
**BAULEITPLANUNG
DER STADT LAHNSTEIN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 46.2
RHEINQUARTIER LAHNSTEIN
TEILGEBIET SÜD**



**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
1.2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	7
1.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)	9
1.2.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	11
1.2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
1.2.5	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	11
1.2.6	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
1.2.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	12
1.2.8	Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	13
1.2.9	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)	13
1.2.10	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	14
1.3	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	14
1.3.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	14
1.3.2	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	14
1.3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	15
1.4	Auszug aus dem Schalltechnischen Prognosegutachten	16
1.5	Hinweise und Empfehlungen	17
1.6	Festsetzung des Wasserschutzgebietes	21
1.6.1	Auszugsweise Wiedergabe der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“	21
1.6.2	Hinweise aus den im Aufstellungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord	26
1.7	Ausfertigungsvermerk	28
2	Begründung	29
2.1	Grundlagen	29
2.1.1	Lage im Stadtgebiet	29
2.1.2	Stadtplan	30
2.1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	31
2.1.4	Blick von der gegenüberliegenden Rheinseite	31
2.2	Planungsansatz und Planungsziel	32
2.2.1	Aufgaben der Bauleitplanung	33
2.2.2	Städtebauliche Situation	35
2.2.3	Historische Flächennutzung	36
2.2.4	Frühere Flächennutzung	37
2.2.5	Flächennutzungsplanung	37
2.2.6	Freistellung von Bahnbetriebszwecken (Entwidmung)	38
2.2.7	Welterbe	39

2.3	Städtebauliches Konzept	41
2.3.1	Entwurf	41
2.3.2	Erschließung.....	43
2.3.3	Nutzung.....	43
2.3.4	Grünflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	43
2.4	Weitere Untersuchungen	44
2.4.1	Anbindung des Baugebiets	44
2.4.2	Immissionsschutz	46
2.4.3	Störfallsicherheit.....	49
2.4.4	Hochwasserschutz	50
2.4.5	Wasserschutzgebiet.....	51
2.4.6	Entwässerung.....	51
2.4.7	Umweltbericht.....	52
2.4.8	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	53
2.4.9	Geologie und Bergbau	54
2.5	Erläuterung ausgewählter Festsetzungen	55
2.5.1	Art der baulichen Nutzung.....	55
2.5.2	Maß der baulichen Nutzung	57
2.5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	57
2.5.4	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	58
2.6	Verfahren	59
2.6.1	Aufstellungsbeschluss.....	59
2.6.2	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	60
2.6.3	Beteiligung der Behörden	60
2.6.4	Erste Abwägung	61
2.6.5	Beratung über die Inhalte der Planung.....	61
2.6.6	Öffentliche Auslegung.....	61
2.6.7	Zweite Abwägung	63
2.6.8	Satzungsbeschluss	63
2.6.9	Ausfertigung	64
2.6.10	Bekanntmachung	64
2.7	Abwägungsrelevante Eingaben	64
2.7.1	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	64
2.7.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.....	67
2.8	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung	88
2.8.1	Niederschrift der öffentlichen Veranstaltung.....	88
2.8.2	Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes.....	89
2.8.3	Thematik der Wasserwirtschaft betreffend Oberflächengewässer, Hochwasserschutz, Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiete und -bereiche	89
2.8.4	Thematik des Immissionsschutzes.....	92
2.8.5	Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege	95
2.8.6	Thematik der Belange der Deutschen Bahn	96
2.8.7	Thematik der Anbindung des Baugebiets	99
2.8.8	Thematik des Verkehrslärmschutzes	100
2.8.9	Thematik der geplanten Nutzungen	103
2.8.10	Thematik des Landschafts-, Natur- und Artenschutzes	108
2.8.11	Thematik der Geologie und des Bergbaus	109
2.8.12	Thematik der Infrastruktur und Versorgung.....	110
3	Zusammenfassende Erklärung.....	111

4	Umweltbericht.....	115
4.1	Einleitung	115
4.1.1	Rechtliche Grundlagen.....	115
4.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	115
4.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	116
4.1.4	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	117
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	118
4.2.1	Bestandsaufnahme	118
4.2.2	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	139
4.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	139
4.2.4	Planungsalternativen	140
4.3	Methodik der Umweltprüfung, Überwachung der Baumaßnahmen	140
4.3.1	Methodik der Umweltprüfung, Quellen und Bewertung der Daten	140
4.3.2	Überwachung der umweltrelevanten Auswirkungen der Realisierung	141
4.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	141
4.4	Quellennachweis / Literaturverzeichnis	143
5	Bearbeitungsvermerk.....	144

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Formelle Grundlagen

1.1.1 Rechtsgrundlagen

In der zum Zeitpunkt zu Beginn der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728);
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465);
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694);
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328);
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465);
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873, berichtigt 25. Januar 2021, BGBl. I S. 123);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408);
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Februar 2021 (GVBl. S. 66)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287);

- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. 2000, 578), neu gefasst durch Gesetz vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272);
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287);
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786);
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

1.1.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- die **Planzeichnung**;
- die **Textlichen Festsetzungen**.

Beigefügt ist:

- eine **Begründung** (ab Seite 29) mit
 - dem **Umweltbericht** (integriert ab Seite 115)
(auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen und dem Landschaftsplanerischen Beitrag für das gesamte Gebiet, erstellt durch Dr. H. Schwannecke, Landschaftsökologie und Zoologie und Dipl. R. Twelbeck, Mainz, Januar 2018);
 - sowie**
 - eines **Schalltechnischen Prognosegutachtens**
(Durchführung einer Lärmkontingentierung und Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen), erstellt durch Graner+Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, März 2021 (33 Seiten zzgl. Anlagen);
 - einer **Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung**, erstellt durch Kocks Consult GmbH, Koblenz, Bearbeiter H. Trott und C. Schneider, Januar 2016 (42 Seiten zzgl. Anlagen).

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 baulichen Nutzung in die Gewerbegebiete **GE-1, GE-2, GE-3 und GE-4** je nach den zulässigen Emissionskontingenten.

1.2.1.1 Gewerbegebiet (GE als GE-1, GE-2, GE-3 und GE-4) gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4-9 BauNVO und § 9 Abs. 2c BauGB

Die Gewerbegebiete **GE-1, GE-2, GE-3 und GE-4** dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.¹

- Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente (**L_{EK}**) nach DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“)² weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten:

Baugebiet	L_{EK, T} (tags)	L_{EK, N} (nachts)
GE-1	59 dB(A)/qm	45 dB(A)/qm
GE-2	59 dB(A)/qm	45 dB(A)/qm
GE-3	57 dB(A)/qm	45 dB(A)/qm
GE-4	57 dB(A)/qm	52 dB(A)/qm

¹ Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des mit Rechtsverordnung vom 10. Juni 2003 festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“ zugunsten der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH. Es sind daher zwingend die Verbote der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

² Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 45691 zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Lahnstein im Verwaltungsgebäude Kirchstraße 1 während der Öffnungszeiten bereitgehalten wird und eingesehen werden kann, da DIN-Normen nicht ohne Zustimmung des DIN Deutsches Institut für Normung e.V. als Nutzungsrechtsinhaber vervielfältigt und verbreitet oder im Internet öffentlich zugänglich gemacht werden dürfen.

Für die jeweiligen Richtungssektoren A bis J können die Emissionskontingente um die Zusatzkontingente ($L_{EK, Zus}$) erhöht werden (siehe Auszug aus dem Schalltechnischen Prognosegutachten, Seite 16)³:

Richtungssektor	Winkel (in Grad)*	$L_{EK, Zus}$ (tags)	$L_{EK, Zus}$ (nachts)
A	293 - 310	+ 14,0 dB(A)	+ 16,0 dB(A)
B	310 - 316	+ 5,0 dB(A)	+ 7,0 dB(A)
C	316 - 325	+ 8,0 dB(A)	+ 7,0 dB(A)
D	325 - 337	+ 5,0 dB(A)	+ 9,0 dB(A)
E	337 - 342	0 dB(A)	+ 4,0 dB(A)
F	342 - 9	+ 1,0 dB(A)	+ 2,0 dB(A)
G	9 - 63	0 dB(A)	0 dB(A)
H	63 - 105	+ 5,0 dB(A)	+ 2,0 dB(A)
I	105 - 126	0 dB(A)	0 dB(A)
J	126 - 293	+ 10,0 dB(A)	+ 5,0 dB(A)

* Nordrichtung entspricht 0 Grad, Angaben im Uhrzeigersinn; Koordinaten des Bezugspunktes UTM(WGS84): 401627 / 5571747

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

³ Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Emissionskontingente inklusive Richtungssektoren die in der Nachbarschaft einwirkenden Schallimmissionspegel durch den tatsächlichen Betrieb der innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehenen gewerblichen Anlagen eingehalten werden.

Öffentlich genutzte Gebäude gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch das Vorhaben der angemessene Sicherheitsabstand des Bereiches um den Störfallbetrieb nicht unterschritten wird.⁴

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind (keine abschließende Aufzählung):

- Anlagen für gesundheitliche, kirchliche, kulturelle, soziale und für sportliche Zwecke,
- öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 ff. BauNVO ist in den einzelnen Baugebieten jeweils festgesetzt über
 - die Grundflächenzahl GRZ (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
 - die Geschossflächenzahl GFZ (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
 - die Höhe der baulichen Anlagen H (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

⁴ Zu den öffentlich genutzten Gebäuden und Anlagen zählen (vgl. Arbeitshilfe: Berücksichtigung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben): Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke; Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr (beispielsweise Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen) sowie Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher (beispielsweise Geschäftspartner) empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können.
Keine öffentlich genutzten Gebäude und Anlagen sind: Vorhaben innerhalb des Betriebsbereichs (beispielsweise externe Labore mit geschulten Mitarbeitern); Wohngebäude, unabhängig davon, ob es sich um Ein- oder Mehrfamilienhäuser handelt.

Der Bundesrat geht davon aus, dass öffentlich genutzte einzelne Gebäude nur dann von § 3 Abs. 5d BImSchG erfasst werden, wenn sie für die gleichzeitige Anwesenheit einer größeren Zahl von Besuchern bestimmt sind. In dem Konzept zur Umsetzung der Seveso-III Richtlinie in der Musterbauordnung werden bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, nur dann einem besonderen Verfahren unterzogen, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als hundert zusätzliche Besucher ermöglicht wird. Gewerbebetriebe können dann zu den öffentlich genutzten Gebäuden zählen und schutzbedürftig sein, wenn sich dort ein relevanter, unbestimmter Personenkreis aufhalten kann, insbesondere eine ins Gewicht fallende Anzahl von Kunden (beispielsweise bei einem Fabrikverkauf in einer Größenordnung, die einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entspricht). Im Übrigen ist hinsichtlich der Besucher ähnlich wie bei Verwaltungsgebäuden zu differenzieren. Gleiches kann für den Großhandel in Abhängigkeit der Zahl der Besucher gelten.

- Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei deren Ermittlung ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 - * Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - * Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
 - * baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu zehn Prozent überschritten werden; darüber hinaus gehende Überschreitungen können zugelassen werden, wenn es sich dabei ausschließlich um bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche handelt.
Im Einzelfall kann bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der Einhaltung der sich vorgenannt ergebenden Grenzen abgesehen werden, ebenso wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen sowie von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
- Die Höhe der baulichen Anlagen ist definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß zwischen der Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses über der Geländeoberfläche⁵ und der Oberkante der baulichen Anlage.
Die Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses über der Geländeoberfläche ist mit ihrer Höhenlage auf einen Maximalwert von 72,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt; siehe Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB), Seite 13.
Ausnahmsweise zulässig ist eine Abweichung von diesem Maximalwert, wenn die Oberkante der baulichen Anlage die jeweils angegebene maximale Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhennull nicht überschreitet.

⁵ Aus der Begriffsdefinition des § 2 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung, hier § 2 Abs. 4 LBauO: Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel (...) eine Höhe von 2,30 m haben.

Baugebiet	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Höhe der baulichen Anlagen H	maximale Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhennull (NHN) ⁶
GE-1, GE-2 und GE-4	0,8	1,6	höchstens 16,00 m	88,00 m NHN
GE-3	0,8	1,6	höchstens 18,25 m	90,00 m NHN

Als Ausnahme darf die festgesetzte maximale „Höhe der baulichen Anlagen“ im **Gewerbegebiet GE** um bis zu zehn 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.

1.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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

- Die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauGB können auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der **Privaten Grünflächen PG-1 und PG-2** als Ausnahme zugelassen werden.

1.2.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die **Privaten Grünflächen PG-1 und PG-2** tragen die Zweckbestimmung „Ersatzlebensraum“. Der „Ersatzlebensraum“ dient dem Schutz der Mauereidechse und erfordert die Umsetzung der in Abschnitt 1.2.6 hierfür festgesetzten Maßnahmen.
- Innerhalb der **Privaten Grünflächen PG-1 und PG-2** sind ausnahmsweise zulässig:

⁶ Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. NHN-Höhen werden in Meter über Normalhöhennull (m NHN) angegeben.

- bauliche Maßnahmen, die dem Lärm- und Naturschutz dienen,
 - Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - Einfriedungen bis zu einer Höhe von zwei Metern,
 - die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, Rückhaltung und Versickerung dienenden Anlagen und Nebenanlagen,
- wenn den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen wird.

1.2.6 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)

- Innerhalb des **Gewerbegebietes GE** sind auf mindestens zehn Prozent der Fläche artenreiche Blühstreifen aus heimischen und standortgerechten Gräsern und Kräutern anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- Innerhalb der **Privaten Grünfläche PG-1** ist ein Ersatzlebensraum für Mauereidechsen durch Anlage einer zwei Meter hohen und fünf bis sieben Meter breiten Wallschüttung mit einem Kern aus Betonbruch und Überschüttung aus recyceltem Bahnschotter, Sand und Kieslinsen und Betonschwellenstapeln zu schaffen.
- Innerhalb der **Privaten Grünfläche PG-2** ist ein Ersatzlebensraum für Mauereidechsen durch Anlage von mehreren Stufen mit mageren Blühflächen als Jagdhabitat vorzusehen. Dabei ist mageres, sandiges Erdmaterial zu verwenden. Die Stufen sind durch Gabionen und Steinschüttungen abzutreten. Neben den flächigen Jagd- und Nahrungshabitaten sind weitere essentielle Habitatelemente anzuordnen.
- Innerhalb der **Privaten Grünflächen PG-1 und PG-2** sind auf Magersubstraten und Schotterfeldern der alten Bahnanlagen (Restflächen, Gleisstrang) Nahrungshabitate für Mauereidechsen als Kraut- und Staudenfluren anzulegen und zu erhalten.

1.2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Im **Gewerbegebiet GE** wurde auf Basis der DIN 45691 die Festsetzung von Emissionskontingenten vorgenommen. Bei der Emissionskontingentierung werden die Schallabschirmungen durch bestehende Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht berücksichtigt, sondern theoretisch von freien Schallausbreitungsbedingungen vom Plangebiet in Richtung Nachbarschaft ausgegangen. Die tatsächlichen baulichen Randbedingungen sind dann beim schalltechnischen Nachweis eines konkreten Bauvorhabens im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

- Im **Gewerbegebiet GE** sind auch mögliche Reflexionen zu berücksichtigen, die der Verkehrslärm von den neuen Baulichkeiten auf die schutzbedürftige Nutzung zurückwirft. Da die Festsetzung der überbaubaren Flächen unterschiedliche Anordnungen von Gebäuden ermöglicht, hat eine Bewertung der zu erwartenden Schallreflexionen unter Kenntnis der konkret geplanten Lage, Abmessung und Anordnung der Gebäude im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

1.2.8 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Im **Gewerbegebiet GE** ist die Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses über der Geländeoberfläche mit ihrer Höhenlage auf einen Maximalwert von 72,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
Ausnahmsweise zulässig ist eine Abweichung von diesem Maximalwert nach den Vorgaben zur „Höhe der baulichen Anlagen“ im Abschnitt 1.2.2, Seite 9.

1.2.9 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des mit Rechtsverordnung vom 10. Juni 2003 festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“ zugunsten der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH. Es sind daher zwingend die Verbote der Schutzgebietsverordnung⁷ zu beachten, sofern nicht nach § 5 der Verordnung Befreiungen von den Verboten des § 3 durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zugelassen werden.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des inneren Schutzbereiches für die Lahnsteiner Mineralquellen. Dieser soll den quantitativen Schutz der Quellen gewährleisten. Allerdings ist lediglich bei tieferen Eingriffen bis in das devonische Festgestein eine Gefährdung der Mineralquellen zu besorgen. Da durch die Rechtsverordnung für die Brunnen „Grenbach“ aber bereits Bohrungen und das Gewinnen von Erdwärme verboten sind, sind weitergehende zusätzliche Auflagen für den Schutz der Mineralquellen nicht erforderlich. Ausnahmen von diesen Verboten können nicht in Aussicht gestellt werden.
- Teile des Plangebietes kommen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu liegen. Hier können zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen für bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

⁷ Die zurzeit geltende Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes ... zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“ vom 10. Juni 2003 ist im Anhang auszugsweise wiedergeben.

- Das Plangebiet liegt außerhalb des mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Bei extremen Hochwasserabflussereignissen kann jedoch eine Überflutung der Fläche nicht ausgeschlossen werden kann. Der Wasserspiegel kann dann bis auf eine Höhe von 71,22 m über NN ansteigen.

1.2.10 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind durch eine unterbrochene schwarze Linie festgesetzt.

1.3 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung

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

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

1.3.1.1 Äußere Gestaltung

- Im **Gewerbegebiet GE** sind als Farben für die Gestaltung der Außenwände aller Gebäude nur dunkle oder weiße bzw. aus Weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne zulässig.
Unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben. Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von Fassadenmaterialien und –elementen in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.

1.3.1.2 Höhe der baulichen Anlagen

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist als planungsrechtliche Festsetzung unter dem „Maß der baulichen Nutzung“ (Abschnitt 1.2.2 auf Seite 9) festgesetzt.
- Im **Gewerbegebiet GE** darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise um bis zu zehn 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.

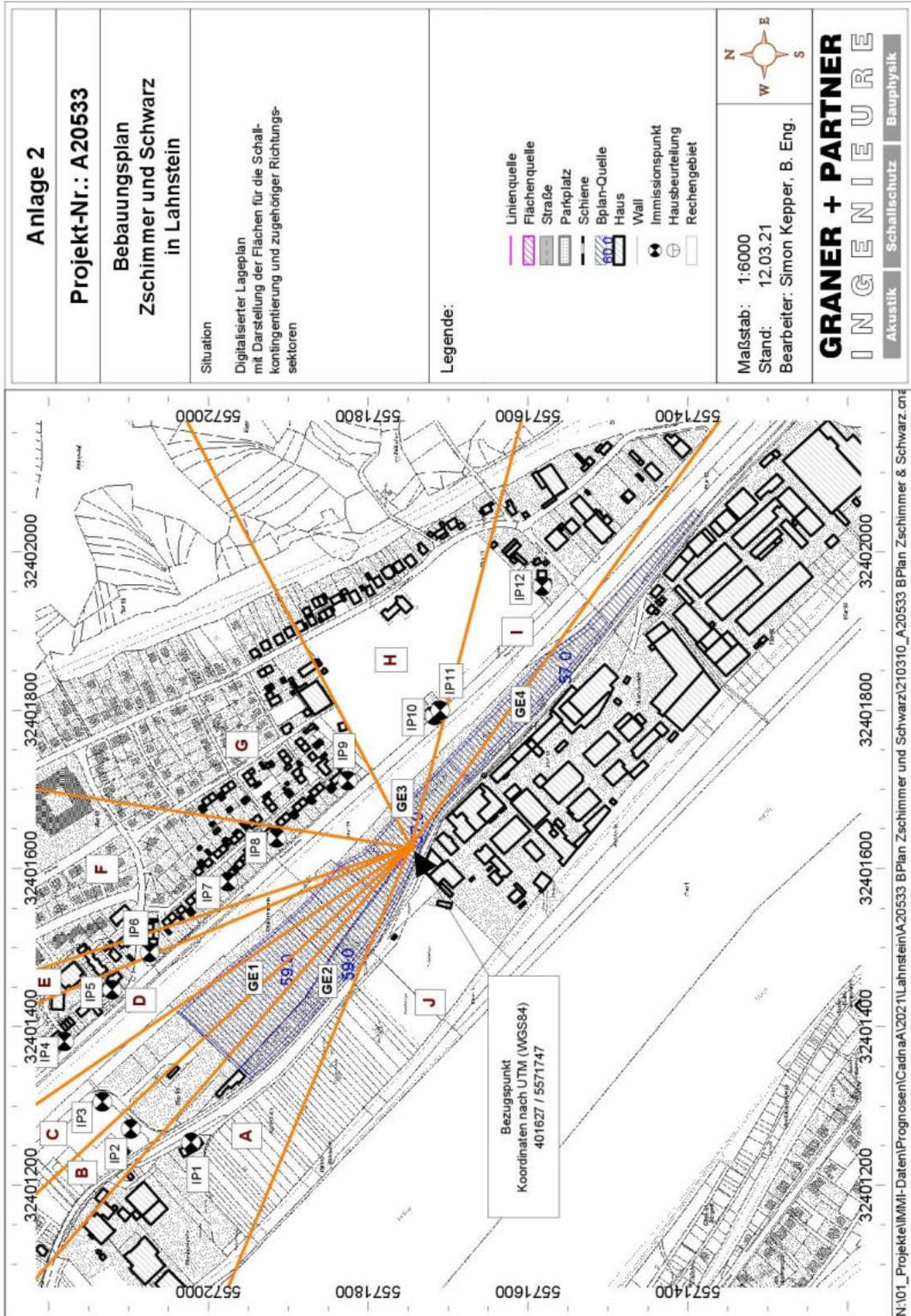
1.3.2 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- Im **Gewerbegebiet GE** sind Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht nicht zulässig.

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

- Im **Gewerbegebiet GE** ist zur Bepflanzung der unbebauten Flächen des Baugrundstücks jegliche Art von standortgerechten Gehölzen und Stauden zulässig mit der Einschränkung, dass Nadelgehölze eine Höhe von fünf Meter nicht überschreiten und bezüglich der Gesamtzahl an Gehölzen maximal 25 % betragen dürfen.
- Im **Gewerbegebiet GE** sollen Oberflächenbefestigungen auf den unbebauten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.
- Innerhalb des **Gewerbegebietes GE** sind auf mindestens zehn Prozent der Fläche artenreiche Blühstreifen aus heimischen und standortgerechten Gräsern und Kräutern anzulegen und dauerhaft zu pflegen (siehe 1.2.6, Seite 12).

1.4 Auszug aus dem Schalltechnischen Prognosegutachten



1.5 Hinweise und Empfehlungen

- Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord** (Referat 33 - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) teilt zu zwei im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden **Altlasten bzw. Altstandorten** wie folgt mit:
 - * Ehem. Güterbahnhof Oberlahnstein: Der ehem. Güterbahnhof Lahnstein ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als Altstandort kartiert. Die Fläche wurde durch umfangreiche Untersuchungen in den letzten Jahren erkundet. Dabei konnten im Boden erhöhte Gehalte von Mineralölkohlenwasserstoffen, Quecksilber und Blei festgestellt werden. Die Fläche ist teilweise noch mit schadstoffbelastetem Gleisschotter belegt, und auch Auffüllungen darunter sind in der Vergangenheit als schadstoffbelastet erkundet worden. Vor einer Bebauung sind die Flächen zu untersuchen damit eine Entsorgung des Bodenaushubes fachgerecht erfolgen kann. Die Erdarbeiten sind daher gutachterlich zu begleiten.
 - * Ablagerungsstelle Lahnstein, Güterbahnhof: In der Gemarkung (...) ist von der südöstlichen Parzellengrenze aus in nordwestlicher Richtung von etwa 89 m Länge eine Teilfläche etwa vier Meter stark mit alten Ablagerungen aufgefüllt worden. Es sind neben Schwermetallen, Mineralölkohlenwasserstoffe und leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) enthalten. Der Bereich ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als hinreichend altlastverdächtig kartiert. Der Bereich wurde versiegelt. Die Fläche wird als Parkplatz genutzt. Eine Bebauung oder ein Eingriff in die Ablagerungen ist nur zulässig, wenn zuvor eine Zustimmung der SGD Nord Regionalstelle Montabaur eingeholt wird.
- Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz** empfiehlt für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen. Im gegebenen Fall ist dem Thema Hochwasser bzw. max. Grundwasserstand besondere Beachtung zu widmen. Bei **Eingriffen in den Baugrund** sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- 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.
- 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 abzuschleppen 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 **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie**, Außenstelle Koblenz, liegen in diesem Bereich bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler vor. Allerdings können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte **Bodendenkmäler** zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht archäologisch untersucht werden müssen. Es wird aber dennoch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG) verwiesen, wonach jegliche Eingriffe in den Untergrund mit der Direktion Landesarchäologie abgestimmt werden müssen. Es wird empfohlen, den Kontakt frühzeitig, mindestens zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen, mit der Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, unter der Rufnummer 0261-66753000 herzustellen.
- Die **Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH** weist in der Stellungnahme vom 2. Juli 2021 auf folgende Sachverhalte hin:
 - Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.
 - Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen müssen jederzeit gewährleistet sein.
 - Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Fall der Abstimmung mit der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (beispielsweise solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.
 - Die Antragsunterlagen (u.a. Wallschüttung) der berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.
 - Die Tiefe der Ausschachtungen für Bauvorhaben muss außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen. Das Bahngelände darf durch die Baumaßnahme nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden und Abgrabungen dürfen nicht erfolgen. Dies ist insbesondere bei den Aushubarbeiten zu berücksichtigen und ggf. durch geeignete Maßnahme auszuschließen.

- Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.
- Für die Wallschüttung darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden und sie darf nicht steiler als im Neigungsverhältnis 1:1,5 ausgeführt sein. In keinem Fall dürfen Rutschungen stattfinden. Hier ist besonders die Situation bei heftigen Regenfällen (Unwetter) zu beachten. Die Sicherheit des Bahnbetriebs darf nicht gefährdet werden.
- Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.
- Der Zugang zu den Bahnanlagen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.
- Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen (beispielsweise Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern.
- Sofern geplant ist eine zusätzliche Absperrung (beispielsweise Zaun) zu den Bahngleisen zu errichten, dann sollte diese Zaunanlage mit einer Tür, im Einvernehmen mit der DB Netz AG, ausgestattet werden. Einen Schlüssel hierzu sollte der DB Netz AG überlassen werden.
- Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.
- Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite muss mit Schutzplanken oder ähnlichem - falls erforderlich - abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.
- Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.
- Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (beispielsweise Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

- Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 Meter. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe G UV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.
- Beim Einsatz von Baukränen ist eine kostenpflichtige Kraneinweisung erforderlich.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Im dem angefragten Bereich befinden sich TK-Kabel und TK-Anlagen der Kommunikationstechnik GmbH (DB KT) im Eigentum der DB Netz AG.⁸
Sofern die Baumaßnahme die TK-Kabel/TK-Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Der Termin zur Kabeleinweisung ist schriftlich (mindestens zehn Arbeitstage vorher) unter Angabe der Bearbeitungsnummer 2021016702 mitzuteilen:
*DB Kommunikationstechnik GmbH, Dokumentationservices Essen,
Telefon: 069-265-26449 / Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com.*
Die Forderungen des Kabelmerkkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft sind strikt einzuhalten. Die Verpflichtungs-erklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die DB Kommunikationstechnik GmbH zurückzusenden. Die DB Kommunikationstechnik GmbH weist darauf hin, dass sie für die Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenaugigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

⁸ *Tatsächlich liegen die Kabel ausweislich der von der DB beigefügten Planausschnitte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und damit in Flächen, die sich in gewidmeten Bahngelände befinden und damit der Planungshoheit der Gemeinde entzogen sind.*

1.6 Festsetzung des Wasserschutzgebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des mit Rechtsverordnung vom 10. Juni 2003 festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“ zugunsten der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH. Es sind daher zwingend die Verbote der Schutzgebietsverordnung zu beachten, sofern nicht nach § 5 der Verordnung Befreiungen von den Verboten des § 3 durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zugelassen werden.

1.6.1 Auszugsweise Wiedergabe der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“

Aufgrund des § 19 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245) und der §§ 13, 122, 123 und 105 Abs. 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) vom 14. Dezember 1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 303) wird durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als obere Wasserbehörde folgendes verordnet:

§ 1 Allgemeines

Zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“ (Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen) in der Gemarkung Oberlahnstein, Flur 9, Flurstück 81/5 wird das nachstehend beschriebene Wasserschutzgebiet festgesetzt.

§ 2 Geltungsbereich

Das Wasserschutzgebiet liegt süd-östlich im Stadtteil Oberlahnstein der Stadt Lahnstein und nord-westlich von Braubach, hat eine Größe von 245,60 ha und wird durch drei Schutzzonen gebildet.

Über die einzelnen Schutzzonen gibt die als Anlage zu dieser Rechtsverordnung abgedruckte Übersichtskarte einen Überblick. Sie ist Bestandteil der Rechtsverordnung.

Die Schutzzonen sind dort wie folgt dargestellt:

- (1) Zone I (Fassungsbereich ...);
- (2) Zone II (Engere Schutzzone ...);
- (3) Zone III (Weitere Schutzzone: Die Zone III erstreckt sich auf die Gemarkung Oberlahnstein, Fluren 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 22, 23, 24, 25, 26, 27 und 31 und hat eine Größe von 241,31 ha).

§ 3 Verbote und Beschränkungen

- (1) Zone I (...);
- (2) Zone II (...);
- (3) Zone III (Weitere Schutzzone).

Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar insbesondere:

- 3.1 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen für Industrie;

- 3.2 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.3 Bau und Erweiterung von Betrieben und Anlagen zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Verarbeiten und Lagern von radioaktiven und nicht oder nur schwer abbaubaren wassergefährdenden Stoffen, wie beispielsweise Raffinerien, Metallhütten, chemischen Fabriken, Chemikalienlager, kerntechnische Anlagen, ausgenommen für medizinische Anwendung und Mess-, Prüf- und Regeltechnik;
- 3.4 Wärmekraftwerke, soweit nicht gasbetrieben;
- 3.5 Umgang (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden) mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen sind
1. Kleinmengen, die für den Haushaltsbedarf verwendet werden,
 2. Heizöl, welches nur für den Hausgebrauch gelagert wird,
 3. Dieselmotortreibstoff, welcher nur für land- und forstwirtschaftliche Betriebe gelagert wird, gemäß Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung- VAWS) in der jeweils gültigen Fassung. Bei einer Lagerkapazität über 5.000 Liter muss die Anlage vor Inbetriebnahme oder bei einer wesentlichen Änderung abgenommen und alle fünf Jahre durch einen Sachverständigen geprüft werden. In den unter 1 bis 3 aufgeführten Fällen ist nur eine oberirdische Lagerung und oberirdische Leitungsverlegung zulässig;
- 3.6 Errichtung, Erweiterung und wesentliche Umgestaltung von Verkehrsanlagen und anderer bauliche Anlagen, sofern gesammeltes Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, wenn es breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird (ATV-A 138). Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
1. Dachflächen (außer von Industriebetrieben),
 2. Rad- und Gehwegen,
 3. Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben),
 4. Wohnstraßen bei einer Fahrzeugdichte von maximal 500 Pkw pro Tag;
- 3.7 Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (beispielsweise Bauschutt, Müllverbrennungsrückstände, Schlacken, Rückstände des Bergbaus) beim Bau von Anlagen des Straßen-, Wasser-, Schienen- und Luftverkehrs und von Lärmschutzdämmen;
- 3.8 Errichtung und Erweiterung von Friedhöfen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.9 Errichtung und Erweiterung von Flugplätzen;
- 3.10 Errichtung und Erweiterung von Güterumschlagsplätzen (beispielsweise Rangierbahnhöfe, Güterbahnhöfe, Autohöfe);
- 3.11 Landwirtschaftliche einschließlich gartenbauliche sowie forstwirtschaftliche Betriebsführung und Nutzung, sofern sie nicht grundwasserschonend unter Vorsorgegesichtspunkten betrieben wird (Düngeverordnung in der jeweils gültigen Fassung), dies gilt vor allem für:
1. Ausbringen von Dünger, soweit dies nicht zeit- und bedarfsgerecht erfolgt,
 2. Ausbringen von Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Festmist) und Silagesickersaft auf Brache oder tiefgefrorenem oder schneebedecktem Boden,
 3. Ausbringen von Klärschlamm, Fäkalschlamm und Bioabfallkompost,

4. Anwenden von Pflanzenschutzmitteln mit W-Auflage, die aus einem Stoff bestehen oder einen Stoff enthalten, der gemäß Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten nicht angewendet werden darf,
 5. Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln aus Luftfahrzeugen,
 6. Tierbesatz mit grundwassergefährdender Konzentration von Tieren auf unbefestigten Flächen, bezogen auf den Betrieb und/oder auf die für die Ausbringung des Wirtschaftsdüngers verfügbare landwirtschaftliche Fläche,
 7. Lagern von Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Festmist) sowie von fließfähigen Düngemitteln außerhalb dauerhaft dichter Anlagen; Gärfuttermieten (Feldsilage), ausgenommen Foliensilos auf dichter Bodenplatte mit Auffangbehälter,
 8. Waldrodung, Grünlandumbruch, Schwarzbrache,
 9. landwirtschaftliche Beregnung, sofern dabei die nutzbare Feldkapazität überschritten wird;
- 3.12 Errichtung und Erweiterung von Kleingartenanlagen, Mono- und Sonderkulturen;
- 3.13 Anwenden von Pflanzenschutzmitteln auf Freiflächen und zur Unterhaltung von Verkehrswegen, sofern es nicht grundwasserschonend betrieben wird (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung);
- 3.14 Errichtung und Erweiterung von Rohrleitungsanlagen zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen ist die wesentliche Umgestaltung/Modernisierung an Rohrleitungsanlagen, sofern sie zur Verbesserung des Grundwasserschutzes führt und hierfür eine Zustimmung der oberen Wasserbehörde vorliegt;
- 3.15 Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln (ausgenommen bei oberirdischer Aufstellung bzw. Leitungsführung, Massekabel), insbesondere wenn die Anlagen stillgelegt sind;
- 3.16 Motorsport;
- 3.17 Errichtung und Erweiterung von Tankstellen, ausgenommen ist die wesentliche Umgestaltung/Modernisierung, sofern sie zur Verbesserung des Grundwasserschutzes führt und hierfür eine Zustimmung der oberen Wasserbehörde vorliegt;
- 3.18 Lagerung von Baustoffen, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen kann;
- 3.19 Errichtung und Erweiterung der Kanalisation einschließlich Regenüberlauf- und Regenklärbecken sowie zentrale Kläranlagen und Sammelgruben, sofern diese nicht in angemessenen Zeitabständen durch Inspektion auf Schäden überprüft werden (ATV-A 142, ATV-H 146);
- 3.20 Einleitung von Abwasser (einschließlich Kühlwasser und gesammeltes Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund), sowie dessen Versickerung, Verrieselung und Verregnung, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, wenn es breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird (ATV-A 138). Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
1. Dachflächen (außer von Industriebetrieben),
 2. Rad- und Gehwegen,
 3. Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben) und
 4. Wohnstraßen bei einer Fahrzeugdichte von maximal 500 Pkw pro Tag;
- 3.21 Einleiten von Abwasser in ein oberirdisches Gewässer, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser. Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
1. Dachflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben),
 2. Rad- und Gehwegen,

3. Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben);
- 3.22 Abfallbehandlungsanlagen, dies gilt vor allem für:
 1. Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen,
 2. Abfallumschlaganlagen und -zwischenlager,
 3. Anlagen zur Verwertung von Abfällen (beispielsweise Bauschuttrecycling);
- 3.23 Abfalldeponien, dies gilt vor allem für:
 1. Ablagern von Rückständen aus Wärmekraftwerken und Abfallverbrennungsanlagen, Hochofenschlacken und Gießereisanden,
 2. Ablagerung auch unbelasteter Locker- und Festgesteine (beispielsweise Bergehalden), wenn Umsetzungs- und Auslaugungsprozesse zu nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser führen können;
- 3.24 Bergbau einschließlich Erdöl- und Erdgasgewinnung;
- 3.25 Errichtung und Erweiterung von unterirdischen Speichern für wassergefährdende Stoffe;
- 3.26 Ablagern und Aufhalten bergbaulicher Rückstände, wenn Umsetzungs- und Auslaugungsprozesse zu nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser führen können;
- 3.27 Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.28 Gewinnung von Steinen, Erden und anderen oberflächennahen Rohstoffen, es sei denn,
 1. ein ausreichender Mindestflurabstand (Geländeoberkante zu Druckoberkante des Grundwassers) und
 2. die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten (unterhalb der Eingriffssohle) wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.29 Verletzen der Grundwasser überdeckenden Schichten, ausgenommen sind
 1. die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,
 2. bauliche Anlagen und Baugruben, wenn die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle der oberen Wasserbehörde nachgewiesen wird und,
 3. das Schließen einer Baulücke;
- 3.30 Bohrungen;
- 3.31 Gewinnung von Erdwärme;
- 3.32 militärische Anlagen und Übungen, soweit sie nicht den Vorgaben des DVGW Regelwerkes W 106 entsprechen;
- 3.33 Neuanlage von Schießplätzen;
- 3.34 Neuanlage von Golfplätzen;
- 3.35 Märkte, Volksfeste und Großveranstaltungen außerhalb der dafür vorgesehenen Anlagen;
- 3.36 Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (beispielsweise Fischteiche);
- 3.37 Verletzung der Kolmationsschicht durch wasserbauliche Maßnahmen an oberirdischen Gewässern im Bereich von Uferfiltratfassungen.

§ 4 Duldungspflichten

- (1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebiets haben zu dulden:
 - a. das Betreten ihrer Grundstücke durch Personen, die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wassergewinnungsanlagen beauftragt sind,
 - b. das Aufstellen von Hinweisschildern.
- (2) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der in der Zone I gelegenen Grundstücke haben die Durchführung aller Maßnahmen, die den Wassergewinnungsanlagen und ihrem Schutz dienen, insbesondere die Einzäunung des Fassungsbereiches, das Aufbringen einwandfreien, gut reinigenden oder abdichtenden Materials zur Verstärkung der Deckschichten, das Aufbringen einer zusammenhängenden Grasdecke sowie die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern zu dulden.

§ 5 Befreiungen

- (1) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord kann unter den Voraussetzungen des § 13 Abs. 6 LWG auf Antrag von den Verboten des § 3 Befreiungen zulassen.
- (2) Die Befreiung ist widerruflich; sie kann mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden und bedarf der Schriftform.
- (3) Im Falle des Widerrufs kann die zuständige Behörde vom Grundstückseigentümer verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird, sofern das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Wasserversorgung, dies erfordert.

§ 6 Begünstigte

Begünstigte durch die Festsetzung des Wasserschutzgebiets sind die Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH, Peter-Altmeier-Ufer 50, 56068 Koblenz.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 41 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 WHG kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig.

1. einem Verbot nach § 3 zuwiderhandelt,
2. eine nach § 5 ausnahmsweise zugelassene Handlung vornimmt, ohne die mit der Befreiung verbundenen Bedingungen oder Auflagen zu befolgen.

§ 8 Entschädigung

Anträge auf Entschädigungsleistungen nach § 19 Abs. 3 WHG oder Ausgleichsleistungen nach § 19 Abs. 4 WHG sind an den Begünstigten zu richten.

Kommt eine gütliche Einigung nicht zustande, so entscheidet auf Antrag eines Beteiligten die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord über die Festsetzung der Entschädigung- oder Ausgleichsleistung.

1.6.2 Hinweise aus den im Aufstellungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

- Die Errichtung baulicher Anlagen für Industrie, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind verboten, so dass die Ansiedlung oder auch künftige Nutzungsänderungen gewerblicher Betriebe bzw. Produktionsstätten, bei denen mit schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Stoffen sowie mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, grundsätzlich nicht zulässig sind.
- Die Errichtung baulicher Anlagen ist nach der Rechtsverordnung nur dann zulässig, wenn die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssole nachgewiesen wird. Auf Grund der fehlenden Deckschichten wird dieser Nachweis voraussichtlich nicht möglich sein. Für diesen Fall ist eine Ausnahmegenehmigung für das jeweilige konkrete Vorhaben von dem Verbot der Rechtsverordnung erforderlich. Diese kann nur dann erteilt werden, wenn der Schutz der Gewinnungsanlage nicht gefährdet wird.
- Auf Grund der bisherigen Nutzung und der Vorbelastung des Geländes kann mit entsprechenden Auflagen eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden, da durch eine Überbauung bzw. Versiegelung der Flächen ein zusätzlicher Schutz der Brunnen erreicht wird. Tiefere Eingriffe in den Untergrund (Unterkellerung, Tiefgaragen etc.) sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden aber verboten.
- Des Weiteren sind in sensiblen Bereichen zum Schutz der Gewinnungsanlagen unbelastete bindige Böden aufzutragen.
- Die Errichtung von Verkehrsanlagen und anderer baulicher Anlagen ist erlaubt, sofern hierauf gesammeltes Abwasser sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird. Hier sind die Richtlinien der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) maßgeblich zu befolgen.
Darüber hinaus werden in Bereichen, auf denen vermehrt wassergefährdende Stoffe transportiert und zeitweise abgestellt werden, weitergehende Anforderungen notwendig (beispielsweise zusätzliche Abdeckung der Bankette etc.).
Die breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser über die belebte Bodenzone ist nur dann zulässig, wenn die mittlere Schutzfunktion in der Versickerungszone nachgewiesen wird.
- Die Errichtung der Kanalisation ist dann zulässig, wenn diese in angemessenen Zeitabständen durch Inspektion auf Schäden überprüft werden (ATV-A 142, ATV-H 146). Bei der Planung sind dies besonderen Anforderungen, die sich aus den turnusmäßigen Wiederholungsprüfungen ergeben (Inspektionsöffnungen, Verschlussmöglichkeiten, Anschluss der Kanäle in Schachtbauwerken mit vorgefertigten Anschlüssen) besonders zu beachten.

- Des Weiteren ist nach der Rechtsverordnung die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (beispielsweise Bauschutt etc.) beim Bau von Anlagen des Straßenverkehrs und von Lärmschutzdämmen verboten. (...) Für die Nutzung von Bahnschotter und sonstigem Recyclingmaterial ist eine Ausnahmegenehmigung von dem Verbot der Rechtsverordnung erforderlich. Diese kann dann in Aussicht gestellt werden, wenn eine nachteilige Beeinträchtigung der Gewinnungsanlagen sicher ausgeschlossen werden kann.
- Der Betreiber der Gewinnungsanlagen wird im Verfahren (Erteilung einer Ausnahmegenehmigung) beteiligt.
- Da die Brunnen im Wesentlichen Uferfiltrat fördern, ist eine zusätzliche Versiegelung von Flächen für die Trinkwassergewinnung unschädlich bzw. für eine Sicherung der Altlast auch zu fordern.
- Nachfolgende Allgemeine Nebenbestimmungen für Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten, Schutzzone III sind als Auflagen in die Ausschreibung der Bauarbeiten mit aufzunehmen:
 - Während der Bauarbeiten sind das Lagern von wassergefährdenden Stoffen (Öl, Benzin und dergleichen) sowie das Hantieren (Umfüllen, Betanken von Fahrzeugen und Geräten usw.) mit diesen Stoffen im Schutzgebiet verboten.
 - An den beim Bau eingesetzten Maschinen dürfen im Wasserschutzgebiet weder Reparaturen noch Wartungs- oder Pflegearbeiten ausgeführt werden.
 - Das Auslaufen wassergefährdender Stoffe ist sofort der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Ungeachtet dessen ist belastetes Erdreich sofort auszukoffern und in dichten Behältnissen bis zur weiteren Entscheidung außerhalb des Wasserschutzgebietes zwischenzulagern. Hierfür ist ein Behältervolumen von mindestens fünf Kubikmeter vorsorglich vorzuhalten.
 - In die Deckschichten darf nur in dem für die bauliche Abwicklung unabdingbaren Maße eingegriffen werden.
 - Die baubedingten Arbeitsräume müssen mit schadstofffreiem, inertem Erdmaterial wiederverfüllt werden. Bauabfälle, Überreste, Behältnisse oder dergleichen, dürfen nicht überschüttet werden. Sie sind zusammen mit den übrigen auf der Baustelle nicht mehr zu verwendenden Stoffen und Abfällen ordnungsgemäß zu entsorgen.
 - Sofern eine Schmutzwasserleitung verlegt wird, ist vor Inbetriebnahme dieser Abwasserleitungen eine Dichtheitsprüfung gem. DIN EN 1610 bzw. gem. ATV-DVWK-Regelwerk A 139 durchzuführen. Gem. der Entwässerungssatzung ist der Anschluss an die öffentliche Kanalisation sowie die Dichtheitsprüfung mit der Stadt Lahnstein abzustimmen. Der vorgenannte Nachweis der Dichtheitsprüfung ist der Stadt Lahnstein vorzulegen. Im Rahmen der Instandhaltung gem. DIN 1986, Teil 30 (Februar 2003) sind die nachfolgenden Untersuchungen (wiederkehrende Kamerabefahrungen, Dichtheitsprüfungen) mit der Stadt Lahnstein abzustimmen.

1.7 Ausfertigungsvermerk

AUSFERTIGUNG:

ES WIRD BESCHEINIGT, 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, 2. AUGUST 2021

GEZ. PETER LABONTE
OBERBÜRGERMEISTER

2 BEGRÜNDUNG

2.1 Grundlagen

2.1.1 Lage im Stadtgebiet



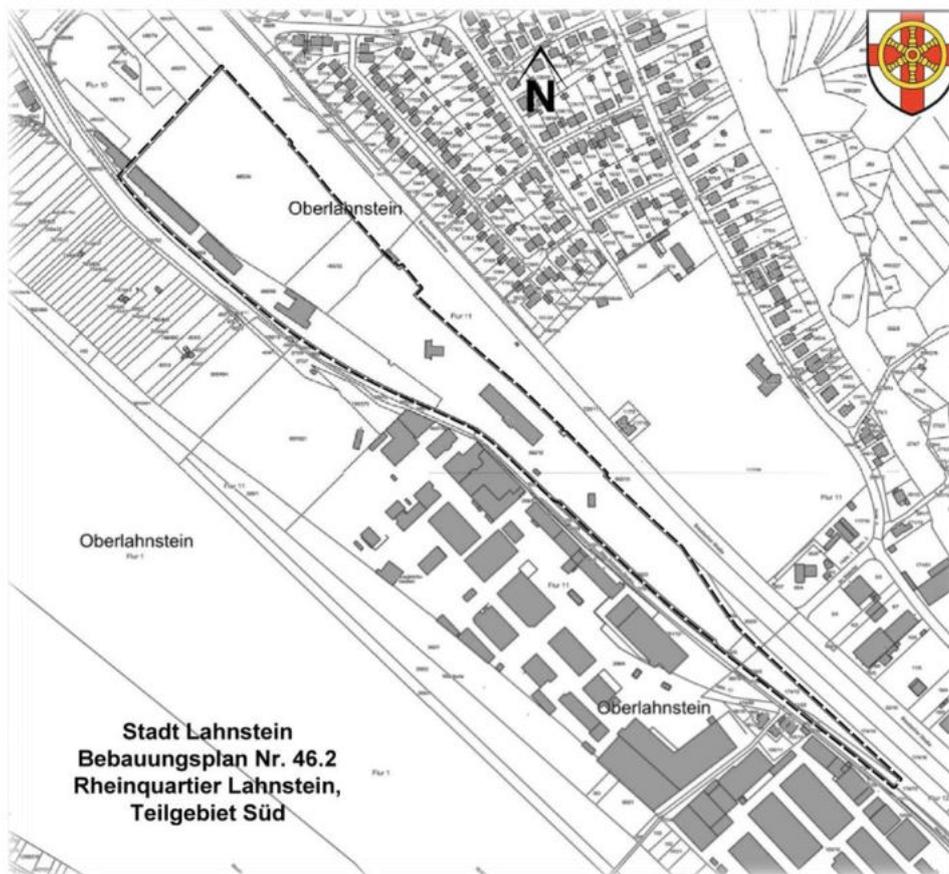
Lahnstein „Wandern. Wohlfühlen. Welterbe.“ - unmaßstäbliche Zeichnung, 2013

2.1.2 Stadtplan



Stadtplan Lahnstein zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, 2015

2.1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches



2.1.4 Blick von der gegenüberliegenden Rheinseite



Luftbild - Schrägaufnahme um die Jahrtausendwende

2.2 Planungsansatz und Planungsziel

Seit dem Zeitpunkt der Stilllegung des Güterbahnhofes durch die Deutsche Bahn AG im Jahr 1996 wird die mögliche Nutzung des Geländes zwischen Bahntrasse und Rhein diskutiert. Verschiedene Möglichkeiten und Ansätze wurden seitdem überlegt und konzeptionell entwickelt.

