerecht bis zum Ende des letzten Tages der Auslegungszeit - Freitag, den 18. Januar 2013 - eingegangen waren; sie tragen daher spätestens den Posteingangsstempel vom Montag, den 21. Januar 2013. Die unmittelbar anschließend vorgenommene Nummerierung erfolgte in alphabetischer Reihenfolge.

Über die Inhalte der Stellungnahmen mit den Ordnungsnummern 2.5.1.1.1 bis 2.5.1.1.11 sowie 2.5.2.1.1 bis 2.5.2.1.5 wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 4. März 2013 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 6. März 2013 mitgeteilt.

2.4.5 Beschluss zur Öffentlichen Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 4. Juli 2013 die Planung in der damals vorliegenden Fassung anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichen Auslegung beauftragt.

2.4.6 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20. August 2013 bis 19. September 2013 statt. Sie wurde am 9. August 2013 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 32 bekannt gemacht.

Öffentlich ausgelegt waren die Planzeichnung im Maßstab 1:500, die Textliche Festsetzungen sowie die Begründung mit dem Umweltbericht (erstellt durch Dr. Sprengnetter und Partner, Mai 2013, 32 Seiten), der Landschaftsplanerischer Beitrag (erstellt durch Dr. Sprengnetter und Partner, April 2013, Verfasser Erhard Wilhelm, 58 Seiten, 2 Pläne), die Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 und Machbarkeitsstudie (erstellt durch Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, 23. Mai 2013, Bearbeiter D. Pies, 71 Seiten), das Verkehrsgutachten (erstellt durch VERTEC, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Juni 2013, Bearbeiter M. Werhan und P. Berens, 57 Seiten), die Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (erstellt durch Stadt+Handel, 9. Dezember 2011; Verfasser Marc Föhler und Andreas Q. Schuder, 51 Seiten), das raumordnerische Prüfungsergebnis gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlG für das Vorhaben „Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkefachmarkt und weiteren Fachmärkten“ (herausgegeben durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz, 27. August 2012, 30 Seiten) sowie nachrichtlich der dazugehörige Antrag auf vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 LPlG (8. Februar 2012 ohne dort genannte Anlagen, 9 Seiten). Nachrichtlich den öffentlich ausgelegten Unterlagen beigefügt waren desweiteren die öffentlich ausgelegte Entwurfsfassung zur Änderung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung im Bereich der Hermsdorfer Straße aus den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, eine Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 (bestehend aus Textlichen Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung) und eine Kopie des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lahnstein 2012, Fortschreibung beschlossen durch den Rat der Stadt Lahnstein am 17. Dezember 2012 (erstellt durch Stadt+Handel; Verfasser Marc Föhler und Andreas Q. Schuder).

Es wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Es wurde desweiteren darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Fristgemäß eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.5.1.2 ab Seite 75 gelistet. Spätere Stellungnahmen waren nicht zu verzeichnen.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1. August 2013 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

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

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

- *Energieversorgung Mittelrhein (EVM), Lahnstein*
- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz*
- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz*
- *Handwerkskammer Koblenz*
- *Industrie- und Handelskammer, Koblenz*
- *Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, LBB Niederlassung Diez*
- *Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz*
- *Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz*

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte wurden vorgebracht von:

- *Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 7. August 2013, eingegangen am 8. August 2013*
- *Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal, Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 12. September 2013, eingegangen am 16. September 2013*
- *SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - mit Schreiben vom 21. August 2013, eingegangen am 22. August 2013*
- *Syna GmbH, Lahnstein - mit E-Mail vom 5. August 2013*

Fristgemäß eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.5.2.2 ab Seite 111 gelistet. Spätere Stellungnahmen sind im Abschnitt 2.5.2.3 ab Seite 113 genannt.

2.4.7 Zweite Abwägung

Nach Ablauf der Beteiligungsfristen erfolgte die Prüfung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen und die Beschlussfassung über die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Behandelt und geprüft wurden einerseits alle Stellungnahmen, die fristgerecht bis zum Ende des letzten Tages der Auslegungszeit vorlagen als auch eine verspätete, die noch vor der verfahrensabschließenden Sitzung des Stadtrates einging. Die vorgenommene Nummerierung erfolgte in alphabetischer Reihenfolge der Nachnamen der Absender.

Über die Inhalte der Stellungnahmen mit den Ordnungsnummern 2.4.1.2.1 bis 2.4.1.2.149 sowie 2.4.2.2.1 bis 2.4.2.2.2 und 2.5.2.3.1 wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 21. November 2013 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 2. Dezember 2013 mitgeteilt.

2.4.8 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 21. November 2013 den Satzungsbeschluss über die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 - Gewerbepark Hermsdorfer Straße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

2.4.9 Ausfertigung

Der Oberbürgermeister hat am 17. Februar 2014 bestätigt, dass die Planzeichnung nebst Textlichen Festsetzungen Gegenstand des Aufstellungsverfahrens waren, dass die Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden und damit den Bebauungsplan ausgefertigt.

2.4.10 Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan wurde anschließend am 21. Februar 2014 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 8 bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass jedermann den Bebauungsplan, seine Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in Kraft.

2.5 Abwägungsrelevante Eingaben

2.5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Nachfolgende abwägungsrelevante Eingaben wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit fristgerecht getätigt. Bei der Wiedergabe der in alphabetischer Reihenfolge gelisteten Schreiben wurde im Sinne einer Gleichbehandlung bewusst auf die Übernahme einer eventuell im Original vorgenommenen Gliederung, Fettschreibung oder sonstigen Hervorhebung verzichtet. Vereinzelt wurden sinnwahrende Kürzungen nicht-abwägungsrelevanter Inhalte vorgenommen. Lesbare Unterschriften mit Adressenangabe von Mitunterzeichnern sowie aus separaten Unterschriftenlisten sind ebenfalls in alphabetischer Reihenfolge genannt.

Bei dem aus den einzelnen Stellungnahmen ermittelten Abwägungsmaterial, wie es zur Bewertung und Gewichtung dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt wird, bleiben vereinzelte Fragestellungen außen vor. Der Abwägungsvorgang versteht sich nicht in der Form, dass der Stadtrat die Beantwortung von (zum Teil auch rhetorisch gestellter) Fragen vornimmt. Soweit tatsächlich die Festsetzungen oder Absichten der Bauleitplanung hinterfragt werden, ergeben sich die Antworten bereits aus der vorliegenden Begründung. In Einzelfällen wird durch Fußnoten darauf verwiesen, ebenso wie nicht zutreffende Vorwürfe angemerkt werden. Eine separate Beschlussfassung des Stadtrates erfolgte in solchen Fällen nicht.

2.5.1.1 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

2.5.1.1.1 [REDACTED] und einer „Unterschriftenliste für die Petition zum Flächennutzungsplan im Bereich des Gewerbeparks Hermsdorfer Straße“

[REDACTED]

- mit Schreiben vom 26. Dezember 2012, eingegangen am 15. Januar 2013

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.7 ab Seite 154 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163

2.5.1.1.2

- mit Schreiben vom 8. Januar 2013, eingegangen am 9. Januar 2013

- *Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.1.3

- mit Schreiben vom 8. Januar 2013, eingegangen am 21. Januar 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.7 ab Seite 154 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.1.4

- mit Schreiben vom 12. Januar 2013, eingegangen am 15. Januar 2013, vorab als E-Mail am 14. Januar 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Einbeziehung von Flächen in den Geltungsbereich, Abschnitt 2.6.6 ab Seite 152*

2.5.1.1.5

- mit Schreiben vom 12. Januar 2013, eingegangen am 15. Januar 2013, vorab als E-Mail am 14. Januar 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Einbeziehung von Flächen in den Geltungsbereich, Abschnitt 2.6.6 ab Seite 152*

2.5.1.1.6

- mit Schreiben vom 14. Januar 2013, eingegangen am 15. Januar 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Bodenordnung und Vermessung, Abschnitt 2.6.13 ab Seite 168*

2.5.1.1.7

- mit Schreiben vom 9. Januar 2013, eingegangen am 14. Januar 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.7 ab Seite 154 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.1.8

- mit Schreiben vom 17. Januar 2013, eingegangen am 21. Januar 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115*

2.5.1.1.9

-

mit Schreiben vom 15. Januar 2013, eingegangen am 17. Januar 2013, vorab per Fax am 15. Januar 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik der Bauflächenfestsetzung, Abschnitt 2.6.4 ab Seite 137 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Einbeziehung von Flächen in den Geltungsbereich, Abschnitt 2.6.6 ab Seite 152 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.7 ab Seite 154 / Thematik der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Abschnitt 2.6.8 ab Seite 156 / Thematik des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes, Abschnitt 2.6.14 ab Seite 169*

2.5.1.1.10

[REDACTED] - mit Schreiben vom 15. Januar 2013, eingegangen am 17. Januar 2013, vorab per Fax am 15. Januar 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik der Bauflächenfestsetzung, Abschnitt 2.6.4 ab Seite 137 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Einbeziehung von Flächen in den Geltungsbereich, Abschnitt 2.6.6 ab Seite 152 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.7 ab Seite 154 / Thematik der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Abschnitt 2.6.8 ab Seite 156 / Thematik des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes, Abschnitt 2.6.14 ab Seite 169*

2.5.1.1.11

[REDACTED] - mit Schreiben vom 13. Januar 2013, eingegangen am 14. Januar 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

2.5.1.2.1

[REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.2 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.3 [REDACTED] - mit Schreiben vom 16. September 2013, eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.4 [REDACTED] - mit Schreiben vom 16. September 2013, eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163 / Thematik des Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages, Abschnitt 2.6.15 ab Seite 171*

2.5.1.2.5 [REDACTED] - mit Schreiben vom 4. September 2013, eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.6 [REDACTED] - mit Schreiben vom 7. September 2013, eingegangen am 13. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.7 [REDACTED] - mit E-Mail vom 17. September 2013

- *Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138*

2.5.1.2.8 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.9 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.10 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.11 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 19. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.12 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.13 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am
11. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.14 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am **18. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.15 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am **18. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.16 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am **18. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.17 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am **18. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.18 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.19 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.20 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

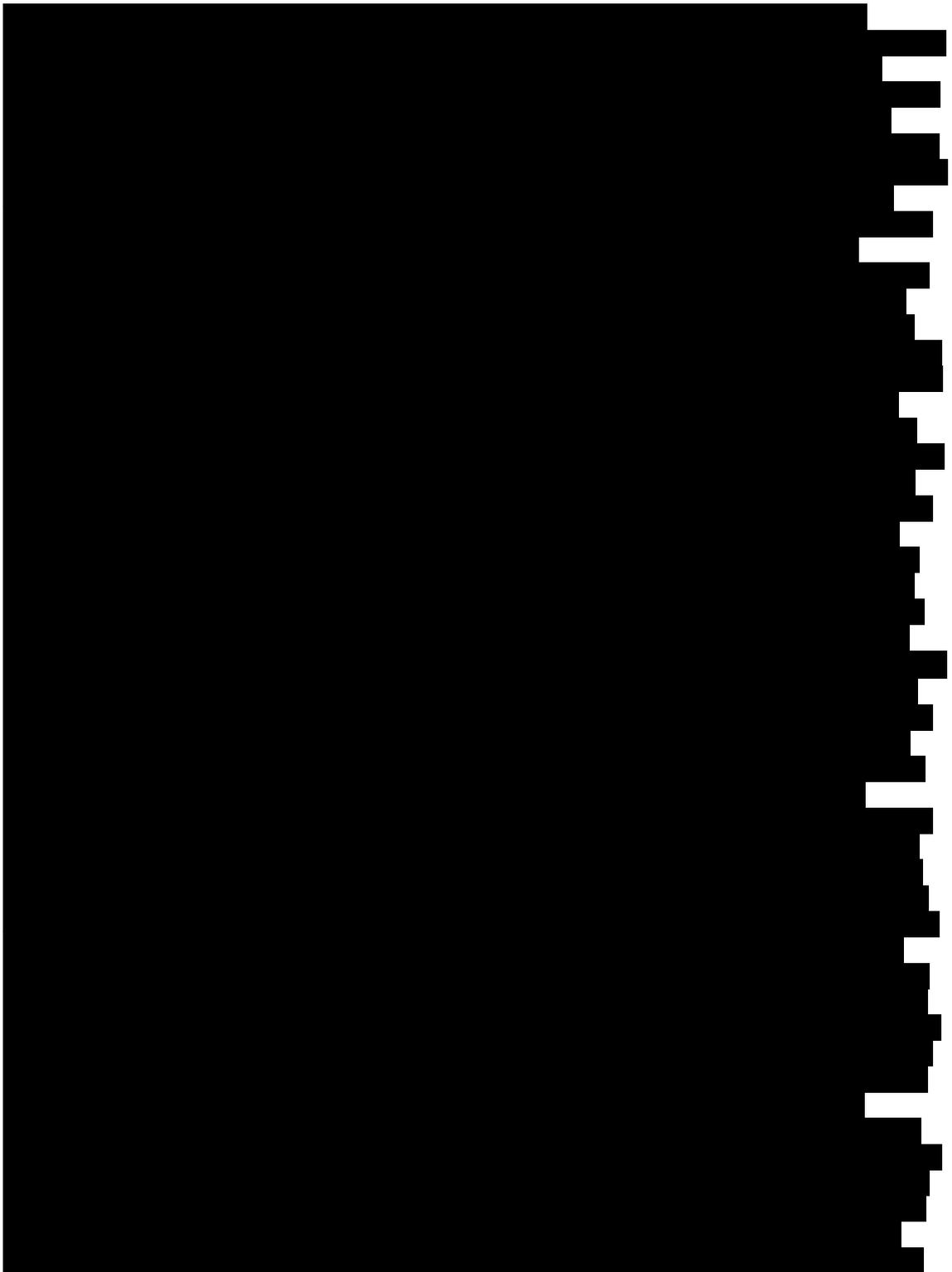
2.5.1.2.21 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

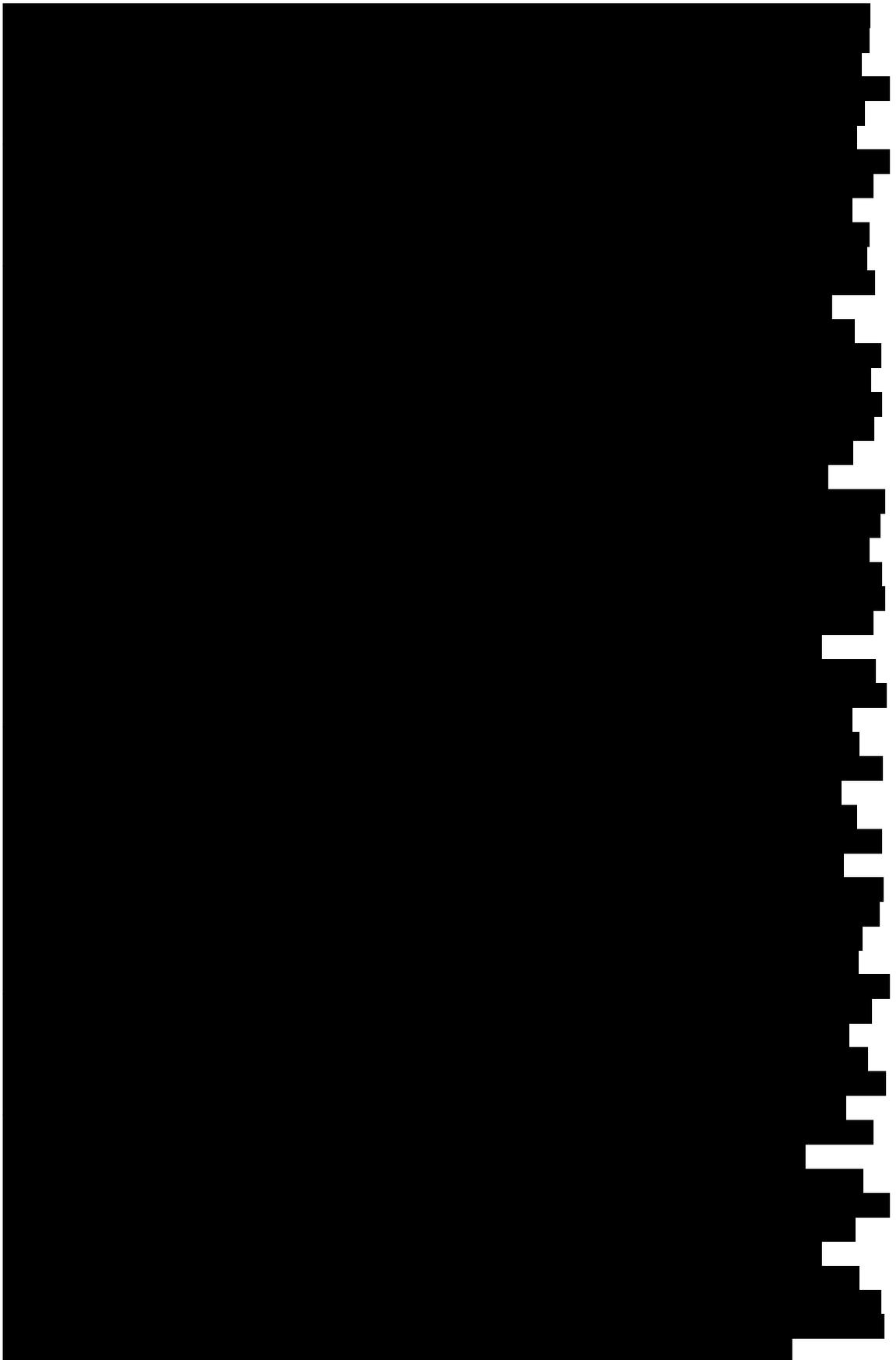
2.5.1.2.22 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

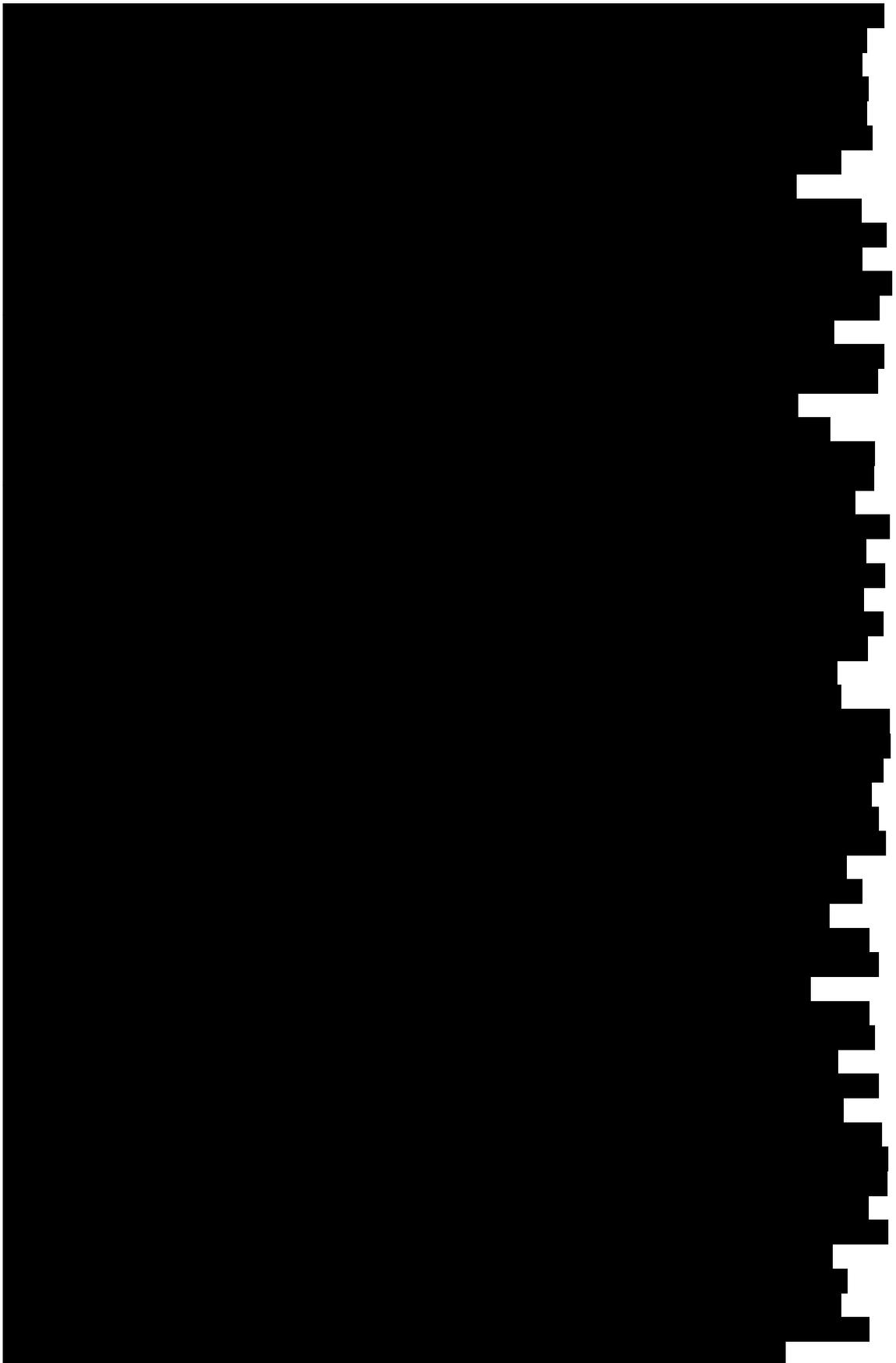
- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

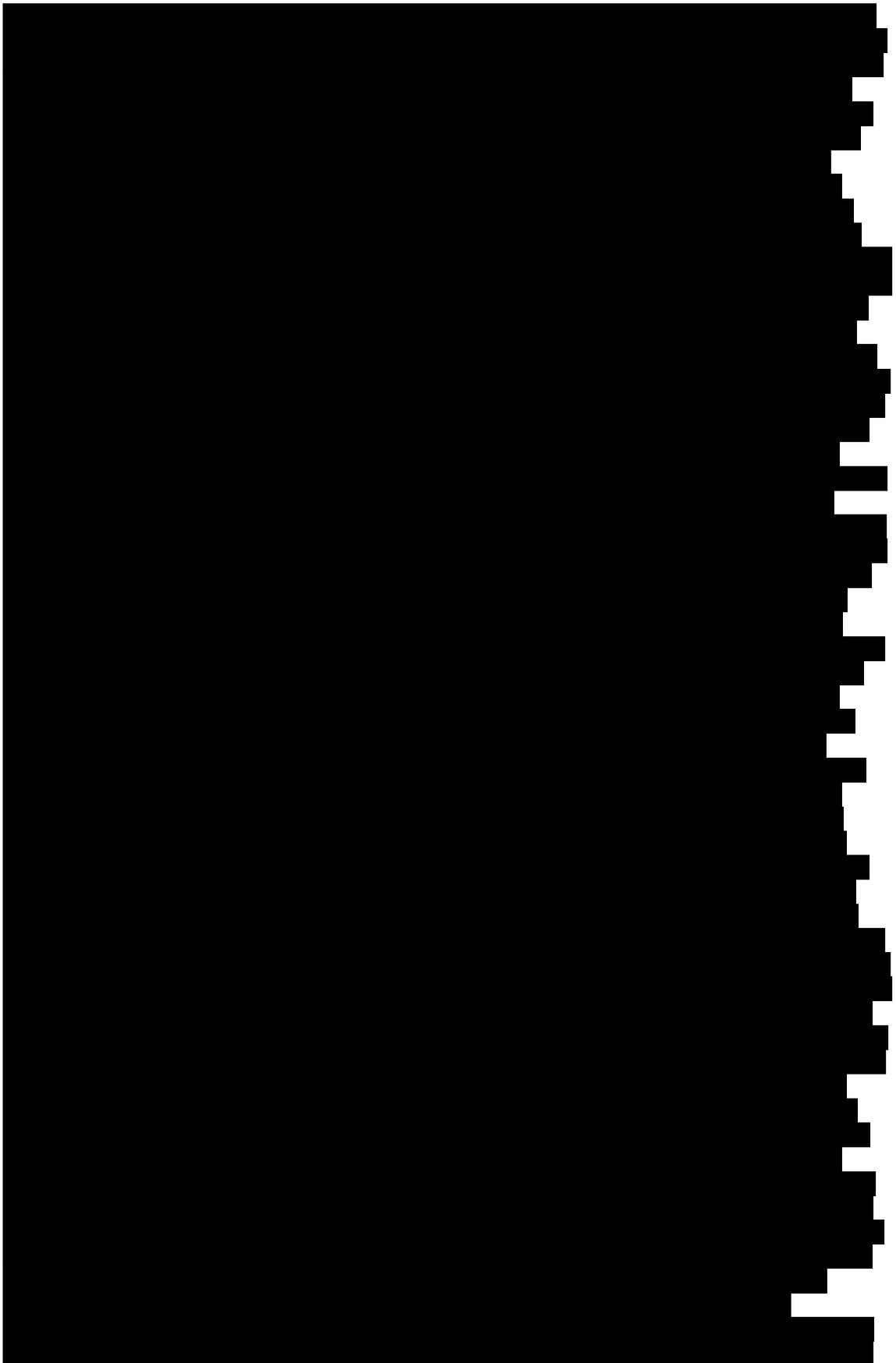
2.5.1.2.23 [REDACTED] - mit Sammeleingabe auf neunundsechzig gleichlautenden Listenblätter und den Unterschriften [REDACTED]



¹⁰ Zurückgezogen mit Schreiben vom 18. November 2013, eingegangen am 19. November 2013: „... Es war mir seinerzeit, als ich mittels Unterschrift meine Meinung zum Gewerbepark Hermsdorfer Straße bekundete, nicht klar, dass ich damit einen förmlichen Einwand erhebe. Dies war auch aus dem Unterschriftenblatt nicht ersichtlich und mir war nicht bekannt, dass diese Liste als Einwand bei einem Verfahren eingereicht wird. Somit bitte ich Sie, anzuerkennen, dass ich diesen förmlichen Einwand hiermit zurückziehen möchte. ...“





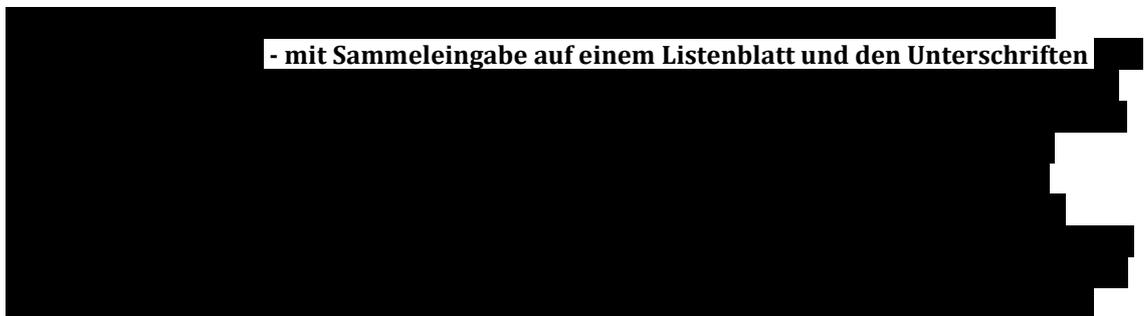




gangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.24



[REDACTED] - eingegangen am 18. September 2013

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157

2.5.1.2.25

[REDACTED] - mit Schreiben vom 4. Mai 2013, eingegangen per Mail am 4. Mai 2013 und überwiegend identischem Schreiben mit einigen Ergänzungen vom 8. Mai 2013, eingegangen 8. Mai 2013

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163

2.5.1.2.26

[REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163

2.5.1.2.27

[REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163

2.5.1.2.28

[REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163

2.5.1.2.29 [REDACTED] - mit Schreiben vom 25. August 2013, eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.30 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.31 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.32 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 13. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138*

2.5.1.2.33 [REDACTED] - mit Schreiben vom 8. September 2013, eingegangen am 11. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.34 [REDACTED] - mit Schreiben vom 8. September 2013, eingegangen am 10. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.35 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

2.5.1.2.36 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.37 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.38 [REDACTED] - mit Schreiben vom 5. September 2013, eingegangen am 6. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Einbeziehung von Flächen in den Geltungsbereich, Abschnitt 2.6.6 ab Seite 152*

2.5.1.2.39 [REDACTED] - mit Schreiben vom 5. September 2013, eingegangen am 6. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Einbeziehung von Flächen in den Geltungsbereich, Abschnitt 2.6.6 ab Seite 152*

2.5.1.2.40 [REDACTED] - mit Schreiben vom 5. September 2013, eingegangen am 6. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Einbeziehung von Flächen in den Geltungsbereich, Abschnitt 2.6.6 ab Seite 152*

**2.5.1.2.41 [REDACTED] - mit Schreiben vom 7. September 2013,
eingegangen am 13. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.42 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.43 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.44 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 16. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

**2.5.1.2.45 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am
18. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.46 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.47 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.48 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.49 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.50 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.51 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.52 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 19. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.53 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 19. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.54 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.55 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

**2.5.1.2.56 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am
18. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 // Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

**2.5.1.2.57 [REDACTED] - mit Schreiben vom 31. August 2013, eingegangen am
2. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik des Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages, Abschnitt 2.6.15 ab Seite 171*

2.5.1.2.58 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

**2.5.1.2.59 [REDACTED] - mit Schreiben (ohne Unterschrift) eingegangen am
18. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.60 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.61 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.62 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am
18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.63 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am
18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.64 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am **18. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.65 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am **18. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.66 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am **18. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.67 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.68 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.69 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.70 [REDACTED] - mit Schreiben vom 6. September 2013, eingegangen am 9. September 2013, vorab per Fax am 6. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.7 ab Seite 154*

2.5.1.2.71 [REDACTED] - mit Schreiben vom 6. September 2013, eingegangen am 9. September 2013, vorab per Fax am 6. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.7 ab Seite 154*

2.5.1.2.72 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.73 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.74 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.75 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.76 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.77 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 11. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.78 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am
18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.79 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am
18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.80 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am
18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.81 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am
18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.82 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am
18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.83 [REDACTED] - mit Schreiben vom 7. September 2013, eingegangen am 11. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.84 [REDACTED] - mit Schreiben vom 19. September 2013, eingegangen am 19. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der Geologie und des Bergbaus, Abschnitt 2.6.12 ab Seite 167: Das Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz, hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit Telefax vom 20. Dezember 2012 keine Einwände zu Boden und Baugrund, mineralischen Rohstoffen und eventuell vorhandenem Radonpotenzial geäußert. / Unter Prospektion versteht man in der Archäologie die Erkundung und Erfassung von archäologischen Stätten. Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist diese Thematik von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, geprüft und mit Schreiben vom 11. Dezember 2012 festgestellt worden, dass von dort aus keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.*

2.5.1.2.85 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.86 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138*

2.5.1.2.87 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138*

2.5.1.2.88 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.89 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.90 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.91 [REDACTED] - mit Schreiben vom 7. September 2013, eingegangen am 11. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.92 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.93 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am
18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.94 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am **18. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.95 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am **18. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.96 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am **18. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.97 [REDACTED] - mit Schreiben
eingegangen am **18. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.98 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.99 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138*

2.5.1.2.100 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.101 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.102 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.103 [REDACTED] - mit Schreiben vom 18. September 2013, eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.104 [REDACTED] - mit Schreiben vom 12. September 2013, eingegangen am 13. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.105 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.106 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.107 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.108 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.109 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.110 [REDACTED] - mit Schreiben vom 12. September 2013, eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163 / Thematik des Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages, Abschnitt 2.6.15 ab Seite 171*

2.5.1.2.111 [REDACTED] - mit Schreiben vom 28. April 2013, eingegangen per Mail am 30. April 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.112 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138*

2.5.1.2.113 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.114 [REDACTED] - mit Schreiben vom 17. September 2013, eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138*

2.5.1.2.115 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.116 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.117 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.118 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.119 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.120 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.121 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.122 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.123 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.124 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.125 [REDACTED] - mit Schreiben vom 16. September 2013, eingegangen am 19. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 /*

2.5.1.2.126 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.127 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.128 [REDACTED] - mit Schreiben vom 17. September 2013, eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138*

2.5.1.2.129 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.130 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.131 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.132 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.133 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.134 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.135 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.136 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 13. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.137 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.138 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.139 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 13. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.140 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.141 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am
18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.142 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am **18. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.143 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am **18. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.144 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am
18. September 2013

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163*

2.5.1.2.145 [REDACTED] - mit Schreiben vom **11. September 2013, eingegangen am
13. September 2013**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik des Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages, Abschnitt 2.6.15 ab Seite 171*

2.5.1.2.146 [REDACTED] - mit Schreiben vom 6. September 2013, eingegangen am 9. September 2013

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163

2.5.1.2.147 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163

2.5.1.2.148 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 18. September 2013

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163

2.5.1.2.149 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am 19. September 2013

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.6.2 ab Seite 129 / Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes, Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157 / Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Abschnitt 2.6.10 ab Seite 161 / Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen, Abschnitt 2.6.11 ab Seite 163

2.5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nachfolgende Eingaben wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden getätigt:

2.5.2.1 Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

2.5.2.1.1 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Telefax vom 20. Dezember 2012

Bergbau/Altbergbau: Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass das ausgewiesene Plangebiet von dem auf Blei und Kupfer verliehenen Bergwerksfeld „Vertrauen II“ teilweise überdeckt wird. Das Bergrecht für dieses Bergwerksfeld wird durch die Firma Umicore Mining Heritage, Hanau, aufrechterhalten. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen uns keine Informationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der Eigentümerin in Bezug auf das auf-

rechterhaltene Bergrecht haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der Firma Umicore in Verbindung zu setzen.

Boden und Baugrund / Mineralische Rohstoffe: keine Einwände

Radonprognose: In dem Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zurzeit keine Informationen über das Radonpotenzial vor.

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Geologie und des Bergbaus, Abschnitt 2.6.12 ab Seite 167*

2.5.2.1.2 Landesbetrieb Mobilität Diez, Diez - mit Schreiben vom 14. Januar 2013, eingegangen am 16. Januar 2013

Sowohl Ihre Begründung zu der geplanten Änderung des Bebauungsplans als auch insbesondere den in dieser Sache erschienen Pressemitteilungen ist zu entnehmen, dass sich auf dem geplanten Gebiet ein Lebensmittelvollsortimenter ansiedeln wird. Geplant sei außerdem ein Fast Food-Restaurant sowie die Fachmärkte aus den Bereichen Bekleidung, Tiernahrung, Betten und Möbel.

Aufgrund dessen ist mit einem entsprechend hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Wir bitten daher im Rahmen der geplanten Änderung um die Vorlage einer Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufs insbesondere im Bereich des Kreisverkehrsplatzes sowie des Einmündungsbereiches B 42/Plangebiet. Die Bewertung sollte gemäß „Handbuch für die Messung von Straßenverkehrsanlagen“ (Stand 2009) i.V.m. den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (Ausgabe 2006) erfolgen.

Im Übrigen gehen wir davon aus, dass die in den bisherigen Bebauungsplan-Verfahren unsererseits bereits dargelegten Anforderungen, insbesondere die Beachtung der Bauverbotszone im Sinne des § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz, weiterhin uneingeschränkte Beachtung finden.

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Einbeziehung von Flächen in den Geltungsbereich, Abschnitt 2.6.6 ab Seite 152*

2.5.2.1.3 SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - mit Schreiben vom 12. Dezember 2012, eingegangen am 13. Dezember 2012

Von der Plan-Änderung sind keine Oberflächengewässer, Schutzgebiete oder kartierte Altablagungsflächen betroffen. Die Ver- und Entsorgung des Bereichs ist gesichert. Die vorgesehene Nutzungsänderung in ein Sondergebiet Einzelhandel und die Verlegung der Erschließungsstraße haben keine nachteiligen wasser- und abfallwirtschaftlichen Auswirkungen. Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers sind im rechtsgültigen Bebauungsplan Versickerungsflächen festgesetzt. Bei der Bebauungsplan-Änderung sind die erforderlichen Anpassungen vorzunehmen, um die den wasserwirtschaftlichen Zielvorgaben entsprechende, ordnungsgemäße Rückhaltung des Oberflächenwassers sicher zu stellen.

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Abschnitt 2.6.9 ab Seite 157*

2.5.2.1.4 Stadtverwaltung Koblenz, gemäß Beschluss des Fachbereichsausschusses IV vom 8. Januar 2013 - mit E-Mail vom 11. Januar 2013

Die Stadt Koblenz hat erhebliche Bedenken gegen die Planungen der Stadt Lahnstein und hält die mit Schreiben vom 26. Juni 2012 gegen das Einzelhandelsvorhaben an der Hermsdorfer Straße vorgebrachten Bedenken auch nach Abschluss der raumordnerischen Prüfung weiterhin aufrecht. Wir bitten um Berücksichtigung und Abwägung der Bedenken der Stadt Koblenz im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Lahnstein.

So werden seitens der Stadt Koblenz erhebliche Auswirkungen auf die noch bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in Horchheim, auf der Horchheimer Höhe, in Pfaffendorf und auf der Pfaffendorfer Höhe befürchtet. Des Weiteren ist der im Koblenzer Einzelhandelskonzept festgelegte zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Asterstein betroffen. Die im Gutachten von Stadt+Handel vermerkte „geringfügige“ Auswirkung auf das Stadtteilzentrum Asterstein wird so von der Stadtver-

waltung Koblenz nicht mitgetragen. Das Stadtteilzentrum Asterstein ist ein relativ kleines Nahversorgungszentrum, das auch Versorgungsaufgaben für die Stadtteile Arzheim und Pfaffendorfer Höhe übernimmt. Im Wesentlichen muss dieses Nahversorgungszentrum stabilisiert werden und von daher ist zu befürchten, dass auch Umsatzumverteilungen kleiner als zehn Prozent zu einer Schädigung bis hin zur Aufgabe dieses Stadtteilzentrums führen werden. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass im Zuge der Stadtentwicklung die Absicht besteht, im Bereich der Pfaffendorfer Höhe zur Sicherstellung der dortigen Grundversorgung eine Einzelhandelsansiedlung für den täglichen Bedarf vorzunehmen. Dieses Vorhaben würde durch die von der Stadt Lahnstein geplante Entwicklung erheblich beeinträchtigt.

Vor diesem Hintergrund widerspricht die Stadt Koblenz der Aussage, dass das von Lahnstein geplante Vorhaben kongruent zu Ziel Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) Rheinland Pfalz ist. Darüber hinaus stellen wir fest, dass auch ein Verstoß gegen den Grundsatz G 41 des Entwurfes des neuen Regionalen Raumordnungsplanes vorliegt. Hier wird im Gutachten von Stadt+Handel angeführt, dass die Bevölkerung der Koblenzer Stadtteile Horchheim und Horchheimer Höhe im Einzugsgebiet des Vorhabens liegen und somit auch auf die dortige Versorgung abgezielt wird. Damit geht der Versorgungsbereich des geplanten Vorhabens wesentlich über die eigentliche Standortgemeinde Lahnstein hinaus und die aktuell in Planung befindlichen Ausweisungen der Stadt Koblenz für die Stadtteile Horchheim, Horchheimer Höhe und Pfaffendorfer Höhe werden damit erheblich beeinträchtigt.

Diese Bedenken der Stadt Koblenz werden noch durch die Tatsache verstärkt, dass die Stadt Lahnstein gleichzeitig mit der Bauleitplanung für das Einzelhandelsprojekt an der Hermsdorfer Straße die Änderung ihres Einzelhandelskonzeptes betreibt, um an der Koblenzer Straße weiteren großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Bei der Verträglichkeitsstudie und bei der raumordnerischen Prüfung für das Projekt Hermsdorfer Straße werden mögliche Summenwirkungen mit dem Projekt Koblenzer Straße außer Acht gelassen. Nach Einschätzung der Stadt Koblenz widerspricht dies, wenn nicht dem Wortlaut, so doch zumindest dem Regelungssinn des Ziel Z 60 des LEP IV, nachdem die Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Wenn man das Projekt an der Hermsdorfer Straße allein betrachtet, könnten wesentliche Auswirkungen auf den Einzelhandel der Stadt Koblenz durchaus angezweifelt werden, wie dies das Ergebnis der raumordnerischen Prüfung der Struktur- und Genehmigungsdirektion zeigt. Bei einer Realisierung beider Projekte liegt nach Auffassung der Stadt Koblenz jedoch ohne Zweifel ein unzulässiger Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot des LEP IV vor. Daher halten wir es für erforderlich, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die Summenwirkung der beiden Einzelhandelsprojekte Hermsdorfer und Koblenzer Straße auf Einzelhandelsstandorte in Koblenz thematisiert wird. Ein Verweis auf das Verträglichkeitsgutachten von Stadt+Handel zur Hermsdorfer Straße oder die darauf basierende raumordnerische Prüfung halten wir für nicht ausreichend, da diese Unterlagen das Projekt Hermsdorfer allein betrachten und mögliche Summenwirkungen mit dem Projekt Koblenzer Straße nicht berücksichtigen.

Dabei sollten auch die Bevölkerungszahlen betrachtet werden. So wohnen in den rechtsrheinischen Stadtteilen der Stadt Koblenz rund 24.000 Einwohner, während die Stadt Lahnstein rund 18.000 Einwohner aufweist. Ein ähnliches Verhältnis ergibt sich, wenn man nur den näheren Einzugsbereich der Lahnsteiner Einzelhandelsprojekte betrachtet. Während in Niederlahnstein rund 8.000 Personen wohnen, sind dies allein in den Koblenzer Stadtteilen Asterstein, Pfaffendorf, Pfaffendorfer Höhe, Horchheim und Horchheimer Höhe rund 13.000. Vergleicht man dagegen die vorhandenen und geplanten Einzelhandelseinrichtungen in Niederlahnstein mit den Einzelhandelsflächen in den vorgenannten Stadtteilen wird ein krasses Missverhältnis deutlich, nachdem Lahnstein eine relative Überversorgung aufweist.

Auf die Stellungnahme der Stadt Koblenz zur geplanten Änderung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lahnstein vom 4. Oktober 2012 und die ergänzende Plausibilitätsprüfung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), die wir der Stadt Lahnstein zur Verfügung gestellt haben, wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wir wünschen uns, dass die Stadt Lahnstein durch fundierte und ggf. gutachterlich gestützte Aussagen in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nachweist, dass auch bei einer Realisierung der beiden Einzelhandelsprojekte ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsverbot des LEP IV nicht zu erwarten ist. Dabei sind insbesondere die Hinweise der GMA auf mögliche fachliche Mängel der vorgelegten Verträglichkeitsanalyse zu berücksichtigen. Die Stadt Koblenz geht allerdings davon aus, dass bei einer fachlich einwandfreien Beurteilung der summarischen Umsatzverteilungen durch die Einzelhandelsprojekte an der Hermsdorfer und

der Koblenzer Straße ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigerungsverbot des LEP IV nicht ausgeschlossen werden kann. Nach Auffassung der Stadt Koblenz bedeutet dies, dass nach der Schaffung von Baurecht für das Einzelhandelsprojekt an der Hermsdorfer Straße eine weitere Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an der Koblenzer Straße nicht mehr mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes vereinbar ist.

Die Stadt Koblenz wird die Planungen der Stadt Lahnstein zu den Einzelhandelsprojekten an der Hermsdorfer und Koblenzer Straße weiterhin aufmerksam verfolgen und behält sich weitere Schritte vor.

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115*

2.5.2.1.5 Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus, Westerburg - mit Schreiben vom 13. Dezember 2012, eingegangen am 20. Dezember 2012

In dem Plangebiet ist durch Beschluss des Stadtrates vom 18. Juni 1997 ein förmliches Umlegungsverfahren nach §§ 46, 47 BauGB rechtskräftig eingeleitet worden, das bis heute noch nicht abgeschlossen werden konnte. Haupthinderungsgrund war bisher, dass für eine Mehrzahl von Eigentümern keine Aussicht auf eine Landzuteilung bestand, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Mindestgrundstücksgrößen von 2.000 m² und 4.000 m² vorsehen. Darüber hinaus sah die Stadt Lahnstein bisher keine Möglichkeit, Landansprüche der Eigentümer gegen eine Geldabfindung im Umlegungsverfahren zu übernehmen.

Die Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplans weist für den überwiegenden Teil nun ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Derartige spezifische Festsetzungen lassen sich über eine amtliche Umlegung regelmäßig nicht umsetzen, da für die Grundstückseigentümer eine Aussicht auf eine Landzuteilung vom Grunde her nicht besteht; sie zielen vielmehr auf einen spezifischen Verwendungszweck, der nicht mehr von der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Gesetzes gedeckt ist. Wir geben daher zu bedenken, dass die erste Änderung des Bebauungsplans damit die Umlegungsverfahren seit 1997 bestehenden Probleme verschärft. In einem Gespräch zwischen Vertretern der Stadtverwaltung Lahnstein und dem Unterzeichner am 27. November 2012 wurde die Thematik eingehend erörtert, mit dem Ergebnis, dass das Umlegungsverfahren einzustellen sei. Entsprechend sollte dem Stadtrat in einer Vorlage die Thematik näher gebracht werden.

Wir weisen darauf hin, dass der Umlegungsausschuss den seinerzeit gefassten Beschluss der Stadt Lahnstein aufgrund der Änderungen des Bebauungsplans eigenständig und weisungsungebunden im Hinblick auf die Zulässigkeit bzw. Weiterführung des Umlegungsverfahrens zu überprüfen hat.

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik der Bodenordnung und Vermessung, Abschnitt 2.6.13 ab Seite 168*

2.5.2.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

2.5.2.2.1 Landesbetrieb Mobilität Diez - mit Schreiben vom 27. August 2013, eingegangen am 29. August 2013

Aufgrund einer diesbezüglichen Eingabe an Herrn Minister Lewentz sind unsererseits weitere Ermittlungen und Abstimmungen erforderlich, bevor eine Stellungnahme abgegeben werden kann. Wir bitten daher um Fristverlängerung für die Abgabe unserer Stellungnahme bis zum 11. Oktober 2013.

- *Dem Landesbetrieb Mobilität wurde mit Schreiben vom 3. September 2013 mitgeteilt, dass der Bitte um eine dreiwöchige Fristverlängerung für die Abgabe der Stellungnahme aus Gründen der Rechtssicherheit nicht nachkommen werden kann. Das Baugesetzbuch sieht für die Durchführung dieser Offenlage nach § 3 Abs. 2 keine Möglichkeit einer Verlängerung der vorgegebenen und insbesondere für den Bürger durch öffentliche Bekanntmachung mitgeteilten verbindlichen Frist vor. Bei Gestattung einer Fristverlängerung für einen Einzelnen wird keine Gleichbehandlung bei der Berücksichtigung von anderen nach Fristende eingehenden Stellungnahmen gegeben.*

2.5.2.2.2 Stadtverwaltung Koblenz - mit E-Mail vom 6. August 2013

Mit Schreiben vom 4. Dezember 2012 hat die Stadt Lahnstein die Stadt Koblenz unter anderem an der fünften Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein und der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Gewerbepark Hermsdorfer Straße der Stadt Lahnstein beteiligt. Diesem Schreiben waren entsprechende Planunterlagen beigelegt. (...) Die Stadt Koblenz hat dazu mit Mail vom 11. Januar 2013 und mit Schreiben vom 22. Januar 2013 eine Stellungnahme abgegeben. Mit Schreiben vom 1. August 2013 teilen Sie uns mit, dass die öffentliche Auslegung der Planunterlagen (...) erfolgt. Planunterlagen sind diesem Schreiben nicht beigelegt, sondern werden auf Anforderung ab dem 20. August zum Download bereit gestellt. Sollten die Planunterlagen von den uns mit Schreiben vom 4. Dezember 2012 zugesandte Unterlagen abweichen, so bitte ich um Mitteilung des Download-Links. Ihrem Schreiben vom 1. August 2013 kann nicht unzweifelhaft entnommen werden, ob es sich lediglich um die Benachrichtigung über die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB oder auch um die Aufforderung um Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der zweiten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB handelt. Für den Fall, dass es sich um das Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB handelt, teile ich Ihnen mit, dass die Stadt Koblenz die im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme auch im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorbringt. Diese Stellungnahme liegt Ihnen bereits vor.

- *Da sich die offengelegten Planunterlagen von den mit Schreiben vom 4. Dezember 2012 versandten unterscheiden, wurde der gewünschte Download-Link mit E-Mail vom 19. August 2013 mitgeteilt. - Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115*

2.5.2.3 Verspätete Eingaben

Nachfolgende Stellungnahme ging nach Ablauf der durch die Öffentliche Auslegung gesetzten Frist ein:

2.5.2.3.1 Landesbetrieb Mobilität Diez - mit Schreiben vom 14. Oktober 2013, eingegangen am 16. Oktober 2013

Wir hatten zuletzt mit Schreiben vom 14. Januar 2013 zu der o. a. ersten Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Hermsdorfer Straße“ Stellung genommen und insbesondere für den Bereich des Einmündungsbereiches B 42 / Plangebiet und Kreisverkehrsplatz eine Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufs eingefordert.

Mit Schreiben vom 25. Juli 2013 hatten Sie uns im Rahmen der Offenlage das Verkehrsgutachten der Firma Vertec vorgelegt, welches Anlass einer Besprechung am 25. September 2013 in Ihrem Hause war. Aufgrund dieser Besprechung wurde uns im Schreiben des Herrn Oberbürgermeisters Labonte vom 7. Oktober 2013 eine Entwurfsplanung für den Umbau des Einmündungsbereiches Rampe B 42 / Hermsdorfer Straße zugeleitet. Wir stimmen dieser Entwurfsplanung dem Grunde nach zu, bitten jedoch im Nachgang um Vorlage einer entsprechenden Ausbauplanung im Maßstab 1:250 mit Längsschnitt, Sichtflächendarstellung gemäß RAS-L-1 und RAS-K-1. Die Ausbauplanung ist mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez abzustimmen. Hinsichtlich des Kreisverkehrsplatzes im Bereich Kölner Straße / Industriestraße (L 335) können keine digitalen Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden.

Im Übrigen bitten wir alle im bisherigen Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Anregungen des Landesbetrieb Mobilität Diez weiterhin zu beachten. Unter den o. g. Voraussetzungen wird unsererseits dem Bebauungsplan „Gewerbepark Hermsdorfer Straße“ zugestimmt.

- *Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können nach § 4 Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Dies ist vorliegend nicht der Fall. - Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 2.6.1 ab Seite 115 / Thematik des Verkehrs und der Erschließung, Abschnitt 2.6.5 ab Seite 138 / Thematik der Einbeziehung von Flächen in den Geltungsbereich, Abschnitt 2.6.6 ab Seite 152*

2.6 Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung

Dem ermittelten, bewerteten und gewichteten Abwägungsmaterial liegen die in allen Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen zugrunde.

2.6.1 Thematik der Änderung zum Sondergebiet

Lahnstein liegt in einem der wenigen hochverdichteten Räume des Landes Rheinland-Pfalz und hat damit gewisse Aufgaben zu erfüllen. Hochverdichtete Räume sind großflächige Gebiete, die sich durch eine sehr hohe Dichte der Bevölkerung, ein hohes Angebot an Wohn- und Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen sowie wichtige Verkehrsverknüpfungen auszeichnen und entsprechend einen hohen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen aufweisen. Das Erfüllen dieser Forderungen bringt zwangsläufig auch negative Auswirkungen mit sich, die in einem hochverdichteten Raum nicht ausbleiben. Die Erreichbarkeit der infrastrukturellen Einrichtungen in einer Stadt - Schulen, Krankenhäuser, Arbeitsstätten, Versorgung, Einzelhandel - bringt naturgemäß mehr Verkehr mit sich und damit auch Belastungen. Solche Belastungen in Grenzen zu halten, ist Aufgabe der Bauleitplanung, die Standorte innerhalb ihrer Stadt bestimmen können und auch für deren Erreichbarkeit sorgen.

Die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, die regionalplanerische Funktionszuweisung und das ebenfalls vorhandene örtliche Interesse, hatte bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 1992-99 Anlass gegeben, verstärkt gewerbliche Bauflächen darzustellen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanung waren die Flächenpotenziale in der Stadt daraufhin untersucht und nach verschiedenen Kriterien geprüft worden. Bewertet wurden die Lage und Erreichbarkeit der Flächen, die überörtliche Verkehrsanbindung, die mögliche verkehrstechnische Erschließung und die topographische Situation. Auch die Bedeutung der Flächen aus landespflegerischer Sicht wurde berücksichtigt.

Eine Auswertung der Flächenpotenziale hinsichtlich dieser Kriterien führte damals zu dem Ergebnis, dass die Fläche an der Hermsdorfer Straße für die Ausweisung eines Gewerbeparks am geeignetsten war.

Noch während der Flächennutzungsplanung wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Hermsdorfer Straße“ eingeleitet, um die dortige Erschließung zu planen und das Baurecht als Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung zu schaffen. Seit 1999 ist dieser Bebauungsplan mit der Nr. 29 rechtskräftig.

Die Umsetzung der Planung stellte sich im Gegensatz zum unproblematisch durchgeführten Aufstellungsverfahren als schwierig heraus. Gründe für den langwierigen Vollzug der Baulandumlegung lagen zunächst auch an der mangelnden Bereitschaft einiger Grundstückseigentümer, ihre Flächen zur Verfügung zu stellen.

Da darüber hinaus keine Investoren Interesse an einem Ankauf der Flächen zur Ansiedlung von Unternehmen in der vom Plan vorgegebenen Größenordnung äußerten, stellte sich die Notwendigkeit einer unmittelbaren Neuordnung des Gebietes zusehends in Frage. Die verhaltene Nachfrage nach geeigneten kleinen und mittelgroßen Gewerbegrundstücken war in den letzten zehn Jahren insbesondere durch die Baureifmachung des Didiergeländes gedeckt worden.

Dagegen war das Interesse an Grundstücken zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in den letzten Jahren zusehends gestiegen. Nicht nur im Bereich der Koblenzer Straße, wo sich bereits mehrere Einzelhändler etabliert hatten, sondern auch in den übrigen gewerblich nutzbaren Flächen des Stadtgebietes: im Didiergelände, auf den Flächen des

ehemaligen Verpflegungsamtes und des Güterbahnhofes, auf dem Markplatz Niederlahnstein, im Ahlerhof, in der Südallee, im Gewerbegebiet an der Dr. Walter Lessing-Straße, an der Gemarkungsgrenze zu Braubach und nicht zuletzt auch im Bereich des „Gewerbeparks Hermsdorfer Straße“.

In keinem dieser Gebiete war es gewollt, das Baurecht für den sogenannten „großflächigen Einzelhandel“ mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche herzustellen; zum Teil wurde es sogar durch entsprechende Satzungen ausgeschlossen. Lediglich der „Gewerbepark Hermsdorfer Straße“ erlaubte durch die Wahl der 1999 getroffenen Festsetzungen die Ansiedlung von Einzelhandel in begrenzter Größe mit beschränkten Sortimenten.

Auf diese geänderten Rahmenbedingungen musste zwangsläufig reagiert werden. Es war absehbar, dass das weitere Vorhalten gewerblicher Bauflächen in diesem Umfang auf Dauer zu keinen neuen Ansiedlungen führen wird.

Eine Neuausrichtung der Flächen an der Hermsdorfer Straße konnte aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen nicht in einer wohnbaulichen Nutzung gesehen werden. Die Emissionen der angrenzenden Bundesstraße B 42 wären nicht durch Abstandsflächen von einer Wohnbebauung abzuhalten; vielmehr müssten kosten- und flächenaufwändige Lärmschutzwände oder -wälle errichtet werden.

Angesichts der häufig nachgefragten Einzelhandelsnutzung und eines potenziellen Investors, der sich bereit zeigte, die hierfür erforderlichen Grundstücke anzukaufen, bietet sich die Ausweisung eines Sondergebietes für den (großflächigen) Einzelhandel an. Hierfür ist das Gebiet auch aus dem Umstand geeignet, da dort die entsprechenden Grundlagen schon ansatzweise im Bebauungsplan Nr. 29 vorhanden sind.

Darüber hinaus sprechen Lage und Anbindung des Gebietes in besonderem Maße für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die Örtlichkeit ist verträglich gegenüber benachbarten Nutzungen und gleichzeitig eine Verbesserung für die seit Jahren von den Bürgern der Wohngebiete „An der grünen Bank“ und „Im Lag“ vermisste Nahversorgung. Die Verkehrsinfrastruktur ist durch den direkten Anschluss des Gebietes an die Hermsdorfer Straße, diese wiederum an die Kölner Straße und damit auch auf kurzem Weg an die Bundesstraße B 42 vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch eine unmittelbar an der Straße gelegene Haltestelle der VRM-Buslinie gegeben.

Die Entscheidung des Stadtrates, dem seit Jahren geplanten „Gewerbepark Hermsdorfer Straße“ eine neue Ausrichtung zu geben, gründete nicht zuletzt auf dem Umstand, dass die Umsetzung des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes über den konventionellen Weg der gesetzlichen Bodenordnung nicht möglich war. Aufgrund der vorhandenen Eigentümerstruktur und der bei einem Gewerbegebiet naturgemäß anzusetzenden großen Grundstücke ließ sich der immer schon nahliegende Gedanke, die unmittelbar im immissionsträchtigen Umfeld der B 42 gelegenen Flächen gewerblich zu nutzen, nicht verwirklichen.

Bedingt durch die Tatsache, dass sich die Grundstückssituation durch einen optionierten privaten Kauf vieler Teilflächen nunmehr erheblich geändert hat, ist die Notwendigkeit der gesetzlichen Bodenordnung entfallen. Angesichts der Verfügbarkeit der meisten zusammenhängenden Flächen könnte die Erschließung wie bereits seit 1999 geplant vom Grundsatz her vollzogen werden. Eine Optimierung der Erschließungsstraße, angepasst an die

neuen tatsächlichen Grundstückseigentumsverhältnisse, ist aber nur ein marginaler Unterschied zwischen dem ursprünglichen Bebauungsplan und seiner ersten Änderung.

Als geplantes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO war auf den dort gelisteten Katalog möglicher Nutzungen zurückgegriffen und bereits eine Differenzierung in allgemeine und ausnahmsweise zulässigen Arten vorgenommen worden. Einzelhandelsbetriebe, deren Geschossfläche 1.200 m² nicht überschreiten, sind nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung als Gewerbebetriebe aller Art grundsätzlich zulässig. Die Grenzziehung in der Größe der Geschossfläche resultiert aus § 11 BauNVO, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in den sogenannten Sondergebieten zulässig sind. Eine uneingeschränkte Zulässigkeit solcher Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten der Stadt Lahnstein war von je her nicht erwünscht. In den einzelnen Bebauungsplänen und Klarstellungssatzungen, die in den letzten zwanzig Jahren über gewerblich nutzbare Flächen gelegt wurden, wurden Einzelhandelsbetriebe - auch wenn ansonsten grundsätzlich zulässig - definitiv ausgeschlossen oder eingeschränkt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 wurden damals explizite Festsetzungen getroffen, um in diesem Gebiet Einzelhandelsbetriebe zulassen zu können. Die Weichen für eine mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben waren schon damals gestellt worden, wenngleich die Festsetzung als Gewerbegebiet nur Betriebe in einer Größenordnung von maximal 1.200 m² Geschossfläche zuließ. Für eine gewollte Differenzierung der Sortimente definierte man ausnahmsweise zulässige Nutzungen.

Dieser Bebauungsplan gilt noch heute. Eine Anpassung an die aktuellen Ziele der Raumordnung, wie es § 1 Absatz 4 des Baugesetzbuches vorgibt, soll durch die Änderung vorgenommen werden. Auch die Stadt Koblenz steht vor der Aufgabe, einen vor Inkrafttreten des neuen Landesentwicklungsprogramms entstandenen Bebauungsplan dementsprechend ändern zu müssen. Allerdings sieht sie sich nicht in der Pflicht dies zu tun, denn sie befürchtet millionenschwere Schadenersatzforderungen für diesen Fall. Bei einer nachträglichen Änderung verliere das Grundstück an Wert - und die Stadt müsste letztlich dafür einstehen, fürchtet Oberbürgermeister Hofmann-Göttig (zitiert aus der Rhein-Zeitung vom 21. Januar 2013 im Zusammenhang mit der beabsichtigten Ansiedlung eines Vollsortimenters mit mehr als zehntausend Quadratmeter Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Koblenz).

Die jetzige Bebauungsplan-Änderung zielt darauf ab, Einzelhandelsbetriebe in einer Größenordnung von mehr als 1.200 m² Geschossfläche zuzulassen. Dies daher, weil eben nicht nur die Ansiedlung von gängigen Discountern in der klassischen Größenordnung von etwa achthundert Quadratmeter Verkaufsfläche vorgesehen ist. Dieses Warenangebot wird in Lahnstein bereits abgedeckt und weitere Anbieter dieser Größenordnung würden nicht das angestrebte Ziel erfüllen. Um die Zulässigkeit eines sogenannten Vollsortimenters zu erreichen, muss die zulässige Geschossfläche bzw. Verkaufsfläche in den Festsetzungen des Bebauungsplanes angehoben werden.

Dies geht nach heutiger Rechtslage zwangsläufig einher mit der Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet und darüber hinaus - nach den Vorgaben des neuen Landesentwicklungsprogramms LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz - mit erheblichen planerischen

Aufwendungen und Nachweisen, die es noch vor wenigen Jahren bei Schaffung des Bau-rechtes für den Bereich der Koblenzer Straße nicht zu erbringen galt.

Der damit verbundene Unterschied zwischen Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossflä- che von weniger als 1.200 m² und den sogenannten „großflächigen“, bewirkt einen gänzlich erhöhten Planungsaufwand.

Die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die gesamte Stadt Lahnstein war als Grund- lage für weitere Entscheidungen vonnöten, verbunden mit einer raumplanerischen Prüfung, in die die Städte und Gemeinden zwischen Boppard und Bendorf eingebunden waren. Im Verhältnis dazu ist für die Errichtung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben, wie sie bei- spielsweise derzeit im vorgenannten Umkreis insbesondere in Vallendar „aus dem Boden schießen“ kein dermaßen gearteter Aufwand notwendig.

Das am 19. Dezember 2011 vom Stadtrat erstmals beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein (zwischenzeitlich für den Bereich der Koblenzer Straße ein Jahr später fortgeschrieben) sieht für den Bereich der Hermsdorfer Straße die Ausweisung eines soge- nannten zentralen Versorgungsbereiches mit der Zweckbestimmung Nahversorgung vor.