Der derzeitige Stand der Unternehmen im Plangebiet ist dadurch gekennzeichnet, dass den Industrie- und Gewerbebetrieben durch die mangelnden Expansionsmöglichkeiten die notwendige Investitionssicherheit fehlt.

Hauptziel der Planung ist es, die im Flächennutzungsplan dargestellten, für die Bebauung vorgesehenen gemischten und gewerblichen Bauflächen auf dem lange Jahre brachliegenden Areal so zu entwickeln, dass vorhandene Standorte gesichert und im Übergang zu den bestehenden Gewerbegebieten auch neue Wohn- und Mischnutzungen vorgesehen werden können.

Nach Aufgabe der Nutzung als Güterbahnhof gab es seitens der Deutschen Bahn AG keine langfristige Nutzungsperspektive für die Gleisflächen, sodass die Bahnflächen entwidmet und veräußert wurden, um sie einer neuen Nutzung zuführen zu können.

Die exponierte Lage der Fläche am Rheinufer von Lahnstein bietet die Chance, an dieser Stelle eine innovative Stadtentwicklung vor der Kulisse des UNESCO Welterbes Oberes Mittelrheintal und dem „Vier-Burgen-Blick“ auf das nahe gelegene Martinschloss, die Burg Lahneck im Norden, die Marksburg in Richtung Braubach im Süden und das Schloss Stolzenfels auf der gegenüber liegenden Rheinseite zu betreiben.

Eingebettet in diese kulturhistorisch bedeutsame Landschaft soll die Stadt Lahnstein hier an den Rhein rücken. Mit der Entwicklung entsteht ein Wohnquartier in Verbindung und enger Vernetzung mit Flächen für Gewerbeansiedlungen, sowohl für bereits ansässige als auch neue Unternehmen und somit kurzen Wegen zwischen Wohnen und Arbeiten.

Die planerische Idee sieht eine Unterteilung der Fläche in Teilbereiche mit unterschiedlicher Nutzung vor.

Im Teilbereich zwischen Martinschloss und der Mineralquelle sieht das städtebauliche Konzept eine differenzierte Wohnbebauung mit unterschiedlichen Typologien und Dichten vor, das durch den Bebauungsplan Nr. 45 festgesetzt wurde. Durch die Verlagerung der Max-Schwarz-Straße an den südöstlichen Rand des Plangebiets neben die Bahnstrecke konnte das neue Quartier bis zum Rheinufer entwickelt werden.

Südlich angrenzend setzen sich die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen fort. Diese wurden zunächst über den Bebauungsplan Nr. 46.1 verplant und schließen nun nahtlos an den Bebauungsplan Nr. 46.2 an. Alle im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen stehen eines Unternehmens, das das Areal von der Rheinquartier GmbH übernommen hat. Die Rheinquartier GmbH hatte im Zuge der Baureifmachung das ehemalige Güterbahnhofgelände in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden unter Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben geräumt, wobei insbesondere dem Artenschutz Rechnung getragen wurde.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 46.2 soll nun auch das Baurecht für die Flächen geschaffen werden, die das ansässige Unternehmen Zschimmer & Schwarz zur betrieblichen Erweiterung in der Zukunft benötigt.

2.2.1 Aufgaben der Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung haben die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB 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.

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.

Für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes in Oberlahnstein und dessen angrenzenden Flächen ist ein Bebauungsplan aufzustellen, weil es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nach den Darstellungen des am 12. November 1999 in Kraft getretenen Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein soll der Bebauungsplan die entsprechend dort dargestellten Baugebiete entwickeln, deren Umfang im weiteren Aufstellungsverfahren festzulegen sein wird.

Alle in § 1 Abs. 6 BauGB genannten und tangierten Belange wie insbesondere

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*

- *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung,*
- *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, ebenso wie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung,*
- *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,*
- *der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,*
- *als auch die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,*
- *die Belange des Hochwasserschutzes,*
- *und seit der aktuellsten Änderung des Baugesetzbuches auch die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,*

werden in der Planung Berücksichtigung finden - wie es § 1 Absatz 6 BauGB verlangt - und der Abwägung entsprechend dem darauffolgenden Absatz 7 unterzogen.

Die Planung wird unter anderem von folgenden Grundsätzen ausgehen:

- *sie soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln; sie soll im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen;*
- *sie soll den Bedürfnissen der Wirtschaft Rechnung tragen;*
- *sie soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf andere Teilbereiche der Stadt oder des unmittelbaren Umfeldes gewährleisten;*
- *sie soll dazu beitragen, dass Ressourcen an anderer Stelle geschont werden.*

Die Realisierung der Planung stellt somit für die weitere Entwicklung der Stadt Lahnstein und der sie umgebenden Orte eine strukturelle Verbesserung auf dem wohnbaulichen als auch gewerblichen Sektor dar.

Gleichzeitig können Arbeitsplätze für die Wohnbevölkerung „vor Ort“ geschaffen bzw. durch die angebotenen Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe gesichert werden.

2.2.2 Städtebauliche Situation

Zwischen Rhein und der Bahnlinie Koblenz-Wiesbaden sowie der parallel verlaufenden Braubacher Straße (ehem. Landesstraße L 335) erstreckt sich das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs auf einer Länge von etwa eineinhalb Kilometern und einer Breite zwischen dreißig und einhundertachtzig Metern. Nordöstlich des Areals, entlang der Braubacher Straße, schließt die bestehende Bebauung von Oberlahnstein mit mehrgeschossiger Wohnbebauung und städtischen Grünflächen an. Südwestlich liegen zwischen Plangebiet und dem Rhein bestehende Gewerbebetriebe, ein ehemaliger Sportplatz sowie Kleingartenanlagen nördlich und südlich des Mineralbrunnens. Weitere Gewerbebetriebe schließen weiter südlich unmittelbar an das Plangebiet an.

Das gesamte Plangebiet aller drei vorgesehenen Bebauungspläne für das Rheinquartier Lahnstein umfasst in der Summe eine Fläche von über zweiunddreißig Hektar. Einen Großteil davon macht dabei der ehemalige Güterbahnhof von Lahnstein mit knapp achtzehn Hektar aus.

Das gesamte Plangebiet liegt südlich des Stadtkerns von Oberlahnstein und östlich des Rheins. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die Zollgasse und die entlang der Schlossstraße im Bereich des Martinsschlosses liegenden aktiven Bahnflächen begrenzt. Im Südwesten schließt es die Max-Schwarz-Straße und im weiteren Verlauf die Kleingartenflächen und das Gelände zweier Betriebe sowie eine Grünfläche mit einem ehemaligen Sportplatz ein. Das Plangebiet wird hier im nördlichen Teil durch den Uferrandstreifen entlang des Rheins begrenzt. Im Süden wird der Geltungsbereich durch den Verlauf der Betriebsflächen der hier ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe begrenzt. Im Südosten wird die Fläche durch die Bundesstraße B 42 und im Nordosten durch die verbliebenen Gleise der Bahnstrecke begrenzt.

Geprägt ist das Plangebiet im Wesentlichen durch den ehemaligen Güterbahnhof der Deutschen Bahn AG, der seit seiner Stilllegung brach liegt. Bedingt durch die Nutzung als Bahnverkehrsfläche sind im Plangebiet nur geringe topographische Veränderungen vorhanden. Lediglich in den Randbereichen zur Max-Schwarz-Straße und zum Bereich der Kleingartenflächen und des Mineralbrunnens gibt es teilweise Höhenversprünge bzw. eine in Richtung Rheinufer abfallende Böschungskante.

Das Plangebiet wurde durch Beschlüsse des Stadtrates zur verbindlichen Bauleitplanung in mehrere eigenständige Teilgebiete gegliedert, um auf unterschiedliche Planungs- und Abstimmungsprozesse zur Entwicklung der verschiedenen Nutzungsbereiche reagieren zu können. Die genaue Abgrenzung der einzelnen Teilgebiete wurde im weiteren Verfahren in Abhängigkeit von der städtebaulichen Entwicklungsplanung definiert. Sie werden entsprechend ihrer Lage nach den Himmelsrichtungen benannt: Nord, Süd und West.

*Das **Teilgebiet Nord** umfasst dabei im Wesentlichen den Teil der ehemaligen Bahnflächen, der als Wohnquartier in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Lahnstein entwickelt werden*

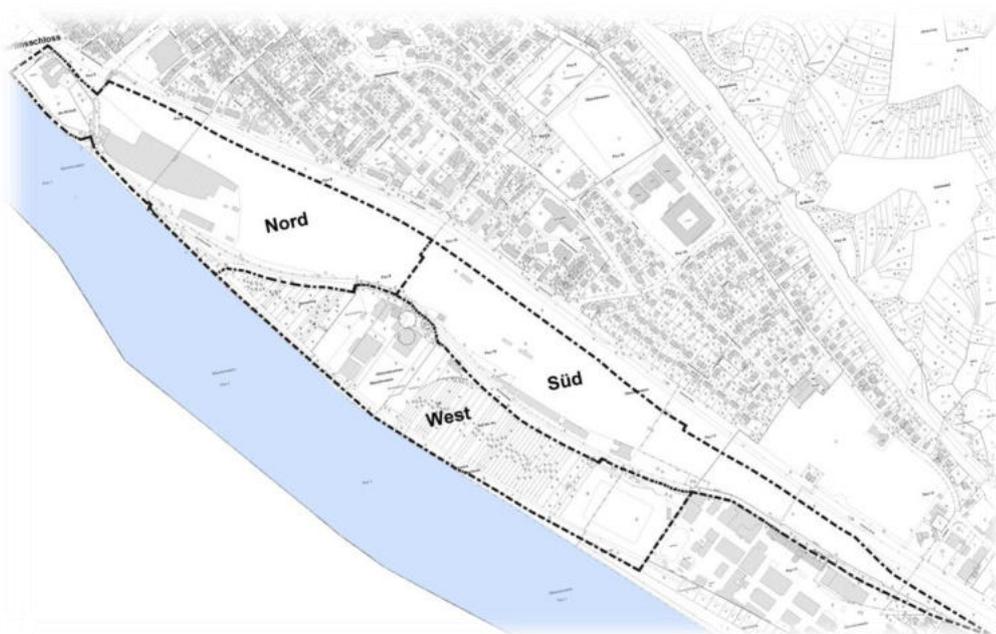
soll. Der hierfür vorgesehene Bebauungsplan mit der Nummer 45 hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt und ein Änderungsverfahren durchlaufen.

Das vorgesehene **Teilgebiet West** ist zu einem Teil mit in den Bebauungsplan Nr. 45 eingeflossen. Eine städtebauliche Erforderlichkeit, auch die weiteren Flächen zwischen Max-Schwarz-Straße und Rheinufer zu beplanen, hat sich bis zum heutigen Zeitpunkt nicht ergeben.

Das nun zu beplanende **Teilgebiet Süd** sollte die südlichen ehemaligen Bahnflächen umfassen, die zur Erweiterung der angrenzend bestehenden Gewerbebetriebe und Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe entwickelt werden sollen, als auch die randlich geführte Max-Schwarz-Straße selbst.

In einem ersten Schritt wurde der Bereich verplant, für den die Nutzungsüberlegungen bereits gediehen waren; dieser erste Abschnitt des ursprünglich vorgesehenen Plangebietes trägt die Nummer 46.1; die übrigen, vom Aufstellungsbeschluss umfassten Flächen werden im anstehenden Bebauungsplan Nr. 46.2 verplant.

Die ursprüngliche Konzeption stellt dieser Übersichtsplan dar:



Gliederung des Gebiets in drei Bebauungspläne - Stand zum Aufstellungsbeschluss, 2015

2.2.3 Historische Flächennutzung

1879 wurde der Güterbahnhof Oberlahnstein in Betrieb genommen und entwickelte sich zu einem der wichtigsten Rangier- und Umladebahnhöfe an der rechtsrheinischen Strecke. Vor der Nutzung als Bahnhof sind die Flächen wahrscheinlich landwirtschaftlich genutzt worden.

Bereits im Jahr 1885 wurde der Bahnhof vergrößert und um die Gleisanlagen im Bereich Victoriabrunnen erweitert. Eine weitere Erweiterung der Gleisflächen fand in den Jahren nach 1906 durch die Verlegung der Braubacher Straße östlich der Bahnstrecke statt.

In den Siebzigerjahren begann die Bedeutung des Standortes Oberlahnstein als überregionaler Güterbahnhof abzunehmen. Bedingt durch eine rückläufige Tendenz im Güterverkehr auf der Schiene, wurde die Güterabfertigung im Jahr 1996 endgültig eingestellt. Bereits in den Achtzigerjahren hatte eine ansässige Firma einen Teil der Flächen zur Errichtung von Werksgebäuden erworben.

Die verbleibenden Flächen des Rangier- und Güterbahnhofs dienten teilweise weiter als Lokabstellplätze und Verkehrsgerätewerkstatt. Lokschuppen, Drehscheibe und Gleise aus diesen Nutzungen wurden teilweise nach Betriebsaufgabe zurückgebaut. Im Lauf der Zeit wurden in mehreren stillgelegten Teilbereichen die Gleisanlagen demontiert und fielen brach.

2.2.4 Frühere Flächennutzung

Das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs umfasst eine Fläche von über siebzehn Hektar und war Jahrzehntlang geprägt durch ein umfangreiches Gleissystem sowie mehreren Gebäuden, Stellwerken und Verladestationen. Nach der Stilllegung wurden die gesamten Gleisanlagen, mit Ausnahme eines Werksanschlussgleises, das im Südwesten die Max-Schwarz-Straße kreuzt, nicht mehr genutzt. Seitdem verbrachte das Gelände zunehmend. Die Gebäude waren ohne Nutzung und dem Vandalismus ausgesetzt, marode und zum Teil Einsturz gefährdet. Kleinere Teilflächen wurden durch Abstellplätze für Lkw sowie Kfz-Parkplätze der angrenzenden Betriebe oder als Lager- und Umschlagplatz für Baumaterialien genutzt.

Bedingt durch die Nutzung als Bahnverkehrsfläche sind im Plangebiet nur geringe Höhenunterschiede vorhanden. Lediglich in den Randbereichen zur Max-Schwarz-Straße und zum Bereich der Kleingartenflächen und des Mineralbrunnens gibt es teilweise Höhenversprünge bzw. eine in Richtung Rheinufer abfallende Böschungskante.

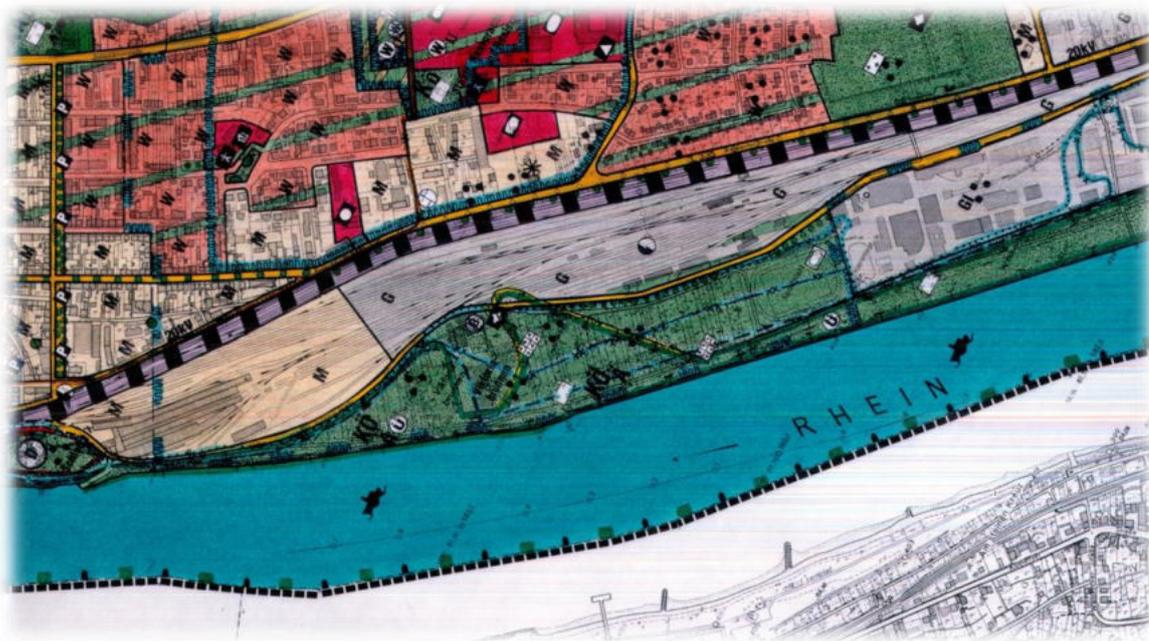
Das Planungsgebiet liegt insgesamt eben auf einer Höhe von etwa 70 m über NHN (Urgeländehöhen vor Gleisschotterabtrag) und steigt in nördlicher Richtung bis zum Wassergewinnungsgebiet „Grenbach“ auf etwa 78 m über NHN an.

2.2.5 Flächennutzungsplanung

Der seit 1999 geltende Flächennutzungsplan stellt den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs als gemischte Bauflächen im nördlichen Teilbereich sowie gewerbliche Bauflächen im südlichen Teilbereich dar.

Das Martinsschloss, die Flächen mit den Kleingärten und dem ehemaligen Sportplatz sowie die Flächen der beiden dortigen Betriebe sind als Grünflächen dargestellt.

Mit der Zielsetzung der Ausweisung von Wohnnutzung im nördlichen Teilbereich und einer gewerblichen Nutzung im Süden, entspricht dies den Zielen der Flächennutzungsplanung, aus dem die Bebauungspläne zu entwickeln sind.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein, 1999

2.2.6 Freistellung von Bahnbetriebszwecken (Entwidmung)

Durch nachrichtliche Bekanntmachung in der Ausgabe Nr. 7 des Rhein-Lahn-Kuriers vom 19. Februar 2016 wurde die Öffentlichkeit darüber in Kenntnis gesetzt, dass das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken, am 1. Dezember 2015 die Freistellung von Bahnbetriebszwecken verfügt hat.

Die folgenden Flurstücke in der Stadt Lahnstein, Streckennummer 3507, Streckenbezeichnung Wiesbaden-Ost - Niederlahnstein, Streckenkilometer 120,536 bis 121,585, wurden demnach zum 26. Januar 2016 von Bahnbetriebszwecken freigestellt:

- *Gemarkung Oberlahnstein, Flur 9, Flurstück Nr. 437/13 (82.576 qm) sowie*
- *Gemarkung Oberlahnstein, Flur 10, Flurstücke Nrn. 485/24 (782 qm), 485/25 (10 qm), 485/26 (157 qm), 485/27 (80 qm), 485/28 (9.296 qm) und 485/31 (37.463 qm).*

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Freistellung von Bahnbetriebszwecken dieser Flurstücke nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) liegen vor. Die Freistellung von Bahnbetriebszwecken konnte daher ausgesprochen werden.

Rechtsgrundlage hierfür ist § 23 Abs. 1 AEG. Hiernach stellt die zuständige Planfeststellungsbehörde für Grundstücke, die Betriebsanlagen einer Eisenbahn sind oder auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden, auf Antrag des Eisenbahninfrastrukturunternehmens, des Eigentümers des Grundstücks oder der Gemeinde, auf deren Gebiet sich das Grundstück befindet, die Freistellung von Bahnbetriebszwecken fest, wenn kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist.

Bei den Flurstücken handelt es sich um Betriebsanlagen einer Eisenbahn. Weiter besteht für die genannten Flurstücke kein Verkehrsbedürfnis mehr und die Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung ist nicht mehr zu erwarten.

Die von der DB Netz AG durchgeführte und vom Eisenbahn-Bundesamt nachvollzogene bahninterne Freistellbarkeitsprüfung ergab, dass die Freistellungsflächen dauerhaft nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt werden und sich auf bzw. in den Flächen keine für den Bahnbetrieb notwendigen Eisenbahnbetriebsanlagen mehr befinden.

Aufgrund der Ausführungen in den Antragsunterlagen und den Informationen des Eisenbahn-Bundesamtes steht die Freistellung von Bahnbetriebszwecken der Flächen nicht im Widerspruch zu bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Planungen bzw. Planungszielen. Ein eisenbahnrechtliches Zulassungsverfahren ist für die betreffenden Flächen derzeit nicht anhängig.

Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Flächen aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i.V.m. § 18 AEG) entlassen werden und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn-Bundesamt auf die kommunale Bauleitplanung wieder vollständig übergeht.

Das Eisenbahn-Bundesamt verliert auch die Hoheitsbefugnisse und damit gleichzeitig die Zuständigkeit für die Aufsicht. Entsprechendes gilt auch für die polizeiliche Zuständigkeit der Bundespolizei.

Ab diesem Zeitpunkt unterliegen die Flächen und Anlagen ausschließlich dem allgemeinen Bauplanungsrecht und der kommunalen Zuständigkeit.

2.2.7 Welterbe

Das Gelände liegt im Rahmenbereich des Welterbes „Kulturlandschaft Oberes Mittelrheintal“, aber direkt an der Grenze zum Kernbereich - dessen Grenze unmittelbar entlang des Rheinufer verläuft.

Das Welterbe „Kulturlandschaft Oberes Mittelrheintal“ bezeichnet eine Kulturlandschaft am Mittelrhein, die am 27. Juni 2002 in die Liste des Weltkulturerbes der UNESCO aufgenommen wurde. (...) Der geographische Bereich Oberes Mittelrheintal reicht von Bingen und Rudesheim bis kurz vor die Südspitze von Oberwerth in Koblenz unter Einschluss mal enger, mal weiter gefasster Bereiche der begleitenden Hochflächen. (Quelle: Internetauftritt der UNESCO)

Obwohl noch zum Naturraum „Oberes Mittelrheintal“ hinzuzuzählen, sind die Industrie- und Gewerbebebauung rund um die Auffahrten zur B 42 für den Kernbereich nicht mehr berücksichtigt worden. Die Grenze orientiert sich an der Südwestabgrenzung des Naturschutzgebiets Koppelstein und nutzt die Gemarkungsgrenze zwischen Braubach und Oberlahnstein für den Verlauf zum Rheinufer.

Der größte Teil des Gebiets von Ober- und Niederlahnstein sowie auch die Koblenzer Vororte Horchheim, Pfaffendorf und Asterstein kommen für eine Aufnahme in den Kernbereich wegen starker Zersiedlung nicht in Frage. Schon die Rheintalschutzverordnung von 1953 hatte

Ober- und Niederlahnstein aus ihrem Geltungsbereich herausgenommen. Der Kernbereich berücksichtigt bis Ehrenbreitstein folglich nur den Uferbereich und integriert lediglich die Altstadt von Oberlahnstein mit Martinsschloss und Burg Lahneck sowie die St. Johanniskirche und die Löhnberger Mühle in Niederlahnstein. (Quelle: Antrag zur Aufnahme in die Welterbeliste der UNESCO „Kulturlandschaft Mittelrheintal von Bingen/Rüdesheim bis Koblenz“, Mainz, den 19. Dezember 2000, gez. Dr. Joachim Hofmann-Göttig, Staatssekretär, Regierungsbeauftragter für das Anerkennungsverfahren des UNESCO-Welterbe Mittelrheintal)

Es wird nicht die Auffassung geteilt, dass „die künftige Bebauung (...) jedoch unmittelbare Auswirkungen und nachhaltigen Einfluss auf das als Welterbestätte geschützte Mittelrheintal und dessen Flussansichten“ hat und sich das Planungsgebiet „in einem für bauliche Veränderungen und Eingriffe überaus sensiblen Bereich des Tals mit den bislang ungestörten Einblicken und Sichtachsen auf Schloss Stolzenfels, Burg Lahneck und die Marksburg in Braubach“ befindet.

Das Areal befindet sich in der Tallage, greift nicht in empfindliche, weithin sichtbare Hanglagen ein (wie sie im Mittelrheintal mehrfach durch Wohngebiete mit entsprechend attraktiver Aussicht besiedelt wurden), zerstört keine „prägenden Kultur-Landschaftselemente einschließlich Gewässer und deren Uferzonen“. Das Gelände war über 140 Jahre lang genutzt - mit Gebäuden in gewerblicher Nutzung als Güterabfertigung mit großem Einzugsbereich, überstellt mit Gleisen, von Zügen befahren und mit einer spürbaren Lärmkulisse behaftet. Wenn dieses Areal nun durch eine ansprechende Wohnbebauung genutzt werden soll, ist dies allein schon daher uneingeschränkt positiv zu betrachten und mit keinerlei negativen Vorbehalten zu versehen.