Dieser Standort wird ausweislich des Einzelhandelskonzeptes empfohlen, da dort für eine dementsprechende Entwicklung die Flächenverfügbarkeit gegeben ist, da er geeignet ist, die wohnortnahe Nahversorgung im östlich der B 42 gelegenen Siedlungsbereich zu verbes- sern bzw. zu gewährleisten und eine gute Anbindung für den motorisierten Individualver- kehr als auch den öffentlichen Personennahverkehr aufweist. Die Ansiedlung eines Lebens- mittelvollsortimenters ist nach den Aussagen des Gutachtens geeignet, um zur gesamtstäd- tischen Betriebstypendifferenzierung beizutragen.

In der Raumordnung und der Stadtplanung geht es um die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im engeren Umfeld der Wohnung, auch „wohnortnahe Grundversorgung“ genannt. Gesprochen wird auch von der „Nahversorgung im weiteren Sinne“, zu der ein umfassendes Angebot von Waren in der Bandbreite von kurz- und langfristigen Bedarfsbereichs gehört, aber auch von öffentlichen und privaten Dienstleistungen (Bank, Post, Gastronomie, Schulen, Medizinische Versor- gung, Kultur etc.). Die Definition umfasst damit alle Aspekte, die der Bevölkerung die gleich- berechtigte Teilnahme am wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Leben in leicht über- windbarer Entfernung vom Wohnort ermöglichen sollen.

Dass die Nahversorgung nur den umliegenden nahen Wohnorten dient, ist nicht Bestandteil der Definition. Es ist in Deutschland nicht verboten, Einzelhändler aufzusuchen, die der Nah- versorgung eines vielleicht entfernter liegenden Wohnortes dienen sollen. Es ist ebenso nicht unzulässig, dass ein Einzelhändler mit entsprechenden Werbemitteln (das kann auch Werbung in Printmedien sein) darauf hinwirkt, anderweitige Kundschaft anzusprechen als die aus dem unmittelbar umliegenden Umfeld.

Der Begriff „Nahversorgung“ wird im Baugesetzbuch nicht verwendet und in der Rechtspre- chung nicht von der Größe der Geschoss- bzw. Verkaufsfläche abhängig gemacht. Das Bau- gesetzbuch zählt in seinem ersten Paragraphen bei den insbesondere zu berücksichtigenden Belange die der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer ver- brauchernahen Versorgung der Bevölkerung auf. Dieser Aufgabenstellung wird die Stadt Lahnstein gerecht.

Die besondere Bedeutung der Sondergebietsfestsetzung für die bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels ergibt sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO. Nach dieser, für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsbestimmung von Einzelhandelsvorhaben zentralen Vorschrift, sind Einkaufszentren und vergleichbare Betriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe gilt dies jedoch nur, wenn sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Derartige Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Aus dieser Veranlassung heraus wurde eine „vereinfachte raumordnerische Prüfung“ durchgeführt, deren Ergebnis die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord am 27. August 2012 festgestellt hat und Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen ist.

Im Ergebnis von Einzelhandelskonzept und Verträglichkeitsanalyse wurde festgestellt, dass es bei der gewählten und nach raumordnerischem Prüfungsergebnis für zulässig gehaltenen Konstellation der gewählten Einzelhandelsbetriebe nicht zu einer Beeinträchtigung des bestehenden Einzelhandels kommen wird, ein „Ausbluten“ der Innenstadtlagen also keinesfalls zu befürchten ist.

Die in vielen Stellungnahmen vermeintlich zitierten Ziele des Einzelhandelskonzeptes („Zentrenstärkung und Stabilisierung sowie Ausbau der Vitalität der Ortskerne“) sind nicht korrekt wiedergegeben. Vielmehr wird in der Ergebnisübersicht zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Lahnstein ein sogenanntes „Vier-Säulen-Modell“ festgehalten, das neben der „Zentrenstärkung“ (Stärkung der städtebaulichen Zentren in Ober- und in Niederlahnstein) eine Optimierung der Versorgungsbedeutung des Mittelzentrums (Ergänzende Standortbereiche für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsbedeutung im Sinne der mittelzentralen Versorgungsfunktion) auch die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten (bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen; des Weiteren soll ein möglichst qualitativ hochwertiges Angebot bereitgehalten werden) und die Bereitstellung von Ergänzungsstandorten für den großflächigen, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel vorsieht, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen. Ein Verstoß gegen die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes liegt daher nicht vor - im Gegenteil: diese Bebauungsplan-Änderung trägt zur Erfüllung der Ziele bei.

Die verbale Auseinandersetzung mit den im Bauleitplanverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, insbesondere der der Stadt Koblenz, können sich im Weiteren nur in Wiederholungen aus dem raumordnerischen Prüfungsergebnis und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein, verbunden mit der diesem innewohnenden Verträglichkeitsgutachten, erschöpfen.

Auch wenn dieses von der Stadt Koblenz durch ein eigens erstelltes Gegengutachten (welches nicht zu diesem Verfahren Bezug nimmt, sondern zur Fortschreibung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes in einer anderen Neuausweisung) in Frage gestellt wird, so können dessen vermeintlich erkannten „fachlichen Mängel“ argumentativ auch dort erkannt werden. Eine Auseinandersetzung auf dieser Ebene ist beim Bauleitplanverfahren nicht angesagt.

Die Betroffenheit Koblenzer Stadtteile sind in den bisherigen Gutachten und der eigens erstellten Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt worden. Dies hat bereits zu Reduzierungen des ursprünglichen Projektes in seinem Umfang geführt. Weitergehende rechnerische Widerlegungen erübrigen sich daher.

Der Stellungnahme der Stadt Koblenz ist zu entnehmen, dass insbesondere dann Bedenken bestehen, wenn es zu den dort genannten „möglichen Summenwirkungen mit dem Projekt Koblenzer Straße“ kommen sollte, welche nicht berücksichtigt seien. Zu diesen Summenwirkungen kommt es im vorliegenden Verfahren jedoch nicht, da das zweitgenannte Projekt zwar zu einer Fortschreibung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes geführt hat, bislang aber nicht zum Beschluss zur Änderung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung für diesen Bereich. Dieses Verfahren kann und soll kein Einfluss auf die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 haben, die der Stadtrat bereits vor drei Jahren eingeleitet hat. Das chronologisch gesehene zweite Projekt muss zu gegebener Zeit unter den dann vorliegenden Rahmenbedingungen bewertet werden. Die beiden Verfahren laufen nacheinander, nicht parallel oder zusammen.

Der Vorwurf der Stadt Koblenz, dass bei einer „fachlich einwandfreien Beurteilung“ ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsverbot des LEP IV nicht ausgeschlossen werden könne, impliziert, dass die von der Stadt Lahnstein in Auftrag gegebenen und vom Stadtrat beschlossenen Untersuchungen als eben nicht „fachlich einwandfrei“ und daher fehlerhaft oder gar manipuliert sei. Auch die in diesem Zusammenhang genannten „fachlichen Mängel“, die das von der Stadt Koblenz in Auftrag gegebene Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) festgestellt haben will, beziehen sich nicht auf dieses Vorhaben. Es ist vielleicht naheliegend, dass die Stadt Koblenz das jetzige Verfahren mit demjenigen verknüpft, für das in der zweiten Jahreshälfte 2012 die Ergänzung des Lahnsteiner Einzelhandelskonzeptes vorgenommen wurde und anschließend in die raumordnerische Prüfung ging. Summenwirkungen sind allerdings schon deshalb obsolet, weil es sich bei Tierhaltung und Möbel/Bettwaren um nicht-innenstadtrelevante Sortimente handelt.

Auch aus rechtlicher Sicht vermag die Stellungnahme der Stadt Koblenz nicht zu überzeugen. Zwar werden die hiesigen Untersuchungen verbal in Zweifel gestellt und die dort festgestellten geringfügigen Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Asterstein nicht mitgetragen – doch wird dies in keinsten Weise belegt sondern mit der Absicht der Stadt Koblenz begründet, dort zur Sicherstellung der Grundversorgung eine Einzelhandelsansiedlung für den täglichen Bedarf vorzunehmen.

Unabhängig davon, ob eine von der Stadt Koblenz (bekanntermaßen seit Jahren) beabsichtigte Ansiedlung, für die offenbar aber noch keinerlei konkrete Maßnahmen oder vertraglichen Abschlüsse vorliegen, einen derartigen Einfluss auf die Vorhaben der Stadt Lahnstein haben soll, kann nicht allen Ernstes unterstellt werden, dass Bürger der Pfaffendorfer Höhe

ihre eigene - wenn dann überhaupt vorhandene - Möglichkeit der Grundversorgung für den täglichen Bedarf vor Ort nicht nutzen und stattdessen den längeren Weg zum Einkauf nach Lahnstein in Kauf nehmen.

Die Bedenken der Stadt Koblenz gehen davon aus, dass eine Schädigung ihrer zentralen Versorgungsbereiche in den benachbarten Stadtteilen entstehen würde.

Kaufkraftabflüsse werden jedoch nicht nach einzelnen Betrieben kalkuliert, sondern für den gesamten zentralen Versorgungsbereich. Dieser kann in den Stadtteilen Pfaffendorf und Asterstein jedoch nicht unterstellt werden, wenn man die Kriterien zugrunde legt, die aktuell in einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen vom 15. Februar 2012 herangezogen wurden. Hiernach hat der zentrale Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss also einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. Er setzt zudem eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetriebe bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen. Dies kann in Horchheim, Pfaffendorfer Höhe und Asterstein nicht unterstellt werden.

Für die Beurteilung der zu erwartenden schädlichen Auswirkungen sind auf der einen Seite die städtebaulichen Funktionen des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs und ihre mehr als nur unerhebliche Beeinträchtigung bedeutsam. Auf der anderen Seite ist es das Vorhaben mit seinem innenstadtrelevanten Sortiment, seiner Lage und seinem Umfang. Dabei kommt es auf den räumlichen Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches ebenso an wie auf die Auswirkungen des Vorhabens in räumlicher Hinsicht.

Allgemein gilt für Einzelhandelsbetriebe, dass von ihnen schädliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich nur ausgehen können, wenn sie außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegen sind. Denn nur auf diese Weise kann ein Kaufkraftabzug aus dem zentralen Versorgungsbereich und dadurch schädliche Auswirkungen auf den betreffenden zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sein.

Nach dem Bundesverwaltungsgericht gilt als Grundsatz: Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen kann. Erforderlich ist eine Prognose. Nicht ausreichend ist, dass die schädlichen Auswirkungen lediglich möglich erscheinen.

Zu berücksichtigen sind die Gesamtzusammenhänge in den jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichen bezogen auf den Standort des Vorhabens und auf die zu erwartenden Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen. Dazu sind die ökonomischen Zusammenhänge im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz von Bedeutung. Für die Beurteilung solcher ökonomischer Fernwirkungen mit der Folge der Störung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs kann der zu erwartende Kaufkraftabfluss herangezogen werden. Darüber hinaus ist eine differenzierte Berücksichtigung der jeweils

maßgeblichen Umstände und damit auch der hierzu relevanten Merkmale des Einzelhandelsbetriebes erforderlich. Dazu gehören die zu prognostizierte Umsätze an Waren einschließlich der vom beantragten Einzelhandelsbetrieb zu erwartenden Umsätze der unterschiedlichsten Sortimente.

Als ein taugliches Hilfsmittel zur Quantifizierung eines erwartendes Kaufkraftabflusses kommt die Relation zwischen der Größe der Verkaufsfläche des Vorhabens und der Größe der Verkaufsfläche derselben Branche im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, also der Verkaufsflächenbereich, in Betracht.

Die Ausführungen der Stadt Koblenz verkennen insbesondere, dass Lahnstein mittelzentrale Funktionen der Raumordnung zugewiesen sind; dies bedarf an dieser Stelle gegenüber der dortigen Verwaltung keiner weitergehenden Erläuterung. Die befürchteten Auswirkungen auf das Oberzentrum Koblenz sollen nicht in Abrede gestellt werden, doch hat die gutachterliche Untersuchung belegt, dass sie sich im vertraglichen Rahmen halten.

Es ist zwangsläufig allein die Nähe des Mittelzentrums Lahnstein zum Oberzentrum Koblenz, die diese Befürchtungen nährt. Es ist aber hieraus ableitend nicht zu fordern, dass Lahnstein seine mittelzentralen Funktionen allein aus diesem Grund einschränken muss. Die übrigen Aufgaben, insbesondere die Pflichten die ein Mittelzentrum zu leisten hat, lassen sich durch die Nähe zum Oberzentrum Koblenz nicht argumentativ mindern. Viele Einrichtungen in Lahnstein werden vorgehalten und von den Bürgern umliegender Städte und Gemeinden genutzt, darunter auch die aus Koblenz.

Andererseits ist es das Oberzentrum Koblenz, das gerade im Einzelhandel Kaufkraft anzieht und durch das dort vorhandene Angebot an Waren einen erheblichen Einfluss auf gleiche Sortimente in Lahnstein ausübt. Für viele Sortimente, die nicht dem täglichen Bedarf unterliegen, gibt es in Lahnstein ein unterdurchschnittliches Angebot, wie auch das Einzelhandelskonzept belegt. Es handelt sich dabei um Sortimente, die durchaus in Mittelzentren (wie beispielsweise Mayen, Andernach, Neuwied und Montabaur) angeboten werden, in Lahnstein jedoch aufgrund der naheliegenden Entfernung und des größeren Angebotes oftmals nicht mehr vorzufinden sind.

Nicht zuletzt tragen diese Umstände auch dazu bei, dass die Ansiedlung von Einzelhändlern in den peripher gelegenen Koblenzer Stadtteilen schwer fällt. Die Wirtschaftlichkeit der so gern gesehenen „Nachbarschaftsläden“ wird eben nicht (nur) durch die Einzelhandelskonkurrenz in den benachbarten Gemeinden in Frage gestellt, sondern insbesondere vom Oberzentrum selbst.

Die Stadt Lahnstein sah sich bereits bei der Einführung der verschärften Regelungen in das neue Landesentwicklungsprogramm in ihrer Planungshoheit beeinträchtigt und hatte eine Vielzahl von Bedenken geltend gemacht. Die Einzelhandelssteuerung ist allerdings in den Folgejahren auch in die Bundesgesetzgebung eingeflossen, sodass das Mittel der der Planungshoheit innewohnenden Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches nicht mehr über diese Hürden gestellt werden kann.

Die Stadt Lahnstein hat in ihrer Stellungnahme vom 26. April 2007 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des LEP IV nach der Beschlussfassung des Stadtrates vorgebracht, dass hiermit den Mittelzentren erschwert wird, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Es wurde damals schon erkannt,

dass es nach diesem LEP IV kaum noch möglich sein wird, in Mittelzentren neue Einkaufsstandorte einzurichten.

Als am Rand seines Mittelbereiches gelegener Zentraler Ort leidet der kleinteilige innerstädtische Einzelhandel Lahnsteins unter der Konkurrenz und dem Angebot des unmittelbar angrenzenden Oberzentrums.

Der Einzugsbereich Lahnsteins, ohnehin seit dem LEP IV durch die vermehrten großflächigen Einzelhandelsbetriebe im neu anerkannten Mittelzentrum Nastätten geschwächt, muss sich auch gegenüber Koblenz behaupten können und im Wettbewerb attraktive Angebote schaffen.

Mittelzentren sind definiert als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen. Im Bereich südöstlich von Koblenz war Lahnstein lange Zeit neben St. Goar/St. Goarshausen das einzige Mittelzentrum, das die rechtsrheinischen Lagen und den vorderen Taunus versorgte; nunmehr ist Nastätten dazugekommen.

Darüber hinaus sind Mittelzentren auch Standorte weiterer Dienstleistungseinrichtungen, größerer Behörden und Gerichte, größerer Banken, spezialisierte Handwerksbetriebe und städtebaulich integrierter Einkaufszentren. Die Bündelung dieser Einrichtungen in Zentralen Orten begünstigt die Erreichbarkeit und bietet eine wesentliche Voraussetzung für eine optimale Erschließung des Raumes. Die sich überlagernden zahlreichen Nutzungsansprüche machen es erforderlich, Schwerpunkte für ihre weitere Entwicklung zu setzen. Angesichts der knappen noch verfügbaren Flächenpotenziale müssen die Zentren der hochverdichteten Räume in die Lage versetzt werden, ihre Rolle als Motor der künftigen Entwicklung des Landes weiterhin ausführen zu können.

Die innerstädtischen Lagen der Ortskerne von Ober- und Niederlahnstein sind geprägt vom Durchgangsverkehr der Landesstraße L 335. Diese ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens an der Grenze der Belastbarkeit angekommen. In beiden Ortskernen führt die vorhandene Verkehrsstärke zu unzumutbaren Belastungen der Anlieger. Hier verläuft die Landesstraße in Hauptgeschäftsstraßen und überlagert die zwangsläufig vorhandenen Anliefer- und Kundenverkehre. Eine Vielzahl von Ein- und Ausfahrten zu privaten Grundstücken sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs zusammen mit baulichen Engpässen beeinflussen den Verkehrsablauf.

Unter diesen Voraussetzungen ist es verfehlt, die beiden ausschließlich von der Landesstraße erschlossenen zentralen Versorgungsbereiche in Ober- und Niederlahnstein durch Ansiedlung weiterer verkehrsintensiver Nutzungen stärken zu wollen.

Unabhängig davon bieten die örtlichen Verhältnisse auch keinen Raum, attraktive Flächen entwickeln zu können. Die beiden Innenstadtbereiche sind von einer Gassenstruktur geprägt, die jegliche Erweiterungsmöglichkeit bestehender Betriebe als auch die Ansiedlung von (großflächigen) neuen Betrieben nahezu unmöglich machen.

Die Nähe des Oberzentrums Koblenz macht es insbesondere für die Kunden in Niederlahnstein interessanter dort einzukaufen als ein kleineres Angebot in Oberlahnstein nutzen zu wollen. Das Ziel einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung wird mit dem dortigen Angebot für den täglichen Bedarf gedeckt - mehr, als es durch eine Aufwertung der Innen-

städte mit kleinteiligen Strukturen ohne ausreichende Parkmöglichkeiten möglich gewesen wäre.

Bereits das Ende der Neunzigerjahre entwickelte „Zentrenkonzept“ der Stadt Lahnstein hatte gemutmaßt, dass die Stadt Lahnstein unter den Gesichtspunkten der Versorgungsfunktion nur noch als Grundversorgungszentrum behandelt werden könnte. Dessen Diagnose endete damit, dass die Tragfähigkeit des Lahnsteiner Einzelhandels aufgrund der unterdurchschnittlichen Betriebsgrößen für den gehobenen Bedarf gefährdet sei.

Von einer vorhandenen „Übersorgung der Bevölkerung“, wie sie in Stellungnahmen als vermeintlicher Grund gegen jegliche Angebotserweiterung in Lahnstein genannt wird, kann keinesfalls die Rede sein. Hier werden plakativ hohe Prozentwerte in die eigene Argumentation eingebaut, ohne deren Bedeutung verstanden zu haben.

Das Einzelhandelskonzept hat in einer Nachfrageanalyse Kaufkraft und Zentralitätskennwerte ermittelt. Hier wird der größte Teil der Umsätze in Lahnstein mit den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs getätigt (über achtzig Millionen Euro bzw. mehr als sechzig Prozent des Einzelhandels-Gesamtumsatzes).

Wegen der besonderen Angebotssituation in Lahnstein fließt insbesondere aufgrund der beiden großen Globus-Märkte wie auch aufgrund weiterer teils überörtlich nachfragewirksamer Einzelhandelsangebote im Saldo mehr Kaufkraft ins Stadtgebiet hinein als hinaus. Dementsprechend liegt das Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis mit 141 % (d.h.: Zentralitätsziffer 141) in Lahnstein über dem „neutralen“ Wert von 100, der ein ausgeglichenes Saldo der Kaufkraftströme verdeutlichen würde.

Die regionale Rhein-Zeitung erklärte ihren Lesern im Oktober 2013 in mehreren Lokalausgaben die aktuell vorgelegte Studie der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) den Hintergrund der Zentralitätsziffer: Mit dieser wird die Einkaufsattraktivität einer Stadt oder Region angezeigt. Fällt sie hoch aus, wird in einer Stadt mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt, als der dort lebenden Bevölkerung für Ausgaben im Handel zur Verfügung steht. Liegt der Wert unter 100, weist das auf einen Abfluss von Kaufkraft hin.

In Koblenz liegt die Kennziffer bei relativ guten 161 Punkten, in Mayen ist sie mit 236 Punkten sogar noch höher - und in Mülheim-Kärlich liegt sie bei sensationellen 444 Punkten. Im Gebiet der Industrie- und Handelskammer (IHK) Koblenz, die das nördliche Rheinland-Pfalz bis hinunter nach Bad Kreuznach abdeckt, ist dies mit riesigem Abstand der höchste Wert. Der hiesige Rhein-Lahn-Kreis verzeichnet mit einer Zentralitätsziffer von 77 jedoch einen deutlichen Kaufkraftabfluss - demzufolge im Landkreis weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt wird als der dort lebenden Bevölkerung für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Stadt Koblenz mit ihrem Wert von 161 verzeichnet somit einen deutlichen Kaufkraftzufluss. Für das benachbarte Oberzentrum stellt dies keinen Grund dar, aktuellen Bestrebungen der Verkaufsflächenvergrößerung Einhalt zu gebieten: neben der Errichtung des Forum Mittelrhein mit 20.000 m² Verkaufsfläche und der anstehenden Vergrößerung des IKEA-Möbelhauses (bereits jetzt 18.000 m² Verkaufsfläche) steht ein Neubau des Globus SB-Warenhauses an. Insgesamt sollen dort bis zu vierhundert Arbeitsplätze entstehen - bislang gab es zweihundert in der Filiale im Löhr-Center, in die wieder ein Vollsortimenter einziehen

wird. Auf zwei Stockwerken sollen im Neubau 9.500 m² Verkaufsfläche entstehen, schreibt die Rhein-Lahn-Zeitung am 6. August 2013.

Umso erfreulicher, dass trotz der deutlichen Kaufkraftabflüsse von Lahnstein in das unmittelbar benachbarte und leistungsstarke Oberzentrum Koblenz dennoch vergleichsweise hohe Umsätze in einer Vielzahl von Warengruppen vor Ort in Lahnstein gebunden werden können - auch durch Kaufkraft-Zuflüsse aus dem überörtlichen Einzugsbereich.

Die Zahlen dokumentieren daher weder einen fehlenden Bedarf noch eine vorhandene „Überversorgung der Bevölkerung“, auch nicht, wenn die Verkaufsfläche in Lahnstein mit 2,23 m² pro Einwohner über dem Bundesdurchschnitt von 1,46 m² liegen mag. Dieser statistische Wert ist angesichts seines Durchschnittscharakters (Unterschiede in Stadt und Land sowie verschiedenen geprägten Bundesländern bleiben außen vor) weder als Nachweis noch Entgegnung für die Notwendigkeit städtischer Planungen von Bedeutung. Zwar verfügen die insgesamt 119 Betriebe in Lahnstein über eine Gesamtverkaufsfläche von rund vierzigtausend Quadratmetern, davon sind aber nur 3.810 m² im Ortskern von Oberlahnstein und 1.530 m² in Niederlahnstein zu finden, was insgesamt nur 0,3 m² Verkaufsfläche pro Einwohner ausmacht. Allein das Globus SB-Warenhaus an der Brückenstraße bringt zusätzlich 0,7 m² pro Einwohner in die Statistik. Nur in der Addition dieses (einzigen) flächenintensiven Großbetriebes mit dem sortimentsmäßig gänzlich anders gelagerten Baumarkt an der Koblenzer Straße liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner der Stadt Lahnstein über dem Bundesdurchschnitt.

Konträr stehen diese Werte mit den Statistiken zur vorhandenen Kaufkraft in der Stadt. Demnach ist, wie ein Artikel der Rhein-Lahn-Zeitung vom 21. Oktober 2013 wissen lässt, in Lahnstein die Kaufkraft pro Kopf kreisweit am höchsten. Dies geht aus Zahlen der GfK für das laufende Jahr hervor, die die Industrie- und Handelskammer Koblenz für die Verbandsgemeinden und größeren Städte in ihrem Kammerbezirk vorgelegt hat. Demzufolge verfügt jeder der 17.795 Einwohner (Stand 1. Januar 2012) über eine jährliche Kaufkraft von 5.630 Euro; diesen Betrag könnte jeder Einwohner jährlich im Schnitt ausgeben.

Damit liegt Lahnstein in der Kategorie der Städte ab zehntausend Einwohner im Bereich der IHK im vorderen Drittel und rangiert deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 5.500 Euro und auch über dem rheinland-pfälzischen Mittelwert, der bei 5.469 Euro liegt. Die GfK-Kaufkraft kann vereinfacht als die Summe des verfügbaren Einkommens bezeichnet werden, die für den privaten Verbrauch ausgegeben werden kann. Als Basis für die Berechnung werden die amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken herangezogen. Die IHK Koblenz misst den Kaufkraftzahlen eine hohe Bedeutung für die Standortwahl und Marketingausrichtung von Unternehmen sowie für die gewerbliche Entwicklung von Kommunen bei. Insoweit ist es nur folgerichtig, dass ein Mittelzentrum diesen Umständen Rechnung tragen muss.

Der vermeintlich hohe Wert für Lahnstein relativiert sich jedoch bei einem Blick über die Grenzen des Rhein-Lahn-Kreises, wo die Unterschiede im gesamten Kammerbezirk der IHK deutlich werden und weitaus höhere Zahlen für Vallendar (6.249 Euro) oder Montabaur (5.913 Euro) festgestellt werden. Auch die Stadt Koblenz liegt mit 5.764 Euro über dem Lahnsteiner Wert.

Dass der Rhein-Lahn-Kreis „jede Menge Kaufkraft ziehen lassen“ muss, war schon am 14. Oktober 2013 in der Rhein-Lahn-Zeitung zu lesen. Der Begriff Einzelhandelskaufkraft

bezeichnet den Teil der allgemeinen Kaufkraft, den private Verbraucher im stationären Einzelhandel und im Versandhandel ausgeben können. Dazu zählen unter anderem die Sparten Lebensmittel, Hausrat, Bekleidung, Schmuck und Spielwaren. Auch wenn der Pro-Kopf-Wert im Kreis gestiegen ist, heißt das nicht automatisch, dass auch die heimischen Einzelhändler davon profitieren, denn denen mache zunehmend der Internethandel zu schaffen. Auch dies ein Grund mehr, den stationären Einzelhandel, auch wenn er großflächig ist, vor Ort weiter zu entwickeln.

Was den Besitz an Lebensmitteln betrifft, so ist das Globus SB-Warenhaus der einzige „Vollsortimenter“ in Lahnstein, der sich von den vier Discountern (zwei Aldi, Lidl und Netto) in seiner Angebotsvielfalt abhebt. Die Befürchtung, dass ein zweiter Vollsortimenter (in der Fläche von knapp zwei Discountmärkten) zu einer „Übersorgung“ in Lahnstein führe, kann angesichts dieser Zahlen nicht überzeugen. Schließlich mag der Vorwurf der drohenden „Übersorgung“ auch nicht den Verbraucher erschrecken, sondern eher die Immobilienwirtschaft und den ansässigen Handel. Im harten Preiskampf des Einzelhandels haben sich in den letzten Jahren besonders die Discounter erfolgreich hervorgetan, deren Strategien den Preis in den Mittelpunkt stellen. Klassische Vollsortimenter setzen dagegen auf Vielfalt des Angebots, Frische und Qualität. Das kostet mehr Fläche, geht aber nach marktwirtschaftlichen Erkenntnissen eher auf die Bedürfnisse der Kundschaft ein.

„Drohende Übersorgung“ ist ein Argument, das sich bundesweit häufig im Vokabular von Gegnern neuer Plangebiete finden, seien es Anwohner oder der örtliche Einzelhandel; so auch beim Handelsverband Deutschland (HDE), der vor knapp zehn Jahren schon davor warnte, dass im Jahr 2005 jedem Einwohner mehr als 1,4 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stünden. Der damalige Vorsitzende glaubte: „Wir nähern uns einem Zustand der Übersorgung mit Einzelhandelsfläche, der den Handel, aber auch die Immobilienwirtschaft in ernsthafte Schwierigkeiten stürzen kann.“ Sucht man heute auf dem Internetauftritt des Verbandes (www.einzelhandel.de), findet sich das Stichwort „Übersorgung“ in diesem Zusammenhang überhaupt nicht mehr.

In welchem Umfang sich der in Stellungnahmen genannte „Auftrag Nahversorgung“ nach Auffassung der Einwender belaufen soll, erschließt sich aus kaum einem der eingegangenen Schreiben. Da der „großflächige Einzelhandel“ zu „ökonomischen, sozialen und verkehrlichen Problemen mit extrem hohen Kosten insbesondere für unser Gemeinwesen“ führe, abgelehnt wird, könnte eine Akzeptanz der Einwender für einen (oder mehrere) unterhalb der Vermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche liegenden Einzelhändler unterstellt werden. Dieser wären zum Teil auch nach gegenwärtiger Rechtslage des geltenden Bebauungsplanes Nr. 29 zulässig.

Ob eine solche Konstellation die vorgenannten Probleme tatsächlich vermeiden (oder anderweitig lösen) würde, wird allerdings bezweifelt. In der Summe der Agglomeration solcher Läden, die sich wahrscheinlich ob ihrer Größenordnung ausschließlich als Discounter darbieten würden - mag dies die geäußerten Bedenken nicht entkräften. Die bislang vorgebrachten Hauptargumente hinsichtlich der Probleme beim erwarteten Verkehrsaufkommen und der vermuteten Immissionskonflikte durch frühe Anlieferung und späten Kundenverkehr würden in diesem Fall nicht geringer ausfallen.

Folgt man der Argumentation, dass „die Kaufkraft nicht erhöht“ werden könne und es zu Verlagerungen und einem „Verdrängungswettbewerb“ komme - („da das Geld dann nicht mehr in der Stadt sondern in der Hermsdorfer Straße ausgegeben werde“ bzw. „auch wenn mehrere Geschäfte zur Auswahl stehen, kann ich mein Geld nur einmal ausgeben“) - relativiert sich die gleichfalls häufig angesprochene Verkehrsproblematik: demnach würden neue Ansiedlungen nicht zu einem höheren Verkehrsaufkommen beitragen, sondern ebenso zu Verlagerungen führen und damit Wegebeziehungen in Richtung Koblenzer Straße oder SB-Warenhaus entlasten. Dieser argumentative Aspekt ist allerdings nicht verkehrsaufkommensmindernd in das Gutachten eingeflossen.

Vereinzelt wurde der Vorwurf erhoben, dass auf die Herausforderungen des Bevölkerungsrückganges und des Demographischen Wandels nicht ausreichend reagiert werde. Tatsächlich ist das Wachstum der Bevölkerung ein wesentlicher Treiber des Wirtschaftswachstums. Daher führt eine Reduzierung der Bevölkerung zu geringeren Raten des Wirtschaftswachstums (in absoluten Zahlen; die Entwicklung des Bruttoinlandproduktes pro Kopf ist davon unberührt). Einige Städte und Gemeinden haben begonnen, zu den potenziellen Folgen des Demografischen Wandels strategische Konzepte und politisch abgestimmte Ziele zu entwickeln. Da die kommunale Infrastruktur auch dem steigenden Anteil älterer Menschen Rechnung tragen will, ist die Ausweisung des Nahversorgungszentrums keinesfalls schädlich. Der Gedanke einer Kopplung des Demographischen Wandels mit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) ist nur insoweit nachvollziehbar, wenn man voraussetzt, dass die demographische Entwicklung prinzipiell zu einer Verringerung der Nachfrage nach neuen Bauplätzen führen müsste. Dies ist augenscheinlich aber nicht herzuleiten. Jedenfalls ist die vorgeschlagene Nutzung von vermeintlich vorhandenen „Industriebrachen“ und dem ehemaligen Bahngelände für neue Einzelhandelsansiedlungen keine Alternative, die dem Demographischen Wandel vorbeugen soll.

Die mit dem Vorwurf des Wertverlustes „an Haus und Grund“ geäußerte Kritik an der Flächennutzungsänderung entbehrt jeder rechtlichen Grundlage. Da das (geänderte) Sondergebiet überhaupt keine Wohnbaugrundstücke tangiert und auch der Weg von und zu der Sondergebietsfläche keine solchen berührt, kann von einem Wertverlust nicht die Rede sein. Der Immissionsschutz ist auf gutachterlicher Basis eingehalten (siehe Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134), die unterstellte Blendwirkung durch Abblendlicht anfahrender Fahrzeuge wird nicht als unzumutbar störend angesehen.

Der Vorwurf einer „groben Täuschung der Bürger“ muss entschieden zurückgewiesen werden. Dass das Gewerbegebiet existiert, war nie verschwiegen worden und ist in der Informationsbroschüre „Bauen - Wohnen - Leben“ für das Baugebiet „An der grünen Bank“ namentlich erwähnt. Eine Aussage, dass dort nur „kleine handwerkliche Betriebe und Einzelhandelsgeschäfte“ geplant seien, ist nicht korrekt, da die seit 1999 geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 auch Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, sportliche und gesundheitliche Zwecke erlauben, wie sie in einem Gewerbegebiet nach der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Ebenfalls sind die vorgeblichen Versprechungen, die man den Anwohnern gegeben habe, nicht „unmoralisch“. Es wurden überhaupt keine Versprechungen gemacht oder mit den zitierten Worten geworben; dabei wären Aussagen wie „Wohnen im Grünen“ oder „Bauen, wo andere Urlaub machen“ auch nicht heranzuziehen, um eine unterstellte Wertminderung der Häuser vor Gericht einzuklagen. An keiner Stelle wurde der Eindruck vermittelt, quasi als Ausgleich für die „enormen Grundstückspreise“ wohne man am Naturschutzgebiet. Das Gewerbegebiet grenzt nicht an ein Naturschutzgebiet - und das wurde auch nie behauptet. Naturschutzgebiete sind Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder kulturellen Gründen oder zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensgemeinschaften oder Biotopen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten oder wegen ihrer Seltenheit, besonderer Eigenart oder hervorragenden Schönheit notwendig ist. Die Ausweisung erfolgt durch die Oberen Naturschutzbehörden per Rechtsverordnung.

Das dem Bebauungsplan nächstliegende Naturschutzgebiet ist die „Ruppertsklamm“, wo auf Grund des Reichsnaturschutzgesetzes am 12. Mai 1936 verordnet wurde, dass es unter anderem verboten ist, Pflanzen zu beschädigen, auszureißen, auszugraben oder Teile davon abzupflücken, abzuschneiden oder abzureißen, freilebenden Tieren nachzustellen, sie mutwillig zu beunruhigen, zu ihrem Fang geeignete Vorrichtungen anzubringen, sie zu fangen oder zu töten oder Puppen, Larven, Eier oder Nester und sonstige Brut- und Wohnstätten solcher Tiere fortzunehmen oder zu beschädigen, Pflanzen oder Tiere einzubringen, die Wege zu verlassen, zu lärmern, Feuer anzumachen, Abfälle wegzuwerfen oder das Gelände auf andere Weise zu beeinträchtigen. Das Schutzgebiet Ruppertsklamm erstreckt sich vom Ausgange des Tunnels an der Hohenrheiner Hütte in nordöstlicher Richtung in etwa anderthalb Kilometer Länge bis zur Vereinigung des Buger Weges mit dem Kaiser-Friedrich-Weg. Im westlichen Teile liegt die seitliche Grenze je fünfzig Meter nordwestlich und südöstlich des Baches im oberen Teil der beiden Abhänge, im östlichen Teile bilden der Buger Weg und der Kaiser-Friedrich-Weg die Grenze. Das „intakte“ Naturschutzgebiet ist damit über fünfzehnhundert Meter Luftlinie von dem Gewerbegebiet entfernt und wird weder von diesem noch von den Anwohnern beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan „verspricht“ den älteren Leuten auch keine fußläufige Einkaufsmöglichkeit, wie es unterstellt wird; in seiner Funktion als Angebotsplan kann er nicht einmal garantieren, dass die zulässigen Nutzungen tatsächlich errichtet werden.

Die topographischen Verhältnisse lassen sich nicht wegdiskutieren. Ansteigende Straßen sind an den Hängen des Mittelrheintales nicht ungewöhnlich. Die Vorteile des Wohnens „auf der Höhe“ sind zwangsläufig auch mit Nachteilen verbunden, die sich erst zu anderer Gelegenheit herausstellen. Dafür kann nicht die Kommune in die Pflicht genommen werden, ebenso wie nicht dieser Grund entscheidend sein kann, von der Bauleitplanung Abstand zu nehmen und damit andere Belange zurückzustellen.

Die Behauptung, dass ausgerechnet die Flächen zwischen Theodor-Zais-Straße und Bundesstraße in der jetzigen Ausformung zu einem „lebens- und liebenswerten Lahnstein“ beitragen, mag nicht überzeugen. Es handelt sich dabei nicht um „die einzige Grünfläche, die hier noch besteht“ und sie wird auch nicht „zerstört“. Die Frage, „Wo unsere Kinder und Enkel in Zukunft noch spielen können? Auf den Parkplätzen?“ ist dahingehend zu kommentieren,

dass diese Flächen im Privateigentum mehrerer Einzelpersonen und der Kommune stehen, das Betreten also ohnehin nicht zulässig ist und war. Es handelt sich tatsächlich nicht um eine Spielwiese.

Sorge bereitet Einwendern auch die Frage nach der Planungshoheit der Gemeinde und den Einfluss der Stadt, wenn die künftigen Gewerbetreibenden „andere Wünsche haben, die über den Rahmen der Bebauungsvorschriften hinausgehen“.

Die Planungshoheit der Gemeinde wird durch die Bauleitplanung ausgeübt. Die Bauleitpläne sind von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen. Sie sind verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach ihren planerischen Konzeptionen erforderlich ist. „Sondergenehmigungen“ gibt es im Baugesetzbuch nicht; gemeint sind vielleicht „Ausnahmen und Befreiungen“, die im § 31 BauGB geregelt sind: Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind bzw. kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Diese Vorgaben gelten durch das Baugesetzbuch bundesweit und können von den Gemeinden nicht außer Kraft gesetzt werden.

Desweiteren vorgebrachte Bedenken gegen das „Sondergebiet: Einzelhandel“ hinsichtlich der Art und Zahl der Beschäftigungsverhältnisse oder Qualität und Herstellungsprozesse des Warenangebotes sind für die Bauleitplanung nicht von Belang.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 4. März 2013 und 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.6.2 Thematik der Art der baulichen Nutzung

2.6.2.1 Thematik der allgemein zulässigen Nutzungen im Baugebiet

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind in den vier einzelnen Gewerbegebieten in unterschiedlicher Staffelung grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art zulässig, daneben auch öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, die üblichen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten Sortimenten sowie die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Damit hat der Bebauungsplan einen Rahmen gesetzt, ohne weitergehend die Art des Betriebes festlegen zu können, das heißt, zwischen „Schrotthändler“ und „Softwareprogrammierer“ ist der Spielraum groß, wenn er die vorgeschriebene immissionschutzrechtlichen

Auflagen einhält. Dies kann auch durch bauliche Maßnahmen geschehen, beispielsweise durch die Stellung der Gebäude, Ausrichtung lärmintensiverer Betriebszweige zu abgewandten Seiten, Einhausung von Anlieferungsbereichen etc. Auch solche Maßnahmen sind gutachterlich zu belegen und werden im Genehmigungsverfahren geprüft.

Der Abstand von dreißig Metern, gemessen vom westlichen Grundstücksrand der Wohnbaugrundstücke an der Theodor-Zais-Straße, dient in erster Linie der Einhaltung eines optischen Abstandes von den Baulichkeiten des angrenzenden Gewerbegebietes. Eine Begründung der Fläche bringt für einen effektiven Lärmschutz keinen Vorteil. Der geänderte Bebauungsplan lässt diesen Bereich im ursprünglich geplanten Zustand.

Durch den neuen Bebauungsplan ändert sich die Nutzungspalette in den verbliebenen Gewerbegebieten nicht. Im Sondergebiet werden die Einzelhandelsbetriebe (nach den Vorgaben des raumordnerischen Prüfungsergebnisses) als allgemein zulässig erklärt, die vormals möglichen Gewerbebetriebe und vorgenannten Anlagen als ausnahmsweise zulässig. Die Begrenzung der Verkaufsfläche dient der Definition eines bestimmten Betriebstypes unter den Einzelhandelsbetrieben wie es nach dem raumordnerischen Prüfungsergebnis für vertretbar erachtet wurde. Auf die von dem Betrieb ausgehenden Lärmimmissionen hat dies keinen Einfluss.

Es ist allerdings nachvollziehbar, dass ein flächenmäßig größerer Betrieb unter Umständen einen weiteren Einzugsbereich als Einzelhändler mit sich bringt und damit auch ein höheres Verkehrsaufkommen anzieht. Eben dies wurde aber unter anderem raumordnerisch geprüft und führte zur Festlegung der nun im Bebauungsplan vorgesehenen Werte.

Die Anregung, eine Geschossfläche von 1.200 m² einhalten zu müssen, bedeutet in diesem Fall, dass nur Betriebe mit Verkaufsflächen von ca. 800-900 m² erlaubt würden. Damit würde das gesamte Projekt, an dieser Stelle für die Nahversorgung entsprechende Lebensmittelvollsortimenter und andere Einzelhändler anzusiedeln, über Maßen beschränkt beziehungsweise unmöglich gemacht.

Die bei Berücksichtigung eines solchen Einwandes dann erlaubten Einzelhändler bis zu einer Größe von 1.200 m² Geschossfläche kämen allerdings dem Anliegen auf einen erhöhten Lärmschutz nicht entgegen, da eine größere Anzahl von kleineren Betrieben auf der flächenmäßig gleichbleibenden Gebietsfläche keinen wesentlichen Unterschied in den davon ausgehenden Emissionen hätte.

Die Behauptung, Schallpegelwerte würden zu hoch ausfallen, kann mit Hilfe der durchgeführten Berechnungen definitiv entgegnet werden (siehe Abschnitt 2.6.3 ab Seite 134).

Die anwaltlichen Hinweise über die Festsetzungsmöglichkeiten werden entgegen genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Ausweislich der Darlegung in den offen gelegten Unterlagen war allerdings darauf hingewiesen worden, dass die Formulierung dieser Festsetzungen im weiteren Verfahren konkretisiert werde.

Die Eingaben hinsichtlich verschiedener Nutzungsfestsetzungen im Sondergebiet für die beiden bestehenden Betriebe werden von deren anwaltlicher Vertretung mehrfach kritisiert. Aus dieser Erkenntnis heraus ist es zweckmäßig, diese Flächen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert zu lassen. Die dort getroffenen Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE-1 und GE-2 werden daher dem tatsächlichen Bestand entsprechend zusammengefasst und verbleiben als Gewerbegebiet mit der Kennzeichnung GE-2 und den

damals getroffenen Festsetzungen, die bei der Genehmigung der Betriebe zur Anwendung kamen. Damit verbleibt kein Raum für weitere Einwendungen gegen die Überplanung des Gebietes.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 4. März 2013 entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen überwiegend nicht geteilt werden und zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planung führen; diese wurde lediglich dahingehend geändert, dass im südlichen Bereich die ursprüngliche Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung (GE-2) beibehalten bleibt.

2.6.2.2 Thematik der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sondergebiet

Die im Entwurf getroffenen Festsetzungen, dass gewerbliche Betriebe auch im Sondergebiet ausnahmsweise zulässig sind, bedeutet keinesfalls eine - mit Blick auf die sonstigen Baugebiete - getroffene Festsetzung, welche „keinen Sinn“ mache und die Vermarktbarkeit und den Wert des Eigentums einschränke. Ganz im Gegenteil erlaubt diese ausnahmsweise zulässige Festsetzung, dass auch gewerbliche Nutzungen in den nun festgesetzten Sondergebieten (die vordringlich zur Ansiedlung von Einzelhandel vorgesehen sind) zugelassen werden können. Der anwaltliche Vorschlag, Gewerbegebiete mit einer „Büronutzung“ und einer „geschlossenen Bauweise“ festzusetzen, ist in einem Bebauungsplan überhaupt nicht umsetzbar. Eine geschlossene Bauweise in einem Gewerbegebiet ist absurd, zwingt darüber hinaus keinesfalls dazu, dass eine geschlossene Wand zur Lärmabschirmung entstehen muss und verspricht den Anliegern einen Schutz, der nie eintreten wird. Gleichfalls würde die Vorgabe, auf die Grundstücksgrenzen bauen zu müssen, produktionstechnische Notwendigkeiten einschränken und erforderliche Feuerwehrumfahrungen unmöglich machen; letztlich würde dies Bauherrn in einem Gewerbegebiet zweifellos unnötig verwirren.

Die vorgeschlagene „Büronutzung“ soll offensichtlich § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO entsprechen, wonach Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude festgesetzt werden können, jedoch nicht nur ausschließlich. Dies würde der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes zuwiderlaufen und jegliche andere in einem Gewerbegebiet zulässigen - auch nichtlärmintensive Nutzungen - verbieten. Gerade dies würde eine erhebliche Wertminderung der Eigentumsflächen bedeuten. Es ist bezeichnend, dass die anwaltliche Vertretung diesen Vorschlag für Flächen artikuliert, die nicht im Eigentum seiner Mandanten stehen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 4. März 2013 entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.6.2.3 Thematik der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet

Unter den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sieht der Bebauungsplan auch „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ vor. Diese sind in der Baunutzungsverordnung namentlich genannt in Allgemeinen Wohngebieten (als ausnahmsweise zulässig) und in Mischgebieten (als allgemein zulässig). Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von Hotels (mit oder ohne Restaurationsbetrieb) sind, unter „Gewerbebetriebe aller Art“ fallend, vom Grundsatz

her im Gewerbegebiet generell zulässig. Es handelt sich bei der Inanspruchnahme eines Hotels um eine von einer Person freiwillig nachgesuchte, zeitlich beschränkte Unterbringung, um von dort auch im Regelfall bestimmten Geschäften nachzugehen.

Der Bebauungsplan Nr. 29 macht allerdings begründet von der Möglichkeit Gebrauch, Betriebe des Beherbergungsgewerbes im GE-2 und GE-3 aus den allgemein zulässigen Nutzungen herauszunehmen und sie explizit nur als „ausnahmsweise zulässig“ vorzusehen. Die Gründe hierfür sind im Abschnitt 2.3.1 ab Seite 57 ausführlich beschrieben

Ein Hotel ist kein Bordell. Ein Bordell (Freudenhaus, urspr. „Dirnenhütte“) ist rechtlich ein auf Gewinnerzielung gerichtetes Unternehmen, dessen Inhaber Personen zur Prostitution bereithält. Nach dem Strafgesetzbuch ist das Unterhalten oder Leiten eines Bordells wegen Förderung der Prostitution strafbar, wenn die Prostituierten in persönlicher oder wirtschaftlicher Abhängigkeit gehalten werden oder die Prostitution durch Maßnahmen gefördert wird, die über das bloße Gewähren von Wohnung, Unterkunft oder Aufenthalt hinausgehen. Daher kann man die Unterstellung, dass man mit dem Begriff „Beherbergungsbetrieb“ auch und ebenfalls Bordelle unter einem Deckmantel ansiedeln kann, zurückweisen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.6.2.4 Thematik der unzulässigen Nutzungen im Baugebiet

In allen Gebieten des Bebauungsplanes Nr. 29 sind unter anderem Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe explizit für unzulässig erklärt worden. Dies daher, weil Bordellbetriebe laut Baunutzungsverordnung in einem Gewerbegebiet ansonsten allgemein zulässig sind: Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass ein Bordell, in dem die Dirnen nicht wohnen, unter die „Gewerbebetriebe aller Art“ fällt, die allgemein zulässig sind.

Prostitution, die in baulichen Anlagen ausgeübt wird, fällt unter den Begriff der baulichen und sonstigen Nutzung von Grundstücken im Sinne des Bauplanungsrechts. Im Einzelfall ist daher über ihre Zulässigkeit von den Baugenehmigungsbehörden bzw. im Streitfall von den Gerichten zu entscheiden. Die entscheidende Frage ist, wie man das „älteste Gewerbe der Welt“ den bauplanungsrechtlichen Begriffen Wohnungen, Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten, freie Berufe des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung) zuordnen soll: Die Verwaltungsrechtsprechung unterscheidet zwischen Wohnungsprostitution und Bordellen bzw. bordellartigen Betrieben. Für die Wohnungsprostitution ist typisch, dass sexuelle Dienste in der eigenen Wohnung angeboten werden. Bordelle bzw. bordellartige Betriebe sind dagegen typischerweise wie ein Gewerbebetrieb in entsprechend hergerichteten Räumen, mit entsprechender Organisation und mit mehreren Prostituierten organisiert. Als bordellartige Betriebe werden von der Rechtsprechung solche Unternehmen bezeichnet, in denen neben den sexuellen Dienstleistungen weitere Einrichtungen wie Bars, Schwimmbäder, Saunen etc. zur Verfügung stehen.

Unter dem städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen dagegen Nachtlokale jeglicher Art, wie Nachtbars mit unterschiedlichen Darbietungen, aber auch Spiel- und Au-

tomatenhallen verschiedener Ausprägung, in denen mehr oder minder variationsreich erlaubten Glücksspielen nachgegangen wird. Weiterhin zählen zu den Vergnügungsstätten Diskotheken in unterschiedlichster Form.

Schon das Bundesverwaltungsgericht hat sich mit der Frage befasst, ob und inwieweit Bordellbetriebe unter den Begriff „Vergnügungsstätten“ zu subsumieren sind. Mit Recht hat das Bundesverwaltungsgericht gemeint, dass ein Bordellbetrieb nicht dem typischen Erscheinungsbild der Vergnügungsstätte im Sinne der Baunutzungsverordnung entspricht und das sich im Hinblick auf die allgemeine sozioethische Bewertung und auf die sich aus dem „Milieu“ ergebenden Begleiterscheinungen eher ein Standort eignet, der „außerhalb oder allenfalls am Rande des Blickfeldes und der Treffpunkte bei einer größeren und allgemeinen Öffentlichkeit liegt“.

Nach dem Begriffsinhalt der Vergnügungsstätten, sowie er diesseits umgrenzt und abgegrenzt ist, handelt es sich bei Bordellbetrieben um eine mit den Vergnügungsstätten nicht vergleichbare Art von Betrieben. Das Aufsuchen eines Bordells auf Grund vielschichtiger und zugleich ganz unterschiedlicher sexueller Beweggründe ist mit dem Besuch von Stätten, um sich dort durch Dritte vergnügen zu lassen, schlecht zu vergleichen, wenngleich Vergnügungsstätten häufig auch dem sexuellen Amüsement dienen. Dem Bauplanungsrecht, dass vor allem die Verträglichkeit unterschiedlicher Grundstücksnutzungen regelt, steht eine Wertung der Nutzung in sozioethischer Hinsicht - anders als dem Gewerberecht - nicht zu.

In zwei Eingaben wird darauf hingewirkt, die vermeintlich nicht ausreichende Formulierung „Bordellbetriebe“ durch den Ausschluss von „Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, wie zum Beispiel Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen und ähnliches, oder Betriebe, bei denen eine sonstige prostitutionsähnliche Nutzung vorliegt“ zu ersetzen.

Eine solche Auflistung ist nicht zielführend. Die gängigen Begriffe der Rechtsprechung sind „Bordelle“, „Bordellbetriebe“ und „Bordellartige Betriebe“. Eine Auflistung von möglichen Namen erweckt einen mehr oder weniger abschließenden Charakter der Liste, den einschlägige Betreiber mit neuen Wortschöpfungen unterlaufen zu gedenken könnten. Eine Auflistung mit dem weiter reichenden Zusatz „und ähnliches“ ist in der Baunutzungsverordnung nicht vorgesehen.

Nach dem Wortlaut der Stellungnahmen sei die vorgeschlagene Formulierung in Folge des Urteils des VG Karlsruhe, Beschluss vom 30. Juli 2009 erforderlich, wolle man nicht solche Betriebe angesiedelt wissen. Dies sei umso dringlicher, als dem Investor bereits ähnliche Betriebe im Großraum Koblenz errichtete habe.

Der genannte Beschluss der 5. Kammer des Verwaltungsgerichtes Karlsruhe vom 30. Juli 2009 (5 K 1631/09) beschäftigt sich jedoch mit der grundsätzlichen Unterscheidung zwischen Vergnügungsstätten und Bordellen, nicht mit verschiedenen Spielarten eines Bordellbetriebes. Es geht hierbei auch nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sondern um die Verfügung einer Verwaltung, mit der die Nutzung eines Anwesens als Vergnügungsstätte sowie zum Zweck der Prostitution untersagt wird. Das Grundstück lag im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der die Festsetzung eines Gewerbegebiets im Sinne von § 8 BauNVO enthält, aber Vergnügungsstätten ausschließt. Die Verwaltung unterstellte, dass es sich bei dem Betrieb der Antragstellerin aufgrund der Angebote Wellness-Oase,

Sauna und Solarium, Porno- und Sportkino, Sex-Live-Shows und des Angebots verschiedener Speisen und Getränke um eine Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinn handele; selbst wenn der bordellartige Betrieb nicht als Vergnügungsstätte zu qualifizieren wäre, könne er nach § 15 BauNVO nicht zugelassen werden, weil er nach Anzahl und Lage der Eigenart des Baugebiets widerspreche und von ihm Belästigungen und Störungen ausgingen, die für die Umgebung unzumutbar seien.

Im Ergebnis stimmt das Karlsruher Gericht der Verwaltung zu, dass - so der Leitsatz - ein Bordell oder ein bordellartiger Betrieb, wenn in ihm auch Darbietungen zur gemeinsamen Unterhaltung der Besucher angeboten werden, eine Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinn sein kann. Unter Vergnügungsstätten - so das Gericht weiter - seien gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer gewinnbringenden Unterhaltung widmen; kennzeichnend ist, dass die Besucher gemeinsam unterhalten werden, sei es mit oder ohne ihren aktiven Beitrag. Ein Angebot von Darbietungen zur gemeinsamen Unterhaltung der Besucher u.a. durch Sexshows und diverse Kinovorführungen spreche dafür, dass es sich bei einem solchen Betrieb schon um eine Vergnügungsstätte, ähnlich einem Swinger-Club, und nicht mehr um ein schlichtes Bordell handele.

Die Erforderlichkeit, im Bebauungsplan weitergehende Spielarten namentlich aufzuführen, begründet der Karlsruher Beschluss nicht. Vielmehr zeigen die hier verwendeten Begriffe, wie verfehlt eine vermeintlich umschreibende abschließende Aufzählung durch neue Wortschöpfungen unterlaufen werden kann.

Da der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen sowohl Bordellbetriebe als auch Vergnügungsstätten ausschließt, ist die gesamte Palette solcher und vergleichbarer Nutzung abgedeckt - wie es der Karlsruher Beschluss in anschaulicher Weise bestätigt.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.6.3 Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 waren für die einzelnen Gewerbegebiete mit den Kennungen GE-1 bis GE-4 sogenannte maximale flächenbezogene Schallleistungspegel pro Quadratmeter Fläche festgelegt worden. Diese staffelten sich vom am weitesten der Wohnbebauung entfernt liegenden Gewerbegebiete GE-4 mit 65 dB(A) über das GE-3 mit 62 dB(A) bis hin zu den Gewerbegebieten GE-1 und GE-2 mit 57 dB(A), jeweils mit um 15 Dezibel niedrigeren Nachtwerten. Die DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) definiert die Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr. Zur Berücksichtigung der erhöhten Störwirkung von Geräuschen wird ein Zuschlag von 6 dB(A) für die sogenannten „ruhebedürftigen Zeiten“ zwischen 6 und 7 Uhr sowie 20 und 22 Uhr berücksichtigt. Zu einer anders gearteten Definition geben die rechtlichen Rahmenbedingungen dem Bebauungsplan keinen Raum.

Da sich der Zuschnitt der einzelnen Baugebiete - zum Teil auch nur geringfügig - ändert, bedarf es einer neuen Ermittlung dieser flächenbezogenen Schallleistungspegel. Hierzu

wurde ein Fachgutachten erstellt, das die im Bebauungsplan festgesetzten Werte ermittelt hat. Diese Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 hat für jedes der Teilgebiete (Gewerbegebiete GE-1, GE-2, GE-3 und das Sondergebiet SO) Tag- und Nachwerte pro Quadratmeter errechnet. Diese Emissionskontingente in Abhängigkeit der Fläche gewährleistet, dass in der Summe aller zulässigen Nutzungen auf allen Flächen des gesamten Bebauungsplanes die Tages- und Nachtimmissionsrichtwerte an der nächstliegenden vorhandenen Wohnbebauung sicher eingehalten und um mehr als 3 dB(A) unterschritten werden.

Dabei stellen die Berechnungsergebnisse sogar eine „Worst Case-Betrachtung“ dar, bei der zur Tageszeit alle Fachmärkte gleichzeitig innerhalb der sog. ruhebedürftigen Zeiten (6 bis 7 Uhr und 20 bis 22 Uhr) angedient werden; auch wurde die stärker genutzte Mittagszeit in Bezug auf die Parkplatzfrequentierung berücksichtigt. Dabei liegen die Emissionsdaten, die aus Studien und eigenen Messungen des Gutachters stammen, erfahrungsgemäß auf der sicheren Seite, so dass Abweichungen nach oben nicht zu erwarten sind. Das gilt auch für die Annahmen des Verkehrsaufkommens, das zum Teil noch auf früheren Investitionsplanungen beruht, welche aufgrund damals größer angesetzter Verkaufsflächen eine höhere Frequentierung annahm.

Maßgebend für die spätere Nutzung sind aber nicht das Gutachten, sondern die tatsächlich beantragten und genehmigten Anlagen, die den Nachweis der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Werte erbringen müssen. Dies gilt für alle Anlagen im gesamten Bebauungsplan-Gebiet, sowohl die jetzt bereits prognostizierten des Sondergebiets als auch alle anderen auf den übrigen Gewerbegebietsflächen, ihrem jeweils festgesetzten Kontingent entsprechend. Bei nicht erfolgtem Nachweis der Einhaltung wird keine Genehmigung von störenden Vorhaben erfolgen, sei es durch den Betrieb selbst oder die Immissionen des damit verbundene Verkehrsaufkommens. Eine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen, auch die befürchtete Überschreitung der festgesetzten Werte, ist daher ausgeschlossen.

Änderungen der gesetzlich normierten Rahmenbedingungen, beispielsweise das Herabsetzen maximaler Lärmimmissionen im Gewerbegebiet zur Einhaltung eines über die Werte des Allgemeinen Wohngebietes hinausgehenden Schutzes, lassen sich in der Abwägung der verschiedenen Belange nicht plausibel begründen - ebenso wenig wie eine Überschreitung der Orientierungswerte geduldet wird, für deren Ausgleich andere Maßnahmen (beispielsweise geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, insbesondere für Schlafräume) nicht vorgeschrieben werden sollen. Den Flächen des Gewerbegebiets und den dortigen Eigentümern stehen die maximal zulässigen Nutzungsmöglichkeiten ebenso zur Verfügung, wie die Anwohner eines Allgemeinen Wohngebietes den ihnen zustehenden Schutz (gegenüber einer Neubebauung) erwarten können.

Zwangsläufig gibt es in dichter besiedelten Gebieten, insbesondere in den gewachsenen Bereichen oder nahe der historischen Verkehrswege, Situationen, in denen der Schallschutz nicht die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete erfüllen kann. Nichtsdestotrotz sind sie bei der Neuplanung von Gebieten, wie es hier der Fall ist, einzuhalten.

In einem zweiten Schritt hat das im Auftrag des Investors erstellte Gutachten überprüft, ob die vom ihm geplanten und im Bebauungsplan als Maximum festgesetzten Nutzungsarten im Sondergebiet hinsichtlich ihrer Betriebsaktivitäten möglich sind. Neben den Geräuschen des Kunden- und Mitarbeiterverkehr sind auch An- und Abfahrten von Lastkraftwagen, de-

ren Verladung, Verladung und Einsatz des Müllpresscontainers, kontinuierlicher Betrieb der haustechnischen Anlagen (auch in der Nachtzeit) etc. einbezogen worden.

Diese Aktivitäten spielen bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Rolle. Der Bebauungsplan erzwingt auch nicht die Errichtung der in vielen Presseveröffentlichungen namentlich genannten Betriebe; er lässt allerdings keine anderen als die festgesetzten zu. Er bleibt somit ein „Angebotsbebauungsplan“. Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen hat in seinem Urteil vom 13. September 2012 festgehalten, dass sich die planende Gemeinde sich bei der Ausgestaltung der einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans, der (auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers im Blick hat und für dieses ein Gewerbegebiet ausweist, nicht in konzeptionelle Widersprüche hinsichtlich der Angebots- und der vorhabenbezogenen Elemente des Plans verstricken und keine planungsrechtliche unzulässige Mischformen zwischen Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan schaffen darf.

Bei der Wahl des Planungsinstruments, das die Gemeinde in der jeweiligen Planungssituation als zielführend erachtet, um ihre Planungsziele zu erreichen, ist sie im Rahmen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB weitestgehend frei. Sie darf grundsätzlich auch einen Angebotsbebauungsplan aufstellen, um (zumindest auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers planungsrechtlich zu ermöglichen. Will die Gemeinde mit einem Angebotsbebauungsplan eine konkrete Gewerbeansiedlung ermöglichen, muss sie daher den Emissionskontingenten dieses Vorhaben und seinen konkreten Zuschnitt zugrunde legen.

Die im Gutachten zugrunde gelegten Betriebe führen in ihrer Nutzung nicht zu einer Überschreitung der Beurteilungspegel weder zur Tages- noch zur Nachtzeit an den angenommenen Immissionsorten der Theodor-Zais-Straße mit den Hausnummern 1, 11 und 25 sowie An der grünen Bank 1.

Die unterstellte Blendwirkung durch Abblendlicht anfahrender Fahrzeuge wird nicht als unzumutbar angesehen. Blendwirkungen, sog. Reflexionen, die ihre Ursachen auf Nachbargrundstücken haben, sind im Allgemeinen nicht abwehrfähig, weil es sich nur um optische Beeinträchtigungen handelt, die der Nachbar mit dem Abwehranspruch nicht verhindern kann. In seltenen Fällen, beispielsweise vom Landgericht Frankfurt, Urteil vom 21. Juli 1995, wurde eine durch den Nachbarn abwehrfähige Störung bejaht, wenn die Blendwirkung von einer halbrunden Glaskuppel stammt, die den Sonnenschein zu einem konzentrierten Lichtstrahl bündelt, der in die Aufenthaltsräume eines benachbarten Bürogebäudes dringt und bei den dort Beschäftigten Augenschmerzen verursacht. In diesem Grad werden sich die Belästigungen vorliegend nicht bewegen.