Fast zwei Jahrzehnte lang wurde vergeblich, auch mit finanzieller Unterstützung des Landes, versucht, eine Nachnutzung auf dem Gelände der Güterabfertigung zu entwickeln. Dabei war von jeher Abstand genommen worden von vermeintlich lukrativen Projekten der Freizeit- oder Einzelhandelsbranche. Nicht zuletzt war es bei jeder der Alternativen der wirtschaftliche Faktor gewesen, der eine erfolgreiche Umsetzung verhinderte. Aus dieser Erkenntnis heraus, die auch dem Land Rheinland-Pfalz bewusst wurde, wäre zu erwarten gewesen, dass der vorliegenden Planung eine wohlwollendere Einstellung zugrunde gelegt wird. Stattdessen wird das Areal, das schon im „Masterplan“ zum Welterbe aus dem Jahr 2013 aufgeführt wird, in den Stellungnahmen der Fachbehörden plötzlich zu einer „hochsensiblen Stelle“, liegt in einem „überaus sensiblen Bereich“, oder befindet sich an „eminenter Stelle am Rhein“.

Dann wäre es folgerichtig notwendig gewesen, den „alten Güterbahnhof“ (wie ihn der Masterplan nennt) in den Kernbereich des Welterbes einzubeziehen, was ausweislich des Antrages zur Aufnahme in die Welterbeliste nicht gewollt war. Es ist zwar zutreffend, dass die Stadt Lahnstein im Welterbe „Kulturlandschaft Oberes Mittelrheintal“ gelegen ist; dies allerdings nur im Rahmenbereich - nicht im Kernbereich - dessen Grenze unmittelbar entlang des Rheinuferes verläuft.

Im Zusammenschluss der Kommunen des Welterbe-Gebietes zum „Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal“ heißt es: „Die sechzig Mitglieder aus den im Welterbe-Gebiet lie-

genden Orts- und Verbandsgemeinden, Städten, Landkreisen und Bundesländern haben sich zum Ziel gesetzt, das „Welterbe-Gebiet 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 freizuhaltenden 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, die auch die Stadt Lahnstein mitträgt, wird keinesfalls gesehen! Vielmehr ist es gerade die Sicherung der wirtschaftlichen Funktion und die genannte Aufwertung zur Verbesserung der Wohnqualität, auch der Lärminderung, denen diese Bauleitplanung in besonderem Maße Rechnung trägt.

2.3 Städtebauliches Konzept

2.3.1 Entwurf

Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs, unmittelbar am Rheinufer und südlich des Stadtzentrums von Lahnstein gelegen, lag lange Zeit nach Aufgabe seiner Funktion durch die Bahn brach. Das langgestreckte Areal zwischen der verbleibenden mehrgleisigen Bahntrasse im Nordosten und dem teilweise nur wenige Meter entfernten Rheinufer im Südwesten wurde Anfang des Jahres 2016 förmlich entwidmet. Danach konnte die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

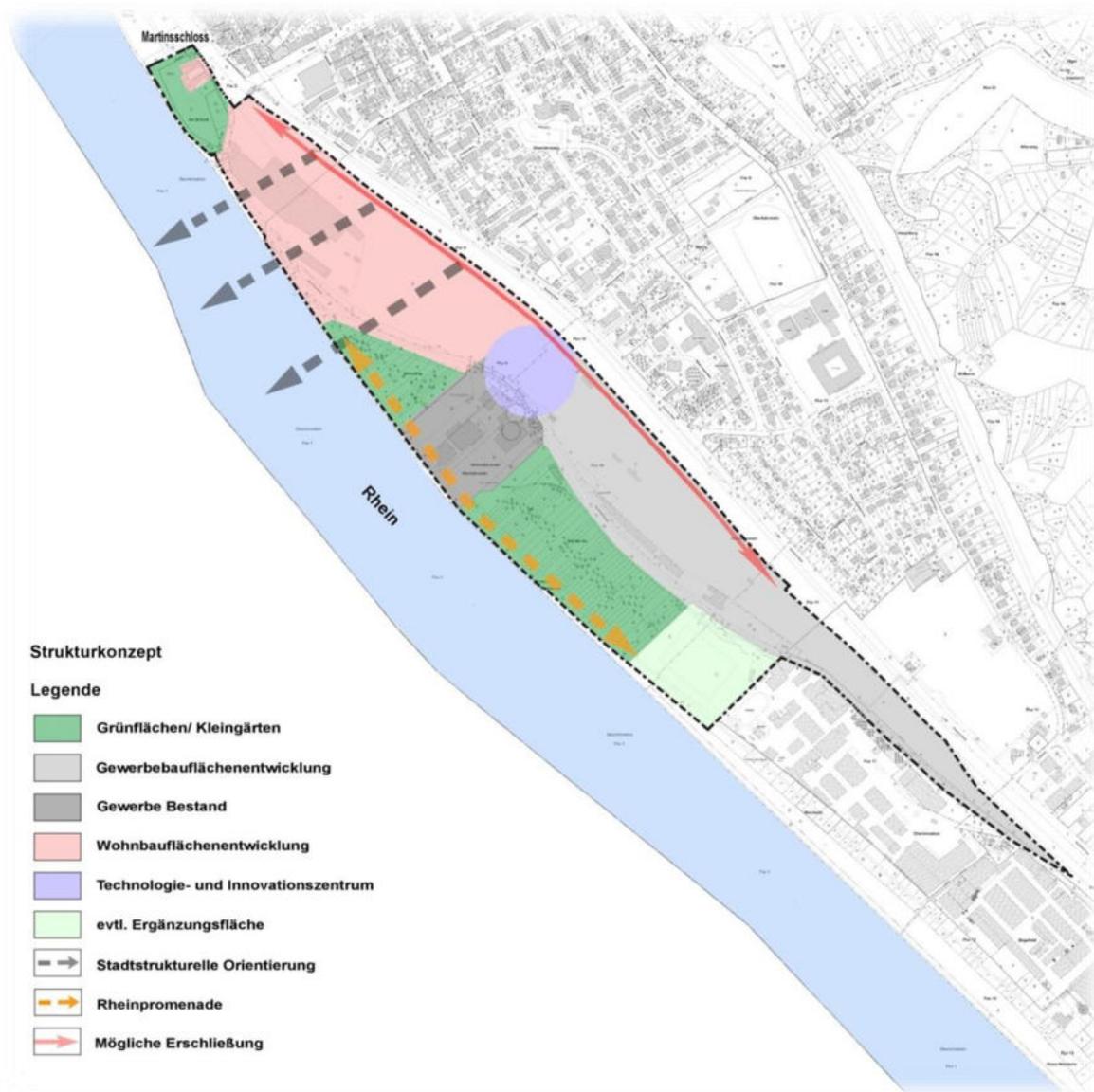
Um das Gelände zugänglich zu machen, waren zunächst Rodungsmaßnahmen notwendig. Im Anschluss konnte das Areal von den baulichen Anlagen der Verladestellen, den Gleisanlagen und dem durch die jahrzehntelange Nutzung als Güterbahnhof und Wartungsstelle für Güterzüge verunreinigten Gleisschotter freigeräumt werden. Ein Stellwerkgebäude wurde erhalten und soll in die zukünftige städtebauliche Planung und Entwicklung integriert werden und so an die Historie des Areals auch zukünftig erinnern.

Ein Großteil des Gleisschotters konnte nach Aufbereitung vor Ort im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Rohstoffen und Ressourcen einer neuen Verwendung zugeführt werden. Entlang der noch aktiven Bahntrasse wurde ein vielfältig gestalteter Ersatzlebensraum für die auf dem Gelände lebenden Eidechsen mit dem Gleisschotter modelliert, um den Erhalt der Art an diesem Standort auch zukünftig zu sichern und der dort lebenden Population ausreichend geschützten Lebensraum ohne Beeinträchtigungen durch eine zukünftige neue

Nutzung des Areals zu gewährleisten. Das auf der gesamten Länge entlang der Bahntrasse errichtete Eidechsenhabitat bildet gleichzeitig einen etwa vierzehn Meter breiten räumlichen Puffer zwischen der neuen Nutzung und der Bahntrasse.

Der Umsetzung in die Bebauungspläne des „Rheinquartiers“ lag ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, dessen gestalterische Überlegungen als planerische Grundsätze dort eingeflossen sind. Die Grundstücksaufteilung obliegt dabei - wie bei jedem Bebauungsplan - nicht den verbindlichen Festsetzungen.

Für die Gewerbegebiete in den Bebauungsplänen Nr. 46.1 und Nr. 46.2 ergibt sich aufgrund der nur geringflächigen Ausformung und der gegebenen Eigentumsverhältnisse kein gestalterischer Spielraum im städtebaulichen Entwurf. Es bleibt daher bei einer flächenhaften Darstellung, die der (neuen) Nutzung entspricht.



Frühes Strukturkonzept, 2015

2.3.2 Erschließung

Die relativ parallel zum Rhein verlaufende Bahntrasse führt dazu, dass die Baugebiete auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofes nur von Norden und Süden aus erschlossen werden können.

Am nördlichen Ende des Rheinquartiers wird die äußere Erschließung wieder auf die bestehende Schlossstraße zurückgeführt und bindet dieses somit im weiteren Verlauf über die Zollgasse an die Innenstadt an.

Die innere Erschließung der Mischgebiete in den Bebauungsplänen Nr. 45 und 46.1 sowie der Gewerbegebiete in den Bebauungsplänen Nr. 46.1 und Nr. 46.2 bleibt den Eigentümern vorbehalten. Es werden dort keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

2.3.3 Nutzung

Durch seine Nähe zum Stadtzentrum von Lahnstein und die exponierte Lage am Rheinufer soll auf dem nördlichen Teilbereich der ehemaligen Bahnfläche zwischen dem nördlich gelegenen Martinsschloss und der Mineralquelle das Rheinquartier als Mischgebiet entstehen, das eine Reihe von entsprechend differenzierten Nutzungen bietet. Die neue Entwicklung soll dabei vorwiegend einer vielfältigen Wohnnutzung für unterschiedliche Nutzergruppen zugeführt werden.

Im Anschluss an die südlichen Mischgebiete der rechtskräftigen Planung setzt sich das Gewerbegebiet im inzwischen ebenfalls rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46.1 fort und wird im Bebauungsplan Nr. 46.2 weitergeführt.

2.3.4 Grünflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt eine etwa vierzehn Meter breite Grünfläche entlang der Bahntrasse als Ersatzlebensraum für Mauereidechsen fest. Hier ist es die Festsetzung für eine zwei Meter hohe und fünf bis sieben Meter breite Wallschüttung mit einem Kern aus Betonbruch und Überschüttung aus recyceltem Bahnschotter, Sand und Kieslinsen und Betonschwellenstapeln. Innerhalb dieser als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenfläche festgesetzten Fläche erfolgt die Anlage von Staudenfluren auf Magersubstraten und Schotterfeldern der alten Bahnanlagen, Habitat für typische Pflanzengesellschaften der Bahnbrachen, Blauflügelige Ödlandschrecke und andere Insekten.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind auf mindestens zehn Prozent der Fläche artenreiche Blühstreifen aus heimischen und standortgerechten Gräsern und Kräutern anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Übernahme der Empfehlungen landschaftsplanerischer Beiträge als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan ist nicht zwingend. Der Bebauungsplan begründet Abweichungen abwägend mit der Berücksichtigung auch wirtschaftlicher Komponenten eines Gewerbegebietes und den damit verbundenen Investitionen für eine positive Entwicklung der Stadt. Darüber hinaus ist dem Gewerbegebiet östlich angrenzend die Private Grünfläche zugeschlagen, die zusätzlich mit landespflegerischen Maßnahmen belegt ist.

2.4 Weitere Untersuchungen

2.4.1 Anbindung des Baugebiets

Einen großen Anteil an den Überlegungen zur Entwicklung des Areals hatte die Frage nach der verkehrlichen Erschließung der neuen Baugebiete. Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hatte sich bereits frühzeitig mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die äußere Erschließung des Plangebiets von wesentlicher Bedeutung sei, daher die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität geteilt, die nach fachlicher Prüfung im Bebauungsplan-Entwurf entsprechende Berücksichtigung erfahren sollen.

Des Weiteren wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, die die Leistungsfähigkeit der Knoten- und Anschlusspunkte der bestehenden Verkehrsinfrastruktur unter Berücksichtigung der neuen städtebaulichen Planungen und der bestehenden Nutzungen der angrenzenden Gewerbebetriebe unter Prognostizierung der Verkehrsentwicklung im Untersuchungsgebiet darstellt. Entsprechende Vorgaben für erforderliche Ergänzungen und Umgestaltungen des vorhandenen Straßennetzes sowie Anforderungen an das neu zu erstellende öffentliche Verkehrsnetz innerhalb des Plangebiets wurden in der Studie formuliert. Die Machbarkeitsstudie hatte mehrere Varianten untersucht, von denen eine letztendlich als Grundlage für die Bauleitplanung übernommen wurde.

Das Plangebiet ist über die südwestlich parallel zur Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs verlaufende Max-Schwarz-Straße erschlossen, die am südlichen Rand zweimal rechtwinklig verschwenkt und sich damit als Neubaustrecke mit dem Namen Am Rheinquartier fortsetzt. Am Ende des Ausbaus geht diese im Bereich des Martinsschlosses in die Schloßstraße über und mündet in die Zollgasse, welche nach einer Unterführung unter der noch aktiven Bahntrasse an das örtliche Straßennetz der Ortsmitte von Lahnstein und an das überörtliche Verkehrsnetz über die Braubacher Straße anbindet.

Im Südosten besteht eine direkte Anbindung der Max-Schwarz-Straße an die Bundesstraße B 42 und über diese an die Braubacher Straße. Für den gewerblichen Verkehr der Bebauungspläne Nr. 46.1 und Nr. 46.2 wird es aufgrund der Fahrzeugabmessungen ausschließlich bei diesem Verkehrsweg bleiben, die im weiteren so benannte Variante 1.

Nicht ausgeschlossen wird dennoch die Variante 2 für Pkw-Verkehre bzw. Kleintransporter. Diese direkte Anbindung über Schloßstraße und Zollgasse bietet eine direkte Zufahrt zur Lahnsteiner Innenstadt als auch eine zusätzliche Anbindung für Nutzer der B 42 in/aus Richtung Koblenz mit kürzeren Wegen. Die Situation ist aber insgesamt beengt und durch das gewachsene und für den Stadtstraßenverkehr organisatorisch optimierte Bestandsnetz gekennzeichnet.

Die vorhandene Bahn-Unterführung Zollgasse ist mit einer nutzbaren Durchfahrtsbreite von 5,20 m und einer effektiven lichten Höhe zwischen 2,80 m und 3,10 m (angegeben 2,40 m) nur eingeschränkt für den Zweirichtungsverkehr nutzbar. Gehwege sind hier nicht vorhanden. Die Befahrbarkeit ist bei dem auf beiden Seiten erforderlichen Abbiegen/Einbiegen sowohl von den Schleppkurven als auch von den Sichtweiten eingeschränkt. Eine Nutzung ist

daher im Bestand nur für Pkw-Verkehr bzw. Kleintransporter möglich. Dies ist der wesentliche Zwangspunkt dieser Streckenführung.

Aufgrund dieser spezifischen Situation wird eingeschätzt, dass sich der Einwohner- und Beschäftigtenverkehr zum größeren Teil auf die B 42 / Gewerbegebiet Süd orientieren wird, auch wenn dies längere Wege bedeutet. Ein kleinerer Teil wird die Verbindung Südallee / B 42 nutzen, ebenso natürlich der Verkehr zur Lahnsteiner Innenstadt (nahräumlich Beschäftigte, Dienstleistungen, Einkauf, Schulen, Kindergärten). Der Wirtschaftsverkehr wird aufgrund der Situation an der Zollgasse komplett über die südliche Verbindung abgewickelt.

Die Entscheidung im Stadtrat fiel damit für die Variante 1.

Die Variante 1 (Anbindung B 42 / Gewerbegebiet Süd - Max-Schwarz-Straße) sieht die grundsätzliche Nutzung dieser Anschlussstelle der B 42 vor. Die Zufahrt zum Erschließungsgebiet erfolgt dabei über die Max-Schwarz-Straße. Die Straße ist öffentlich gewidmet und dient gleichzeitig der Erschließung der dort ansässigen Firmen.

Diese Straßenanbindung kommt derzeit als einzige Möglichkeit für die Anfahrbarkeit des Erschließungsgebiets mit Sonderfahrzeugen (Feuerwehr), Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, Wirtschaftsverkehr, gegebenenfalls ÖPNV sowie Baustellentransporte in Betracht.

Die Max-Schwarz-Straße quert ein Werksgleisanschluss; der Bahnübergang ist technisch mit Bedarfssignalisierung gesichert und hat grundsätzlich keinen nennenswerten Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Straße.

Teilbereiche der Fahrbahn wurden zur Zeit der Untersuchung als Parkstreifen für Mitarbeiter, der gegenüberliegende Fahrstreifen in Spitzenzeiten durch Lkws zur Anlieferung genutzt. Die verbleibende und effektiv für Gegenverkehr nutzbare Fahrbahnbreite betrug in diesen Fällen nur noch knapp viereinhalb Meter. Die Leistungsfähigkeit der Straße mochte daher zeitweise gemindert sein, war aber nie unvertretbar eingeschränkt.

Durch entsprechende Park- und Halteverbote wäre diese Problematik zwar zu beseitigen; allerdings waren lange Zeit alternative Aufstellflächen sowohl für Pkw als auch Lkw im öffentlichen Raum nicht vorhanden. Die Machbarkeitsstudie empfahl zur Sicherung bzw. Erhöhung der Leistungsfähigkeit ein Maßnahmenkonzept hinsichtlich des Parkens auf der Max-Schwarz-Straße in Kooperation mit den dort ansässigen Firmen.

Solche Überlegungen wurden in den letzten beiden Jahren umgesetzt, indem ein ansässiges Unternehmen einen großflächigen Parkplatz errichten ließ, durch den das Warten von Anlieferern als auch das Parken von Mitarbeitern auf diese neu geschaffene Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46.2 verlegte.

Die Leistungsfähigkeit der Verbindung wird des Weiteren bestimmt vom Linksabbiegestreifen auf der B 42 mit einer bestehenden Aufstelllänge von etwa fünfundvierzig Metern.

In seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan-Verfahren nahm der Landesbetrieb Mobilität (LBM) Bezug auf den in der Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung enthaltenen Leistungsnachweis zur erreichbaren Qualitätsstufe, hier den Knoten mit der Bundesstraße.

In dessen Ergebnis, so zitiert der LBM „wurde für den Verkehrsstrom 4 (Linkseinbieger von der Max-Schwarz-Straße in die B 42 Richtung Braubach) die Qualitätsstufe E ermittelt. Für die B 42 wurde die Qualitätsstufe A für den geradeausfahrenden Verkehr und die Qualitätsstufe B für den Linksabbiegestrom ermittelt.“

Die aus der Machbarkeitsstudie entnommenen Werte sind zutreffend; sie stellen jedoch keine Problematik dar, die es vorzugeben gilt. Qualitätsstufe A (0 bis 10 Sekunden Wartezeit) und B (10 bis 12 Sekunden Wartezeit) sind gute Werte an einem leistungsfähig ausgebauten Knotenpunkt, der separate Rechts- und Linksabbiegespuren (Ausfahrkeil) aufweist; dass der Linksabbieger in der für den Verkehr vom Rheinquartier Richtung Süden (30 bzw. 47 Fahrzeuge/Std.) Wartezeiten von 90 bzw. 115 Sekunden aufweisen kann und damit der Qualitätsstufe E zuzuordnen ist, scheint aus heutiger Sicht nicht problematisch. Angesichts 690 Fahrzeugen pro Stunden auf der B 42 selbst ist diese durchschnittlich kalkulierte Wartezeit verständlich. Raum für eine Umgestaltung des Knotenpunktes durch die Nutzung der Sperrfläche (wie bei „Lahnstein Mitte“) ist vorhanden.

Bei im Grunde gleicher Ausgestaltung des nördlich gelegenen Knotenpunktes ehem. L 335/B 42 dürften sich die Wartezeiten für Linksabbieger Richtung Süden auch hier gleichmaßen zeigen.

Die Ausführungen des LBM, dass keine Ansprüche der Stadt Lahnstein zur Umgestaltung des Knotens durch die längeren Wartezeiten im untergeordneten Ast gegenüber dem Landesbetrieb abgeleitet werden können, wurden zur Kenntnis genommen. Eine weitere Untersuchung der aktuellen Situation am Knoten mit belegbarer Abbildung der einzelnen Ströme belegbar wurde aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt für nicht erforderlich gehalten.

2.4.2 Immissionsschutz

In § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird gefordert, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, das heißt, dass die Belange des Umweltschutzes zu beachten sind.

Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich, zu berücksichtigen. Sie räumen ihm gegenüber anderen Belangen einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang ein.

Zur Vermeidung von zukünftigen schalltechnischen Konflikten zwischen den gewerblichen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 46.2 und den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft werden die schalltechnischen Auswirkungen aufgrund der schallemittierenden Nutzungen im Plangebiet begrenzt.

Das geeignete Instrument zur Sicherstellung der angestrebten Schutzziele stellt eine Geräuschkontingentierung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Im Zuge der Geräuschkontingentierung wird die maximal zulässige Schallabstrahlung der Bebauungsplanflächen ermittelt und durch die Festsetzung von Schallemissionskontingenten umgesetzt.

Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der zukünftig im Bebauungsplangebiet vorhandenen Nutzungen und der damit einhergehenden Geräuschimmissionen an den schutzbedürftigen Bereichen im Umfeld keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden. Gleichzeitig soll für die unterschiedlichen Nutzungszonen innerhalb des Bebauungsplangebietes eine möglichst wenig eingeschränkte Betriebstätigkeit sichergestellt werden.

Diese „Schallemissionskontingentierung“ wurde auf Basis der DIN 45691 durchgeführt. Bei der Emissionskontingentierung werden die Schallabschirmungen durch bestehende Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht berücksichtigt, sondern theoretisch von freien Schallausbreitungsbedingungen vom Plangebiet in Richtung Nachbarschaft ausgegangen. Die tatsächlichen baulichen Randbedingungen sind dann beim schalltechnischen Nachweis eines konkreten Bauvorhabens im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgenommenen Flächeneinteilungen wird das geplante Gebiet in vier Teilbereiche GE-1 bis GE-4 gegliedert.

Ziel der Geräuschkontingentierung ist es zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlungen der Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes unter Berücksichtigung der anzunehmenden gewerblichen Lärmvorbelastungen an den in der Nachbarschaft befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen und erheblichen Belästigungen durch Geräusche hervorgerufen werden.

Bei der Geräuschkontingentierung wurde ein iterativer Prozess angewandt, um die zulässigen Emissionskontingente zu ermitteln. Für das Plangebiet wurden insgesamt vier Flächenschallquellen gemäß DIN 45691 in dem dreidimensionalen Berechnungsmodell generiert. Dabei wurde besonders darauf geachtet, dass die derzeit vorhandenen und zukünftig absehbaren gewerblichen Nutzungen mit dem jeweils zugehörigen Emissionspotential ausreichend Berücksichtigung finden.

Damit ergeben sich zusammengefasst Emissionskontingente L_{EK} , jeweils für den Tages- und Nachtzeitraum der einzelnen vier Gebiete GE-1 bis GE-4 zwischen 57 und 59 db(A)/qm am Tag und 45 bzw. 52 db(A)/qm in der Nacht.

Für die jeweiligen Richtungssektoren (siehe Auszug aus dem Schalltechnischen Prognosegutachten, Seite 16) erhöhen sich die Emissionskontingente zur Erreichung der Planwerte theoretisch maximal um sogenannten Zusatzkontingente. Aus Vereinfachungsgründen hat das Gutachten eine angepasste, reduzierte Festlegung der Zusatzkontingente für den Richtungssektor C vorgeschlagen, der sich an der Höhe der Zusatzkontingente der benachbarten Sektoren orientiert, da eine derart kleinräumige Erhöhung des Kontingentes praktisch schwer zu realisieren ist. Für die Richtungssektoren H und I sollte ebenfalls im Weiteren ein reduziertes Zusatzkontingent berücksichtigt werden, um vorausschauend weitergehende Reserven für eine zukünftig mögliche Entwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzungen in diese Richtung vorzuhalten. Diesen Empfehlungen kommt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nach.

Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Emissionskontingente inklusive Richtungssektoren die in der Nachbarschaft einwirkenden Schallimmiss-

sionspegel durch den tatsächlichen Betrieb der innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehenen gewerblichen Anlagen eingehalten werden. Die Berechnung der Emissionskontingente erfolgte auf Basis der Vorgaben der DIN 45691. Die Ausbreitungsberechnungen berücksichtigen die Schallausbreitung im Vollraum und nur das Abstandsmaß, das heißt, jegliche weitere Abschirmwirkungen, werden bei der Ermittlung der Einwirkung durch die Emissionskontingente vernachlässigt.