Sogenannte „lichtimmissionsmindernde Maßnahmen“ kommen zwar in Einzelfällen bei Parkhausauf- und -abfahrten in Innenstädten bei direkt gegenüberliegender Bebauung ins Gespräch, sind aber eher selten anzutreffen. Vorliegend gibt es ungeachtet der wiederlegte Notwendigkeit auch keine technischen Möglichkeiten, einer solchen unterstellten Belästigung entgegenzuwirken.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 4. März 2013 und 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt

und die Festsetzungen zum Immissionsschutz im weiteren Verfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie eigens erstellter gutachterlicher Berechnungen konkretisiert werden; diese lagen zur Sitzung am 4. Juli 2013 vor, auf deren Grundlage der Stadtrat im Zuge der Beratung über den Fortgang der Planung die entsprechenden Festsetzungen über die Emissionskontingente jedes einzelnen Baugebietes beschlossen hat. Die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.

2.6.4 Thematik der Bauflächenfestsetzung

Hinsichtlich der vorgebrachten Bedenken, dass den bestehenden Betrieben nun jegliche Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden und nach Westen genommen würden, ist festzuhalten, dass mit der Bebauungsplan-Änderung nicht in deren Eigentum eingegriffen wird. Die Eigentumsflächen der bestehenden Betriebe werden durch die Änderungen nicht tangiert, die westlich angrenzenden, tiefer gelegenen stehen nicht in deren Eigentum, die nördlich angrenzenden waren mit einer Option reserviert gewesen, wovon kein Gebrauch gemacht wurde. Die räumlichen Verhältnisse erlauben daher tatsächlich keine zusätzliche flächenmäßige Erweiterung des Betriebes, wenngleich bauliche Beschränkungen aufgrund großzügig gewählter überbaubarer Flächen nicht gegeben sind. Dies ist jedoch kein Manko des Bebauungsplanes, der eben auch nur mit den zur Verfügung stehenden Flächen umgehen kann.

Wenn sich Grundstückseigentümer nachweislich nicht frühzeitig um eigene Erweiterungsmöglichkeiten gekümmert haben, die ihnen durchaus angeboten worden waren, kann der Bebauungsplan nicht durch enteignungsgleiche Eingriffe auf den Nachbargrundstücken erreichen, dass sich die Betriebe dort ausdehnen können. Diese anwaltlich vorgebrachte Forderung ist absurd und würde, wenn man sie ernst nimmt, tatsächlich verlangen, dass Privatgrundstücke für die ansässigen Betriebe enteignet werden müssten, um ihnen eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen.

Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan hatte Grünflächen der Kennzeichnung E mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ versehen. Die anwaltliche Herleitung, dass hiermit diese Flächen den Regelungen des Bundeskleingartengesetzes unterworfen würden und die Nutzung als „Eigentümergearten“ damit ausgeschlossen sei, ist absurd. An keiner Stelle des Bebauungsplanes wird Bezug auf das Bundeskleingartengesetz genommen, es handelt sich hierbei lediglich um eine landespflegerische Nutzungsaussage, die die teilweise vorhandene Gartennutzung unterstützen soll. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung lautet „Private Grünfläche“ und gestattet aufgrund der landespflegerischen Zielsetzung des „Kleingartens“ die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf - mit der dafür notwendigen Ausstattung. Dazu gehört unter anderem eine Unterbringungsmöglichkeit für Gartengeräte (Laube) mit überdachtem Freisitz. Gestattet ist daher auch eine transparente Einfriedung des Kleingartens (ohne Sichtschutz) oder einer Hecke nach den landespflegerischen Vorgaben, jeweils bis 1,50 Meter Höhe. Ohne den Bebauungsplan Nr. 29 lägen die angesprochenen Grundstücke im Außenbereich nach § 35 BauGB und wären nahezu jeglicher Nutzung entzogen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 4. März 2013 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.6.5 Thematik des Verkehrs und der Erschließung

2.6.5.1 Thematik der grundsätzlichen Belange des Verkehrs

Die Belange des Verkehrs, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 9 des Baugesetzbuches bezeichnet sind, haben in erheblichem Umfang und in vielfältiger Weise für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Bedeutung. Die Verflechtungen von Städtebau und Verkehr sind heute sehr groß. Aspekte der Versorgung und Erschließung, der Sicherheit, der Wirtschaftlichkeit und des Umweltschutzes kommen hier zusammen und müssen bei der Bauleitplanung verarbeitet werden. Es ist anerkannt, dass die Bauleitplanung den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, durch planerische Festsetzungen im Rahmen der Selbstverwaltung eine „gemeindliche Verkehrspolitik“ zu betreiben. Mit der BauGB-Novelle 2004 wurden neue Akzente gesetzt, einhergehend mit der Stärkung des Anteils der umweltfreundlichen Verkehrsträger als auch dem nichtmotorisierten Verkehr, verbunden mit dem Anliegen der Vermeidung und Verringerung von Verkehr im Sinne einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung.

Die Belange des Verkehrs haben grundsätzlich keinen Vorrang vor anderen Belangen. Für die Bauleitplanung bestehen aber bestimmte Vorgaben. Das Baugesetzbuch verlangt als elementare Voraussetzung für die Bebaubarkeit von Grundstücken deren Erschließung (§ 30 BauGB). Bei der Ausweisung neuer Bauflächen ist daher zugleich eine Ausweisung entsprechender Flächen für Erschließungsstraßen und -wege vorzusehen.

Zu berücksichtigen ist insbesondere, dass durch die Festsetzung von Baugebieten und von Standorten für bestimmte Vorhaben und zu erwartende Verkehrsaufkommen, für das, soweit notwendig, Verkehrsflächen durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen werden müssen.

Insgesamt ist es Aufgabe der Bauleitplanung, den Belangen aller Verkehrsarten dadurch Rechnung zu tragen, dass sie sich in die städtebauliche Ordnung insoweit einfügen, wie sie diese Integration bedürfen. Für manche Verkehrsarten geht es dabei nur um die Ausweisung von Flächen für entsprechende Anlagen, bei anderen - etwa den Personennahverkehr - ist auf eine Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung zu achten. Auch dort, wo die Schaffung der Verkehrsanlagen oder die Verkehrsbedienung nicht der Gemeinde obliegt, sind Auswirkungen auf die kommunalen Raumdispositionen zu erwarten, so wie andererseits die gemeindlichen Planungen die Systeme der anderen Verkehrsträger nachhaltig beeinflussen können.

Zu den Belangen des Verkehrs gehört gemäß Nr. 9 auch die Mobilität der Bevölkerung. Damit werden alle Gesichtspunkte erfasst, die sowohl die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Aspekte umfassen, die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ursächlich sind für den Grad der Mobilität.

Allgemein ist davon auszugehen, dass die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung sehr hoch sind. Sie sind wesentlich bestimmt durch die Erfordernisse, die sich aus den Wegen zur Arbeit sowie zu den von der Bevölkerung in Anspruch genommenen öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen ergeben. Darüber hinaus gibt es die dem privaten Bereich anzurechnenden Mobilitätsbedürfnisse. Dies allein ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und der Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

Unter denen in der städtebaulichen Praxis diskutierten Themen „Stadt der kurzen Wege“ und „Kompakte Stadt“ hat Bedeutung, inwieweit durch eine geeignete räumliche Zuordnung der Wohnstädte zu den Arbeitsplätzen und Orten der Dienstleistungen die Entwicklung der Mobilität mitbestimmt werden kann.

Tatsächlich sind die Möglichkeiten der Bauleitplanung mit Blick auf die allgemeinen, von der Stadtentwicklung nicht beeinflussbaren und in der Tendenz steigenden Mobilitätsanforderungen und -bedürfnisse der Bevölkerung, begrenzt. Vielmehr scheint die wünschenswerte Entwicklung eher ins Gegenteil umzuschlagen, wenn man die einleitenden Worte eines Artikels aus der Rhein-Lahn-Zeitung vom 18. Oktober 2013 liest: „Leben dort, wo man arbeitet? Das war einmal. Laut einer Studie der Industrie- und Handelskammer (IHK) Koblenz werden die Arbeitnehmer immer mobiler.“ Mit den Auswirkungen, dass eine „gigantische Blechlawine“ täglich nach Koblenz rollt. Eine aktuelle Studie der IHK zeigt die Pendlerströme im nördlichen Rheinland-Pfalz auf, die in den Jahren 2002 bis 2012 betrachtet wurden. Dabei haben alle Kreise einen Überschuss an Auspendlern – mit Ausnahme der Stadt Koblenz. Die Zahlen spiegeln die wirtschaftliche Struktur der Region wider. Koblenz als einziges Oberzentrum bietet viele Arbeitsplätze, die umliegenden mehr oder weniger ländlich geprägten Kreise müssen Tag für Tag Arbeitnehmer ziehen lassen: Fast 45.000 Menschen aus anderen Kreisen strömten im vergangenen Jahr täglich in die Stadt, um hier zu arbeiten; im Gegensatz dazu gab es nur 13.197 Auspendler - einmalig im nördlichen Rheinland-Pfalz. Ebenso wie die Quote der Einpendler: Von allen in Koblenz sozialversicherungspflichtig beschäftigten Menschen wohnen zwei Drittel nicht in der Stadt.

Erwartungsgemäß kommen die meisten Pendler aus dem Kreis Mayen-Koblenz, gefolgt vom Rhein-Lahn-Kreis (etwa zwölf Prozent). Auch ausgependelt wird vornehmlich in den umgebenden Kreis Mayen-Koblenz; ansonsten zieht es die Arbeitnehmer vornehmlich in den Kreis Neuwied und den heimischen Rhein-Lahn-Kreis (über zehn Prozent). Dabei hat letzterer auch die höchste Auspendlerquote im IHK-Koblenz-Gebiet mit 54 Prozent. Das bedeutet, mehr als die Hälfte der im Kreis lebenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gehen ihrer Arbeit außerhalb des Kreises nach.

An den Belastungen des dadurch entstehenden und sich zusehends weiter entwickelnden Verkehrsaufkommens haben demnach nicht nur die Stadt Koblenz sondern auch alle umgebenden Gemeinden teil. Dieser Umstand ist bezeichnend für einen Ballungsraum und lässt sich kaum vermeiden; nur ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs könnte zu einer Verkehrsminderung beitragen - dies jedoch auch nur in Maßen. Auch „Verkehrskonzepte“ helfen nur bedingt, tragen verkehrsleitende oder -umleitende Maßnahmen eher zu verlängerten Fahrzeiten bei oder führen zur Verschiebung bzw. Verteilung der Belastung auf andere Straßen. Auf eine Verbesserung der Infrastruktur bleibt nur in seltenen Fällen zu hoffen; der Neubau von Umgehungsstraßen steht aufgrund fehlender Finanzmittel oftmals außer Frage, wie sich auch in Lahnstein mit dem geplanten Bau der Entlastungsstraße gezeigt hat.

Verkehrsverbesserungen können oft nur unter einzelnen Aspekten und in geeigneten kleinräumlichen Bereichen wirksam werden. So kann im Rahmen der so genannten Nachverdichtung in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Orts- und Stadtteilen eine bessere Ausnutzung vorhandener und räumlich nahegelegener Infrastruktureinrichtungen einschließlich zentraler Versorgungsbereiche erreicht werden.

Die Belange des Verkehrs sind unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteter Entwicklung zu berücksichtigen, wie es Nr. 9 seit der BauGB-Novelle 2004 formuliert. Diese Ergänzung bezweckt, dass die Belange des Verkehrs nicht allein so, wie sie vorgefunden oder prognostiziert werden, in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sondern das auch die Gesichtspunkte der Vermeidung und Verringerung von Verkehr Berücksichtigung finden sollen. Eine darauf ausgerichtete städtebauliche Entwicklung wird in Nr. 9 als in der Abwägung zu berücksichtigender Belangen bezeichnet. Vermeidung und Verringerung vom Verkehr werden somit zu einem eigenständigen Belangen, der neben den vor allem auf die Berücksichtigung der Belange des Personen- und Güterverkehrs tritt. Abwägungsbeachtlich sind somit nicht nur die Verkehrsbedürfnisse, sondern auch die Belange einer Stadtentwicklung, die auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtet ist.

Durch die geltende Flächennutzungsplanung der Stadt Lahnstein und den seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 ist bereits eine Zunahme des Verkehrsaufkommens im nördlichen Niederlahnstein erkannt und dokumentiert worden.

Gerade die verkehrsgünstige Lage des Gebietes hat mit dazu geführt, das Gewerbegebiet festzulegen, wie es die einleitenden Worte aus der Begründung des Planes erklären: „Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden die Flächenpotenziale in der Stadt untersucht und nach verschiedenen Kriterien geprüft. Bewertet wurden die Lage und Erreichbarkeit der Flächen, die überörtliche Verkehrsanbindung, die mögliche verkehrstechnische Erschließung und die topographische Situation. Auch die Bedeutung der Flächen aus landespflegerischer Sicht wurde berücksichtigt. Eine Auswertung der Flächenpotenziale hinsichtlich dieser Kriterien führte zu dem Ergebnis, dass die Fläche an der Hermsdorfer Straße für die Ausweisung eines Gewerbeplatzes am geeignetsten ist.“ Die auf kurzem Weg an der überörtliche Straßennetz (über Landesstraße L 335 an Bundesstraße B 42) mögliche Anbindung führt zudem nur an einem einzigen unmittelbar von diesen Straßen erschlossenen Grundstück vorbei. Nicht zuletzt macht diese Verkehrsanbindung auch die östliche gelegenen Baugebiete attraktiv, da von hier aus auf unmittelbar das Oberzentrum Koblenz erreicht werden kann.

Der zu beachtende Belang der „Vermeidung von Verkehr“ tritt damit in den Hintergrund, da durch die Festsetzung von Baugebieten oder von Standorten für bestimmte Einrichtungen in der Stadt bereits über Jahre hinweg Vorgaben gemacht wurden bzw. werden mussten, um den Pflichten der Stadt Lahnstein als Mittelzentrum nachzukommen. Der dabei entstandene und auch zukünftig zu erwartende Verkehr hat nie dazu geführt, dass damit die Ausweisung von Baugebieten in Frage gestellt wurde, weil diesen im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht zugestanden wurde. Das Ziel der Vermeidung von Verkehr kann nicht für ein Mittelzentrum im Einzugsbereich des Oberzentrums maßgebend sein.

Die „Verringerung von Verkehr“ ist ein weiterer Belang, dem nur in beschränktem Umfang nachgekommen werden kann. Er ließe sich durch Stärkung des öffentlichen Personennah-

verkehrs (ÖPNV) erreichen, doch bieten die gemeindlichen Einflussmöglichkeiten hier wenig erfolgversprechenden Spielraum. Nicht zuletzt ist die Akzeptanz des ÖPNV in der hiesigen Region aufgrund des weiten Liniennetzes und der zum Teil schwachen Frequentierung nicht besonders stark ausgeprägt. Verkehrslenkende Maßnahmen können zwar in Teilen des Stadtgebietes zur einer Verringerung von Verkehr führen, allerdings zu Lasten anderer Streckenabschnitte. Ein „Verkehrskonzept“, das ohne den Neubau von Straßen auskommt bzw. auskommen muss, kann nur verkehrslenkende Maßnahmen beinhalten. Diese sind aber nicht immer zielführend, da der Zwang, eine andere als die gewohnte Strecke zu nehmen, oftmals zu „Schleichwegen“ führt, die wiederum andere Gebiete belasten.

Manche Rahmenbedingungen können auch nicht geändert werden: dass Lahnstein durch seine topografische Lage gerade im Verkehr von einigen Nadelöhren abhängt, ist unübersehbar. Die Umgehungsstraße der B 42 hat Ende der Siebzigerjahre erhebliche Abhilfe gebracht. Zumindest der Durchgangsverkehr samt Lastkraftwagen, der sich zuvor durch Ober- und Niederlahnstein quälte, ist herausgenommen worden. Ziel- und Quellverkehr verbleibt in der Stadt - und diejenigen, die die Umgehungsstraße meiden. Wer in Lahnstein einkaufen will, wer zum Hafen, zu Schulen und Krankenhäusern, Bahnhöfen und Gewerbebetriebe möchte, hat nur diese eine Nord-Süd-Richtung zur Verfügung. Andere Städte in der Region können aus allen Himmelsrichtungen angefahren werden - der Verkehr verteilt sich, zumindest solange, bis er im Zentrum angekommen ist. Weil dies in Lahnstein nicht der Fall ist, hat man zumindest versucht, eine Entlastung für die Nord-Süd-Richtung zu schaffen - die früher sogenannte West-Tangente. Dass sie geplant wurde, ist auch der Beschlussfassung der städtischen Gremien zu verdanken, dass sie nicht umgesetzt wurde, den mangelnden Finanzen des Baulastträgers, der inzwischen nicht nur auf dem Bau der Entlastungsstraße verzichten will, sondern auch die Nord-Süd-Fahrt nicht mehr als Landesstraße sieht, sondern sie in die Verantwortung und Kostenübernahme der Gemeinde und ihrer straßenseitigen Anlieger legen möchte. Mit der Entlastungsstraße, so ist es in alten Publikationen in und um dieses Planwerk zu lesen, sollte der wirklich große Schritt in einer Veränderung der Stadt Lahnstein erfolgen.

Die „Mobilität der Bevölkerung“ ist ein Belang, der sehr wenig eingeschränkt werden soll. Dies geschieht aber nicht dadurch, dass Wegebeziehungen aufgrund neu hinzukommenden Nutzungen vermeintlich unattraktiv werden, weil sie aufgrund vermuteter Wartezeiten Staus auf dem Weg ins Oberzentrum eine längere Fahrtzeit beanspruchen. „Mobilität“ heißt nicht, der Sorge um ein zügiges Vorankommen Rechnung zu tragen und aus diesem Grund der baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Einhalt gebieten zu wollen.

Die Sicherheit des Schulweges für Schulkinder, insbesondere auch für Radfahrer, aus den Wohngebieten oberhalb des Gewerbegebietes, wird von den beabsichtigten bauleitplanerischen Maßnahme nicht tangiert und bedarf daher keiner zusätzlichen Maßnahmen, die über den Standard im übrigen Stadtgebiet hinausgehen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 4. März 2013 und 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt werden und eine Änderung der Planung im Laufe des weiteren Verfahrens nach Vorliegen entsprechender Planungen und Gutachten vorgenommen wird; diese lagen zur Sitzung

am 4. Juli 2013 vor, auf deren Grundlage der Stadtrat im Zuge der Beratung über den Fortgang der Planung entsprechende Vorgaben beschlossen hat. Die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.

2.6.5.2 Thematik des Verkehrsgutachtens

Dem Stadtrat lagen zur Entscheidungsfindung eine Reihe von Gutachten vor, darunter Umweltbericht und Landschaftsplanung, Geräuschkontingentierung, landesplanerische Verträglichkeitsanalyse und nicht zuletzt ein Verkehrsgutachten.

Die Erstellung dieser Unterlagen resultiert aus der Notwendigkeit der nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigenden Belange, ohne dass sie dort namentlich aufgeführt werden. So ist bei der Festsetzung von Baugebieten und von Standorten für bestimmte Vorhaben das zu erwartenden Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen, für das, soweit notwendig, Verkehrsflächen durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen werden müssen. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind bereits hergestellt und dem Verkehr gewidmet. Die einzelnen Baugrundstücke des Gewerbeparks werden nach Herstellung der neuen Erschließungsstraße faktisch erschlossen sein.

Für die Abwicklung des Verkehrs ist eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet worden, welche das Gesamtvorhaben hinsichtlich seiner verkehrlichen Auswirkungen gutachterlich überprüft hat. Diesem Verkehrsgutachten wurde eine Nutzungsstruktur in Verbindung mit dem städtebaulichen Konzept des Investors zugrunde gelegt, wie es nach dem Bebauungsplan maximal zulässig ist.

Die Annahme, dass im Sondergebiet ein großflächiges „Einkaufszentrum“ planungsrechtlich zulässig ist und realisiert wird, ist als potenziell verkehrsintensivste Nutzung des Plangebietes im Sinne einer „Worst Case-Betrachtung“ untersucht worden und stellt den Untersuchungsrahmen dar.

Der Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Festsetzungen zwar die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels und auch von weiteren Gewerbebetrieben, er erzwingt diese aber nicht. Von daher können im Rahmen des Zulässigkeitskataloges, auch andere Nutzungsanteile zum Tragen kommen, die jedoch weniger Verkehr erzeugen würden. Leistungsfähigkeit und Verträglichkeit der Erschließung sind im Übrigen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus musste sich das Gutachten mit der vorhandenen Realsituation auseinandersetzen, die insbesondere durch den Verkehr auf der Landesstraße L 335 vorgeprägt ist.

Ziel der Untersuchung war es, in Abhängigkeit von der Flächennutzung eine gesicherte und standortverträgliche Verkehrserschließung für Anwohner-, Kunden- und Lieferverkehr zu entwickeln und damit die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens aufzuzeigen.

Die Aufgabe des Verkehrsgutachtens darf daher nicht überschätzt werden. Es gibt keine Vorschrift in der Baugesetzgebung, wonach solche Gutachten erarbeitet werden müssen. Sie sind Bestandteil des Abwägungsmaterials, das der Stadtrat für seine Entscheidung über die grundsätzliche Frage der Bauleitplanung als auch bei den konkreten Bebauungsplan-Festsetzungen zugrunde legen muss.

Im Hinblick auf den Abwägungsvorgang geht es darum, dass der Plangeber vor der Entscheidung über seinen Plan nicht nur die positiven - angestrebten - Auswirkungen der von ihm verfolgten Ziele in den Blick nehmen darf, sondern sich auch dessen bewusst werden soll, was er mit seinem Plan zugleich in negativer Hinsicht „anrichtet“. Damit soll sichergestellt werden, dass sich der Plangeber bei seiner eigenverantwortlich zu treffenden Entscheidung in Kenntnis aller positiven wie negativen Folgen seines Plans bewusst für eine „abgewogene“ Lösung mit all ihren erkennbaren Folgen entscheidet, die er dann auch entsprechend zu verantworten hat.

Nur unter diesen Voraussetzungen kann dem Plangeber letztlich eine planerische Gestaltungsfreiheit bei der konkreten Umsetzung seiner Planungsziele zugestanden werden. Diese Gestaltungsfreiheit macht es möglich, Planungsziele überhaupt umsetzen, denn zwangsläufig bringt jede (neue) Entwicklung auch negative Auswirkungen mit sich. Sie müssen allerdings vom Planenden erkannt werden.

Das Verkehrsgutachten wurde daher unter der Prämisse in Auftrag gegeben, das bei der Änderung des Bebauungsplanes zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen gegenüber dem rechtskräftigen Plan abschätzen zu können. Dabei wurde nicht die Differenz zwischen den bisher zulässigen Nutzungen und den künftigen gebildet; vielmehr wurde anhand der konkreten, durch die Planung des Investors vorgegebenen und den Bebauungsplan maximal festgesetzten neuen Nutzungen das zu erwartende Verkehrsaufkommen prognostiziert. Dies stellt sich anhand der aus landesplanerischen Vorgaben zwingend in Art und Maß der Einzelhändler festzuschreibenden Nutzungen sehr konkret dar.

Im Ergebnis ermittelt das Gutachten aufgrund Verkaufsflächengrößen und -angebot sowie einer Vielzahl weiterer Faktoren neben einer Beschäftigtenzahl von 85 Personen ein Kundenaufkommen von 1.800 Personen am Tag. In zwei weiteren Berechnungen wird das Kundenaufkommen durch einen Besetzungsgrad von 1,2 Personen pro Pkw gemindert (also sechs Kunden in fünf Autos) sowie angenommen, dass zwei von zehn Kunden ohne Auto zum Einkaufen kommen. Die Kundenzahl wird damit in ein Aufkommen von 1.200 Pkw am Tag umgewandelt.

In vielen Eingaben wird das Verkehrsgutachten als „lückenhaft und fehlerhaft in der Prognose der Verkehrsmenge“ bezeichnet. Kritisiert wurde unter anderem, dass der Gutachter bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens eine Fülle von Annahmen zugrunde legte, die sich fast durchweg mindernd auf die Verkehrsmenge auswirken, um den Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu drücken. Dies ist nicht zutreffend. Synergieeffekte wie zum Beispiel der Verbund- und der Mitnahmeeffekt, sagen aus, dass bei räumlicher Nähe verschiedener Einzelhandelsnutzungen diese voneinander profitieren und aus dem gleichen Kundenpotential schöpfen können, als wenn sie nicht räumlich zusammen lägen.

Dabei ist ein weiterer Aspekt nicht verkehrsaufkommensmindernd in das Gutachten eingeflossen: Folgt man der häufig vorgebrachten Argumentation gegen den projektierten Einzelhandel, dass „die Kaufkraft nicht erhöht“ werden könne und es nur zu Verlagerungen und einem „Verdrängungswettbewerb“ komme, würden neue Ansiedlungen nicht zu einem höheren Verkehrsaufkommen beitragen, sondern ebenso zu Verlagerungen führen und damit Wegebeziehungen in Richtung Koblenzer Straße oder SB-Warenhaus entlasten.

Auch der Versuch, aus der Größenordnung geplanter Parkplatzanlagen ein höheres Verkehrsaufkommen unterstellen zu wollen, geht fehl da der Gutachter diesen Nachweis nicht führt, sondern einen anderen methodischen Ansatz verfolgt bzw. verfolgen muss. Das Verkehrsaufkommen ist nicht anhand einer vorgegebenen Anzahl an Stellplätzen zu berechnen.

Das Gutachten geht bei seiner Aufkommensbestimmung von den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen (FGSV 2006) aus. Dabei handelt es sich um ein „Wissensdokument der ersten Kategorie“ der Forschungsgesellschaft. Obwohl es sich um kein „Regelwerk“ handelt, ist es bundesweit eingeführt und Standard von Aufkommensberechnungen.

Die zitierte „empirische Studien der Stadt Dortmund“ und die „Parkplatzlärmstudie des bayerischen Landesamtes für Umwelt“ sind nicht als verbindlich bekannt. Dagegen ist die genannte Studie der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung weitgehend identisch mit dem Bosserhoff-Verfahren von 2000, wurde aber vor Jahren von der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung zurückgezogen, nachdem sich Dr. Bosserhoff in die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der FGSV eingebracht hatte.

Gegen die gewählte Vorgehensweise von Vertec ist nichts einzuwenden. Auch ist Vertec seit über zwanzig Jahren als fachlich zuverlässiges Beratungsunternehmen mit hohem Ansehen bekannt. Deren Untersuchungen haben sich immer als belastbar und gerichtsfest erwiesen. Geäußerte Zweifel, dass aufgrund der langjährigen Zusammenarbeit zwischen Vertec und der Stadt Lahnstein keine objektive Bearbeitung erfolgt wäre, sind haltlos und im Grunde auch rufschädigend zu nennen.

In vielen Stellungnahmen wird konkret bezweifelt, dass zwanzig Prozent der Kunden ohne Auto kommen werden; der Personenbesatz einzelner Fahrzeuge steht jedoch nicht in der Kritik. Würde man der Überlegung entgegenkommen, dass vielleicht nur einer von zehn Kunden fußläufig den Einzelhandel aufsucht, andererseits aber mit der gleichen nicht belegbaren Vermutung kalkuliert, dass nicht sechs, sondern sieben Personen in fünf Autos sitzen, erhält man einen Besetzungsgrad von 1,4 Personen pro Pkw und am Ende der Rechnung 1.157 Pkw am Tag - demnach weniger als im Gutachten veranschlagt. Das gleiche Verkehrsaufkommen wie im Gutachten, 1.200 Pkw am Tag, lässt sich bereits bei einem angenommenen Besetzungsgrad von 1,35 Personen pro Pkw ermitteln. Diese nur geringfügig variierenden Werte zeigen, dass es auf die Veränderung von angenommenen Werten in dieser Größenordnung nicht ankommt.

Letztendlich wird ein sogenanntes „innenwirksames“ Verkehrsaufkommen von rund 1.300 Pkw am Tag berechnet. Nach Vorgabe der Verwaltung wurde darüber hinaus ein Zuwachs der allgemeinen Verkehrsentwicklung um weitere zehn Prozent veranschlagt, unter anderem für die weitere absehbare wohnbauliche Entwicklung „An der grünen Bank“ oder die nach wie vor nicht belastbar zu beziffernde Nachnutzung der Deines-Bruchmüller-Kaserne. Da die Kaserne schon seit 1938 existiert und nach 1945 von der Bundeswehr u.a. mit Pionier-, Panzerartillerie- und Feldartilleriebataillonen, der Heeresunteroffiziersschule und dem Stabs-/Fernmeldebataillon belegt waren, kann eine Verkehrszunahme durch die heutige (die bereits als vorhanden in den Zählungen enthalten ist) oder künftig zu erwartende Nutzung nicht prognostiziert werden. Außerdem unterliegt das militärische Gelände nicht der Planungshoheit der Gemeinde, so dass weder eine Einflussnahme auf die Genehmigung

von Vorhaben möglich ist noch eine zahlenmäßige Zuordnung des daraus entstehenden Verkehrs auf das städtische Netz.

Die in einem ersten Arbeitspapier des Gutachters zur grundsätzlichen Machbarkeit (Stand: Oktober 2012) enthaltenen Werte gingen von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rund fünftausend Fahrzeugen im Zweirichtungsverkehr am Tag aus. Diese hohe Belastung liegt auch dem frühzeitig erstellten Lärmgutachten zugrunde, das sich damit auf der „sicheren Seite“ befindet. Die Zahl „5.000“ wird allerdings nach wie vor in vielen Eingaben als vermeintlich richtiger Wert genannt, der nachträglich „geschönt“ worden sei; schließlich wird ein tägliches zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 4.300 Fahrzeugen beziffert, das nach „anderen anerkannten Methoden zur Prognose der Verkehrsentwicklung“ ermittelt worden sei.

Dabei spricht schon die Plausibilität gegen eine solche Zahl: die Bestandsaufnahme des Gutachtens hat beispielsweise 8.269 Fahrzeuge am Tag gezählt, die Lahnstein in Richtung Norden auf der B 42 verlassen - darunter finden sich also (unter anderem) die Auspendler nach Koblenz und die Kunden der in Lahnstein ansässigen Einzelhandelsbetriebe. Dass knapp zwei Drittel dieses Fahrzeugaufkommens künftig einen Lebensmittelvollsortimenter an der Hermsdorfer Straße aufsuchen werden, ist als vorgebrachte Befürchtung und vermeintlicher Nachweis für eine falsche Prognose nicht glaubhaft. Etwa 5.840 Fahrzeuge hat die Bestandsanalyse als Tageswert (Spitzenstunde x 10) auf der nach Westen führenden Industriestraße gezählt; auch hier werden Ziele angefahren, deren summierte Verkaufsflächen weit über dem neu projektierten Gebiet liegen.

Wie in Abschnitt 2.6.5 des offengelegten Bebauungsplanes erläutert, ging die frühere Schätzung über fünftausend Fahrzeuge im Zweirichtungsverkehr von größeren Verkaufsflächen aus und bezog ein vormals projektiertes Fast Food-Restaurant mit einem Anteil von etwa anderthalbtausend Fahrzeugen mit ein.