Neben dem einzuhaltenden Schallschutz über die Emissionskontingentierung waren auch mögliche Reflexionen zu berücksichtigen, die den Verkehrslärm von den neuen Baulichkeiten auf die schutzbedürftige Nutzung zurückwerfen.

Hierzu haben die mit der Erstellung des Schalltechnischen Prognosegutachtens beauftragte Ingenieure Graner+Partner dahingehend Stellung genommen, dass der Straßenverkehrslärm auf der Braubacher Straße grundsätzlich irrelevant ist, da das Plangebiet zu weit entfernt von der Straße liegt. Es spielt somit, wenn überhaupt nur eine Rolle in Bezug auf die Schienenverkehrsgeräusche. Für derartige Ermittlungen ist entscheidend, an welcher Position genau zukünftige schallreflektierende Fassaden angeordnet werden und über welche Abmessungen diese verfügen (Länge und Höhe). Gebäude im Nahbereich der Schienenstrecke mit großen Abmessungen haben in der Regel einen höheren Reflexionsanteil als niedrigere Gebäude mit kleineren Bauteilabmessungen bzw. Gebäude, die in einem größeren Abstand zur Schienenstrecke angeordnet werden. Darüber hinaus spielt auch beispielsweise die Positionierung des Gebäudekörpers im Baufeld eine Rolle. Schräg in einem bestimmten Winkel zu den Schienenstrecken orientierte Gebäudefassaden weisen andere Reflexionseigenschaften auf, als parallel zu den Schienenstrecken angeordnete Gebäude. Auch zukünftig geplante Schallschutzmaßnahmen an der Schienenstrecke selber können gegebenenfalls Einfluss auf die Geräuschsituation bewirken.

Da im Zuge der Bauleitplanung keine konkreten Aussagen zur Lage der Gebäude im zukünftigen Bebauungsplangebiet gemacht werden können, sind zum jetzigen Zeitpunkt auch keine konkreten Aussagen der zu erwartenden Schallreflexionen möglich. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 45 war die Lage einer geschlossenen Bebauung parallel zur Schienenstrecke als Teil des erforderlichen Schallschutzes für das Plangebiet von Anfang an bekannt, so dass auf dieser Basis mögliche Auswirkungen durch Schallreflexionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt werden konnten.

Aufgrund der Größe bzw. bahnparallelen Länge des Baugebietes Nr. 46.2 nimmt der Bebauungsplan in seinen Textlichen Festsetzungen einen Passus auf, wonach unter der Überschrift „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen“ auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) gegebenenfalls (auch bauliche und technische) Vorkehrungen zu treffen sind, um mögliche Reflexionen zu vermeiden, die den Verkehrslärm von den neuen Baulichkeiten auf die schutzbedürftige Nutzung zurückwerfen.

Da die Festsetzung der überbaubaren Flächen unterschiedliche Anordnungen von Gebäuden ermöglicht, hat eine Bewertung der zu erwartenden Schallreflexionen unter Kenntnis der konkret geplanten Lage, Abmessung und Anordnung der Gebäude im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

2.4.3 Störfallsicherheit

Die Berücksichtigung eines Abstandes zum Störfallbetrieb ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46.2 insoweit, als dass der sogenannte Achtungsabstand mit seinem Radius von maximal zweihundert Metern nach der aktuellen Darstellung der Struktur- und Genehmigungsdirektion, Zentralstelle Gewerbeaufsicht in das Gewerbegebiet reicht. Eine genaue Verortung des Kreises bzw. Kreissegmentes ist nicht möglich und auch nicht erforderlich.

Diese (unklar zu bestimmende) Teilfläche des Gewerbegebietes, die im Achtungsabstand zum Störfallbetrieb liegt, wird daher mangels hinreichender Genauigkeit nicht abgegrenzt. Vielmehr wird das Gewerbegebiet mit einer eigenen Festsetzung gemäß § 9 Absatz 2c BauGB versehen, wie sie im Jahr 2017 angesichts dieser Problematik neu ins Baugesetzbuch eingeführt wurde.

Damit wird dem Anliegen grundsätzlich nachgekommen, den Umstand des in den Achtungsabstand ragenden Fläche des Gewerbegebietes nach den Formulierungen des Gesetzes zu berücksichtigen.

Nach dem neuen § 9 Absatz 2c BauGB kann für Gebiete in der Nachbarschaft von Störfallbetrieben zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen für bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

§ 9 Absatz 2c ermöglicht über die Feinsteuerungsmöglichkeiten nach § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO hinausgehende Differenzierungen. Der neue Absatz geht darüber hinaus und lässt zusätzlich eine Differenzierung nicht nur nach der Art oder Unterart einer Nutzung, sondern für „bestimmte“ Nutzungen sowie die Nutzungsintensität zu. Danach wäre möglich, die Nutzung auf eine bestimmte Personenzahl oder bestimmte Betriebszeiten zu beschränken.

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 9 Absatz 2c BauGB ist die Lage in der Nachbarschaft eines Störfallbetriebes. Dies ist jedenfalls dann der Fall, wenn das Gebiet zumindest teilweise innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands nach § 3 Absatz 5c BImSchG oder, wenn dieser nicht bekannt ist, innerhalb des Achtungsabstands liegt. Wegen der Einzelheiten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes wird auf die Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau verwiesen.

Dies trifft vorliegend zu. Somit werden zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen für bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen in einem

Bebauungsplan festgesetzt, dass diese zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

Dies wird im Abschnitt 1.2.9 - Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB) - ab Seite 13 ff. vermerkt und die dazugehörige Auflage unmittelbar in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter 1.2.1.1 auf Seite 7 eingebracht.

Es ergibt sich somit zwar die rechtliche Situation, dass das gesamte Gewerbegebiet dieser Regelung des Abstandes zum Störfallbetrieb unterworfen wird; da es sich allerdings um eine ausnahmsweise Zulässigkeit handelt, die nach dem Vorschlag der SGD „nur dann zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass durch das Vorhaben der angemessene Sicherheitsabstand des Betriebsbereiches nicht unterschritten wird“ ergibt sich letztlich im Einzelfall des Genehmigungsverfahrens eine individuelle Prüfungspflicht des Abstandes, wonach außerhalb dieses Abstandes das Verbot der vorgenannten Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr nicht zum Tragen kommen wird.

Diese Vorgehensweise gestaltet sich auch für die Zukunft zweckmäßiger, da sie trotz einer notwendigen Einzelfallprüfung flexibel bleibt, um auch im Falle eines Wegfalls oder Veränderung des Störfallverursachers Bauvorhaben zu prüfen und genehmigen zu können.

2.4.4 Hochwasserschutz

Das Bebauungsgebiet befindet sich vollständig außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ 100) gemäß § 76 WHG sowie des sogenannten nachrichtlichen Überschwemmungsgebiets (HQ Extrem) des Rheins. Diese reichen in etwa bis zur Max-Schwarz-Straße.

Das Baugebiet muss aus Gründen des Hochwasserschutzes im Endzustand mindestens der heutigen Geländehöhe vor dem Schotterabtrag entsprechen. Gesetzlich ist in jedem Fall eine Geländehöhe über dem Wasserstand bei HQ 100 (festgesetzter 100-jährlicher Abfluss) gefordert, demnach mindestens 69,25 m NHN zzgl. Sicherheiten.

Um zukünftig das Erschließungsgebiet auch vor Extremwasserständen im Rhein sicher zu machen, empfiehlt die Machbarkeitsstudie bei der Geländehöhenfestlegung aus Vorsorgegründen auch die Beachtung des Wasserstandes bei HQ Extrem; dieser Wert entspricht nach neusten Erkenntnissen in etwa einem tausendjährigen Hochwasserabfluss, in etwa einer Höhe von 71,20 m NHN und somit rund einen Meter über dem heutigen Geländeniveau. Durch den Bebauungsplan werden keine diesbezüglichen Vorgaben als zwingend festgesetzt.

Die SGD regte in einer späteren Stellungnahme die Aufnahme eines Hinweises an, dass bei extremen Hochwasserabflussereignissen eine Überflutung der Fläche nicht ausgeschlossen werden kann. Der Wasserspiegel könne dann bis auf eine Höhe von 71,22 m über NN ansteigen.

2.4.5 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III (Weitere Schutzzone) des rechtsgültigen Trinkwasserschutzgebiets „Grenbach“ (Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen).

Die Wassergewinnung „Grenbach“ ist in Oberlahnstein, etwa anderthalb Kilometer oberstromig der Lahnmündung in den Rhein gelegen, die Entfernung zum Rhein beträgt etwa sechshundertfünfzig Meter. Die Brunnen fördern vorwiegend Uferfiltrat des Rheins.

Innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets gelten die Anforderungen der Trinkwasserschutzgebietsverordnung (Rechtsverordnung vom 10. Juni 2003) für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“. Die Wasserschutzzone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. Gemäß dieser Verordnung sind innerhalb der Zone III bestimmte Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt.

Das Planungsgebiet befindet sich des Weiteren vollständig innerhalb des inneren Mineralwasserschutzgebiets Victoriabrunnen (Lahnsteiner Mineralquellen). Da hierbei jedoch nur bei tieferen Eingriffen bis in das devonische Festgestein mit Gefährdungen der Mineralquellen zu rechnen ist, stellt das Mineralwasserschutzgebiet keine relevante Restriktion hinsichtlich der verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung des Planungsgebiet dar.

2.4.6 Entwässerung

2.4.6.1 Niederschlagswasser

Für die Niederschlagsentwässerung sind grundsätzlich die Restriktionen aus der Wasserschutzgebietsverordnung sowie die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser zu beachten. Bedingt durch die Nähe zum Rhein und dem Verlauf des Grenbachs wird bei dieser Variante die Niederschlagswasserableitung über Regenwasserkanäle mit Anschluss an die Grenbach-Verrohrung favorisiert. Hierbei ist unter anderem sichergestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser aus der Wasserschutzzone III abgeleitet und erst außerhalb dieser in den Rhein eingeleitet wird.

Dabei werden aus Gründen des quantitativen (hydraulischen) Gewässerschutzes keine Rückhalteräume erforderlich, da die Einleitung in einen großen Fluss (Rhein als Gewässer I. Ordnung) erfolgt, welcher sämtliches Niederschlagswasser schadlos aufnehmen kann. Dies schließt jedoch nicht aus, Maßnahmen zur dezentralen Rückhaltung, Brauchwassernutzung, Dachbegrünung etc. in Erwägung zu ziehen.

Der naturnahe Umgang mit dem Regenwasser direkt am Ort, wo es konzentriert anfällt (Straßen- oder Dachflächen) ohne weitere Ableitung in ein Sammelsystem (Kanal) fördert den Rückhalt, die Verdunstung und die Versickerung und trägt generell zu einem natürlichen Wasserkreislauf bei.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann prinzipiell vor Ort in Teichen, Mulden, Gräben mit Querriegeln oder Zisternen gespeichert werden, um es für vielfältige Zwecke zu nutzen. Alle Speicher benötigen einen Überlauf in ein Ableitungssystem.

Der Einfluss auf die Abflussspitze im Ableitungssystem ist von der spezifischen Größe des Speichers und seiner Nutzung abhängig. Insgesamt hat die dezentrale Rückhaltung und Brauchwassernutzung im Gebiet jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf die hydraulische Dimensionierung der Regenwasserkanäle und ist eher als flankierende Maßnahme zu verstehen. Daher wird sie auch nicht als solche festgesetzt.

Gleiches trifft auf eine Dachbegrünung zu. Der Niederschlagswassersabfluss von Dachflächen kann zwar durch extensiv begrünte Flachdächer oder geeignete Einstaudächer zurückhalten und aufgrund der Verdunstungswirkung reduziert werden. Da aber auch sie eher als flankierende Wirkung auf die Abflusssituation zu sehen ist, sollen die Möglichkeiten der Anordnung von Gründächern im Rahmen der Gebäudeplanung durch den Bauherrn und die Architekten nicht beschränkt werden.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets innerhalb der Wasserschutzzone III sind einer Niederschlagswasserversickerung - zentral wie dezentral - entsprechend der gültigen Trinkwasserschutzverordnung Restriktionen gesetzt. So soll aus Gründen des Trinkwasserschutzes nach Auffassung der SGD Nord grundsätzlich auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser verzichtet werden, auch wenn dieses aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nach derzeitigem Kenntnisstand gegebenenfalls möglich wäre. Insoweit wird von einer verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen.

2.4.6.2 Abwasser

Die Entwässerung für die bereits baulich umgesetzten Bereiche des Rheinquartiers basiert auf einer Machbarkeitsstudie vom Januar 2016. Diese war auch Grundlage für die entsprechende Formulierung im damaligen Bebauungsplan Nr. 45. Diese Studie hat nach fünf Jahren jedoch keine Aussagekraft für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 46.2.

Ein Teil des Geländes wurde bereits mit einem Lkw-Parkplatz und einem Verwaltungsgebäude bebaut. Hierfür wurde die Abwasserbeseitigung in Abstimmung mit der SGD bereits geregelt. Demnach wird das Schmutzwasser der firmeneigenen Kläranlage zugeführt und das Niederschlagswasser über den Weierbach in den Rhein geleitet.

2.4.7 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 werden 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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung wird 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 Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

2.4.8 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu den beiden Bebauungsplänen Nr. 45 und Nr. 46, die das Areal des ehemaligen Güterbahnhofes abdecken, war ein übergreifender Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden. In diesem wurde in einer Bilanzierung die ökologische Wertigkeit nach derzeitigem Planrecht der Wertigkeit nach der Neuplanung gegenübergestellt.

Um eine Beeinträchtigung streng geschützter Arten durch das Vorhaben auszuschließen, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Im Oktober 2014 wurde der erste Entwurf für eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (SAP) zum Rückbau des Güterbahnhof Oberlahnstein erarbeitet (Landschaftsökologie und Zoologie Twelbeck, Mainz 2014). Prüfgegenstand hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote und damit artenschutzrechtlich relevant sind gemeinschaftsrechtlich geschützte europäische Vogelarten sowie streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind gemäß Gutachten im vorliegenden Fall potenziell Fledermäuse, europäische Vogelarten und Reptilien relevant.

Der Gutachtenentwurf bezieht sich auf eine Voruntersuchung (Tauchert & Thiele, 2012), die im Vorhabengebiet die streng geschützte Mauereidechse nachweist. Das Untersuchungsgebiet wurde daher zur Beurteilung der lokalen Population größer als das Vorhabengebiet selbst gewählt und enthält zusätzlich angrenzende Strukturen, die potenziell Lebensraum für Reptilien bieten, vor allem Weinberghänge östlich des Vorhabengebiets.

Die Untersuchungen zur Flora kommen zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen europarechtlich und national streng geschützter Arten auszuschließen ist.

In Bezug auf die Fauna im Plangebiet wurden vier streng geschützte Fledermausarten ermittelt, die im Vorhabengebiet jagen. Entsprechende Quartiere wurden nicht festgestellt, lediglich potenzielle Ruhestätten von Fledermäusen in den ehemaligen Bahngebäuden wurden damals gefunden. Diese sind aber bereits vor einigen Jahren niedergelegt worden.

Als planungsrelevant gelten alle europäischen Vogelarten. Diese wurden artenschutzrechtlich geprüft. Erfasst wurden insgesamt dreiundzwanzig Vogelarten; Arten des Anhangs I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Vogelarten wurden nicht nachgewiesen. Um Verbotstatbestände durch die Zerstörung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden, dürfen Gehölze im Vorhabenbereich nur im Winter, außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, gefällt werden. Die Zerstörung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Abbruch der Gebäude ist durch neue Nisthilfen zu ersetzen.

Die Untersuchungen bestätigten eine Population der streng geschützten Mauereidechse im Vorhabengebiet. Das Gutachten hat auf der gesamten Rückbaufläche eine Population von 1.236 Tieren auf der Grundlage mehrerer Zählungen errechnet. Für diese Population wird im gesamten Gebiet mittels eines Schotterwalls mit Grus-Streifen und Sandlinsen zur Eiablage entlang der aktiven Bahntrasse ein Ersatzlebensraum als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme geschaffen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Für den Bebauungsplan Nr. 46.1 wird ein Teil dieser Ausgleichsfläche entsprechend angerechnet.

Weitere streng geschützte Arten wurden wegen fehlender Habitate ausgeschlossen bzw. im Rahmen der Untersuchungen nicht festgestellt.

Im Untersuchungsgebiet kommen demnach streng geschützte Tierarten und europäische Vogelarten vor. Um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist ein artenschutzrechtlicher Ablaufplan erstellt worden, der bei gegebenenfalls veränderten Vorgaben des Projektes angepasst wird. Die aus den Untersuchungen resultierenden notwendigen Maßnahmen wurden berücksichtigt. Bei Einhaltung des aufgestellten Ablaufplans kommt es zu keinem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Soweit die Aussagen der Fachbeiträge mit den Festsetzungsmöglichkeiten der Bebauungsplanung umsetzbar waren, wurden diese bereits dort integriert und bereits vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen vor Ort vollzogen.

Dies betrifft auch die Maßnahmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46.2 liegen; sie gelten als abgeschlossen, so dass die Grundlagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages abgearbeitet sind und hier nicht mehr in der verbindliche Bauleitplanung aufgenommen werden müssen. Sie finden ihre aktuelle Berücksichtigung nach wie vor im Umweltbericht.

Der Landespflegerische Fachbeitrag ist daher nicht mehr aktueller Bestandteil dieser Bauleitplanung. Als Teil der Begründung zu den Bebauungsplänen Nr. 45 und Nr. 46.1 kann er nach wie vor dort eingesehen oder auf der Homepage der Stadt Lahnstein heruntergeladen werden.

2.4.9 Geologie und Bergbau

Auf die Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin wurde eine Anfrage an die Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG gerichtet.

Eine Antwort hierauf ging am 16. Juni 2015 ein, in der die Firma mitteilt, dass „für das Planungsvorhaben aufgrund der uns vorliegenden Grubenpläne keine bergbaulichen Tätigkeiten durchgeführt wurden. Bitte beachten Sie jedoch, dass aufgrund der langen Bergbautradition in dieser Region die Möglichkeit einer (zum Beispiel in Grubenplänen nicht eingezeichneten oder von Dritten illegal betriebenen) bergbaulichen Tätigkeit auch unsererseits nie mit völliger Gewissheit ausgeschlossen werden kann. Mit obiger Aussage übernehmen wir daher keine Gewähr für das nicht Vorliegen von Risiken, die mit bergbaulichen Tätigkeiten zusammenhängen. ... Es werden von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG auch in Zukunft keine bergbaulichen Tätigkeiten mehr stattfinden.“

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Berücksichtigung der Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund sind nicht durch die Bauleitplanung zu bestimmen. Sie werden nach Bedarf im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Eine spätere Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau zu den Bebauungsplänen Nr. 45 und Nr. 46.1 wiederholte die bereits vorliegenden Hinweise und Bewertungen, fügt aber hinzu, dass dem Landesamt Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Oberlahnstein sowie angrenzenden Gemarkungen vorliegen. Des Weiteren sei auf einer Übersichtskarte für die Bergreviere Wiesbaden und Diez aus dem Jahr 1893 eine Eisenhütte circa siebzig Meter nördlich des Plangebiets dokumentiert. Bei der Aufbereitung fielen stark metallhaltig Rückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. lägen dem Landesamt nicht vor. In diesen Ablagerungen könnten die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bodenschutzverordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Das Landesamt empfiehlt, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch umweltgeologische Gutachten zu überprüfen.

Ein spezielles Nachsuchen möglicher Bodenverunreinigungen aus der Erzaufbereitung wird nicht für erforderlich gehalten. Durch die reguläre Erkundung ist sichergestellt, dass auch mögliche Verunreinigungen, die aus der Erzaufbereitung stammen könnten erfasst werden, ohne dass solche Fläche aus dem historischen Kontext heraus bewertet werden. Seitens der Genehmigungsbehörden wurde vorgegeben, wie diese Erkundung durchzuführen ist. Es wird davon ausgegangen, dass Art und Umfang dieser Untersuchung der Empfehlung des Landesamtes Rechnung tragen.

2.5 Erläuterung ausgewählter Festsetzungen

2.5.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes soll sich das gesamte Areal des ehemaligen Güterbahnhofes mit seiner Baugebietsfestsetzung als Mischgebiet (nördlich) und Gewerbegebiet (südlich) entwickeln. Dazu wurden Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 45 (nur Mischgebiet) und Nr. 46.1 (Mischgebiet und Gewerbegebiet) und Nr. 46.2 (nur Gewerbegebiet) durchgeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes am Rheinufer mit der vorgesehenen Nr. 47 wird vorerst nicht weitergeführt, zumal auch Flächenanteile dieses Bereiches der Nr. 45 zugeschlagen wurden. Darüber hinaus hat der Stadtrat zwischenzeitlich den Beschluss gefasst, die verbindliche Bauleitplanung auch auf die bestehenden, bereits als solche genutzten gewerblichen und industriellen Flächen auszudehnen, so wie es der Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein darstellt.

Im Zuge dieser Gesamtplanung, die sich mit ihrer gewerblichen und industriellen Nutzung über die vorgenannten Bebauungspläne mit den Nummern 46.1, Nr. 46.2 und 49 erstreckt, findet eine baugebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten statt, in der neben den emissionskontingentierten Gewerbegebieten der Nrn. 46.1 und 46.2 auch ausreichend Flächen als „Ergänzungsgebiet“ vorhanden sind, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten.

Die im Ergebnis der durchgeführten Emissionskontingentierung resultierenden schalltechnischen LEK Werte in Höhe von 57 dB(A)/qm bzw. 59 dB(A)/qm zur Tageszeit weichen im Übrigen nur geringfügig von den gemäß DIN 18005 empfohlenen flächenbezogenen Schallleistungspegeln für Gewerbegebiete in Höhe von 60 dB(A)/qm ab. Die während des Nachtzeitraumes geringeren flächenbezogenen Schallleistungspegel liegen darin begründet, dass in relativ geringem Abstand bereits schutzbedürftige Wohnnutzungen in der Nachbarschaft bestehen und dort die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm während des Tages- und Nachtzeitraumes einzuhalten sind. Aufgrund der im vorliegenden Fall durch Zusatzkontingente in bestimmte Richtungen deutlich höheren zulässigen Schallemissionen ist die Schallabstrahlung nur in Richtung der empfindlichen Nachbarschaft begrenzt. So ist beispielsweise für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Richtungssektors A während des Tageszeitraumes ein zulässiges Emissionskontingent in Höhe von $LEK = 59 + 14 = 73$ dB(A)/qm und nachts $LEK = 45 + 16 = 61$ dB(A)/qm zulässig. Durch entsprechend geschickte und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Planung kann somit die Ansiedlung einer Vielzahl von Gewerbebetrieben ermöglicht werden, die § 8 BauNVO entsprechen.

Der Bebauungsplan Nr. 46.2 gliedert sich in vier einzelne Teilbereiche mit entsprechender numerische Kennzeichnung als Gewerbegebiet in der Definition der Baunutzungsverordnung.

Im Plangebiet allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Leiter. Unzulässig sind Anlagen für gesundheitliche, kirchliche, kulturelle, soziale und für sportliche Zwecke, öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Aufgrund der Lage des Planungsgebiets innerhalb der Wasserschutzzone III sind der Nutzung des Gebietes Restriktionen gesetzt. Der Bebauungsplan kann und muss mit seinen zur Verfügung stehenden Festsetzungen nach § 9 BauGB diese nicht aufnehmen und die Verbote auf seiner Rechtsgrundlage treffen.

Innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets gelten die Anforderungen der Trinkwasserschutzgebietsverordnung (Rechtsverordnung vom 10. Juni 2003) für die Wassergewin-

nungsanlage „Grenbach“. Die Wasserschutzzone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. Gemäß dieser Verordnung sind innerhalb der Zone III bestimmte Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt.

Gemäß § 5 der Verordnung kann die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord kann unter den Voraussetzungen des § 13 Abs. 6 LWG auf Antrag von den Verboten des § 3 Befreiungen zulassen. Die damals geltende Fassung des Landeswassergesetzes besagte unter diesem Paragraphen, dass die obere Wasserbehörde im Einzelfall von den in der Rechtsverordnung angeordneten Verboten, Beschränkungen, Duldungs- und Handlungspflichten Befreiungen gewähren soll, soweit der bezweckte Schutz ohne deren Einhaltung erreicht werden kann, überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Abweichung hiervon erfordern oder der Vollzug der Bestimmung die privatwirtschaftliche Nutzbarkeit eines Grundstücks in einer die Sozialbindung überschreitenden Weise beschränken würde und das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung, der Befreiung nicht entgegensteht. Das Landeswassergesetz wurde zwischenzeitlich novelliert und enthält diesen Wortlaut nicht mehr.

Das ehemalige Bahngelände eignet sich unbestritten für eine gewerbliche Nutzung, wie sie der Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein seit 1999 darstellt. Bedingt durch die Jahrhunderte alte Vornutzung, die Nähe zu den vorhandenen Betrieben, die störungsfreie verkehrliche Anbindung an übergeordnete Straßen und den ohne weiteres sicherzustellenden Immissionsschutz gegenüber der in ausreichender Entfernung liegenden Wohnbebauung jenseits der Bahnstrecke, ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes, wie es die Baunutzungsverordnung definiert, mit allen dortigen Rahmenbedingungen zweifellos möglich.

2.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen über Grund- und Geschossflächenzahlen, ergänzend gekoppelt mit der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl wird aus der Tabelle der Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete mit 0,8 übernommen.

Grundsätzlich wurde versucht, den Rahmen möglichst groß zu halten, um den Spielraum und auch die wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke nicht einzuschränken. Dies schließt jedoch nicht aus, dass durch den Bebauungsplan und seinen gesetzten Grenzen Vorhaben planerisch angepasst und auch eingeschränkt werden müssen.

2.5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück definiert. Da es keine städtebaulichen Erfordernisse gibt, hier eine differenzierte oder gar kleinteilige Führung der Baugrenzen einzuführen, wird von einer grundsätzlich großzügigen Handhabung ausgegangen. Im Übrigen bestimmt die rheinland-pfälzische Landesbauordnung mit ihren eigenen Regelungen daraus einzuhaltende Abstände.

2.5.4 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 unter den Gestaltungsfestsetzungen maßgebliche Gebäudehöhe wurde aus dem Gewerbegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46.1 übertragen; sie ist auf sechzehn Meter festgesetzt. Im Bereich der vorhandenen Bebauung wurde mit 18,25 m ein Wert gewählt, der dieser entspricht.

Hinzu kommt die Ausnahme, wonach Gebäudehöhe um bis zu zehn 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.

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.

Für Gewerbegebiete wird die Anwendung des Leitfadens Welterbe Mittelrheintal nicht als sinnvoll und erforderlich angesehen. Den dortigen Empfehlungen zur Gestaltung dürfen in Gewerbegebieten, auch wenn sie im Rahmenbereich des Welterbes zu liegen kommen, durchaus andere Maßstäbe gegenübergestellt werden, als dass gerade diese Anlagen und Gebäude mit Ihrem Äußeren zu einem besonders harmonischen Gesamteindruck des Mittelrheintales beitragen müssten.

Dies ist nicht der Zweck und keinesfalls die Aufgabe von Gewerbegebieten, die für die wirtschaftliche Entwicklung des Mittelrheintales ebenso wichtig sind, wie das Welterbe selbst.

Die getroffenen Festsetzungen tragen bereits im besonderen Maße dazu Rechnung, dass keine auffallend unangenehmen Gebäude errichtet werden. Um die Wirtschaftlichkeit eines Gewerbegebietes sicherzustellen, können und dürfen Festsetzungen nicht in einem Maß getroffen werden, die eine Ansiedlung erschweren bzw. unwirtschaftlich machen.

Das betrifft auch Dach- und Fassadenbegrünung, die zwar gerne empfohlen, aber aus den gleichen Gründen nicht zwingend vorgeschrieben wird. Die Möglichkeit, Einblicke auf das Gebiet von den umliegenden Höhen des Mittelrheintals nehmen zu können, kann nicht zu Lasten der Gewerbetreibenden kompensiert werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Gewerbegebiet - auf einer Fläche, die weit über ein Jahrhundert lang dem industriellen Bahnverkehr vorbehalten war - wird

nicht befürchtet. Es ist auch fraglich, ob solche kosmetischen Maßnahmen wie beispielsweise eine Fassadenbegrünung mit Rankgewächsen maßgeblich der offenbar vorhandenen Wunschvorstellung Rechnung tragen kann, dass neue Gebäude im Welterbe am besten überhaupt nicht errichtet werden sollen. Ein Gebäude kann nicht vollends unter Grünbewuchs verschwinden, zumal es auch Fenster und Öffnungen aufweisen muss. Auch eine Dachbegrünung kann nur bei flachen Dächern erfolgen; die Dachdeckung geneigter Sattel- und Pultdächer ist immer als solche zu erkennen.

Hierzu gehören auch Einschränkungen über die Gestaltung von Werbeanlagen und deren Beleuchtung, die nach den geforderten Maßnahmen (keine selbstleuchtende Werbung, Verwendung dezent integrierter Strahler oder hinterleuchtete, nur parallel zur Wand angebrachte Einzelbuchstaben) eher in eine historische Altstadt passen würden als in ein Gewerbegebiet.

Solche Auflagen sind Gewerbetreibenden nicht zuzumuten. Sie können auch nicht damit gerechtfertigt werden, dass sich das neue Gewerbegebiet im Welterbe befindet, zumal es sich hier nicht um eine besonders markante örtliche Gegebenheit handelt, die bei Einsatz von (durch den Bebauungsplan ohnehin flächenmäßig limitierten) Werbeanlagen Schaden nehmen würde. Unter Anwendung dieser Maßstäbe dürften sich beispielsweise im Mittelrheintal keinerlei selbstleuchtende Werbungen für Lebensmitteldiscounter befinden, was aber nicht der Fall ist.

Eine Unverträglichkeit solcher Anlagen im Welterbe-Gebiet wird nicht gesehen. Verwiesen wird unter anderem auch auf einen Beitrag der regionalen Rhein-Zeitung vom 12. April 2018, wo unter dem Thema „Wie sehr darf sich ein Welterbe wandeln?“, ausgeführt wird, dass das Welterbe Oberes Mittelrheintal zwischen Bingen/Rüdesheim und dem Deutschen Eck kein Museum werden darf. Es solle lebendig bleiben und sich weiterentwickeln. Der Knackpunkt sei, dass das Wesen der Kulturlandschaft nicht dadurch beeinträchtigt werden dürfe.

Dies ist aber hier, wo sich über fast zwei Jahrhunderte ein gewerblich genutztes Areal für den Güterbahnhof in Oberlahnstein entwickelt hatte und sich unmittelbar anschließend bereits seit fast ebenso langer Zeit eine gewerblich bis industrielle Nutzung etablierte, nicht der Fall.

Der gesamte Welterbe-Bereich darf nicht „über einen Kamm“ geschoren werden, denn la-gebedingt gibt es Unterschiede zwischen den Bereichen im auslaufenden Mittelrheintal und dem wirklichen Kerngebiet, in dem das Tal eng und eine Bebauung unmittelbar an den Rhein gerückt ist. Nicht zuletzt hat die Festsetzung des Weltkulturerbes eben diese Bereiche in Lahnstein außen vorgelassen und sie nicht dem Kernbereich zugeschlagen.

2.6 Verfahren

2.6.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 20. April 2015 gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, für den vom Rhein im Westen, der

Zollgasse im Norden, den Bahnflächen im Osten und einer noch genau zu bestimmenden Linie im Süden umschlossenen Bereich drei Bebauungspläne aufzustellen.

Dieser erhält die Nummer 46 und den Namen „Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Süd“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches hat sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ergeben.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig mit der anstehenden Beteiligung der Öffentlichkeit im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 23 am 5. Juni 2015 bekannt gemacht.

2.6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Veranstaltung am Montag, den 8. Juni 2015 statt. Sie wurde am 5. Juni 2015 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 23 bekannt gemacht.

Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Im Anschluss an die Veranstaltung konnten schriftliche Stellungnahmen bis zum 15. Juni 2015 bei der Stadtverwaltung Lahnstein eingereicht werden.

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.7.1.1 ab Seite 64 gelistet.

2.6.3 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 12. Mai 2015 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

Mit Fristsetzung von einem Monat - entsprechend dem 15. Juni 2015 - 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 Gebiets 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:

- *Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen;*
- *Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, Koblenz;*
- *Landesbetrieb Mobilität, Koblenz;*
- *Süwag Energie AG, Lahnstein;*
- *Verbandsgemeindeverwaltung Braubach-Loreley, St. Goarshausen;*
- *Vermessungs- und Katasteramt, St. Goarshausen.*

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte wurden vorgebracht von:

- *Handwerkskammer Koblenz, Koblenz - mit Schreiben vom 18. Mai 2015, eingegangen per Email am 18. Mai 2015;*

- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Schreiben vom 27. Mai 2015, eingegangen am 29. Mai 2015;*
- *Ministerium für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Mainz über Projektgruppe „Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal“, Koblenz - mit Schreiben vom 20. Mai 2014, eingegangen am 5. Juni 2015;*
- *Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel, Kobern-Gondorf, auch im Namen der Stadt Rhens - mit Schreiben vom 11. Juni 2015, eingegangen am 16. Juni 2015.*

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.7.2.1 ab Seite 67 gelistet.

2.6.4 Erste Abwägung

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

Behandelt und geprüft wurden alle Stellungnahmen die fristgerecht bis zum Fristende - Montag, den 15. Juni 2015 - eingegangen waren; sie tragen daher spätestens den Posteingangsstempel vom darauffolgenden Tag, dem 16. Juni 2015. Die unmittelbar anschließend vorgenommene Nummerierung erfolgte in alphabetischer Reihe.

Über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 19. November 2015 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 8. Dezember 2015 mitgeteilt.

2.6.5 Beratung über die Inhalte der Planung

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 20. Mai 2021 über die Inhalte der Planung beraten und den Entwurf des Bebauungsplanes anerkannt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, diesen Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

2.6.6 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 7. Juni bis 6. Juli 2021 statt. Sie wurde am 28. Mai 2021 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 21/2021 bekannt gemacht.

Öffentlich ausgelegt wurden die Bestandteile des Bebauungsplans wie im Abschnitt 1.1.1 auf Seite 5 gelistet sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die in diese Begründung integriert sind.

Alle Entwurfsunterlagen lagen bei der Stadtverwaltung Lahnstein im Verwaltungsgebäude Kirchstraße 1 für jedermann zur Einsicht öffentlich aus.

Zusätzlich standen die Unterlagen im Internet unter der dortigen Bekanntmachung auf <https://www.lahnstein.de/startseite/> zur Verfügung.

Damit hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich an der Planung zu beteiligen, indem sie die Pläne und Entwürfe einsieht und während der Auslegungsfrist Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung Lahnstein schriftlich oder zur Niederschrift abgibt; darüber hinaus konnten diese auch per E-Mail (stadtverwaltung@lahnstein.de) oder per Briefpost (Stadtverwaltung Lahnstein, Kirchstraße 1, 56112 Lahnstein) eingereicht werden.

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.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28. Mai 2021 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

- *Energienetze Mittelrhein, Koblenz;*
- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz;*
- *Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz;*
- *Landesbetrieb Mobilität, Diez;*
- *Projektgruppe „Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal“, Koblenz
(Die Stellungnahme der SGD Nord wurde ausweislich deren eigener Ausführungen „inhaltlich mit dem Welterbe-Sekretariat im Ministerium des Innern und für Sport abgestimmt“);*
- *Verbandsgemeindeverwaltung Braubach-Loreley, St. Goarshausen;*
- *Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel, Kobern-Gondorf.*

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte wurden vorgebracht von:

- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Erdgeschichte - mit Email vom 17. Juni 2021 (mit der Aussage, dass keine Bedenken bestehen).*
- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie - mit Schreiben vom 14. Juni 2021, eingegangen per Email am 14. Juni 2021 (mit der Aussage, dass keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vorliegen, der Planbereich aber aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft wird; es gebe keine weiteren Forderungen, diese Belange seien durch die bereits im Bebauungsplan vorgenommenen Hinweise bereits berücksichtigt).*
- *Handwerkskammer Koblenz, Koblenz - mit Schreiben vom 28. Juni 2021, eingegangen per Email am 28. Juni 2021 (mit der Aussage, dass es ihnen obliege festzustellen, ob durch die geplanten Maßnahmen Einschränkungen oder Behinderungen in Bezug auf die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten ihrer Handwerksbetriebe entstehen; daraus resultierend habe man keine Bedenken und Anregungen).*
- *IHK-Regionalgeschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 1. Juli 2021, eingegangen am 6. Juli 2021 (mit der Aussage: „Aus Sicht der Unternehmen muss eine*

langfristige Planungssicherheit für den Bestand und die Investitionen gesichert sein. Dazu gehört auch, dass die Unternehmensentwicklung unter angemessenem Aufwand möglich sein muss. Das ist bei der vorliegenden Planung nach unserer Einschätzung gegeben, da nun für das hauptsächlich betroffenen Unternehmen Zschimmer & Schwarz die erforderlichen Flächen zur Betriebserweiterung vorhanden wären. Somit machen wir keine Bedenken in Bezug auf die Maßnahme geltend und unterstreichen nochmals, dass die Interessen und Bedürfnisse eventuell auch zusätzlich betroffener Unternehmen gewahrt bleiben müssen.“). Diese Stellungnahme enthält keine abwägungsrelevanten Inhalte als auch keine konkreten Angaben hinsichtlich durch die Planung zu ergreifenden Maßnahmen, um die „Interessen und Bedürfnisse eventuell auch zusätzlich betroffener Unternehmen“ zu wahren.

- *Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus, mit Schreiben vom 9. Juni 2021, eingegangen per Email am 9. Juni 2021 (mit der Aussage, auf der Planzeichnung einen Hinweis auf die Datengrundlage aufzunehmen und dass ein einzelner Gebäudebestand nicht abgebildet sei.) Diese Stellungnahme enthält keine abwägungsrelevanten Inhalte. Der Hinweis wird auf der Planzeichnung angebracht und die Flurstücksnummern in der Schriftgröße verändert; der fehlende Gebäudebestand war auf der Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung nicht enthalten und kann ohne Einmessung nicht nachgetragen werden.*

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind in den Abschnitten 2.7.1.2 ab Seite 67 (Öffentlichkeit) und 2.7.2.2 ab Seite 80 (Behörden) sowie 2.7.2.3 auf Seite 88 (Verspätet) gelistet.

2.6.7 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 alle Stellungnahmen die fristgerecht eingegangen sind. Die vorgenommene Nummerierung erfolgt in alphabetischer Reihe.

Über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wurde in öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 22. Juli 2021 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 29. Juli 2021 mitgeteilt.

2.6.8 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 22. Juli 2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst.

2.6.9 Ausfertigung

Der Oberbürgermeister hat am 2. August 2021 bescheinigt, 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.

2.6.10 Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan wurde anschließend am 13. August 2021 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 32 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 der Bebauungsplan in Kraft.

2.7 Abwägungsrelevante Eingaben

2.7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

2.7.1.1 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

2.7.1.1.1 Öffentliche Veranstaltung am Montag, den 8. Juni 2015 - Wiedergabe der Niederschrift

Die Veranstaltung war im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 23 vom 5. Juni 2015 bekannt gemacht worden.

Bürgermeister Adalbert Dornbusch eröffnete die Veranstaltung wenige Minuten nach 17 Uhr. Er begrüßte die anwesenden Bürgerinnen und Bürger (etwa sechzig Personen), darunter die beiden Geschäftsführer der Rheinquartier GmbH (Herrn Dr. Thorsten Neumann und Herrn Andreas Mangold), einen Vertreter des Planungsbüros SGP, Bonn, Herrn Steiner sowie Herrn Stoll von der Rhein-Lahn-Zeitung. Seitens der Verwaltung waren Herr Hoß (Stadtplanung) und Herr Klaßmann (Wirtschaftsförderung) anwesend, Letzterer auch als Protokollführer tätig.

Zur Einführung erläuterte Herr Bürgermeister Dornbusch, wie sich das gesamte Verfahren zum Bebauungsplan gestaltet. Gleichzeitig gab er einen kurzen Überblick zur Geschichte des Güterbahnhofes Oberlahnstein, von der einstigen Nutzung durch die Deutsche Bahn AG bis zum Kauf des Geländes durch die Rheinquartier GmbH.

Der Bürgermeister erteilte anschließend das Wort an Herrn Steiner vom beauftragten Planungsbüro SGP. Er berichtete den Anwesenden, wie sich die einzelnen Teilgebiete abgrenzen und im späteren Bebauungsplan entwickeln sollen.

Im Anschluss stellte Geschäftsführer Dr. Thorsten Neumann die Inhalte seines Projektes im Detail vor. Bereits während seines Vortrages wurden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürger Fragen gestellt, die unmittelbar anschließend beantwortet wurden.

Nachfolgend eine Aufzählung der gestellten Fragen, soweit sie für die Planung relevant sind, und der erteilten Antworten:

In welchem Bereich soll der Schotterwall angelegt werden und wo soll dieser entlang führen?

Der Schotterwall wird entlang der Bahngleise führen, wobei die Bahn weiterhin ein Wegerecht hat, damit ihr Personal zu den Gleisanlagen gelangen kann. Der Schotterwall dient gleichzeitig als Rückzugsbereich für die Mauereidechsen und zum Lärmschutz gegenüber der Bahn.

Zu welchen Zeiten wird die Säuberung des Schotters erfolgen? Werden die Arbeiten eventuell in Tag- und Nachtschichten erfolgen, wie dies die Deutsche Bahn bei ihren Arbeiten auch praktiziert?

Die Säuberung des Schotters erfolgt zu „normalen Zeiten“ über den Tag. Es werden keine Arbeiten in der Nacht, am Wochenende oder zu ungünstigen Uhrzeiten getätigt. Es soll hier keine übermäßige Lärmbelastung für die gegenüberliegenden Anwohner geben.

Gibt es Erkenntnisse, dass sich auf diesem Gelände Kriegsaltlasten befinden und wurden hier bereits Untersuchungen vorgenommen?

Eine Untersuchung des gesamten Geländes mittels Detektoren oder ähnlichen Geräten - vor dem eigentlichen Baubeginn - ist nicht möglich. Das gesamte Gelände wurde nach dem Krieg großflächig aufgeschüttet und gleichzeitig befinden sich Auswüchse von Erz im Boden. Dies macht es den Geräten unmöglich, eventuelle Bomben (Blindgänger) aufzuspüren. Mit Kriegsaltlasten muss gerechnet werden.

Wird es eine zusätzliche „Hauptstraße“ im Bereich Rheinquartier geben?

Eine sogenannte „Hauptstraße“ wird es von Süden aus geben. Diese wird entlang des Schotterwalls führen und von dort in die verschiedenen Wohnbereiche führen.

Wie wird man mit dem Schwerlastverkehr umgehen?

Einen zusätzlichen Schwerlastverkehr wird es weder im noch um das Gebiet herum geben. Im Wohngebiet werden sich lediglich private Kraftfahrzeuge der Anwohner befinden; im Bereich des Gewerbegebiets ist ebenfalls mit keinem maßgeblich zusätzlichen Schwerlastverkehr zu rechnen, da hier kein produzierendes Gewerbe angesiedelt werden soll. Lediglich während der Bauphase kommt es zu zusätzlichem Verkehr durch Baufahrzeuge oder Lkws von Umzugsunternehmen bzw. Möbelunternehmen. Diese werden aber durch die Südzufahrt aufs Gelände gelangen, da keines dieser Fahrzeuge durch den Tunnel am Martinsschloss passen würde. Somit ist eine direkte Mehrbelastung im Stadtkern durch Schwerlastverkehr nicht zu erwarten. Herr Dr. Neumann erläuterte außerdem, dass es für die Politik vorstellbar sei, eine weitere Brücke von der Braubacher Straße aus als Zufahrt ins Rheinquartier zu bauen.

Welchen Zweck soll der Schotterwall erfüllen? Warum holt man die Bahn nicht komplett aus dem Rheintal?

Der Schotterwall soll den Lärm der Bahn schlucken und hier ganz besonders die Vibrationen und niederfrequenten Töne. Eine Verlegung der Bahn aus dem Rheintal ist weder Aufgabe von Herr Dr. Neumann noch der Stadt Lahnstein. Herr Dr. Neumann stellte klar, dass er nicht die Flächen gekauft hat, auf denen weiterhin Züge fahren.

Gibt es bestimmte Vorstellungen zur Art der Bebauung?

Es gibt bei der Rheinquartier GmbH als Eigentümer der Grundstücke schon klare Vorstellungen, wie die Bebauung optisch aussehen sollte. Man will hier einen gewissen Stil vorgeben, damit nicht ein sehr modernes Haus direkt neben einem „Schwarzwaldhaus“ steht.

Gibt es schon Vorgaben zur Bebauungshöhe?

Solche Vorgaben werden erst im Laufe des Verfahrens konkretisiert und festgelegt. Geplant sind Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (bis zu sechs Parteien).

Gibt es einen Zeitplan wann mit dem Bau begonnen werden soll?

Ziel ist es, die Grundstücke ab Ende des Jahres 2015 zu veräußern. Dies hängt u.a. davon ab, wie schnell das Verfahren zu den Bebauungsplänen zum Abschluss gebracht werden kann.

Werden die Grundstücke einschließlich Anliegerkosten veräußert?

Die Grundstücke sollen einschließlich Anliegerkosten den Interessenten angeboten werden.

Welche Größe werden die Grundstücke haben?

Der Immobilien- und Grundstücksmarkt zeigt eine Tendenz zu Grundstücken in der Größe 600 qm bis 800 qm. Allerdings werde man, wenn es die Nachfrage geben sollte, auch einige etwas größere oder auch kleinere Grundstücke anbieten.

Wir man den Architektenentwurf, der einen Zugang zum Rhein durch einen kleinen Hafen vorgesehen hat, weiterverfolgen?

Man wird diesen Entwurf bzw. die Idee nicht ganz außen vorlassen. Allerdings würde dieses Projekt auch enorme Kosten verschlingen, die eine Umsetzung höchstwahrscheinlich unmöglich machen. Außerdem ist wichtig, die Belange der Kleingärtner mit den am Rhein gelegenen Gartengrundstücken zu beachten. Zudem war der Entwurf mit dem kleinen Hafen lediglich eine sehr schöne Idee der Studentinnen innerhalb des ausgeschriebenen Wettbewerbes und nie eine Vorgabe.

Warum gibt es auch auf den Plänen ein Baugebiet West?

Insgesamt gibt es die Gebiete Nord, Süd und West. Das Gebiet West ist kein „Baugebiet“; es befindet sich westlich der von der Planung tangierten Max-Schwarz-Straße und könnte daher betroffen sein. Auch wurde es in den Geltungsbereich aufgenommen, um eventuelle Festsetzungen treffen zu können, die sich von der Neubebauung in Richtung Rhein auswirken. Falls dies nicht erforderlich ist, können die Flächen auch im Laufe des Verfahrens wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden.

Wird die Fußgängerüberführung in Höhe Zschimmer & Schwarz bleiben?

Die hiervon betroffenen Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes wurden durch die Firma Zschimmer & Schwarz erworben. Es wird im weiteren Verfahren festzustellen sein, wie damit umgegangen wird.

Wie wird die Parkplatzsituation im neuen Wohngebiet gestaltet werden.

Die kleineren Häuser müssen einen entsprechenden Stellplatz auf dem Grundstück vorhalten. Für die Mehrfamilienhäuser wird es Garagen geben, die eventuell in den Schotterwall integriert werden sollen. Dies wird momentan geprüft.

Was wird die Firma Zschimmer und Schwarz auf ihr erworbenes Grundstück bauen.

Da dies nicht zum Bereich der Rheinquartier GmbH gehört, ist es ausschließlich die Entscheidung der Firma Zschimmer und Schwarz was dort entstehen soll. Der Bebauungsplan wird dort offengehalten und hier können Büro- und Verwaltungsgebäude, Kantine, Stellplätze oder dergleichen entstehen. Selbstverständlich wird es eine Beschränkung der maximal zulässigen Lärmwerte geben, bei deren Einhaltung auch andere Nutzungen möglich sind.

Wie will man den Bahnlärm auf dem Gelände eindämmen.

Der hiesige Bahnlärm wird einmal durch den Schotterwall reduziert. Auf den Bahnlärm von der gegenüberliegenden Rheinseite und Störungen durch den Schiffsverkehr auf dem Rhein kann kein Einfluss genommen werden.

Wird die jetzt bestehende Zuwegung zu den Gärten bestehen bleiben?

Die jetzt bestehenden Wege zu den Gärten werden weiter bestehen bleiben. Hier wird es für die Gartenbesitzer keine Einschränkungen geben.

Werden die Häuser unterkellert?

Eine Unterkellerung der Häuser ist nicht möglich; dies wurde von der Struktur und Genehmigungsdi- rektion in Koblenz vorgeschrieben. Durch Unterkellerung würde man die Kiesschicht zerstören, die für die Filterung des Grundwassers bedeutsam ist.