Mit den von ihm prognostizierten Werten überprüfte der Gutachter die Leistungsfähigkeit und den Verkehrsfluss zur Nachmittagsspitzenstunde zwischen 16 und 17 Uhr an den einzelnen Knotenpunkten. Diese waren zuvor mittels einer elektronischen Verkehrserfassung untersucht worden, die zwischen dem 26. September und 2. Oktober 2012 durchgeführt wurde. Durch eine Knotenpunktzählung mit Videoerfassung wurde die verkehrliche Ist-Situation belegt und anhand einer Prognose der Verkehrserzeugung hochgerechnet. Der Landesbetrieb Mobilität hatte darauf hingewiesen, dass die Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufs nach bestimmten Vorgaben zu erfolgen habe; diese liegen selbstverständlich der gutachterlichen Stellungnahme zugrunde.

Dabei kommt der Gutachter abschließend zu folgenden, hier zusammengefasst wiedergegebenen Ergebnissen ...

- ... für den Knotenpunkt Hermsdorfer Straße / Gewerbepark: „Die Einrichtung einer separaten Linkabbiegespur im Zuge der Hermsdorfer Straße ist aus leistungstechnischen Aspekten (...) nicht erforderlich.“ (Seite 23) und
- ... für den Knotenpunkt Hermsdorfer Straße / Rampe B 42: „Für einen möglichen Kreisverkehrsplatz wird (...) die Qualität des Verkehrsflusses innerhalb der Stufe „B: gut“ ausgewiesen. Ökonomisch betrachtet ist der Kreisverkehr eher kritisch zu sehen, da die maßgebenden Hauptströme im Verkehrsfluss gehindert werden und somit höhere

Fahrzeiten entstehen. (...) Kapazitätssteigernde Maßnahmen sind ... im Bedarf durch einfache bauliche Anlagen (...) realisierbar. (...) Durch marginale Änderungen in der Zufahrt (Ausfädelungsspur/Dreiecksinsel und untergeordneter Rechtsabbieger in Richtung Hermsdorfer Straße) ließe sich ein guter Verkehrsfluss erreichen.“ (Seite 23 i.V.m. Seite 19) sowie

- *... für den Kreisverkehrsplatz Industriestraße: „Sowohl für die Analyse als auch den „Mit-Fall“ wird für den Kreisverkehrsplatz der Bereich der Grenzleistungsfähigkeit erreicht. (...) Aufgrund der Topographie sind bauliche Maßnahmen zur Steigerung der Verkehrsqualität nicht problemlos zu realisieren. (...) Da die Prognoseansätze deutlich zur belastungsintensiveren Seite gewählt wurden, bereits für die heutige Spitzenstunde die Reserve gegenüber einem instabilen Verkehrsfluss nur bei acht Prozent liegt und damit die Einstufung der Verkehrsqualität nicht ausschließlich durch das geplante Vorhaben begründet ist, wird empfohlen diesen Knotenpunkt in einer Wirkungsanalyse nochmals zu überprüfen.“ (Seite 20 i.V.m. Seite 24)*

Die gutachterlich dokumentierten Lösungen wurden bei der Abwägung aller vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Feststellung der vorhandenen Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte in die Abwägung eingestellt. Hiernach wurden Änderungen der Planzeichnung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur hinsichtlich der Führung der Erschließungsstraße vorgenommen, die sich geringfügig nach Osten verschwenkt und im Einmündungsbereich eine Verbreiterung zur Aufnahme von getrennten Abbiegespuren für den Verkehrsfluss nach Westen und Osten erfährt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für eine Verbreiterung der Hermsdorfer Straße zur Errichtung einer Linksabbiegespur als auch eines Kreisverkehrsplatzes im Knotenpunkt mit der Rampe B 42 bleiben erhalten; auf dessen tatsächliche Umsetzung soll jedoch nach den Ergebnissen des Gutachtens verzichtet werden.

Für eine verpflichtende Auflage im Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor, den gutachterlich nicht empfohlenen Kreisverkehrsplatz errichten zu müssen, fand sich in der entscheidenden Beschlussfassung des Stadtrates keine Mehrheit. Damit sind die vorgenannt beschriebenen „kapazitätssteigernden Maßnahmen“, wie sie als Skizze in der Sitzung des Stadtrates am 4. Juli 2013 vorgestellt wurden, Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages, der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Zustimmung des Stadtrates abgeschlossen wird. Die zwischenzeitlich in eine detaillierte Entwurfsplanung gebrachte Knotenpunktlösung wurde mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmt.

Kritisiert wurde vielfach, dass das Verkehrsgutachten nicht das gesamte zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet berücksichtigt. Dies ist zutreffend und lässt sich wie folgt erklären: zum einen bezog sich die Aufgabenstellung tatsächlich auf den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der maßgeblich geändert wird und zwar in einer Form, die das Verkehrsaufkommen aufgrund der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung erheblich erhöhen wird; es ist durchaus mit einem sechs- bis siebenfachen Aufkommen gegenüber einem Gewerbegebiet ohne Einzelhandelsnutzung zu rechnen. Zum anderen lassen sich die verbleibenden freien Gewerbegebietsflächen in der Größenordnung von anderthalb Hektar

nicht belastbar bezüglich ihres zu erwartenden Verkehrsaufkommens berechnen, da sie nicht bekannt sind. Es ist aber davon auszugehen, dass im Vergleich zu den geplanten Sondergebietsnutzungen bei gleichen Berechnungsansätzen sehr geringe Belastungen zu erwarten sind.

Ungeachtet dessen wurde in einem zweiten Ansatz versucht, diesem Thema gerecht zu werden: der Gutachter hat flächenbezogen einen allgemein anerkannten Wert von vierzig Beschäftigten pro Hektar¹¹ angesetzt, zusätzlichen daraus errechneten Kunden- und Wirtschaftsverkehr addiert und unter Einbeziehung der gleichen Faktoren wie beim Sondergebiet ein Verkehrsaufkommen von etwa 105 Fahrzeugen ermittelt, ohne einen mindernden Verbund- und Mitnahmeeffekt einzubeziehen. Beim Verbundeffekt wird berücksichtigt, dass Kunden eines Marktes innerhalb des Gewerbeparks gleichzeitig Kunden anderer Geschäfte sind. Unter Mitnahmeeffekt ist zu verstehen, dass auf der Hermsdorfer Straße vorhandene Fahrten unterbrochen werden, um als Zwischenstopp den neuen Gewerbepark aufzusuchen.

Diese Berechnungen stellen eine allgemein gültige Vorgehensweise bei der Ermittlung der Verkehrsbelastung von Gewerbegebietsflächen ohne Kenntnis der genauen Nutzungsstruktur wieder. Sie kommen zu dem Ergebnis, dass die zusätzlich möglichen Fahrten aus den etwa anderthalb Hektar großen freien Flächen im Gewerbegebiet keine maßgebende Auswirkung auf die bisherigen Aussagen des vorliegenden Verkehrsgutachtens zu Verkehrsfluss und Verkehrsqualität der betroffenen Knotenpunkte im Bereich der Hermsdorfer Straße. Mit dreizehn Ab- und zwei Zufahrten in der nachmittäglichen Spitzenstunde in der direkten Anbindung im Zuge der Hermsdorfer Straße treten Werte auf, die im normalen täglichen Schwankungsbereich des Verkehrsbildes liegen.

Alle getätigten Annahmen im Gutachten wurden von der zuständigen Fachbehörde nicht angezweifelt. Eine Überarbeitung des Gutachtens ist weder erforderlich noch sachgerecht. Die hierauf basierende Abwägung hat weiter Bestand. Hierbei ist es von Bedeutung, ob die Gemeinde bei ihrer Entscheidung alle Belange zugrunde gelegt hat und ob sie sich dabei (begründet) für die Zurückstellung des Einen und die Hervorhebung des Anderen entschieden hat.

Sind die betroffenen Belange erkannt und entsprechend ihrer konkreten Betroffenheit gewichtet, muss sich die Gemeinde in dem vielfältigen Interessengeflecht entscheiden, bestimmte Belange mehr oder weniger zurückzusetzen. Auf dieser Stufe des Abwägungsvorgangs greift der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Er setzt Grenzen für die Frage, was noch im Sinne einer sachgerechten Abwägung vertretbar ist und was nicht. Generelle Aussagen hierüber lassen sich nicht treffen. Insoweit kann auch ein nahezu „kollabierender“ Verkehrsknoten in Kauf genommen werden, wenn die befürwortenden Belange gewichtiger erscheinen.

¹¹ Bei einer stichprobenartigen Ermittlung im Internet sind angenommene Werte zwischen dreißig und siebzig Beschäftigten pro Hektar in Gewerbegebieten gefunden worden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein wurde 1999 im Zuge der landesplanerischen Stellungnahme der durchschnittliche Flächenverbrauch in Verbindung mit Arbeitsplätzen wie folgt definiert: „Im produzierenden Gewerbe ist bei Neuansiedlungen mit einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von mindestens 200 bis 300 Quadratmeter Bruttobauland pro Arbeitsplatz zu rechnen.“ Hieraus kann man einen Wert von etwa dreißig bis fünfzig Beschäftigten pro Hektar Bruttobauland ermitteln. (Fußnote wurde aufgrund eines Rechenfehlers nach dem Satzungsbeschluss überarbeitet und korrigiert)

Um dem Plangeber zu verdeutlichen, dass er die Probleme, die er durch eine bestimmte Planung erst schafft, auch einer Lösung zuführen muss, wurde der Grundsatz der Konfliktbewältigung entwickelt. Bei ihm geht es um die Frage der sachgerechten Abwägung der betroffenen Belange, wo es im § 1 Abs. 7 BauGB heißt, dass die Planung nicht dazu führen darf, durch sie hervorgerufene Konflikte zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst zu belassen. Das Gebot der Konfliktbewältigung geht allerdings einher mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung, wonach nicht jeder Konflikt tatsächlich gelöst werden muss.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.6.5.3 Thematik der gesicherten Erschließung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist gemäß § 30 des Baugesetzbuches ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten mit qualifizierten Bebauungsplänen setzt die gesicherte Erschließung voraus (§ 30 Abs. 1 BauGB), ebenso wie die Zulässigkeit von Vorhaben in den nach § 34 und § 35 BauGB zu beurteilenden Gebieten. Das Erfordernis der gesicherten Erschließung ist in allen Fällen gleich geregelt. Die gesicherte Erschließung ist eine eigenständige Zulässigkeitsvoraussetzung, die zu den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen im engeren Sinne kumulativ hinzutritt. Bauansprüche, die an sich nach den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen im engeren Sinne gegeben sind, sind damit so lange „gesperrt“, bis die Erschließung gesichert ist. Der Begriff der gesicherten Erschließung ist ein bundesrechtlicher Begriff, der nicht durch Landesrecht modifiziert wird. Auszugehen ist vom Zweck der gesicherten Erschließung als bodenrechtliches Zulässigkeitsmerkmal, nämlich der Gewährleistung einer der geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechenden Benutzbarkeit bebaubarer und bebauter Grundstücke. Die Anforderungen an die Erschließungsanlagen bestimmen sich daher grundsätzlich nach dem zu errichtenden Vorhaben. Im Bebauungsplan ist daher auszugehen von der planmäßigen, das heißt, der in ihm vorgesehenen baulichen Nutzung, sowie von dem konkreten Vorhaben, das Gegenstand der Zulässigkeitsprüfung ist, und denen sich daraus ergebenden Anforderungen an die eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechenden Erschließung.

Die Erschließung eines Vorhabens ist gesichert, wenn ein Grundstück Verbindung zu einer öffentlichen Straße hat, die geeignet ist, den von dem Vorhaben ausgelösten und ihm zuzurechnenden Verkehr aufzunehmen, ohne das die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährdet wird. Das ist der Fall, wenn die vorhandene Straße den vom Vorhaben ausgelösten Verkehr im Regelfall bewältigen kann. Eine nur kurzfristig auftretende Überlastung einer Straße kann dann außer Betracht bleiben, wenn sie die Ausnahme bleibt und der Verkehr nur gelegentlich diese Folgen hat. Wird die Straße allerdings so stark belastet, dass sich Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nur durch Straßenverbreiterung oder die Schaffung von Einfädelspuren gewährleisten lassen, reicht die - vorhandene - Erschließung nicht aus (OVG Niedersachsen, 27. März 2008, hier wiederum zitiert aus BVerwG 20. April 2000).

Eine nicht-gesicherte Erschließung kann gegeben sein, wenn das zu bebauende Grundstück zwar an einem öffentlichen Weg liegt, der für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend ausgebaut und ausreichend breit ist, wenn aber die weitere Anbindung für das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert und ausgebaut ist ... (BVerwG, Urteil vom 3. Februar 1984).

Ein weiteres Regulativ bei der Zulässigkeit von Vorhaben kommt über den § 15 der Baunutzungsverordnung ins Spiel, der „Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen“ regelt. Hiernach sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Die Anwendung dieser Vorschrift hat nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs zu erfolgen.

Dieser wiederum verlangt, dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die umfangreiche Kommentierung dieser Gesetzesgrundlage fasst zusammen, „dass niemand einen Anspruch darauf hat, ein Grundstück im Widerspruch zu der im Interesse des gedeihlichen Zusammenlebens der Bewohner des betreffenden Baugebiets erlassenen notwendigen Planungsordnung zu nutzen.“

Sollte sich ein dermaßen störendes Vorhaben durch ein besonders hohes und daher ebenfalls störendes Verkehrsaufkommen auszeichnen, aber dennoch sowohl Tag- und Nachtwerte des Lärmschutzes an den angrenzenden Wohngebieten einhalten, kann es nach entsprechender Prüfung durch den § 15 BauNVO abgelehnt werden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.6.5.4 Thematik der Erschließung bestehender Betriebe

Die Erschließung der auf dem ehemaligen Sportplatzgelände befindlichen Gewerbebetriebe ist bei Anlage der neuen Erschließungsstraße nicht unproblematisch. Die ursprüngliche Bebauungsplanung ging davon aus, dass nach einer gesetzlichen Bodenordnung ein terrasierter Massenausgleich zwischen den Flächen oberhalb und unterhalb der Erschließungsstraßen erfolgen werde, so dass beiderseitig eine ausgemittelte Erschließungshöhe entsteht. Eine wirtschaftliche Führung der Erschließungsstraße mit Blick auf die nördlich

gelegenen Sondergebietsflächen bringt allerdings eine optimierte Straßenhöhenlage mit sich, die oberhalb der bestehenden Böschung des alten Sportplatzes zu liegen kommt. Damit ist die jetzt vor Ort tatsächlich sichtbare Böschung auch die nach Errichtung der Straße zu überwindende Höhe für den Bau der tatsächlichen Anbindung. Die Vermutung, dass hierfür eine Rampe errichtet werden muss, ist daher nicht unbegründet; allerdings ist dies durchaus machbar.

Die Thematik konnte erst bei Vorliegen des Verkehrsgutachtens und einer konkreten Straßenplanung abschließend geklärt werden, wonach die Entscheidung dem Stadtrat überlassen blieb, entweder die Erschließung - wie bisher vorgesehen - über die neue Straße vorzunehmen und die beiden bestehenden Betriebe durch (von ihnen selbst) zu errichtende Rampen anzubinden oder ihnen gleichfalls die bisherige Anbindung unmittelbar von der Hermsdorfer Straße aus als „Dauerlösung“ zu gestatten. Diese Erschließung war bei der damaligen Veräußerung der Grundstücke nur befristet vorgesehen worden und sollte im Falle der endgültigen Anbindung an die neue Straße entfallen.

Der Stadtrat hat sich in der Sitzung am 4. Juli 2013 für den Wegfall der entsprechenden Festsetzungen über den Anschluss anderer Flächen entschieden und somit durch den neuen Bebauungsplan gestattet, den unmittelbaren Anschluss der bestehenden Betriebe auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes an die Hermsdorfer Straße vorzunehmen.

Die neuerliche Eingabe der anwaltlichen Vertretung der Grundstückseigentümer läuft darauf hinaus, nunmehr „zur Klarstellung einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der neuen Erschließungsstraße festzusetzen.

Auch wenn nach wie vor die Auffassung vertreten wird, dass eine solche Zufahrt aufgrund der Höhenverhältnisse nicht möglich sein soll, gibt es keine städtebaulichen Gründe, eine solche verbindlich ausschließen zu wollen - auch nicht „zur Klarstellung“. Würden die Eigentümer - aus welchen Gründen auch immer - eine Zufahrt zu einem späteren Zeitpunkt errichten wollen, kann der Bebauungsplan dem keine ablehnenden Gründe entgegenhalten. Sollte dahinter das Interesse stehen, die Höhe späterer Erschließungs- oder Ausbautragsveranlagungen zu beeinflussen (wie es bei der gewünschten Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung begründet wurde), kann dem aus Gleichbehandlungsgründen ebenfalls nicht gefolgt werden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 4. März 2013 und 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt werden und eine Änderung der Planung im Laufe des weiteren Verfahrens nach Vorliegen entsprechender Planungen und Gutachten vorgenommen wird; diese lagen zur Sitzung am 4. Juli 2013 vor, auf deren Grundlage der Stadtrat im Zuge der Beratung über den Fortgang der Planung entsprechende Festsetzungen über den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen beschlossen hat. Die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.

2.6.5.5 Thematik der Erschließung außerhalb gelegener Betriebe

In einigen Eingaben wird die Situation der verkehrlichen Anbindung des Autokrandienstes Geiger beschrieben, welcher sowohl auf Lahnsteiner als auch Koblenzer Gemarkung gelegen ist. Das Unternehmen hat - ebenso wie die benachbarte Tankstelle - eine unmittelbare Zufahrt zur Bundesstraße B 42 aufgrund einer „auf jederzeitigen Widerruf“ erteilten Genehmigung der Straßenbaubehörden aus dem Jahr 1979, als die dortige Umgehungsstraße eröffnet wurde. Diese Genehmigung enthält die Auflage, dass von dem Widerruf Gebrauch gemacht wird, wenn durch straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Lahnstein eine andere Erschließungsmöglichkeit geschaffen worden ist, die die Eigenart der Betriebe genügend berücksichtigt.“

Bei dieser Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Anlieger Geiger handelt es sich um die Regelung, die im Zusammenhang mit dem Neubau der „Südtangente Koblenz / Anschluss B 42 / Umgehung Lahnstein-Braubach“ gemäß Planfeststellungsbeschluss des Ministeriums für Wirtschaft und Verkehr, Mainz, vom 27. Mai 1969 geschaffen worden ist. Der ursprüngliche Gedanke, eine einzige Zufahrt zusammen mit der angrenzenden Tankstelle herzustellen, war ausweislich dieser Vereinbarung aufgrund einer Verschiebung der Tankstelle und den dabei entstandenen großen Geländesprung nicht mehr zu verwirklichen. Die neue Zufahrt konnte gemäß § 8 Abs. 2 des Fernstraßengesetzes nur widerruflich oder befristet erteilt werden. Ein endgültiger Termin für die Befristung konnte bei Abschluss nicht festgelegt werden, sondern wurde mit der Auflage erteilt, dass von dem Widerruf Gebrauch gemacht wird, wenn durch straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Lahnstein eine andere Erschließungsmöglichkeit geschaffen worden ist, die die Eigenart der Betriebe genügend berücksichtigt.

Die beiden Stellungnahmen setzen sich in Beschreibungen der Missstände fort, fordern jedoch nicht, dass der Betrieb an eine gemeindliche Erschließungsstraße angebinden werden soll, was letztendlich auch zur Veranlagung von erstmaligen Erschließungsbeiträgen führen würde. Die Anbindung dieses Betriebes als auch der benachbarten Tankstelle war bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht gefordert worden, weder vom Eigentümer des Grundstückes, der keine Stellungnahme gegeben hatte, noch vom Straßen- und Verkehrsamt, das mit Schreiben vom 18. Februar 1998 zwar eine Reihe von Bedingungen von Auflagen formulierte, nicht jedoch die Forderung zur Anbindung der beiden unmittelbar von der B 42 erschlossenen Betriebe.

Auch in der Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität Diez vom 14. Januar 2013 wird keine diesbezügliche Forderung erhoben. Die Straßenbaubehörden hatten in ihrer widerruflichen Sondernutzungserlaubnis vor fast fünfunddreißig Jahren formuliert, dass diese dann entzogen wird, wenn das Gelände durch straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Lahnstein anderweitig erschlossen wird. In einem solchen Falle wäre der Betrieb gezwungen, diese Anbindung mit all ihren dabei entstehenden Kosten zu akzeptieren, das Betriebsgelände baulich umzustrukturieren und die bisherige Zufahrt zu schließen.

Es liegen keine Aussagen vor, dass der Landesbetrieb Mobilität die derzeitige Erschließungssituation für unbefriedigend hält. Es wird davon ausgegangen, dass die von den Straßenbaubehörden erteilte Sondergenehmigung durchaus berücksichtigt, dass eine Zufahrt auf eine mehrspurige Straße in dieser Lage möglich ist; ansonsten wäre sie nicht erteilt worden.

Was die Frequentierung betrifft, ist die unmittelbar südlich gelegene Tankstelle bei Ansetzen der gleichen Maßstäbe vergleichbar; ein Unterschied, ob es sich bei den Zufahrten um Schwerverkehr oder eine Vielzahl von Personenkraftfahrzeugen handelt, verändert das vermeintliche Gefährdungspotenzial nicht. Eine Gleichbehandlung würde daher dazu führen, dass beide Betriebe ihre Zufahrt von der B 42 verlieren und an eine hinterliegende gemeindliche Erschließung angebunden werden müssten. Dies könnte als enteignungsgleicher Eingriff angesehen werden, da die Tankstelle mit erheblichem Aufwand eine innerbetriebliche Verlagerung ihrer Flächen zur Anbindung an die Ostseite herrichten müsste, von hier aus auch mit Erschließungsbeiträgen veranlagt und letztendlich absehbare Einbußen in ihren Umsätzen verzeichnen würde.

Durch die topographisch tiefere Lage der beiden bestehenden Betriebe ist eine Anbindung an die neu geplante Straße nur mit unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand herstellbar, der von allen Beitragspflichtigen gemeinsam zu tragen ist.

Neben den Eigentümern tragen weitere Stellungnahmen mit eigenen Vorschlägen um die fehlende Erschließung der Tankstelle und des Autokranbetriebes bei. Diese entbehren jedoch jeglicher städtebaulicher Logik, verbunden mit Maßnahmen, deren Kosten in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung bei der Aufstellung eines Bauleitplanes mit den anderen berechtigten Belangen zurück gestellt würden. Eine Einbindung von Tankstelle und Autokranbetrieb an eine um einhundert Meter verlängerte Erschließungsstraße und damit Abklemmung ihrer Zufahrten zur B 42 würde von der anwaltlichen Beratung, wenn er diese beiden Betriebe vertreten würde, in seinem Wortlaut als städtebaulich „unsinnig“ bezeichnet und angesichts der dabei entstehenden und von den Beteiligten zu tragenden Kosten mit Nachdruck zurückgewiesen. Eine Erschließung über den dann noch auszubauenden Wirtschaftsweg mit einem zusätzlichen Kreisverkehr im Bereich der B 42-Anbindung führt keinesfalls zu einem gleichmäßig verteilten Verkehr und einer leistungsfähigeren Knotenpunktgestaltung. Derartige Planungsentwürfe sind nicht nur aufgrund ihrer Unwirtschaftlichkeit zurückzuweisen, sondern auch, weil sie einer Bodenordnung und damit verbundene erhebliche enteignungsgleiche Eingriffe bedürfen.

Die neuerlich und wiederholend vorgebrachte Argumentation baut nunmehr auf die Behauptung, dass der Betrieb künftig auch tagsüber während der Ladenöffnungszeiten nicht mehr auf die Bundesstraße B 42 auffahren kann. Diese Befürchtung ist nicht nachvollziehbar.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 4. März 2013 und 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.6.6 Thematik der Einbeziehung von Flächen in den Geltungsbereich

Die Entscheidung der Gemeinde, wie sie den Geltungsbereich ihres Bebauungsplanes abgrenzt, ist nicht erzwingbar. Auch wenn sich die Flächennutzungsplan-Darstellung der gewerblichen Bauflächen bis an die Gemarkungsgrenze zu Koblenz erstreckt, kann ein Bebauungsplan im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Abs. 2 BauGB hinter dessen maximaler Ausdehnung zurückbleiben. Die Notwendigkeit, die beiden ordnungsgemäß erschlossenen

Betriebe des Autokrandienstes und der Tankstelle in den Bebauungsplan einbeziehen zu müssen, bestand zu keiner Zeit. Beide Betriebe befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und haben den ihnen gesetzlich zugestandenen Bestandschutz, der auch Erweiterungen zulässt. Die im Eigentum des Betriebes stehenden östlich angrenzenden Flächen sind allerdings durch den Bebauungsplan mit entsprechenden landespflegerischen Maßnahmen belegt worden.

Die vorhandene Ausdehnung des Betriebs, der sich in West-Ost-Richtung über etwa siebenzig Meter Tiefe erstreckt, war bisher für dessen Belange ausreichend. Eine Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen, die darüber hinaus landespflegerischer Wertigkeiten unterliegen, kann nicht zwingend eingefordert werden.

Der Bestandsschutz des Betriebes geht nicht soweit, als dass er sich durch weitere Investitionen dahingehend festlegt, dass die Frequentierung der Zufahrten erhöht wird. Es ist davon auszugehen, dass nach Schließung des Betriebes die widerrufliche Genehmigung einer Zufahrt durch die Straßenbaubehörden entzogen wird. Die Entscheidung, ob der Neuansiedlung eines anderweitigen Betriebes, der einer unmittelbaren Zufahrt an die B 42 Vorteile abgewinnen könnte (beispielsweise ein Schnellrestaurant), eine Genehmigung erteilt werden kann, obliegt allerdings auch den Fachbehörden und nicht alleine der Stadt Lahnstein.

In diesem Sinne erklärt sich auch die über vierzig Jahre zurückliegende, in der Stellungnahme beschriebene Situation, dass sich die Stadt Lahnstein damals bereit erklärte, eine Genehmigung für eine bauliche Erweiterung in Aussicht zu stellen. Das erforderliche Einvernehmen wurde jedoch von der Bezirksregierung Koblenz versagt und zu der erwähnten Baueinstellungen kam es, weil der Antragsteller ungeachtet einer nicht erteilten Genehmigung rechtswidrig mit den Bauarbeiten begonnen hatte. Dass diese Fläche im Liegenschaftskataster mit einer Bezeichnung als „Lagerplatz“ gekennzeichnet ist, stellt in dieser Hinsicht keine Argumentationshilfe für den Antragsteller dar. Solche Kennzeichnungen sind (leider) in vielen Fällen irreführend bzw. falsch.

Gleichwohl ist es zutreffend dass die Festsetzung der im Eigentum des Antragsstellers stehenden Grundstücke als Private Grünfläche mit entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen eine Betriebserweiterung definitiv ausschließt. Der Bebauungsplan Nr. 29 sieht jedoch nicht seine Aufgabe darin, einen außerhalb seines Geltungsbereichs liegenden Betrieb im Außenbereich einzuschränken. Die Schaffung des Baurechtes an dieser Stelle würde jedoch die Weiterführung der Erschließungsstraße um etwa einhundert Meter bedingen, um lediglich einen einzigen Betrieb zu erreichen.

Als einfache und zweckmäßige Lösung bot es sich daher an, diese Fläche aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes und seiner grünordnerischen Auflagen herauszunehmen und sie - ebenso wie den angrenzenden Betrieb - dem Außenbereich zuzuschlagen, sodass Genehmigungen nach den Gesetzesgrundlagen des § 35 BauGB und damit unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 29 erteilt (bzw. eingeschränkt oder versagt) werden können. Diese Sachverhalte sind dann mit den entsprechenden Auflagen und Bedingungen unter Beteiligung der Straßenbau- und Landespflegebehörden sowie der Stadt Koblenz im Einzelfall festzustellen und vorzunehmen.

Das zitierte Flurstück Nr. 6043/5 liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist daher auch nicht von landespflegerischen Festsetzungen betroffen. Die Empfehlung des

Landesbetriebes Mobilität, auf diesem eine Umfahrungsmöglichkeit zu schaffen, berührt den Bebauungsplan nicht.

Die gegenüber dem ersten ausgelegten Entwurf vorgenommene Änderung der Planung durch Herausnahme der gesamten Betriebsflächen aus dem Geltungsbereich hat die grundsätzliche Einstellung der Einwender nicht verändert. Allerdings können auch die ergänzend bzw. wiederholt vorgebrachten Argumente nicht dazu beitragen, die vorbeschriebenen Umstände in Kauf zu nehmen und auf Kosten der von der Allgemeinheit mitzutragenden verlängerten Erschließungsstraße einem einzigen Außenbereichsgrundstück Baulandqualitäten zu vermitteln.

Mit Nachdruck muss allerdings die Behauptung zurückgewiesen werden, dass der Betrieb „vernichtet“ werden soll. Die Bebauungsplanung trifft überhaupt keine Aussagen für oder gegen den bestehenden Betrieb, er greift nicht in das Betriebsgelände ein, nimmt ihm keine Erschließung und zwingt ihn nicht zu einer Betriebsaufgabe! Insoweit können zwar Entschädigungsansprüche seitens des Betriebes gestellt werden, doch werden sie nach den §§ 39 ff. des Baugesetzbuches keine rechtliche Grundlage finden.

Entschädigungsansprüche entstehen können allerdings tatsächlich hinsichtlich des genannten Grundstücks 3842/4 entstehen. Hier vermutet der Eigentümer, dass durch die gewählten Festsetzungen einen „Enteignungsentschädigung“ vermieden werden soll. Gerade dies ist nicht der Fall, denn gemäß § 41 BauGB kann der Eigentümer eines Grundstücks, das mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, Entschädigung unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB verlangen, also die Übernahme der Flächen verlangen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 4. März 2013 und 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen überwiegend nicht geteilt werden und zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planung führen, aber die im Eigentum des Antragstellers befindliche „Private Grünfläche“ mit ihren landespflegerischen Festsetzungen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wird. Die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt werden und führen zu keiner Änderung der Planung.

2.6.7 Thematik des Maßes der baulichen Nutzung

2.6.7.1 Thematik der Grundflächenzahl GRZ

Der gemachte Vorschlag, die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 0,9 zu erhöhen, geht fehl, da die Baunutzungsverordnung hier definitiv den Wert von 0,8 vorschreibt und für das Zulassen von abweichenden Bestimmungen entsprechende städtebauliche Begründungen genannt werden müssen. Diese können nicht darin liegen, dass sich damit ein „Zentralproblem“ bei Einzelhandelsvorhaben zeige, dass vorgeblich „regelmäßig durch eine Erhöhung der Kappungsgrenze gelöst“ werde

Die aus der Anregung resultierende Forderung, nur zehn Prozent als unversiegelte Freiflächen vorhalten zu müssen, trägt zu einer unverhältnismäßig hohen Versiegelung bei, die in diesem Ausmaß in die landespflegerischen Ausgleichsrechnungen neu eingestellt werden

müsste. Der bauordnungsrechtlich notwendige Stellplatzbedarf lässt sich mit planerischem Geschick, notfalls aber auch unter Reduzierung baulicher Massen, immer befriedigen. Der Nutzung eines Grundstücks sind planungs- und bauordnungsrechtliche Grenzen gesetzt - letztendlich ist es auch die Fläche des Grundstückes selbst, die durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden kann. Es ist daher im Gegensatz zur Auffassung des Einwenders nicht geboten, in der Abwägung aller Belange auf eine maximale, hier gegen neunzig Prozent laufende, Versiegelung der Grundstücksflächen hinzuwirken. Dass der Bebauungsplan an anderer Stelle - wie argumentativ ins Spiel gebracht - Stellplätze mit einem Abstand von fünfzig Zentimetern zu öffentlichen Flächen erlaubt, hat damit überhaupt nichts zu tun; im Übrigen geht die Festsetzungen von ihrem Wortlaut zu einem Verbot, Stellplätze nicht näher als einen halben Meter zur Erschließungsstraße anzuordnen, damit eine unmittelbare Zufahrt von dort unterbleibt.