Nach dem keine weiteren Fragen der anwesenden Bürgerinnen und Bürger vorlagen, hatte Herr Neumann angeboten, eventuell noch aufkommende Frage gerne telefonisch zu beantworten oder Inte- ressierte auch über das Gelände zu führen. Hierzu wurde den Anwesenden die Kontaktdaten der Rheinquartier GmbH mitgeteilt.

Um 18.30 Uhr wurde die Bürgerbeteiligung durch Bürgermeister Adalbert Dornbusch beendet.

- ***Ermittlung des Abwägungsmaterials: Niederschrift der öffentlichen Veranstaltung auf Seite 88; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 100.***

2.7.1.1.2 [REDACTED] - mit Schreiben vom 15. Juni 2015, eingegangen am 15. Juni 2015

- ***Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Immissionsschutzes, Seite 92; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 100.***

2.7.1.1.3 [REDACTED] - mit Schreiben vom 7. Juni 2015, eingegangen per Email am 7. Juni 2015

- ***Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen, Seite 103.***

2.7.1.1.4 [REDACTED] - mit Schreiben vom 13. Juni 2015, eingegangen am 15. Juni 2015, vorab per Email vom 14. Juni 2015

- ***Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Immissionsschutzes, Seite 92; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 100.***

2.7.1.1.5 [REDACTED] - mit Schreiben vom 14. Juni 2015, eingegangen am 15. Juni 2015, vorab per Email vom 14. Juni 2015

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Immissionsschutzes, Seite 92; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 100.*

2.7.1.1.6 [REDACTED] - mit Schreiben vom 8. Juni 2015, eingegangen am 12. Juni 2015

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen, Seite 103.*

2.7.1.1.7 [REDACTED] - mit Schreiben vom 11. Juni 2015, eingegangen per Email vom 12. Juni 2015

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen, Seite 103.*

2.7.1.1.8 [REDACTED] - mit Schreiben vom 14. Juni 2015, eingegangen am 12. Juni 2015

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Immissionsschutzes, Seite 92; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 100.*

2.7.1.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

2.7.1.2.1 [REDACTED] - mit Email vom 5. Juli 2021

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Immissionsschutzes, Seite 92; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 100.*

2.7.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

2.7.2.1 Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

2.7.2.1.1 **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn - mit Schreiben vom 19. Mai 2015, eingegangen per Email vom 19. Mai 2015**

Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet befindet sich im militärischen Zuständigkeitsbereich des Flugplatzes Büchel.

Genauere maximale Bauhöhen können den Planunterlagen nicht entnommen werden. Auf Grund der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m unter Grund nicht überschreiten. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich, wenn im weiteren Verfahren diese Höhe nicht überschritten wird. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich, mir Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten.

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen, Seite 103.*

2.7.2.1.2 **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main - mit Schreiben vom 10. Juni 2015, eingegangen am 15. Juni 2015, vorab per Email vom 11. Juni 2015**

Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken:

Das seitens DB Schenker benötigte Wegerecht wurde nicht berücksichtigt. Wir weisen daher, im Rahmen unserer Stellungnahme entsprechend darauf hin, dass die im beigefügten Plan blau dargestellte Fläche derzeit als Zuwegung der Lokführer zu den Gleisanlagen benötigt wird und nicht ent-

widmet werden kann. Die Anlage 2 des Kaufvertrages stellte das Wegerecht nicht korrekt dar, wie in der Örtlichkeit festgestellt wurde. Dieses Wegerecht kann entfallen, sobald die öffentlichen Verkehrsflächen fertiggestellt sind und eine entsprechende Zuwegung zu den Gleisen besteht.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten. Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit gewährleistet sein.

Zu aktiven Gleisanlagen ist ein Gleisabstand von mindestens 5,50 m ab Gleismitte einzuhalten. Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und gegebenenfalls vertraglichen Regelung vorgelegt werden. Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.

Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Die Anlagen zur Gleisentwässerung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der DB Netz AG gegebenenfalls verändert werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Eventuelle Lagerungen von Baumaterial oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen mitgerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Im Grenzbereich von Kabeltrassen müssen Abstände von mindestens 2,00 m eingehalten werden. Auf dem ehemaligen Bahngelände ist mit „alten“ Kabeln und Eckverbindungen zu rechnen.

Der Zugang zu den Eisenbahnüberführungen und Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein. Vor den Eisenbahnüberführungen und Durchlässen muss ein Bereich von fünf Metern von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern

laufend instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Das Gelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15 kV Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung muss von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Schutzabstand von mindestens 3,50 m eingehalten werden. Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als fünf Metern errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuwenden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Der Sicherheitsabstand von ca. fünf Metern zu den 15 kV-Oberleitungsmastfundamenten muss aus Gründen der Standsicherheit eingehalten werden. Bei einer Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes ist ein statischer Nachweis erforderlich.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange der Deutschen Bahn, Seite 96.**

2.7.2.1.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz - mit Schreiben vom 2. Juni 2015, eingegangen am 5. Juni 2015

Lahnstein, Bauleitplanung der Stadt Lahnstein
Aufstellung B-Pläne Rheinquartier Lahnstein - Teilgebiete Nord Nr. 45, Süd Nr. 46, West
Nr. 47
Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB gemäß §4 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr Hoß,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 12. Mai 2015 hatten Sie uns zur o.g. Bauleitplanung und der Aufstellung der genannten B-Pläne um Stellungnahme gebeten.
Die Stadt Lahnstein beabsichtigt das Areal des Güterbahnhofs Lahnstein in dem aktuellen B-Planverfahren einer neuen Nutzung zu zuführen, die u.a. Wohnungen und andere Funktionen beherbergen soll.

Das Planungsbiet des ehemaligen stillgelegten Güterbahnhofs erstreckt zwischen der Braubacher Straße in Lahnstein entlang dem Rheinufer von der Martinsburg rheinaufwärts Richtung Braubach. Innerhalb der Ausweisung des UNESCO-Welterbe liegt das zu überplanende Gelände außerhalb der Kernzone der Welterbestätte Obere Mittelrheintal. Die künftige Bebauung wird jedoch unmittelbare Auswirkungen und Einfluss auf das als Welterbestätte geschützte Mittelrheintal haben. Darüber hinaus befindet sich das Planungsgebiet in einem für bauliche Veränderungen und Eingriffe überaus sensiblen Bereich des Tals mit den bislang ungestörten Einblicken und Sichtachsen auf Schloss Stolzenfels, Burg Lahneck sowie die Marksburg in Braubach.
In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich zudem das über national bedeutende Kulturdenkmal der Martinsburg als ehem. Zollburg sowie der historische Wasserturm in der Braubacher Straße 9 und 10.

Die Direktion Landesdenkmalpflege hat den gesetzlichen Auftrag, im Rahmen der Verfahren zu Landes-, Regional-, und Bauleitplanung sowie im bau- und denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren gemäß § 2 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz für den möglichst

ungeschmälerten Erhalt des baulichen kulturellen Erbes von Rheinland-Pfalz und somit auch für den Schutz der Welterbestätte Oberes Mittelrheintal einzutreten.

Das Welterbe Oberes Mittelrheintal und dessen Kulturlandschaft unterliegen seit ihrer Anerkennung als UNESCO-Welterbestätte im Jahr 2002 einem besonderen Schutz und herausgehobener Verantwortung. Dieser Schutz begründet sich im *außergewöhnlichen universellen Wert* (OUV = outstanding universal Value) des Oberen Mittelrheintals. Der OUV umfasst jedoch nicht nur Kulturdenkmäler und Denkmalzonen im Sinne des Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 3, 4 und 5), er betrifft gemäß § 2 Abs. 3 DSchG auch die Bewahrung des Kulturerbes, d.h. die natürlich gewachsene Landschaft mit ihren geographischen Eigenheiten als natürlicher Lebensraum sowie als historisch gewachsene und über die Jahrhunderte durch den Menschen geformte Kulturlandschaft. „Die Einzigartigkeit dieser Kulturlandschaft ist der außergewöhnliche Reichtum an kulturellen Zeugnissen“, Merkmalen und Elemente, die der noch weitgehend unberührt erhaltenen Landschaft des Mittelrheintals ihre Authentizität verleihen. Mit der Anerkennung als Welterbe ist das Obere Mittelrheintal demgemäß über die ansonsten einschlägigen landes- und bundesrechtlichen Bestimmungen hinaus als (Sach)Gesamtheit dem UNESCO-Übereinkommen vom 16.11.1972 unterstellt worden.

Kulturdenkmäler sind unbeschadet der nicht einheitlich formulierten Definition in den Landesdenkmalschutzgesetzen Sachen, Sachteile und Sachgesamtheiten an denen aufgrund bestimmter Kriterien (wissenschaftliche, geschichtliche, städtebauliche, volkskundliche, landschaftsgestaltende, technische) ein öffentliches Interesse besteht (nach: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, München 2010³). In den Denkmalschutzgesetzen regeln Bestimmungen zum Begriff des Umgebungsschutzes den Anspruch eines Denkmals auf eine angemessene positive Gestaltung und Erhaltung auch seiner Umgebung. Dies reflektiert den Umstand, dass jedes Kulturdenkmal entsprechend seiner Eigenart einen Wirkungsraum besitzt, der im Rahmen des Umgebungsschutzes gemäß §§ 4 (1) und 13 (1) DSchG gesetzlichen Schutz genießt. Diese Umgebungsbereiche variieren nach Lage (Raumwirksamkeit) und Art des Kulturdenkmals. **Die zu schützende Umgebung definiert sich dabei jedoch stets vom Denkmal her, nicht vom Vorhaben.**

Innerhalb der derzeit vorliegenden Fassung der B-Plan Aufstellung wurden jedoch die Belange des Denkmalschutzes bislang nicht berücksichtigt und nicht in die Prüfung aufgenommen.

Auf der Grundlage der oben angeführten Punkte und gesetzlichen Vorgaben müssen im Rahmen des vorgelegten B-Planverfahrens die Belange des Denkmalschutzes und der UNESCO-Welterbestätte entsprechend geprüft und berücksichtigt werden, da – wie oben aufgezeigt – die genannten Kulturdenkmäler von der Planung direkt betroffen sein werden.. Die künftige Überplanung des bezeichneten Geländes Güterbahnhof muss entsprechend auf die Belange des Denkmalschutzes eingehen und folgende Punkte beachten:

1. Die neue Bebauung darf keinesfalls den Kessel des Wasserturms, Braubacher Straße 9 und 10, verdecken. Die Sichtachse vom Rhein auf den Wasserturm muss bei der künftigen Planung frei gehalten werden. Die Staffelung der Gebäudehöhen, eine entsprechende Anordnung der Gebäude um den Turm und der freizuhaltenden Sichtachse muss mit den zuständigen Denkmalbehörden eng abgestimmt werden. Prinzipiell müssen die Neubaugebäude in der Umgebung des Wasserturms mit ihrer Firsthöhe deutlich unter dem Kesselgeschoss des Turms abschließen.

2. Die künftige Bebauung muss großräumig von der Martinsburg Abstand halten. Die neue Bebauung darf mit der Firsthöhe ihrer Gebäude keinesfalls die Traufhöhe der Hauptbauten der Martinsburg überschreiten. Es empfiehlt sich eine Staffelung der Gebäudehöhen, deren Anordnung jedoch mit den zuständigen Denkmalbehörden eng abgestimmt werden muss.

Die Fragen der optischen Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie der Auswirkungen der Planungen auf die genannten Kulturdenkmäler, die Burgen sowie das Welterbe Oberes Mittelrheintal müssen ergänzend und vertiefend in Form einer Studie (Einzelfallprüfung) durch maßstabsgerechte und realitätsnahe Visualisierungen und ggf. Kartierung verschiedener Teilaspekte (auch hinsichtlich der dauerhaften Beeinträchtigung und Störung des Denkmalwerts) eingehend überprüft und profund fachlich abgewogen werden, um grundsätzliche Aussagen zur Höhenentwicklung der Neubauten und den Sichtbezügen und damit zu möglichen Beeinträchtigungen der Kulturdenkmäler, der genannten Burgen sowie dem Mittelrheintal schützenswerten und landschaftlichen Bezügen zu erhalten. Eine solche Überprüfung der Planung mittels Visualisierungen muss für folgende Objekte vorgelegt werden:

- Schloss Stolzenfels,
- Lahnstein, Burg Lahneck,
- Lahnstein, Martinsburg,
- Lahnstein, Wasserturm,
- Lahnstein, Uferbebauung,
- gegenüberliegendes Rheinufer.

Die Untersuchungsanforderungen an eine solche Einzelfallprüfung und die anzufertigenden Visualisierungen (Fotostandorte, Optik, Maßstab etc.) sind mit den zuständigen Denkmalbehörden sowie den zuständigen Kollegen der SGD-Nord nochmals konkret abzustimmen.

Die o.g. Punkte und Einlässe der Direktion Landesdenkmalpflege sind in die Abwägung zur Aufstellung der B-Pläne Nr. 45, 46, 47 einzubinden und für das weitere Planungsverfahren inhaltlich zu berücksichtigen.

- ***Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege, Seite 95; Thematik der geplanten Nutzungen, Seite 103.***

2.7.2.1.4 Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 10. Juni 2015, eingegangen am 12. Juni 2015

... möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich dieser Planungen haben. Wir möchten jedoch unterstreichen, dass im Hinblick auf die Ansiedlung von Gewerbe, insbesondere im Teilgebiet Nord in Verbindung mit der ebenfalls geplanten Wohnbebauung im Teilgebiet Süd darauf zu achten ist, dass künftig keine Konfliktpotenziale aufgebaut werden (Geräuschs- und Geruchsemissionen, Lieferverkehre etc.)

- ***Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Immissionsschutzes, Seite 92.***

2.7.2.1.5 Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 11. Juni 2015,
eingegangen am 16. Juni 2015

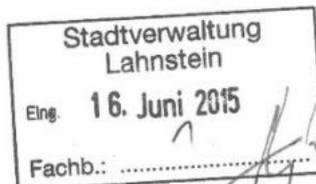
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises

2.7.2.1.5.



Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises • Insel Silberau 1 • 56130 Bad Ems

Stadtverwaltung
Lahnstein
z. Hd. Herrn Hoß
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein



Aktenzeichen:
6/60 III - 30, 31 + 32 / 2015
Sachbearbeiterin:
Frau Meuser
Durchwahl:
☎ 02603/972 354
Telefax:
02603/972 6354
Zimmer:
320
Email:
silke.meuser@rhein-lahn.rlp.de
Datum:
11. Juni 2015

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
BAULEITPLANUNG;
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur
Aufstellung der Bebauungspläne
„Nr. 45 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Nord“,
„Nr. 46 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Süd“,
„Nr. 47 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet West“
der Stadt Lahnstein;
hier: Einholung von Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 12.05.2015, Az.: Bebauungsplan 45 46 47

Sehr geehrter Herr Hoß,

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden zum Entwurf zur Änderung des v.g. Bebauungsplanes von hier aus folgende Anregungen und Hinweise vortragen:

Untere Wasserbehörde:

Nach den Unterlagen der Unteren Wasserbehörde wurde zum Schutz der Lahnsteiner Mineralquellen in 2007 ein Gutachten zur Ausweisung eines Mineralquellenschutzgebiets erstellt, damit vor allem das Gefährdungspotential durch Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden begrenzt werden kann. Das Plangebiet liegt nach dem Gutachten im inneren Schutzbereich für die Mineralquellen, in dem Erdwärmesonden bzw. Tiefenbohrungen wasserwirtschaftlich unerwünscht sind.

Das komplette Plangebiet ist darüber hinaus in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Brunnen Grenbach gelegen.

Wie in den Planunterlagen bereits dargelegt, befinden sich große Teile des Plangebiets auf kartierten Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen. Ob sich hierdurch weiterer Untersuchungs- und oder Sanierungsbedarf ergibt, ist mit den entsprechenden Fachbehörden abzuklären.

Teile des Plangebiets sind im gesetzlichen ÜSG des Rheins bzw. im 40-m-Bereich des Rheins gelegen.

Da das Plangebiet aus den vorgenannten Gründen nicht ganz unproblematisch ist, ist im Rahmen einer angedachten Bebauung ggf. mit Restriktionen zu rechnen.

Die Untere Wasserbehörde hält eine umfassende Abstimmung mit der SGD Nord für zwingend erforderlich.

Untere Naturschutzbehörde:

Im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB können über die bereits bekannten ökologischen Kenntnisse hinausgehend keine weiteren Informationen geliefert werden.

Untere Denkmalschutzbehörde:

Die geplante Maßnahme befindet sich in unmittelbarer Nähe der Kernzone der Welterbestätte Oberes Mittelrheintal.

Sie wird dementsprechend Auswirkung auf das geschützte Mittelrheintal haben sowie auf die umliegenden hochwertigen und sehr sensiblen geschützten Kulturdenkmäler wie Schloss Stolzenfels, Burg Lahneck und die Marksburg. Ebenso sind auf die bedeutsamen Objekte Martinsburg und der ehem. Wasserturm Rücksicht zu nehmen.

Denn jedes geschützte Kulturdenkmal bedarf je nach seiner Eigenart einen eigenen Wirkungsraum, bzw. einen Umgebungsschutz. Denn Gegenstand des Denkmalschutzes ist auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist (§ 4 Abs. 1 DSchG).

Folgende Punkte sind in der weiteren Planung in Bezug auf die geschützten Kulturdenkmäler zu berücksichtigen:

Der historische Wasserturm in der Braubacher Straße ist durch eine Sichtachse vom Rhein her freizuhalten. Die Höhen der neuen Gebäude sind so anzupassen, dass das Objekt nicht nur durch die Sichtachse, sondern auch von anderen Seiten her erlebbar bleibt. Hierzu ist vorab der Denkmalbehörde zur Absprache die Planung zu der Höhenentwicklung der Gebäude vorzulegen.

Zur historischen Martinsburg ist die neue Bebauung nur in einem großzügigen Abstand zu errichten. Die Firsthöhe hat unterhalb der Traufhöhe der historischen Gebäude zu liegen. Auch hier sind die Gebäude in Ihrer Höhe zu staffeln.

Die oben aufgeführten Punkte sind in die weitere Planung aufzunehmen. Die Vorgaben für Einzelfallprüfungen bezüglich der Anzahl der Geschosse sind frühzeitig im Vorfeld mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.

Nach Hinweis der Denkmalreferentin, Frau Laupert, haben wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens die Planungsunterlagen ergänzend zur Stellungnahme an Frau Dr. Fink, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz sowie den Fachreferenten für die Weltkulturerbestätten beim Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur Rheinland-Pfalz, Herrn Presl, weitergeleitet. Von dort wurde ggf. bereits unmittelbar eine Stellungnahme vorgelegt.

Untere Verkehrsbehörde:

Für den Bereich der Stadt Lahnstein ist die eigene Straßenverkehrsbehörde zuständig.

Brandschutzdienststelle:

Eine ergänzende Stellungnahme der Brandschutzdienststelle wird Ihnen noch kurzfristig vorgelegt.

Siedlungs- und Umwelthygiene:

Eine ergänzende Stellungnahme der Siedlungs- und Umwelthygiene wird Ihnen noch kurzfristig vorgelegt.

anhand der vorgelegten Unterlagen der Stadtverwaltung Lahnstein kann insbesondere zu den Punkten 2.5.2 Altlasten bis 2.5.6 Immissionen der Erläuterung nur pauschal Stellung genommen werden.

Die Sanierung der Altlastenverdachtsfläche am südlichen Rand des Geländes wird als notwendig erachtet.

Leider ist die genaue Lage dieser Fläche nicht angegeben.

Wir geben zu bedenken, dass generell bei Nutzung als Wohngebiet – bes. bei sensiblen Nutzungen ein Austausch schadstoffbelasteter Böden durchgeführt werden sollte.

Leider ist aus der Begründung nicht ersichtlich, ob hinsichtlich der Gefährdungsabschätzung des Grundwassers die Brunnen Grenbach einbezogen wurden.

Auch wenn hinsichtlich der Kampfmittel keine Zuständigkeit gegeben ist, weisen wir auf die potenzielle Gefahr hin – siehe Presseberichterstattung Baugebiet Koblenz-Güls.

U.E. ist es sinnvoll, immissionsschutzrechtliche Vorgaben aufzunehmen.

Weiterhin sind die Auflagen des Wasserschutzgebietes zwingend zu beachten und umzusetzen.

- ***Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes, Seite 89; Thematik der Wasserwirtschaft betreffend Oberflächengewässer, Hochwasserschutz, Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiete und -bereiche, Seite 89; Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege, Seite 95; Thematik des Landschafts-, Natur- und Artenschutzes, Seite 108.***

2.7.2.1.6 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 3. Juni 2015, eingegangen per Fax am 3. Juni 2015

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 (Teilgebiet Süd) von den Bergwerksfeldern „Koppelstein“ (Cu) und „Cons. Friedrichsseggen“ (Pb, Dachschiefer, Fe, Cu, Mn, Ni, FeS₂, Ag, Zn) überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld „Cons. Friedrichsseggen“ wird von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG, Hanau, aufrechterhalten. Das Feld „Koppelstein“ ist bereits erloschen.

Die ausgewiesenen Bebauungspläne Nr. 45 und 47 liegen nicht innerhalb verliehener Bergwerksfelder.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Da wir keine Kenntnis über eventuelle Planungen der Bergwerkseigentümer in Bezug auf das aufrecht erhaltene Bergwerkseigentum haben,

empfehlen wir Ihnen, sich mit der Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG in Verbindung zu setzen.

* Boden und Baugrund:

- allgemein: Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Im gegebenen Fall ist dem Thema Hochwasser bzw. max. Grundwasserstand besondere Beachtung zu widmen. Vorsorglich ergeht der Hinweis, dass Altlastenuntersuchungen keine geotechnischen Untersuchungen ersetzen.

- mineralische Rohstoffe; Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen die geplanten Vorhaben keine Einwände.

* Radonprognose: In den Plangebietes liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Geologie und des Bergbaus, Seite 109.**

2.7.2.1.7 Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Standort Diez - mit Schreiben vom 9. Juni 2015, eingegangen am 12. Juni 2015, vorab per Email vom 11. Juni 2015

Teilgebiet Nord: Das Teilgebiet Nord umfasst im Wesentlichen den Teil der ehemaligen Bahnflächen und reicht vom Martinsschloss bis etwa in Höhe Victoriabrunnen. Geplant ist hier eine Wohnbauflächenentwicklung. Für den Bereich des nördlichen Anschlusses an die Schloßstraße existiert eine Planung zur „L 335-Neubau einer Entlastungsstraße Lahnstein“. Die Schloßstraße endet derzeit an der Zollgasse, diese ist über eine Bahnunterführung an das östlich der Bahn liegende Straßennetz angeschlossen. Die Planung zur Entlastungsstraße sieht eine Weiterführung der Schloßstraße in nördliche Richtung bis zu den geplanten Anschlüssen „Hafen“ und „Evangelische Kirche Süd“. Die Planung ist der Stadt bekannt. Wir bitten um entsprechende Beachtung.

Teilgebiet Süd: Das Teilgebiet Süd umfasst die südlichen ehemaligen Bahnflächen. Das Plangebiet wird begrenzt durch die nördlich verlaufende Bahnstrecke. Der Teilbereich soll für die Ansiedlung von Gewerbeflächen vorgesehen werden. Straßenrechtliche Belange werden hier nicht tangiert, da zwischen Plangebiet und der benachbarten L 335 die Bahnstrecke liegt. Es bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken.

Teilgebiet West: Das Teilgebiet West grenzt unmittelbar an den Rhein. Es umfasst die bestehenden Betriebsflächen des Mineralbrunnens, der Autoverwertung sowie der Kleingartenflächen und des Sportplatzes. Straßenrechtliche Belange werden nicht nachteilig berührt. Es bestehen keine Bedenken.

Für alle drei Teilgebiete bitten wir zudem folgendes zu beachten:

1. Die Stadt Lahnstein hat durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Stadt Lahnstein hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulasträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landes-/Bundesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen. Die B 42 weist im Bereich des Anschlusses Charlottenstraße / Max-Schwarz-Straße / B 42 eine Verkehrsbelastung von 9.429 Kfz/24 h auf. Nördlich des Anschlusses weist die B 42 eine Verkehrsbelastung von 11.988 Kfz/24 h auf.