Gründe für das Überschreiten sind nach dem Wortlaut der Baunutzungsverordnung nur bei geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens erlaubt oder aber wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Dies kann im Bebauungsplangebiet nicht belegbar behauptet werden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 4. März 2013 und 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird; unabhängig davon wurde in der Sitzung am 4. Juli 2013 im Zuge der Beratung über den Fortgang der Planung eine Herabsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,6 für alle Baugebiete beschlossen. Die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.

2.6.7.2 Thematik der Baumassenzahl BMZ

Es wird eine Reduzierung der bislang maximal zulässigen Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 auf 3,0 angeregt.

Die Baumassenzahl regelt, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind; nach § 17 BauNVO kann der Wert in Gewerbe- und Industriegebieten maximal 10,0 betragen.

Für den Vorschlag einer Reduzierung des im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Wertes von 5,0 wurde zunächst keine Begründung gegeben, außer der Formulierung, dass dieser Wert „mehr als ausreichend sei“. In der neuerlichen Eingabe wird deutlich, dass mit der Reduzierung auf einen Wert, den die beiden Einwender durch ihre bestehenden Gebäude bereits ausgenutzt haben, versucht wird, eine Besserstellung bei späteren Beitragspflichten zu erreichen: während die übrigen Flächen dann mit dem Faktor 5,0 in die Berechnung gehen, würden sie mit einem um vierzig Prozent niedrigeren Faktor belastet. Von welchen Straßen die Grundstücke nach beitragsrechtlichen Gesichtspunkten erschlossen sind, steht zum Zeitpunkt der Bauleitplanung außer Frage. Städtebauliche Gründe, die Flächen der Hermsdorfer Straße und/oder der neuen Erschließungsstraße zuzuordnen, gibt es nach

dem Beschluss des Stadtrates, die provisorische Zufahrt auch künftig belassen zu wollen, nicht mehr.

Da für eine Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung in diesem Gewerbegebiet keine Gründe ersichtlich sind, wird dem Vorschlag nicht gefolgt. Im Zusammenspiel mit der maximalen Höhenfestsetzung von zwölf Metern soll einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Flächen nichts entgegenstehen.

Selbst wenn die vorhandenen, bereits errichteten Gebäude mit einem niedrigeren Wert auskommen, gibt es keine städtebaulichen Gründe, das Gebiet mittels verschiedener Baumassenzahlen zu gliedern. Auch im Zuge der Gleichbehandlung und einer späteren Abrechnung von Gebühren und Beiträgen ist es sinnvoll, die Bebauungsmöglichkeiten im gesamten Gebiet gleich zu halten.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 4. März 2013 und 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.6.8 Thematik der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Aus zwei Eingaben resultiert der Vorschlag, auf den Passus zu verzichten, wonach Stellplätze nur innerhalb des Baufensters zulässig sind.

Es ist zutreffend, dass hierdurch eine maximale Ausnutzung von Stellplatzflächen eingeschränkt wird, da die hier so genannten „Baufenster“ als überbaubare Flächen im allgemeinen einen Abstand von drei bis fünf Metern zu den angrenzenden Flächen halten. Anlass der Festsetzung ist vielmehr, dass Garagen und Nebenanlagen nicht unmittelbar am Straßenrand errichtet bzw. Stellplätze zur direkten Zufahrten von der Straße aus genutzt werden.

Im Bebauungsplan „Koblenzer Straße“ kommt eine Festsetzung zur Anwendung, wonach Garagen und Nebenanlagen zu einem Mindestabstand von einem halben Meter gegenüber öffentlichen Flächen verpflichtet sind, der auch von Stellplätzen einzuhalten ist. Ausnahmen von letzterem sind möglich, wenn die unmittelbare Zufahrt von der öffentlichen Fläche durch eine Einfriedung unmöglich gemacht wird.

Da der Bebauungsplan Nr. 29 durch seine Änderung hinsichtlich der Sondergebietsausweisung mit dem sechs Jahre später entstandenen Bebauungsplan „Koblenzer Straße“ vergleichbar ist und sich eine Anpassung beider Festsetzungen an mehreren Stellen empfahl, ist es auch in diesem Fall zweckmäßig, dieser Anregung nachzukommen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 4. März 2013 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt werden und eine Änderung der Planung hinsichtlich der zulässigen Standorte für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen vorgenommen wird.

2.6.9 Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan trifft eine Reihe von Festzungen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Abschnitt 1.2.8 auf Seite 12), die in der Begründung (Abschnitt 2.2.8 ab Seite 46), dem separaten Landschaftsplanerischen Beitrag und dem Umweltbericht dokumentiert sind. Damit wird den Einwendungen Rechnung getragen, die Eingriffe in Natur und Landschaft kritisieren und Auswirkungen darauf befürchten.

Eine „Nulllösung“, die alle Eingriffe ausschließt, gibt es nicht mehr, da die grundsätzliche „Baureifmachung“ des Gewerbeparks Hermsdorfer Straße durch den rechtskräftigen Bebauungsplan seit 1999 geschehen ist. Der zu ändernde Bebauungsplan schafft lediglich das Planungsrecht für neue Nutzungen und übernimmt die Festsetzungen des ursprünglichen (bislang nicht umgesetzten) Planes.

Ungeachtet dessen wurden neue Untersuchungen vorgenommen und sind im Landschaftsplanerischen Beitrag wiedergegeben. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde berücksichtigt (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

2.6.9.1 Thematik des Arten- und Biotopschutzes

Bei dem Plangebiet handelt es sich - wenngleich es bislang nur teilweise bebaut ist und derzeit relativ vielfältig strukturierte Grünfreiflächen aufweist - um ein bereits planungsrechtlich abgesichertes festgesetztes Gewerbegebiet.

Der Landschaftsplanerische Beitrag konstatiert, dass sich im Rahmen der Änderung gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans faktisch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzpotentials, also auch der Lebensraumfunktion des Plangebiets für Tiere, ergeben werden.

Vielmehr wird sich im Rahmen der Änderung eine deutlich geringere Eingriffsintensität dadurch ergeben, dass die vorhandenen, relativ strukturreichen und Gehölz durchsetzten Kleingärten und eine Obstanlage im westlichen Bereich des Plangebiets erhalten bleiben und von einer Inanspruchnahme bzw. Versiegelung und Umwandlung in Gewerbegebiete bzw. in eine öffentliche Grünfläche „Eingrünung und Versickerung“ - wie es gemäß den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans der Fall gewesen wäre - ausgenommen werden. Das totholzreiche Feldgehölz im Nordosten des Plangebiets, welches insbesondere für gehölzgebundene Vogelarten als Habitat dienen kann, wird durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzung gesichert und von einer Bebauung ausgenommen.

Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG, welche auch das Abprüfen einer möglichen Zerstörung von Lebensstätten europäischer Vogelarten und streng geschützter Tierarten beinhalten, wurden im Rahmen der Bauleitplanung vertiefend berücksichtigt, wobei auch die Ergebnisse einer in 2012 eigens durchgeführten faunistischen Untersuchung berücksichtigt wurden.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG einer Verwirklichung der Bauleitplanung nicht entgegenste-

hen; dabei wurde sich auf den derzeitigen, also weitgehend un bebauten Zustand des Plan- gebiets als Ausgangszustand bezogen und die bestehende planungsrechtliche Ausweisung des Geländes als Gewerbegebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der in Stellungnahmen und Leserbriefen genannten Tierarten bzw. Tierarten- gruppen ist anzumerken, dass sich im Rahmen der faunistischen Untersuchung keine Hin- weise auf eine relevante Lebensraumfunktion des Plangebiets für die aufgeführten Vogel- arten (die überwiegende Zahl der nachgewiesenen Vogelarten trat als Nahrungsgäste auf und brütete nicht im Gebiet) bzw. für Fledermäuse ergeben haben; auch die angeführten Vorkommen seltener Tagfalterarten können nicht bestätigt werden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Ände- rung der Planung führen.

2.6.9.2 Thematik des Verstoßes gegen Rechtsverordnungen

Ein vermeintlicher Eingriff wird unterstellt, weil das Gewerbegebiet an ein Naturschutzge- biet grenze: Naturschutzgebiete sind Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder kultu- rellen Gründen oder zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensgemein- schaften oder Biotopen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten oder wegen ihrer Seltenheit, besonderer Eigenart oder hervorragenden Schönheit notwendig ist. Die Auswei- sung erfolgt durch die Oberen Naturschutzbehörden per Rechtsverordnung.

Das dem Bebauungsplan nächstliegende Naturschutzgebiet ist die „Ruppertsklamm“, wo auf Grund des Reichsnaturschutzgesetzes am 12. Mai 1936 verordnet wurde, dass es unter anderem verboten ist, Pflanzen zu beschädigen, auszureißen, auszugraben oder Teile davon abzupflücken, abzuschneiden oder abzureißen, freilebenden Tieren nachzustellen, sie mut- willig zu beunruhigen, zu ihrem Fang geeignete Vorrichtungen anzubringen, sie zu fangen oder zu töten oder Puppen, Larven, Eier oder Nester und sonstige Brut- und Wohnstätten solcher Tiere fortzunehmen oder zu beschädigen, Pflanzen oder Tiere einzubringen, die Wege zu verlassen, zu lärmern, Feuer anzumachen, Abfälle wegzuwerfen oder das Gelände auf andere Weise zu beeinträchtigen. Das Schutzgebiet Ruppertsklamm umfasst Teile der Parzellen 5335, 5336, 5337 und 6077 des Grundbuches Band 1/52 Blatt 19/1551, Gemar- kung Niederlahnstein, und erstreckt sich vom Ausgange des Tunnels an der Hohenrheiner Hütte in nordöstlicher Richtung in etwa anderthalb Kilometer Länge bis zur Vereinigung des Buger Weges mit dem Kaiser-Friedrich-Weg. Im westlichen Teile liegt die seitliche Grenze je fünfzig Meter nordwestlich und südöstlich des Baches im oberen Teil der beiden Abhänge, im östlichen Teile bilden der Buger Weg und der Kaiser-Friedrich-Weg die Grenze. Das „in- takte“ Naturschutzgebiet ist damit über fünfzehnhundert Meter Luftlinie von dem Gewer- begebiet entfernt und wird weder von diesem noch von den Anwohnern beeinträchtigt.

Sollten von den Einwendern die Begriffe „Naturschutzgebiet“ und „Naturpark“ verwechselt worden sein, so kann auch der „Naturpark Nassau“ in die Abwägung eingestellt werden: Naturparke stellen großräumige Gebiete mit besonderer Erholungseignung dar. Sie werden in großräumigen Erholungslandschaften eingerichtet, um die Interessen des Landschafts-

und Naturschutzes einerseits und die Erschließung für Erholungssuchende andererseits aufeinander abzustimmen. Der Erhaltung von Arten und Biotopen dienen Naturparke soweit sie auch gleichzeitig Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete bzw. Naturdenkmale beinhalten. Das Plangebiet - und auch die ganze Stadt Lahnstein - liegt tatsächlich auf den ersten Blick in den Grenzen „Naturpark Nassau“, allerdings regelt die Landesverordnung vom 30. Oktober 1979, dass Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Naturparks sind. Insoweit besteht auch hier kein rechtliches Hindernis gegen die Planung.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.6.9.3 Thematik des Verstoßes gegen Landschaftsschutz und Welterbe

Bedenken gegen die Bebauung an sich, aber auch die damit verbundenen hohen Werbeanlagen wurden während der Öffentlichen Auslegung in vielen Stellungnahmen erneut aufgegriffen. Dabei wurde die Verschandelung des Stadt- und Landschaftsbildes unterstellt, insbesondere im Zusammenhang mit dem Welterbegebiet und dem Verstoß gegen ein „Übereinkommen“, nach dem sich die Stadt Lahnstein verpflichtet habe, „eine allgemeine Politik zu verfolgen, die darauf gerichtet ist, dem Kultur- und Naturerbe eine Funktion im öffentlichen Leben zu geben und den Schutz dieses Erbes in erschöpfende Planungen einzubeziehen“. Diese Verpflichtung werde „mit dem Vorhaben, das zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte überplante Gewerbegelande in ein Sondergewerbegebiet umzuwidmen, ignoriert.“

Dieser Vorwurf entbehrt jeder Grundlage. Zum ersten liegt das Planungsgebiet nicht im Kernbereich des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“. Zum zweiten ist die Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz in beiden Beteiligungsverfahren gehört worden und hat mit Schreiben vom 18. Dezember 2012 und 12. September 2013 keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Bei der zitierten Selbstverpflichtung handelt es sich möglicherweise um den Zusammenschluss der Kommunen im Welterbegebiet zum „Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal“, zu deren Mitglieder auch die Stadt Lahnstein gehört. Hier heißt es: „Die sechzig Mitglieder aus den im Welterbegebiet liegenden Orts- und Verbandsgemeinden, Städten, Landkreisen und Bundesländern haben sich zum Ziel gesetzt, das „Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal in seiner kulturellen, ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Funktion zu sichern und weiterzuentwickeln“ (§ 4 der Verbandsordnung).

Dazu gehören: die Bündelung kommunaler Interessen und die Übernahme gemeinsamer Verantwortung für die Region; der Erhalt der für die Kulturlandschaft kennzeichnenden Denkmäler und die Bewahrung der historischen Ortsbilder. Für leerstehende, unter Denkmalschutz stehende Burgen, Gebäude oder andere Zeugen der Vergangenheit gilt es dabei neue Nutzungskonzepte zu entwickeln; die Sicherung und Weiterentwicklung der Grün-,

Wasser-, Wald-, und sonstigen von der Bebauung freizuhaltenen Flächen mit überörtlicher Bedeutung für die Erholung und zur Erhaltung eines ausgewogenen Naturhaushaltes (Landschaftsschutz). Die Erreichung einer Aufwertung der Städte und Gemeinden zur Verbesserung der Wohnqualität ist ein weiteres Thema. Von besonderer Bedeutung sind hierbei neben der Lärminderung die Aufwertung der Uferbereiche und der Promenaden, um die Städte und Gemeinden näher an das Wasser zu führen. Ein Verstoß gegen diese Verpflichtung wird nicht gesehen.

Ein Verstoß gegen diese Verpflichtung, durch den Bebauungsplan Nr. 29 Festsetzungen vorzunehmen, durch die Werbeanlagen bis zu einer Höhe von zwölf Metern beschränkt werden, wird nicht gesehen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.6.9.4 Thematik der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entfallen die öffentlichen Grünflächen mit den Kennzeichnungen D, F und H und damit der dortige Regelungsbedarf zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ weiterhin auf dem befestigten und unbefestigten Flächen der einzelnen Grundstücke in den nicht überbauten Flächen getroffen worden. Nach den bisherigen Festsetzungen sind die Niederschlagsabflüsse durch die belebte Oberbodenzone hindurch in flachen Geländemulden zurückzuhalten und zu versickern. Die Mulden sind mit einer Rasenmischung und mit Gehölzpflanzungen zu begrünen.

Der Bebauungsplan erlaubt, dass bei Nachweis einer nicht möglichen vollständigen Versickerung die vorgenannten Systeme einen Überlauf erhalten sollen, über den überflüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zuleiten ist, wo es breitflächig abfließt und versickern kann. Sollten solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden sein, ist überschüssiges Wasser in die öffentlichen Flächen zu übergeben.

In seiner Stellungnahme legt der (künftige) Eigentümer der betroffenen Grundstücke dar, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände nicht beziehungsweise nur mit erheblichem Kostenaufwand möglich ist, da der Untergrund nicht versickerungsfähig sei. Dies werde vor dem Beschluss des Bebauungsplans für die Öffentliche Auslegung mit einem Baugrundgutachten sowie einem Entwässerungskonzept unterlegt.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 4. März 2013 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt werden und bei Vorliegen der entsprechenden Nachweise zur einer Änderung der Planung führen können; diese lagen zur Sitzung am 4. Juli 2013 vor, auf deren Grundlage der Stadtrat im Zuge der Beratung über

den Fortgang der Planung die entsprechenden Festsetzungen über Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser beschlossen hat.

2.6.10 Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen

Eine Anregung zur Änderung der Festsetzungen geht dahin, dass die Mindestbreite notwendiger Fassadengliederungen von einem Meter auf vierzig Zentimeter gesenkt werden soll.

Die getroffene Festsetzung, dass Fassaden mit einer Länge von mehr als zwanzig Metern durch Fensterbänder, gut sichtbare Materialwechsel und/oder durch deutliche Vor- und Rücksprünge zu untergliedern sind und diese Elemente mindestens einen Meter Breite aufweisen müssen, stellt keine unvertretbare bzw. nicht zu erfüllende Forderung dar. Die Möglichkeiten der Gliederungen sind derart vielfältig dass die verschiedensten Varianten vorstellbar sind. Sollten tatsächlich entwurfsbedingt fensterlose (wahrscheinlich rückwärtig gelegene) Fassaden entstehen, gibt es in der erlaubten Alternative eines mindestens einen Meter breiten vor- oder rückspringenden Gliederungselementes ausreichende Möglichkeiten der Gestaltung, die in einem solchen Fall auch notwendig wird. Die vorhandenen Baulichkeiten entlang der Koblenzer Straße haben gezeigt, dass dies ohne weiteres möglich ist. Für eine mehr oder weniger willkürliche Absenkung des meterbreiten Gliederungsstreifens auf vierzig Zentimeter gibt es keine nachvollziehbare Begründung.

Das gleiche gilt auch für die getroffene Festsetzung zur Fassadenbegrünung, die lediglich verlangt, dass je fünfzig Quadratmeter der nicht durch Öffnungen gegliederten Wandflächen vier Kletterpflanzen zu pflanzen sind. Dies wird dem äußeren Erscheinungsbild der baulichen Anlagen besser anstehen als die zur Begründung angeführte „Corporate Identity“ der Filialisten.

In Anpassung dieser grünordnerischen Festsetzungen an die gleichfalls (später) getroffene Vorgabe im Bebauungsplan „Koblenzer Straße“ wird die Festsetzung durch folgende Formulierung ersetzt: „In den Baugebieten sind Fassaden, sofern nicht durch Fenster oder Versätze in der Gebäudefront vertikal gegliedert, je zehn Meter Gebäudelänge mit zwei Schling-, Rang- oder Kletterpflanzen aus den Artenlisten zur begrünen und dauerhaft zu unterhalten.“

Unter die Festsetzungsmöglichkeiten der „äußeren Gestaltung“ nach § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO fällt auch die im Bebauungsplan getroffene maximale „Höhe der baulichen Anlagen“. Sie ist auf zwölf Meter festgesetzt und entspricht damit dem gleichen Wert der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten „Höhe der baulichen Anlagen“ nach § 18 BauNVO. Die rechtliche Grundlage wurde gewechselt, weil es sich bei dieser Vorgabe um eine gestalterische Festsetzung handelt und nicht mehr durch die das Maß der baulichen Nutzung bestimmt, wozu nunmehr Grundflächen- und Baumassenzahl herangezogen werden. Wörtlich übernommen wurde die ausnahmsweise eingesetzte Zusatzregeln, wonach Gebäudehöhe um bis zu fünfundzwanzig Prozent überschritten werden darf, wenn es sich dabei um technische Aufbauten handelt, die in der Summe ihrer Grundflächen höchstens zehn Prozent der Grundfläche des Gebäudes betragen und mindestens zehn Meter von der nächstliegenden Baugrenze entfernt sind. Die Überschreitung ist damit flächen- und abstandsmäßig ausschließlich auf technische Aufbauten beschränkt. Nachbarschützende

Belange zur nächstliegenden Wohnbebauung werden damit nicht tangiert, ebenso wie die getroffenen Werte durchaus verträglich mit den Zielen des Schutzes von Natur und Landschaft sind. Zum Vergleich: die Wohnbebauung im Bebauungsplan „An der grünen Bank“ entlang der Hermsdorfer Straße erlaubt eine maximale Firsthöhe von 12,50 m und wurde auch schon vollzogen. Ein solches Gebäude mag zwar „hoch“ wirken, ist aber nicht als störend zu bezeichnen oder beeinträchtigt die Umgebungsbebauung.

Bei den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wurde die erforderlichen Bezugsebene teilweise geändert: Bei den bergseitig erschlossenen Grundstücken galt die Geländeoberfläche als Bezugspunkt; das entspricht der heutigen Festsetzung. Bei den talseitig erschlossenen Grundstücken (östlich der Erschließungsstraße) wurde der höchste Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche herangezogen. Die Maximalhöhe der Gebäude von zwölf Metern wäre dann an dieser Stelle unmittelbar neben der Straße erlaubt gewesen; im rückwärtigen hängigen Bereich würde topographisch bedingt eine niedrigere Gebäudehöhe entstehen. Die neue Festsetzung unterscheidet berg- und talseitige Erschließung nicht mehr, sondern bezieht sich in beiden Fällen auf die Geländeroberfläche. Dafür definiert sie, dass in jedem Fall das höchste anzutreffende Maß gilt; fällt das Gelände nach einer oder mehreren Seiten ab, gilt der größte Wert.

Grund für diese Änderung ist der Umstand, dass die Rechtsprechung Bezugspunkte auf (zum Planungszeitraum) noch nicht erstellte Erschließungsstraße für nicht eindeutig bestimmt hält, zudem auch eine nachvollziehbare Handhabung nicht gegeben ist, wenn Vorhaben vor dem Endausbau der Straße beantragt werden und genehmigt werden soll. Der Bezug auf die (natürliche an das Gebäude angrenzende) Geländeoberfläche mit dem Zusatz, dass bei Abgrabungen die modellierte Oberfläche gilt, lässt sich auch (heute schon) in der Örtlichkeit bestimmen. Tatsächlich aber können dadurch Gebäudehöhen bis zu zwölf Metern auch am östlichen Rand der Bauflächen anfallen - allerdings nicht in der Praxis: zum einen ist davon auszugehen, dass sich Gewerbetreibende durch Abgrabungen auf eine ebene Zufahrt von der Erschließungsstraße auf ihr Grundstück festlegen werden und somit die gleiche bauliche Situation entstehen wird, wie sie der ursprüngliche Bebauungsplan erzwang. Zum anderen ist eine Gebäudehöhe von zwölf Metern am östlichen Bauflächenrand tatsächlich nicht umsetzbar, da ein solches Gebäude talseitig über zwölf Meter hoch wäre und damit unzulässig wird.

Da die gewählte Festsetzung aber flexibel ist, kann sie nicht durch Geländeschnitte dokumentiert werden. Um sich „ein Bild“ von der maximalen, theoretisch zulässigen Bebauung zu machen, kann man sich ungeachtet der Höhenlage der Erschließungsstraße ein zwölf Meter hohes Gebäude auf dem bestehenden Gelände vorstellen. Bei Einhaltung der entsprechenden bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen stellt eine solche Höhe - auch wenn sie in Praxis nicht erreicht wird - keine Beeinträchtigung für die über dreißig Meter entfernt liegende Wohnbebauung dar.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzung am 4. März 2013 und 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden; eine Änderung der Planung wurde lediglich hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen in Anpassung an den vergleichbaren Bebauungsplan „Koblenzer Straße“

vorgenommen. Die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.

2.6.11 Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen

Nach der Beschlussfassung des Stadtrates über die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfes für das Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sollten die bewährten Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 auch hier Anwendung finden. Im Bereich der Koblenzer Straße haben die dortigen Einzelhändler seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im April 2005 unter Beachtung dieser Festsetzungen ihre Werbeanlagen eingerichtet. Hiernach sind sie an Gebäuden mindestens 50 cm unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe anzubringen. Sie dürfen nicht mehr als fünf Prozent der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen und sind gleichzeitig in ihrer Größe auf jeweils 10 m² begrenzt. Einzelstehende Werbeträger - mit Ausnahme von Fahnen - dürfen eine Höhe von maximal 7,50 m und eine Ansichtsfläche von jeweils 8 m² nicht überschreiten. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Durch die Atypik der Anwendbarkeit dieser Festsetzungen auf den ungleich größeren Komplex des Baumarktes auf der Ostseite der Koblenzer Straße wurde später im Einvernehmen mit dem städtischen Gremien eine teilweise Befreiung der Größenfestsetzungen gestattet.

In mehreren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kommt die Sorge zum Ausdruck, dass die zwischenzeitlich sehr häufig in Gebieten mit hoher Einzelhandelsdichte anzutreffenden Pylone mit großflächigen Werbeanlagen auch hier errichtet werden könnten. Tatsächlich wird andererseits angeregt, die Festsetzungen derart zu gestalten, dass Werbpylone in einer Höhe von 18 m für die anzusiedelnden Filialisten und von 27 m für das Fast Food-Restaurant möglich sind, wobei zur Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung eine Ausrichtung der beleuchteten Werbefläche nur in Richtung der Bundesstraße akzeptiert würde.

Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist zu berücksichtigen, dass sie heute grundsätzlich zum Straßenbild einer Stadt gehören. Es geht deshalb nicht an, solche Anlagen als in der Regel unzulässig zu behandeln und nur in Ausnahmefällen in einer ohnehin schon unansehnlichen Umgebung zuzulassen. Vielmehr ergibt sich aus den Regelungen der Landesbauordnung, dass der Gesetzgeber diese Anschlagtafeln selbst in solchen Baugebieten für zulässig hält, die ansonsten von Werbepylonen freigehalten werden sollten. Angesichts dieser Regelungen müssten deshalb schon besondere Umstände vorliegen, die das Straßenbild wegen seiner Eigenart als schutzwürdig und die Anbringung von Werbepylonen als unangemessen erscheinen lassen (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 30. September 1981).

Die amtliche Begründung der ursprünglichen Landesbauordnung NRW führte damals aus, dass die Außenwerbung aus unserem heutigen Wirtschaftsleben nicht mehr hinweg gedacht werden kann und dass sie ihrer Natur nach darauf eingerichtet sein will und muss, die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf sich zu ziehen. Werbung ist in der Wettbewerbswirtschaft als Mittler zwischen Produzent und Verbraucher zur Erhaltung und Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erforderlich. Sie gerät damit aber unter Umständen in

Gefahr, zu übergeordneten Interessen der Allgemeinheit im Gegensatz zu treten. Ein Ausweg aus dieser Spannungslage kann weder durch eine schärfere Beschränkung noch durch eine völlige Freizügigkeit der Außenwerbung, sondern nur durch einen verständnisvollen Ausgleich der widerstreitenden Belange gefunden werden.

Dieser Ausgleich ist einmal dadurch gekennzeichnet, dass Werbeanlagen nicht zu einer Verunstaltung anderer baulichen Anlagen sowie des Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes führen dürfen. Hierzu gehört auch das Verbot störender Häufung von Werbeanlagen. Diese Beschränkungen dienen dem Bedürfnis der Bevölkerung an der Erhaltung der natürlichen Eigenart der Landschaft. Die Beschränkung der Außenwerbung in Reinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten und Dorfgebieten dient der Wahrung des Charakters dieser Baugebiete und trägt dem Umstand Rechnung, dass in diesen Baugebieten vornehmlich aus Gründen des Gesundheitsschutzes der dort wohnenden Bevölkerung die Außenwerbung in einem gewissen Umfang beschränkt werden muss. Die gesetzlich zugelassenen Werbeanlagen lassen der werbetreibenden Wirtschaft den Betätigungsraum, der ihr ermöglicht, die ihr in der Volkswirtschaft zugewiesenen Aufgaben in vollem Umfange zu erfüllen.

Mit Erfolg ist es auch nicht möglich, sich auf Gründe der Verkehrssicherheit zu berufen. Zwar ist es durchaus denkbar - so das OVG Rheinland-Pfalz - dass eine auffällig angebrachte Werbetafel einen Teil der Autofahrer, wenn auch nur für wenige Sekunden, vom Verkehrsgeschehen ablenkt und in einer besonders komplexen Situation zu einer konkreten Gefahr führen kann. Solche verwickelten Verkehrsverhältnisse sind entlang der Bundesstraße B 42 und ihrer Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen tatsächlich gegeben. Ob das Vorhandensein von Werbeanlagen später für solche Unfälle ursächlich werden könnten, lässt sich zwar vermuten, aber nicht hinreichend belegen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats sei eine Störung des Orts- und Straßenbildes nur dann gegeben, wenn der Gegensatz zwischen der Werbeanlage und ihrer Umgebung von dem ästhetisch weder besonders empfindsamen noch gleichgültigen, sondern für diese Dinge aufgeschlossenen Betrachter nicht bloß als unschön, sondern als belastend und Unlust erregend empfunden wird (zum Beispiel Urteile vom 17. März 1966, vom 23. Juli 1967 und vom 22. März 1973).

Diese Erwägungen sind sachgerecht und enthalten eine angemessene Abwägung der Belange der Allgemeinheit und der Werbewirtschaft sowie der werbetreibenden Wirtschaft.

Die sich somit unter dem Gesichtspunkt der Verunstaltungsabwehr ergebende Beschränkung für Werbeanlagen im Außenbereich dient dem Bedürfnis der Bevölkerung an der Erhaltung der natürlichen Eigenart der Landschaft, um dort Ruhe und Erholung zu finden.

In Übertragung dieser Belange, die ursächlich aus der Thematik um die Errichtung von Werbeanlagen im Außenbereich resultiert, auf das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes, gilt es im Rahmen der Abwägung einen Ausgleich zu finden, der beiderlei Interessen gerecht wird. Dabei mag die Übernahme der Höhenfestsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 nur bedingt gerechtfertigt sein: Dieser Bebauungsplan befindet sich in innerstädtischer Lage und Bedarf keine aufmerksamkeiterregenden Mittel zur Anziehung von Kundenströmen. Es ist zwar nicht auszuschließen, dass ohne die dort getroffenen restriktiven Festsetzungen auch hier der Wunsch der Gewerbetreibenden nach plakativerer Außenwerbung steht. Die relativ einengenden Festsetzungen in diesem Bereich haben jedoch mit

Erfolg darauf hingewirkt, dass sich hier eben keine unansehnliche Ansammlung größerer Werbeanlagen entstanden ist.

Für den Bereich der Hermsdorfer Straße ist die Situation zwar nicht in jeder Hinsicht mit der Koblenzer Straße zu vergleichen, doch ist eine visuelle Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung nicht von der Hand zu weisen. Diese mag sich möglicherweise nicht so gravierend herausstellen, wie es sich in einigen Stellungnahmen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Wohnqualität und Schlafruhe befürchtet wird, doch ist dies auch ein zu beachtender Belang, der zusammen mit der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu berücksichtigen ist.

Die Festsetzung von definitiv einzuhaltenden Werten hinsichtlich der Höhe und der Größe der geplanten Werbeanlagen ist daher zwingend erforderlich. Die Lage des Gebietes mit seiner abfallenden Topographie gegenüber der höherliegenden Wohnbebauung und der tieferliegenden Bundesstraße spielt bei der Bemessung der Höhenfestsetzungen eine entscheidende Rolle. In einer Querschnittsdarstellung wurde zur Entscheidungsfindung aufgezeigt, welche Höhe von Werbeanlagen möglich ist, ohne zu einer wirklich sichtbaren Beeinträchtigung zu führen.

Eine Sichtbehinderung vom Baugebiet zum Rheintal durch Werbetafeln stellt keine Einschränkung dar, die es bei der Planung zu berücksichtigen gilt. Ein „Recht auf Aussicht“ existiert nicht. Ein Vorhaben, das die nach Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen einhält, stellt in dieser Hinsicht keine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange dar.

Dabei ist nicht nur die Höhe, sondern auch die Größe der Ansichtsfläche einer beleuchteten Anlage entscheidend. In einer differenzierten Ausformulierung der Festsetzung wird beiden Aspekten Rechnung getragen.

Bedenken gegen werbende „Pylone“ wurden während der Öffentlichen Auslegung in vielen Stellungnahmen erneut aufgegriffen. Dabei wurde die Verschandelung des Stadt- und Landschaftsbildes unterstellt, insbesondere im Zusammenhang mit dem Welterbegebiet und dem Verstoß gegen ein „Übereinkommen“, nach dem sich die Stadt Lahnstein verpflichtet habe, „eine allgemeine Politik zu verfolgen, die darauf gerichtet ist, dem Kultur- und Naturerbe eine Funktion im öffentlichen Leben zu geben und den Schutz dieses Erbes in erschöpfende Planungen einzubeziehen“. Diese Verpflichtung werde „mit dem Vorhaben, das zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte überplante Gewerbegebiete in ein Sondergewerbegebiet umzuwidmen, ignoriert.“

Dieser Vorwurf entbehrt jeder Grundlage. Zum ersten liegt das Planungsgebiet nicht im Kernbereich des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“. Zum zweiten ist die Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz in beiden Beteiligungsverfahren gehört worden und hat mit Schreiben vom 18. Dezember 2012 und 12. September 2013 keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Bei der zitierten Selbstverpflichtung handelt es sich möglicherweise um den Zusammenschluss der Kommunen im Welterbegebiet zum „Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal“, zu deren Mitglieder auch die Stadt Lahnstein gehört. Hier heißt es: „Die sechzig Mitglieder aus den im Welterbegebiet liegenden Orts- und Verbandsgemeinden, Städten, Landkreisen und Bundesländern haben sich zum Ziel gesetzt, das „Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal in seiner kulturellen, ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Funktion zu sichern und

weiterzuentwickeln“ (§ 4 Verbandsordnung). Dazu gehören unter anderem: die Bündelung kommunaler Interessen und die Übernahme gemeinsamer Verantwortung für die Region; der Erhalt der für die Kulturlandschaft kennzeichnenden Denkmäler und die Bewahrung der historischen Ortsbilder. (...); die Sicherung und Weiterentwicklung der Grün-, Wasser-, Wald-, und sonstigen von der Bebauung freizuhaltenden Flächen mit überörtlicher Bedeutung für die Erholung und zur Erhaltung eines ausgewogenes Naturhaushaltes (Landschaftsschutz). (...); die Erreichung einer Aufwertung der Städte und Gemeinden zur Verbesserung der Wohnqualität. (...).

Ein Verstoß gegen diese Verpflichtung, durch den Bebauungsplan Festsetzungen vorzunehmen, durch die Werbeanlagen auf eine Höhe von maximal zwölf Meter beschränkt werden, ist keinesfalls gegeben.

Die Frage, wieso Werbung notwendig ist, ist nicht im Rahmen dieses Verfahrens zu prüfen. Das Thema wird insbesondere in Verbindung gebracht mit der eigens aufgestellten Argumentation, ein Nahversorgungszentrum benötige keine Werbung bzw. Werbeanlagen. Diese Folgerung geht fehl. Zum einen ist Werbung nicht nur darauf ausgerichtet, Wegweiser zu einem Ziel zu sein. Als Werbung wird vielmehr die Verbreitung von Informationen in der Öffentlichkeit oder an ausgesuchte Zielgruppen, zwecks Bekanntmachung, Verkaufsförderung oder Imagepflege von meist gewinnorientierten Unternehmen verstanden. Werbung kommt klassisch als Impuls, Anpreisung, Anregung, Stimulation oder Suggestion daher, um eine spezifische Handlung, ein gewisses Gefühl oder einen bestimmten Gedanken bei anderen Menschen anzuregen und zu erzeugen. Ein Verbot von Werbung lässt sich schwerlich begründen; es wurde in Deutschland hauptsächlich für bestimmte Güter wie Tabak oder Alkohol eingeführt. Grundsätzlich gilt die „Werbefreiheit“, die im europäischen Recht garantiert ist. Die Werbefreiheit stützt sich auf zwei Säulen: die Dienstleistungsfreiheit in Artikel 49 EG-Vertrag, da Werbung als Vertriebsaktivität eine Dienstleistung im Sinne von Artikel 50 EG-Vertrag ist und dadurch geschützt wird und die Warenverkehrsfreiheit gemäß Art. 28 f EG-Vertrag, da Ziel einer Werbung der Absatz von Waren ist.

Ein absolutes Verbot von Werbung in einem Gewerbegebiet steht außer Frage und kann bei der Meinungsfindung unter allen „Für und Wider“-Aspekten nicht das Ergebnis der Abwägung sein. Selbst eine Beschränkung von Werbung unter eine als vertretbar einzuschätzende Größenordnung würde die Belange der Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibende unverhältnismäßig belasten. Das Vorhandensein von Werbeanlagen stellt im Allgemeinen keine nachbarliche Beeinträchtigung dar, insbesondere dann nicht, wenn sie in einem großen Abstand zur nächstliegenden Wohnbebauung aufgestellt werden.

Der Anlass der Bebauungsplanung, Werbeanlagen zu begrenzen, liegt in der Bewältigung der Spannung zwischen Stadt- bzw. Landschaftsbild und der Größe der Anlagen. Diese erfahren die gleichen größen- und höhenmäßigen Beschränkungen wie in vergleichbaren Gebieten der Stadt. Einzig eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Werbeanlagen bis zur maximalen Gebäudehöhe an bestimmten Standorten trägt dem Umstand Rechnung, dass die vorhandene Blockbeziehung zur überörtlichen Bundesstraße auch zu Werbezwecken genutzt werden kann; dabei wurde vorgebeugt, dass auch Aufschüttungen für Werbeanlagen nicht zulässig sind. Die übrigen, an den Gebäuden anzubringenden Werbeanlagen oder freistehenden Werbeträger werden ebenso wie anderen städtischen Lagen sehr restriktiv behandelt, mit der Option, durch Fahnen einen durchaus gewünschten Gegenpol zu

breitflächigen Beschriftungsflächen an Gebäuden zu erreichen. Fahnen - auch in größerer Zahl nebeneinander - tragen zu einer anstrebten räumlichen Gliederung bei. Argumente gegen Fahnen oder Fahnenanlagen lassen sich nicht begründen, auch nicht mit den vermeintlich störenden Geräuschen des Wehens oder Flattern der Fahnen im Wind.

Der andererseits geäußerte Wunsch, die flächenmäßige Beschränkung der Werbeanlagen von fünf auf zehn Prozent anzuheben und sogleich die Bezugnahme auf die jeweilige Fassade durch eine „Mieteinheit“ zu ersetzen, ist nicht mit den rechtlichen Erfordernissen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes in Einklang zu bringen. Der Begriff einer „Mieteinheit“ führt zu keiner eindeutigen Festlegung der Anzahl der Werbeanlagen, da beliebig viele Mieteinheiten denkbar sind.

Andererseits ist das Vorbringen berechtigt, da dies ebenso dem Festsetzungscharakter eines Bebauungsplanes widerspricht, wenn Vorgaben nach dem sogenannten „Windhundverfahren“ durch den ersten Antragsstellenden ausgeschöpft werden können und verbleibenden Bewerbern trotz eigentlich gegebener Zulässigkeit kein Potenzial mehr verbleibt.

Da zunächst der Eigentümer des Gebäudes die entsprechenden Anträge auf Werbeanlagen stellen wird, kann er eine Verteilung der maximal zur Verfügung stehenden Flächen durchaus steuern. Bei einer Veräußerung von Teilflächen wird die dann jeweils im Eigentum des neuen Gewerbebetriebes stehende Fassadenfläche für die Berechnung herangezogen.

Von einer Anhebung der flächenmäßigen Begrenzung von fünf auf zehn Prozent der Fassadenfläche - was einer Verdopplung gegenüber der Koblenzer Straße entspricht - wird jedoch Abstand genommen. Der gewählte Wert hat sich als annehmbar im Verhältnis zur Gebäudeaußenfläche erwiesen und sollte im Sinne eine Gleichbehandlung auch hier wieder aufgenommen werden.

In Anbetracht der Tatsache, dass andere Werbeanlagen, wie beispielsweise Fahnen, uneingeschränkt möglich sind und zusätzlich Werbepylone erlaubt sind, bedarf es keiner Ausweitung von Werbeflächen an den Gebäuden selbst.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzung am 4. März 2013 und 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen zu einer Änderung der Planung im Laufe des weiteren Verfahrens führen, wodurch einzeln stehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von zwölf Metern zugelassen werden sollen; einer solchen Festsetzung, verbunden mit einer Standortfestlegung, eine Flächenbindung und einer Aussage über die Orientierung der Lichtwerbung, hat der Stadtrat in der Sitzung am 4. Juli 2013 im Zuge der Beratung über den Fortgang der Planung zugestimmt. Die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.

2.6.12 Thematik der Geologie und des Bergbaus

Auf die Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin wurde eine entsprechende Anfrage an die Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG gerichtet. Eine Antwort hierauf ging mit Schreiben vom 11. Februar 2013, eingegangen am

18. Februar 2013, ein. Hiernach teilte die Firma Umicore mit, dass ihnen Grubenpläne vorliegen, die historische Bergbauaktivitäten in dem Gebiet der oben erwähnten Bauvorhaben anzeigen. Diese Tatsache sowie das gleichzeitige Nichtvorliegen von Grubenplänen beim zuständigen Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz könnten ein Hinweis darauf sein, dass in diesem Bereich mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit keine nennenswerten Bergbautätigkeiten durchgeführt wurden. Es wird aber um Beachtung gebeten, dass aufgrund der langen Bergbautradition in dieser Region die Möglichkeit einer (zum Beispiel in Grubenplänen nicht eingezeichneten oder von Dritten illegal betriebenen) bergbaulichen Tätigkeit, nie mit völliger Gewissheit ausgeschlossen werden könne. Mit dieser Aussage kann Umicore daher keine Gewähr für das Nichtvorliegen von Risiken übernehmen, die mit bergbaulichen Tätigkeiten zusammen hängen; er werden aber von dort aus auch in Zukunft keine bergbaulichen Tätigkeiten mehr stattfinden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme in der Sitzung am 4. März 2013 zur Kenntnis genommen.

2.6.13 Thematik der Bodenordnung und Vermessung

Die Änderung der Planung geht einher mit der Aufhebung des Umlegungsverfahrens. Das am 19. Juni 1997 eingeleitete Verfahren sollte eine Bodenordnung im Bebauungsplangebiet Nr. 29 erwirken.

Aufgrund der Konstellation, dass im Gewerbegebiet große Baugrundstücke entwickelt werden sollten, die Anzahl der Eigentümer jedoch mit Kleinstflächen in der Umlegung verblieben, denen dadurch keine Baugrundstücke zugeteilt werden können, erschwerte das Verfahren. Der Umstand, dass die Stadt Lahnstein selbst angesichts ihrer finanziellen Lage keine Flächen im Umlegungsverfahren übernehmen konnte, machte dieses Vorgehen letztendlich unmöglich.

Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes kann auf eine gesetzliche Bodenordnung verzichtet werden und die Umsetzung des Bebauungsplanes auf private Veranlassung erfolgen. Hierzu hat der Stadtrat bereits in der Sitzung am 17. Dezember 2012 die Anordnung zur Aufhebung des Umlegungsverfahrens beschlossen.

Um eine Umsetzung des Bebauungsplanes ohne Bodenordnung zu erreichen, ist es sinnvoll, privateigene Flächen, die nicht für die gewerbliche Nutzung geeignet sind, außen vor zu belassen. Dies betrifft knapp zehn Gartengrundstücke zwischen B 42 und dem parallel laufenden Wirtschaftsweg.

Die sogenannte „Bauverbotszone“ zur Bundesstraße fordert nach wie vor einen von Hochbauten freizuhaltenden Bereich, der im ursprünglichen Bebauungsplan auf eben jenen zwingend einzuhaltenden Wert begrenzt worden war.

Flächen, die mehr als zwanzig Meter Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der B 42 hatten, hätten nach der ursprünglichen Bebauungsplanung im Rahmen der Umlegung dem Gewerbegebiet zugeteilt werden können, wenngleich dies aufgrund der topografischen Höhenunterschiede zu teilweise erheblichen, aber bewältigbaren Geländebewegungen geführt hätte. Aus wirtschaftlichen Überlegungen zur Flächenoptimierung des Gesamtge-

bietes erschienen diese kostenintensiven Maßnahmen damals zweckmäßig; sie tatsächlich umzusetzen wäre den Eigentümern überlassen geblieben.

Die neue Zielsetzung des Bebauungsplanes kann auf diese Flächenausweisung verzichten und die Grünflächen entlang der B 42, häufig der Gartennutzung unterzogen, in ihrem ursprünglichen Zustand zurücklassen und damit von den Gewerbegebiet-Festsetzungen lösen. Für die dort liegenden Grundstückseigentümer ändert sich insoweit im Bestand nichts, lediglich die Aussicht auf eine Werterhöhung durch den Bebauungsplan und die damit einhergehende Bodenordnung geht verloren.

Das Baugesetzbuch hat für solche Fälle in den §§ 39-44 (Entschädigung) entsprechende Regelungen getroffen, wie bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung zu verfahren ist. Hiernach kann der Eigentümer nach einer angemessenen Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Wenn dies nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit geschieht – und das ist vorliegend der Fall – kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn in Folge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden (Wortlaut § 42 Abs. 3 BauGB).

Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstückes aufgrund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich in Folge der vorgenannt bezeichneten Beschränkungen ergibt. Diese treten hier jedoch nicht auf, weshalb davon auszugehen ist, dass keine Ansprüche auf Entschädigungen durchgesetzt werden können.

Die durch die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes gesicherten öffentlichen Grünflächen waren zwar somit in den Jahren seit seiner Rechtskraft nicht anderweitig nutzbar; dies stellt allerdings keinen Nachteil dar, da die Gärten ohne die verbindlichen Bauleitplanung im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen hätten und auch keine Bebauungsmöglichkeiten inne hatten.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme in der Sitzung am 4. März 2013 zur Kenntnis genommen.

2.6.14 Thematik des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes

Das Verfahren zur Aufstellung beziehungsweise Änderung eines Bauleitplanes wird (sofern nicht verfahrensvereinfachende Möglichkeiten des § 13 in Anspruch genommen werden) mit einer zweifachen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3 und 4 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach Wortlaut des Gesetzes „möglichst frühzeitig“ durchzuführen, in der die Öffentlichkeit über die „allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ zu informieren ist. Eine solche frühzeitige Beteiligung beinhaltet naturgemäß ei-

nen Entwurf des Bebauungsplanes, der noch nicht das endgültige abgeschlossene Stadium erreicht hat. Würde der Bebauungsplan erst in einer solchen Fassung der Öffentlichkeit vorgestellt, wäre dies keinesfalls zu einem „frühzeitigen“ Zeitpunkt erfolgt.

Einerseits sollen in der öffentlichen Plandiskussion - gemessen an dem Unterrichts- und Anhörungszweck- ausreichend konkrete Planungsinhalte und -ziele bereits vorliegen, wie sich diese aus der Verpflichtung ergibt, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in die Unterrichtung und der Erörterung einzubeziehen.

Andererseits darf die Planung nicht soweit gediehen sein, dass im Ergebnis bereits ein ausgeformtes, auch verfestigtes Konzept vorliegt. Die Planung muss noch ausreichend variabel sein, soweit nicht planerische „Festpunkte“ zwingend gegeben sind; ob das so ist, kann in der Beteiligung nach § 3 Absatz 1 uneingeschränkt hinterfragt werden.

Als Vorstufe zur öffentlichen Auslegung eines konkreten Planentwurfes (nach § 3 Abs. 2 BauGB) geht es um die Unterrichtung über das generelle Plankonzept, damit die Gemeinde schon in einem frühen Planungsstadium (auch) auf private Betroffenheiten aufmerksam gemacht wird, die Einfluss auf die weitere Ausarbeitung des Planentwurfes haben können.

Die Kritik an der vermeintlichen Nichtbestimmtheit des Bebauungsplanentwurfes geht daher ins Leere, da aus vorgenannten Gründen eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht mit einem vollständig ausgearbeiteten Plan aufweisen kann und darf.

Die zur Bürgerbeteiligung offengelegten Unterlagen bestehen zwar - wie der Anwalt aufgrund seiner persönlichen Überzeugung am 11. Januar 2013 vermeintlich festgestellt haben will - aus 53 Seiten, jedoch nicht als „DIN A5-Heftchen“ ausliegend sondern im gängigen DIN A4-Format in einer Klarsichtfolienmappe.

In DIN A5 waren die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt worden, wobei die Seiten 3-10 tatsächlich als größere DIN A4-Blätter beigefügt waren, um die zeichnerische Darstellung des Entwurfskonzeptes besser erkennen zu können. Keiner der knapp zwanzig beteiligten Behörden hatte Zweifel an der Lesbarkeit der Unterlagen geäußert, ebenso nicht diejenigen Bürger, die die Unterlagen während der Zeit der öffentlichen Auslegung in der Verwaltung einsahen.

Die Unterstellung, dass mit diesem Verfahren ein „bewusster Missbrauch“ betrieben werden könnte, um den in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellten Entwurf letztendlich als offengelegten und damit endgültigen zu klassifizieren, ist absurd und bedarf keiner weiteren Kommentierung.

Abgesehen davon wurde im Gespräch mit der anwaltlichen Vertretung bereits daraufhin gewiesen und ebenso einvernehmlich erkannt, dass Verstöße gegen § 3 Abs. 1 – sei es eine mangelhafte Durchführung der frühzeitigen Beteiligung, sei es ein von § 3 Abs. 1 Satz 2 bzw. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 1 nicht gedeckter Verzicht auf sie – nach § 214 Abs. 1 für die Wirksamkeit von Bebauungsplänen generell unbeachtlich sind, ist diese Diskreditierung der Verwaltung in dieser Form als geradezu unanständig zu bezeichnen.

Darüber hinaus ist das Vorgehen der anwaltlichen Vertretung deutlich als solches zu erkennen, Probleme und Bedenken gegen den Bebauungsplan aufzuwerfen um die Gemeinde in den Konflikt zu bringen, dass im Falle der Nichtberücksichtigung gewisser Forderungen die Rechtskraft des Bebauungsplanes auf dem Spiel stehe und damit dessen Umsetzung

wirtschaftliche Nachteile für die Beteiligten erfahre. Es geht hier nur darum, den ansässigen Betrieben Kosten zu Lasten anderer zu ersparen, die im Zusammenhang mit der erstmaligen Erschließung stehen würden. Fachlich fundierte Anregungen sind beiden Schreiben kaum zu entnehmen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 4. März 2013 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung und des ihr zugrunde liegenden Verfahrens nicht vorgenommen wird.

2.6.15 Thematik des Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit dem Investor

Im ersten Kapitel, ersten Teil, vierten Abschnitt des Baugesetzbuches werden in den §§ 11-12 Regelungen über die Zusammenarbeit mit Privaten vorgeben. Die seit dem 20. September 2013 geltende Fassung des BauGB führt in § 11 insbesondere wie folgt aus:

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines Städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:

1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;

2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen

Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;

3. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;

4. / 5. (...);

(2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.

(3) Ein Städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.

(4) Die Zulässigkeit anderer Städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.

Die Zustimmung des Stadtrates zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit dem Investor ist im darauffolgenden Tagesordnungspunkt der Sitzung vorgesehen, da er nur zum Tragen kommt, wenn der Stadtrat die beiden Bauleitplanverfahren ordnungsgemäß beendet. Voraussetzung ist aber, dass die Flächennutzungsplan-Änderung nicht vor beiderseitiger Unterzeichnung des Vertrages der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt wird; demzufolge auch der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan nicht bekannt gemacht werden kann.

In den Abwägungstexten des Bebauungsplanes wird an mehreren Stellen die Formulierung verwendet, dass im Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor eine Regelung hinsichtlich eventueller Umsetzung und Finanzierung von Maßnahmen getroffen werden kann.

Diese Wortwahl hat zu mehreren kritischen Anmerkungen während des Beteiligungsverfahrens geführt, weil hierbei eine unverbindliche Vorgabe unterstellt wurde. Der Bebauungsplan selbst kann allerdings keine Festsetzungen über die Finanzierung von Maßnahmen treffen, so dass nur auf diese Möglichkeit bei Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zu verweisen ist. Da auch die zu erbringenden Leistungen bzw. zu finanzierenden Maßnahmen im Bebauungsplan nicht als solche verbindlich festgesetzt werden können, ist dieses Vorgehen nicht zu beanstanden. Es obliegt letztlich dem Stadtrat, dem Vertrag und seinen Inhalten zuzustimmen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen; gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Flächennutzungsplan-Änderung nicht vor beiderseitiger Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrages der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.



3 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

§ 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches bestimmt, dass der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen ist, wodurch er wirksam wird. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Mit der Bauleitplanung zur fünften Änderung des Flächennutzungsplanes '99 der Stadt Lahnstein und anschließender Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 - Gewerbepark Hermsdorfer Straße - wird das Baurecht zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums im neuen zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung Nahversorgung geschaffen.

Diese Zielsetzung resultiert aus dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein sowie dem Umstand, dass die bisher im Flächennutzungsplan vorgenommene Darstellung einer gewerblichen Baufläche in ihrer Umsetzung als „Gewerbepark Hermsdorfer Straße“ seit fast fünfzehn Jahren nicht gelungen war. Die neuerliche Entwicklung gründet auf die verstärkte Nachfrage nach Einzelhandelsflächen und dem Angebot eines potenziellen Investors, der sich bereit zeigte, die hierfür erforderlichen Grundstücke anzukaufen, was das zuvor eingeleitete Bodenordnungsverfahren obsolet macht.

Die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen jedoch einhergehen mit einer Festbeschreibung der Verkaufsflächen und Sortimente, um einen Rahmen vorzugeben, in dem unternehmerische Entscheidungen getroffen werden können. Die sich daraus ergebenden Handlungsschranken stellen für Unternehmen einen gewissen Eingriff dar, den es in früheren Jahren nicht gab.

Bei der Bewertung der Sachlage ist jedoch zu berücksichtigen, dass hinsichtlich der städtebaulichen Ziele weit reichende Entwicklungen stattgefunden haben. Insbesondere die Auswirkungen des Einkaufens auf der „grünen Wiese“ und dessen Auswirkungen auf die Innenstädte werden heute gegensätzlich beurteilt. Galt in den Siebzigerjahren eine automobilgerechte Stadtplanung und die Suburbanisierung als erklärtes Ziel, ist man sich heute über den Wert florierender Innenstädte und die negativen Auswirkungen der Mobilität des motorisierten Individualverkehrs bewusst.

Die Erhaltung und Entwicklung der definierten zentralen Versorgungsbereiche zum Wohle der Allgemeinheit und einer lebendigen Innenstadt hat in der Güterabwägung einen hohen öffentlichen Rang. In der Abwägung zwischen den privaten und öffentlichen Belangen kommt dem Schutz der Zentren eine hohe Wertigkeit zu.

Gleichwohl wird in einem neuen Einkaufszentrum die Möglichkeit gesehen, die sowie die verbrauchernahe Versorgung der außenliegenden Wohngebiete zu gewährleisten.

Zur Umsetzung war es zunächst erforderlich, mit dem geplanten Vorhaben eine Abgleichung der Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein vorzunehmen sowie es einer städtebaulichen und

landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse mit anschließender raumordnerischer Prüfung zu unterziehen.

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein für das in Frage kommende Gebiet die Darstellung von gewerblichen Bauflächen vorsah und der daraus entwickelte Bebauungsplan Nr. 29 folgerichtig ein Gewerbegebiet festsetzte, bedurfte es der Durchführung zweier förmlicher Änderungsverfahren.

Inhalt des Änderungsverfahrens ist die Festsetzung eines „sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum“. Der geänderte Bebauungsplan beinhaltet eine Planzeichnung und textliche Festsetzungen, eine Begründung, einen Umweltbericht, einen landschaftsplanerischer Beitrag, eine Geräuschkontingentierung mit Machbarkeitsstudie, ein Verkehrsgutachten sowie die vorgenannte städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse und das raumordnerische Prüfungsergebnis.

Die Änderung wurde mit den förmlichen Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Nach beiden Verfahrensschritten erfolgte die Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und die Beschlussfassung über die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in öffentlichen Sitzungen des Stadtrates.

Im Zuge der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials wurde eine Würdigung in der Form vorgenommen, dass insgesamt fünfzehn verschiedene Themen herausgearbeitet wurden, zum Teil mit weiterer Untergliederung.

Die überwiegend mit der Intention auf eine erhebliche Reduzierung der Einzelhandelsverkaufsflächen im Sondergebiet bis hin zu einer „Null-Lösung“ vorgebrachte Argumentation vieler Stellungnahmen wurde zurückgewiesen, da sie keine nachvollziehbare Belastung der vermeintlich Betroffenen vermitteln konnte. Dies gilt auch für die Bedenken, die die Stadtverwaltung Koblenz gegen eine grundsätzliche Festlegung eines Sondergebietes mit Einkaufsmöglichkeiten vorbrachte. Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger, die Umweltbelange thematisierten, lagen nicht vor.

Alle vorgebrachten Einwände, soweit abwägungsrelevant, wurden geprüft und ausführlich begründet entgegnet. Auf Grund der Verflechtung verschiedener Belange mit- und untereinander wurde den Einwendern bei der abschließenden Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung die vollständige Beschlussfassung des Stadtrates über alle Einzelthemen übersandt.

Im Ergebnis wurde die Planung nach Vollzug der Abwägung dergestalt entwickelt, dass insbesondere die Art der baulichen Nutzung und dabei das Sondergebiet Einkaufszentrum differenzierten Festsetzungen unterzogen wurde, die Verkaufsflächen und Sortimente mit Maximalwerten belegen und andere Nutzungsarten definitiv ausschließen.

Mit der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen verbundenen Vorhaben, darunter fallen auch die in dem Beteiligungsverfahren häufig kritisierten Werbeanlagen, wurden im Zuge der Abwägung als Kompromiss zwischen einer vom Investor vorgeschlagenen Mindesthöhe und der vormals geltenden Maximalhöhe einzeln stehender Werbeanlagen festgelegt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sehen Pflanzverpflichtungen auf vielen öffentlichen und privaten Grünflächen vor, wobei sich im Rahmen der Änderung eine deutlich geringere Eingriffsintensität dadurch ergibt,

dass die vorhandenen, relativ strukturreichen und Gehölz durchsetzten Kleingärten und ein Obstanlage im westlichen Bereich erhalten bleiben.

Das totholzreiche Feldgehölz im Nordosten des Plangebietes, welches insbesondere für Gehölz gebundene Vogelarten als Habitat dienen kann, wurde desweiteren durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gesichert und von einer Bebauung ausgenommen.

Weitere Festsetzungen regeln die Behandlung des Niederschlagswassers auf einer vorgegebenen Fläche in Verbindung mit vorzunehmenden Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung.

Die Art der baulichen Nutzung wurde mittels einer differenzierten Gliederung von maximal zulässigen Emissionswerten festgesetzt, die mit zunehmender Nähe zur nächstliegenden Wohnbebauung kleiner werden. Betriebe und Anlagen sind nur zulässig, wenn ihre Geräusche diese Emissionskontingente weder tags noch nachts überschreiten.

Für die Änderungsverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die Analyse-Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 war nach damals geltendem Recht eine Abweichung des städtebaulichen Konzeptes von den formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen begründet dargelegt worden. Der neue Landschaftsplanerische Beitrag kommt im Wesentlichen auf die bereits getroffenen rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zurück, bringt aber den Vorschlag ein, die maximale Grundflächenzahl um ein Viertel zu reduzieren.

Der Landschaftsplanerische Beitrag konstatiert, dass sich im Rahmen der Änderung gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans faktisch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzpotentials, also auch der Lebensraumfunktion des Plangebiets für Tiere, ergeben werden.

Vielmehr wird sich im Rahmen der Änderung eine deutlich geringere Eingriffsintensität dadurch ergeben, dass die vorhandenen, relativ strukturreichen und Gehölz durchsetzten Kleingärten und eine Obstanlage im westlichen Bereich des Plangebiets erhalten bleiben und von einer Inanspruchnahme bzw. Versiegelung und Umwandlung in Gewerbegebiete - wie es gemäß den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans der Fall gewesen wäre - ausgenommen werden.

Belange des besonderen Artenschutzes, welche auch das Abprüfen einer möglichen Zerstörung von Lebensstätten europäischer Vogelarten und streng geschützter Tierarten beinhalten, wurden im Rahmen der Bauleitplanung vertiefend bearbeitet, wobei auch die Ergebnisse einer eigens durchgeführten faunistischen Untersuchung berücksichtigt wurden.

Bei Durchführung der geänderten Planung kommt es kurz- bis mittelfristig zur Umgestaltung des Plangebietes. Insbesondere für die Umweltbelange Tiere und Pflanzen treten für den betroffenen Ausschnitt Eingriffswirkungen auf, die sich jedoch, wie die Beeinträchtigung der übrigen Umweltbelange, in recht engen Grenzen halten.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen als Gewerbegebiet und der damit auch verbundenen Zulässigkeit von Einzelhändlern ohne Sortimentsbeschränkung, aber mit einer Verkaufsflächenregulierung unterhalb der Großflächigkeit, erhalten. Der Vollzug dieser Planung hatte sich zwar über mehr als fünfzehn Jahre nicht abgezeichnet, wäre aber dennoch nicht ausgeschlossen. Eine

Aufhebung des Bebauungsplanes ist aus Gründen damit verbundener Risiken möglicher Entschädigungsforderungen nicht opportun.

Mit Blick auf die Gesamtstadtentwicklung und den in verschiedenen Gutachten und Konzepten, insbesondere hinsichtlich des Einzelhandels, erarbeiteten Zielsetzungen war die Änderung der Bauleitplanung zur Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches mit der Zweckbestimmung Nahversorgung im Norden von Niederlahnstein unerlässlich.

Das Verfahren wurde mit der Fassung des Satzungsbeschlusses in der Sitzung des Stadtrates am 21. November 2013 über den Bebauungsplan bzw. des Feststellungsbeschlusses über die Flächennutzungsplan-Änderung in gleicher Sitzung beendet.



4 BEARBEITUNGSVERMERK

DIE ÄNDERUNG DER BAULEITPLANUNG WURDE BEARBEITET VON

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
FACHBEREICH 4 - STADTPLANUNG

AUF DER GRUNDLAGE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES (ISU, BITBURG, 1999) UND DER
ÄNDERUNGS-ENTWÜRFE FÜR FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND BEBAUUNGSPLAN
(DR. SPRENGNETTER UND PARTNER, BROHL-LÜTZING, 2013)

LAHNSTEIN, 17. FEBRUAR 2014
GEZ. WINFRIED HOSS – STADTPLANER

5 ANHANG: UMWELTBERICHT (HIER NICHT ABGEDRUCKT)