2. Die verkehrliche Erschließung aller drei Teilgebiete erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße Max-Schwarz-Straße, die im Südosten des Plangebiets über einen vorhandenen Anschluss an die B 42

angebunden ist. Im Norden schließt die Max-Schwarz-Straße an die Schlossstraße, von dort über die Zollgasse und die Unterführung unter der aktiven Bahntrasse an die L 335 an. Eine Beurteilung der Leistungsfähigkeit der beiden Anschlüsse ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Gemäß Ziffer 2.4.4 der von Ihnen vorgelegten Planunterlagen wird Ihrerseits ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, dass die Leistungsfähigkeit der Anschlusspunkte untersuchen soll. Wir bitten Sie, uns das Gutachten nach dessen Fertigstellung zur Verfügung zu stellen. Gegebenenfalls aus unserer Sicht dann noch erforderliche Maßnahmen behalten wir uns ausdrücklich vor.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Anbindung des Baugebiets, Seite 99; Thematik des Immissionsschutzes, Seite 92; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 100.**

2.7.2.1.8 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz - mit Schreiben vom 20. Mai 2015, eingegangen am 29. Mai 2015

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen folgende Anregungen und Bedenken:

Die geplanten Änderungen befinden sich zum Teil innerhalb des Achtungsabstandes zum Betriebsbereich nach der Störfallverordnung der Firma Zschimmer & Schwarz Chemie GmbH. Der Achtungsabstand ergibt sich ausschließlich aus der Art der im Betriebsbereich vorkommenden Stoffe. Für die Firma Z&S ist für den Achtungsabstand der Leitstoff „Schwefeltrioxid“ maßgeblich.

Im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ist im konkreten Fall entsprechend Nr. 3.2 des KAS-Leitfadens 18 zu ermitteln, welcher Abstand angemessen ist. Es wird empfohlen, die Einzelfallbetrachtung ggfls. durch einen geeigneten Sachverständigen (z.B. nach § 29a BImSchG) durchführen zu lassen.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Immissionsschutzes, Seite 92.**

2.7.2.1.9 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur - mit Schreiben vom 3. Juni 2015, eingegangen am 5. Juni 2015

Zu den Planungen nehme ich wie folgt Stellung:

Oberflächengewässer

Die Planbereiche Nord und West grenzen unmittelbar an den Rhein, Gewässer 1. Ordnung. Gemäß § 76 Landeswassergesetz (LWG) bedarf die Errichtung von Anlagen im 40 m-Bereich des Gewässers der wasserrechtlichen Genehmigung. Der Rheinuferbereich darf nicht nachteilig verändert werden. Insbesondere sind naturnahe Uferstrukturen zu erhalten und zu fördern. Dies betrifft auch die Vorlandbereiche, die eine naturräumliche Einheit mit dem Gewässer bilden.

Der Grenbach, Gewässer III. Ordnung, fließt entlang der südlichen Grenze des Planbereichs Nord und durchschneidet den Planbereich West. Das Gewässer ist verrohrt. Der genaue Verlauf und die Tiefenlage sowie der Zustand der Verrohrung sind festzustellen. Ob eine Sanierung der Rohrleitung erforderlich ist und inwieweit einer Bebauung im 10 m-Bereich (siehe § 76 LWG) möglich ist, kann dann aufgrund der v.g. Untersuchungen festgelegt werden. Es ist zu prüfen, ob im Rahmen der baulichen Entwicklung des Geländes eine Offenlegung/teilweise Offenlegung des Gewässers möglich ist.

Ob weitere verrohrte Gewässer III. Ordnung in den Planbereichen vorhanden sind, ist hier nicht bekannt. Sollte dies der Fall sein, gelten die zuvor für den Grenbach beschriebenen Hinweise.

Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiet

Die Planbereiche Nord und West befinden sich teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die u.a. Ausweisung von neuen Baugebieten in Überschwemmungsgebieten untersagt. Betroffen sind hiervon ein relativ schmaler Uferstreifen im Plangebiet Nord und etwa die Hälfte des Plangebietes West. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist, unter Berücksichtigung der weiteren Bestimmungen des § 78 WHG, lediglich eine Freiflächenplanung zulässig. Sämtliche Vorhaben innerhalb des Überschwemmungsgebietes bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung. Darüber hinaus liegen weitere Flächen (u.a. fast der gesamte restliche Bereich des Plangebietes West) innerhalb des sogenannten „nachrichtlichen Über-

schwemmungsgebietes“. Hier sind Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen nicht auszuschließen.

Ver- und Entsorgung

Die ausreichende Kapazität der öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung muss sichergestellt werden. Die Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung muss spätestens beim Bezug der Neubauten fertiggestellt und nutzbar sein.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus den Planbereichen Nord, Süd und West ist ein Konzept auszuarbeiten. Die Einleitung in die Abwasserkanalisation ist zu vermeiden; ein Trennsystem ist zu bevorzugen. Nach Möglichkeit ist das unverschmutzte Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Darüber hinaus ist eine Rückhaltung und breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben. Eine verbleibende Option ist die Einleitung von Restwassermengen (Notüberlauf) in den Rhein.

Altlasten / Bodenschutz

Der Güterbahnhof Lahnstein ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als Altstandort kartiert. Die Erfassung im Bodenschutzkataster erfolgte weiterhin für den Bereich der ehemaligen Bahnverladestation der Firma Bollinger & Didier (...) im Teilgebiet Süd. Dieser Bereich wird zur Zeit durch eine Boden-Luft-Sanierung von der DB AG saniert. Nähere Informationen sind aus den beigefügten Erhebungsunterlagen zu entnehmen.

Für den Güterbahnhof wurde von der DB-AG im Jahre 1998 eine historische Erkundung vorgelegt darin sind vierzehn Altlastenverdachtsflächen unterschieden. Bei den darin aufgenommenen Verdachtsflächen wurden folgende Nutzungen beschrieben: Standorte von Öltanks, die Verkehrsgerätekwerkstatt, Lockabstellplätze und Lokschuppen, Haltebereiche vor Sperrsignalen, ein Lagerplatz für Holzschutzmitteltränkung, Gleisbereiche, Ladezonen, Verladerampe, Kompressoren- Gebäude und eine Fläche beim Stellwerk am Ablaufberg. Eine erste orientierende Untersuchung erfolgte danach im Jahre 1999. Die dabei durchgeführten Untergrunderkundungen mittels 52 Kleinrammbohrungen bis in rund zwei Meter Tiefe ergaben als Bodenprofil unter einer 40 cm starken Schotterschicht meist feinsandige, teilweise auch mittel- oder grobsandige Schichten, die nur ein geringes Rückhaltevermögen für Schadstoffe besitzen und insofern keine ausreichende Schutzfunktion für die grundwasserüberdeckenden Schichten sicherstellen können. Eine flächige Verbreitung von geringer durchlässigen Schluff- oder Auelehmschichten konnte bisher nicht nachgewiesen werden. Im Hinblick auf die Lage des Geländes im Trinkwasserschutzgebiet ist insofern bei allen künftigen Bewertungen der Pfad Boden-Grundwasser von besonderer Bedeutung. Es wurden in zwei Teilflächen (Lokschuppen und Lagerfläche an der Güterhalle) neben den erwarteten Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) auch erhöhte Bleigehalte festgestellt.

Im Jahre 2000 wurde von der DB-AG eine weitere orientierende Untersuchung des Gleisschotters durchgeführt, bei der mit Hilfe von 270 Baggerschürfen Einzelproben genommen wurden. Die Untersuchung hatte primär das Ziel die Entsorgungswege des Gleisschotters zu klären. Es wurden aber auch die oberen zehn Zentimeter des anstehenden Bodens unter der Schotterschicht untersucht. In Abhängigkeit von der früheren Nutzung wurden daraus Mischproben zusammengestellt. Diese lieferten 23 Analysenwerte vom anstehenden Boden, die ebenfalls hinsichtlich der Entsorgungsmöglichkeiten bewertet wurden. Auffällig war neben der Belastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) an zwei Proben der erhöhte Quecksilbergehalt im Eluat des Bodens. In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde zur Bekämpfung der Holzfäule bei Bahnschwellen bis in die Achtzigerjahre eine bis zu dreiprozentige Quecksilber(II)-chlorid-Lösung (Sublimat) als Holzschutzmittel verwendet. Dies könnte eine Erklärung für diese erkannte Belastung sein. Im Jahre 2011 wurde eine ergänzende historische Erkundung von der Stadt Lahnstein vorgelegt, bei der acht zusätzliche Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen wurden. In einer Besprechung am 5. Juli 2011 wurde daraufhin von der SGD gegenüber der DB-AG eine weitere orientierende Untersuchung gefordert. Diese wurde mit Datum vom 6. November 2012 vorgelegt. Es wurden erneut 28 Baggerschürfe und elf Kleinbohrungen zur Erkundung durchgeführt. Im Ergebnis wurden diffuse Belastungen gefunden. Die teilweise die Prüfwerte der

Bundesbodenschutzverordnung überschreiten (PAK, Benzo-a-pyren, MKW, Blei, Nickel im Feststoff, Quecksilber im Eluat). Eine Sanierung ist in Teilflächen aller Voraussicht nach notwendig. Wie trennscharf der Rückbau der Gleisanlagen und des Schotterunterbaus erfolgen kann und dabei die vorgesehene Aussiebung der höher belasteten Feinfraktion im Schotter möglich ist ohne eine Vermischung und dadurch bedingte zusätzliche Bodenbelastungen herbeizuführen, muss nach Abschluss der Rückbaumaßnahmen festgestellt werden. Die weiterführenden Detailuntersuchungen zur horizontalen und vertikalen Abgrenzung auf der Fläche können insofern erst nach dem Entfernen der Gleise und des Schotters erfolgen. Danach kann das Sanierungsgebiet abgegrenzt und die Sanierung geplant und durchgeführt werden.

Nach bisherigen Planungen soll im Teilgebiet Nord Wohnbebauung zugelassen werden. Im Rahmen der Sanierung sind für diesen Bereich die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete, gegebenenfalls auch für Spielplätze einzuhalten. Die Prüfwerte für den Gefährdungspfad Boden-Mensch können durch entfernen oberflächennaher belasteter Bodenschichten, Überbauung, Umlagerung von belasteten Böden oder Abdeckung mit unbelastetem Boden eingehalten werden.

Im Teilgebiet Süd soll eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden. Im Rahmen der Sanierung sind für diesen Bereich die Prüfwerte der BBodSchV für Gewerbegebiete einzuhalten. Die Prüfwerte können durch Rückbau und Entsorgung oberflächennaher belasteter Bodenschichten, Überbauung, Versiegelung für Parkplätze, Verkehrsflächen oder Abdeckung mit unbelastetem Boden eingehalten werden. Hier grenzt auch die kartierte Altablagerung an das neue Gewerbegebiet an:

Ablagerungsstelle Lahnstein, Güterbahnhof. In der Ablagerung wurden neben Schwermetallen, MKW, EOX und LHKW nachgewiesen. Der Bereich ist in der Bewertungsstufe BWS 3 als hinreichend altlastverdächtig kartiert. Die Firma Zschimmer & Schwarz hat diesen Bereich übernommen und versiegelt. Die Fläche wird als Parkplatz genutzt. Eine Altlasteneinstufung ist bisher nicht erfolgt.

Das Teilgebiet West liegt außerhalb des Güterbahnhofs, hier befinden sich im Bereich der gewerblichen Nutzungen (Autoverwertung Baumgarten und der Lahnsteiner Mineralwasservertriebs GmbH) zwei kartierte Ablagerungen: Ablagerungsstelle Lahnstein Auf der Au und Ablagerungsstelle Lahnstein Viktoriabrunnen

Es handelt sich um Bereiche, die zur Ablagerung von Abfällen unbekannter Art und Herkunft genutzt wurden. Näheres können Sie den beigefügten Erhebungsbogen und dem Flurkartenauszug entnehmen.

Ich weise darauf hin, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten, die durch Untersuchungen belegt sind, handelt. Von daher können sich zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerung Änderungen ergeben.

Bei den Bereichen handelt es sich um altlastverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Er wurde von daher durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) als Obere Abfallbehörde auf Grund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft.

Mit den bisher vorgelegten orientierenden Untersuchungen sind die grundsätzliche Bebaubarkeit der Teilgebiete Nord und Süd nachgewiesen. Eine Bebauung der südlichsten Spitze des Gebietes in der Fläche „ehem. Bahnverladestation“ ist derzeit nicht möglich, weil die bisher durchgeführte Sanierung noch keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässt und das Erfordernis weiterer Untersuchungen und Sanierungen besteht, die mit einer Überbauung vereitelt würde.

Wasserschutzgebiet / Mineralwasserschutzbereich

Der ehemalige Rangierbahnhof befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des mit Rechtsverordnung vom 10. Juni 2003 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen „Grenbach“ (Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen).

Nach der Modellrechnung des hydrogeologischen Gutachtens der TGU vom März 1996 fließen etwa 80-85 % der Entnahmemengen unter dem Rangierbahnhof der Wassergewinnung zu.

Während die Gewinnungsanlagen im Bereich eines Schwemmfächers mit entsprechenden geringdurchlässigen Schichten niedergebracht wurden, sind diese Deckschichten im Bereich des Rangierbahnhofes vermutlich vollständig abgegraben. Der Grundwasserstand dürfte hier bei etwa 10 m unter GOK liegen; die Böden der Niederterrasse sind entsprechend gut durchlässig und stellen keinen siche-

ren Schutz dar. Der Nachweis einer mittleren Schutzfunktion kann hier voraussichtlich nicht erbracht werden.

Für eine Folgenutzung des Geländes sind daher zwingend die Verbote der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Die Errichtung baulicher Anlagen für Industrie, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind verboten, so dass die Ansiedlung oder auch künftige Nutzungsänderungen gewerblicher Betriebe bzw. Produktionsstätten bei denen mit schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Stoffen sowie mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird grundsätzlich nicht zulässig sind.

Die Errichtung baulicher Anlagen (z.B. Bürogebäude, Wohnbebauung etc.) ist nach der Rechtsverordnung nur dann zulässig, wenn die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle nachwiesen wird. Aufgrund der fehlenden Deckschichten wird dieser Nachweis voraussichtlich nicht möglich sein. Für diesen Fall ist eine Ausnahmegenehmigung für das jeweilige konkrete Vorhaben von dem Verbot der Rechtsverordnung erforderlich. Diese kann nur dann erteilt werden, wenn der Schutz der Gewinnungsanlage nicht gefährdet wird. Aufgrund der bisherigen Nutzung und der Vorbelastung des Geländes, kann mit entsprechenden Auflagen eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden, da durch eine Überbauung bzw. Versiegelung der Flächen ein zusätzlicher Schutz der Brunnen erreicht wird. Tiefere Eingriffe in den Untergrund (Unterkellerung, Tiefgaragen etc.), sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden aber verboten. Des Weiteren sind in sensiblen Bereichen zum Schutz der Gewinnungsanlagen unbelastete bindige Böden aufzutragen.

Die Errichtung von Verkehrsanlagen und anderer baulicher Anlagen ist erlaubt, sofern hierauf gesammeltes Abwasser sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird. Hier sind die Richtlinien der RiStWag maßgeblich zu befolgen. Darüber hinaus werden in Bereichen, auf denen vermehrt wassergefährdende Stoffe transportiert und zeitweise abgestellt werden (insbesondere durch die Fa. Zschimmer & Schwarz), weitergehende Anforderungen notwendig (z.B. zusätzliche Abdichtung der Bankette etc.). Die breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser über die belebte Bodenzone ist nur dann zulässig, wenn die mittlere Schutzfunktion in der Versickerungszone nachgewiesen wird.

Die Errichtung der Kanalisation ist dann zulässig, wenn diese in angemessenen Zeitabständen durch Inspektion auf Schäden überprüft werden (ATV-A 142, ATV-H 146). Bei der Planung sind die besonderen Anforderungen, die sich aus den turnusmäßigen Wiederholungsprüfungen ergeben (Inspektionsöffnungen, Verschlussmöglichkeiten, Anschluss der Kanäle in Schachtbauwerken mit vorgefertigten Anschlüssen) besonders zu beachten.

Des Weiteren ist nach der Rechtsverordnung die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Bauschutt etc.) beim Bau von Anlagen des Straßenverkehrs und von Lärmschutzdämmen verboten. Im nordöstlichen Teil ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls aus gereinigtem Bahnschotter vorgesehen. Für die Nutzung von Bahnschotter und sonstigem Recyclingmaterial ist eine Ausnahmegenehmigung von dem Verbot der Rechtsverordnung erforderlich. Diese kann dann in Aussicht gestellt werden, wenn eine nachteilige Beeinträchtigung der Gewinnungsanlagen sicher ausgeschlossen werden kann.

Der Betreiber der Gewinnungsanlagen wird im Verfahren (Erteilung einer Ausnahmegenehmigung) beteiligt. Für eine Folgenutzung des Bahngeländes wurde im Rahmen der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes zur Beweissicherung die Errichtung von drei Messstellen zwischen den Gewinnungsanlagen und dem Bahngelände empfohlen. Die Errichtung dieser Messstellen sollte kurzfristig umgesetzt werden.

Da die Brunnen im Wesentlichen Uferfiltrat fördern, ist eine zusätzliche Versiegelung von Flächen für die Trinkwassergewinnung unschädlich, bzw. für eine Sicherung der Altlast auch zu fordern.

Des Weiteren liegt der ehemalige Rangierbahnhof vollständig innerhalb des inneren Schutzbereiches für die Lahnsteiner Mineralquellen. Dieser soll den quantitativen Schutz der Quellen gewährleisten. Allerdings ist lediglich bei tieferen Eingriffen bis in das devonische Festgestein eine Gefährdung der Mineralquellen zu besorgen. Da durch die Rechtsverordnung für die Brunnen „Grenbach“ aber bereits Bohrungen und das Gewinnen von Erdwärme verboten sind, sind weitergehende zusätzliche Auflagen für den Schutz der Mineralquellen nicht erforderlich. Ausnahmen von diesen Verboten können nicht in Aussicht gestellt werden.

- ***Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes, Seite 89; Thematik der Wasserwirtschaft betreffend Oberflächengewässer, Hochwasserschutz,***

Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiete und -bereiche, Seite 89; Thematik der Infrastruktur und Versorgung, Seite 110.

2.7.2.1.10 Energienetze Mittelrhein, Koblenz - mit Schreiben vom 22. Juli 2015, eingegangen am 27. Juli 2015 (verspätet)

Unsere Gasleitungen sowie die Wasserversorgungsleitungen der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH befinden sich im Bereich der Bebauungspläne. Wir bitten Sie, im Zuge der Verfahren unsere Leitungsanlagen zu berücksichtigen und unseren Baubeauftragten vor Ort mit einzubinden. Sollten im Zuge der Bauleitplanung unsere Versorgungsleitungen die konzessionierten Flächen verlassen, bitten wir hier zur dinglichen Sicherung unserer Leitungsanlagen. Aufgrund der unterschiedlichen Dimensionierung der Leitungsanlagen bitten wir um Rücksprache hinsichtlich der Bemessung der jeweiligen Schutzstreifen.

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Infrastruktur und Versorgung, Seite 110.*

2.7.2.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

2.7.2.2.1 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt - mit Schreiben vom 2. Juli 2021, eingegangen per Email am 2. Juli 2021

Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Die Bedingungen aus den Kaufverträgen UR. (...) vom (...) sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.

Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen müssen jederzeit gewährleistet sein.

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Fall der Abstimmung mit der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen (u.a. Wallschüttung) der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Die Tiefe der Ausschachtungen für Bauvorhaben muss außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen. Das Bahngelände darf durch die Baumaßnahme nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden und Abgrabungen dürfen nicht erfolgen. Dies ist insbesondere bei den Aushubarbeiten zu berücksichtigen und ggf. durch geeignete Maßnahme auszuschließen.

Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.

Für die Wallschüttung darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden und sie darf nicht steiler als im Neigungsverhältnis 1:1,5 ausgeführt sein. In keinem Fall dürfen Rutschungen stattfinden. Hier ist besonders die Situation bei heftigen Regenfällen (Unwetter) zu beachten. Die Sicherheit des Bahnbetriebs darf nicht gefährdet werden.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern.

Sofern geplant ist eine zusätzliche Absperrung (z.B. Zaun) zu den Bahngleisen zu errichten, dann sollte diese Zaunanlage mit einer Tür, im Einvernehmen mit der DB Netz AG, ausgestattet werden. Einen Schlüssel hierzu sollte der DB Netz AG überlassen werden.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite muss mit Schutzplanken oder ähnlichem - falls erforderlich - abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe G UV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Beim Einsatz von Baukränen ist eine kostenpflichtige Kraneinweisung erforderlich.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Im dem angefragten Bereich befinden sich TK-Kabel und TK-Anlagen der Kommunikation GmbH im Eigentum der DB Netz AG.

Die Lage der Systeme kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden.

Sofern ihre Baumaßnahme die TK-Kabel/TK-Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Bitte teilen sie uns schriftlich (mindestens zehn Arbeitstage vorher) unter Angabe der Bearbeitungs-Nummer den Termin zur Kabelinweisung mit. Die Adresse des Ansprechpartners lautet: DB Kommunikationstechnik GmbH, Dokumentationsservices Essen Tel: 069-265-26449 / Fax: 069/26091-3776, Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Die Forderungen des Kabelmerkblasses und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft sind strikt einzuhalten. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die DB Kommunikationstechnik GmbH zurückzusenden.

Die DB Kommunikationstechnik GmbH weist darauf hin, dass sie für die Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangengenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange der Deutschen Bahn, Seite 96.**

2.7.2.2.2 Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 6. Juli 2021, eingegangen per Email am 6. Juli 2021

Für die Übermittlung Ihres Schreibens bedanken wir uns und geben zur aktuellen Planung folgende Aussagen:

Aus Sicht der **Unteren Denkmalschutzbehörde** werden keine Anregungen zur Planung vorgetragen.

Das **Gesundheitsamt** bittet um Beachtung der Schutzgebietsverordnung zum festgesetzten Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“. Ebenso ist der Schutzbereich der „Lahnsteiner Mineralquellen“ zu beachten.

Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde (UNB)** wird ausgeführt, dass die Festsetzungen Ziffer 1.2.6 zum Artenschutz zu unbestimmt sind. Es wird daher zu bedenken gegeben, dass in die Befreiungslage bzw. Ausnahmegenehmigung hineingeplant wird, ohne sicher zu sein, dass ein Bauvorhaben genehmigungsfähig ist. Streng geschützte Tiere wie die Mauereidechse, die im Baugebiet nachweislich eine Lebensstätte besitzen, dürfen nicht getötet, gefangen oder umgesiedelt werden, ohne dass dafür eine Genehmigung der Oberen Naturschutzbehörde vorliegt.

Falls erst auf der Ebene der Einzelbaugenehmigung nach § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz geklärt wird, ob ein Bauvorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist, weil die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz eintreten werden, leidet ein Bebauungsplan an einem Mangel, da das Problem vorher bekannt war, aber nicht gelöst wurde.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz bei jedem Einzelvorhaben ein aktuelles artenschutzrechtliches Konzept der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist, wie und wann eine Umsiedlung in ein geeignetes Habitat stattfindet. Im Rahmen des Vollzugs dieser Regelung wird jeder Vorhabenträger eine ökologische Baubegleitung benötigen, um die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu gewährleisten. Die Untere Naturschutzbehörde ist in jedem Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Ob das im Einzelfall zu erstellende Umsiedlungs- und Schutzkonzept im Sinne von § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz die Anforderungen des Artenschutzes leisten kann, bleibt zurzeit ergebnisoffen. Wir empfehlen, eine eindeutige Festsetzung über die Gestaltung und Pflege des Ersatzhabitates zu definieren, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zu genehmigende Umsiedlung erfüllt sind.

Die bauleitplanerischen Regelungen zum Naturschutz sind der Unteren Naturschutzbehörde digital zu übermitteln, sobald bei einem Bebauungsplan die Bestandskraft eingetreten ist. Diese Verpflichtung ergibt sich aus der Landeskompensationsverzeichnisverordnung. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Angaben aus den Festsetzungen zu Ziffer 1.2.6. inhaltlich nicht eingabefähig sind.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Landschafts-, Natur- und Artenschutzes, Seite 108.**

2.7.2.2.3 Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Standort Diez - mit Schreiben vom 28. Juni 2021, eingegangen per Email am 30. Juni 2021

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes und grenzt nicht an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Insofern bestehen keine Bedenken.

Die verkehrliche Erschließung soll u.a. über den bestehenden Anschluss der Max-Schwarz-Straße an die B 42 erfolgen. Das Büro Kocks hat mit Stand vom 2. Dezember 2015 eine Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung erstellt und die Leistungsfähigkeit dieses Knotens ermittelt. Dabei

bezieht sich die Studie auf Verkehrszahlen der Bundesverkehrswegezählung aus 2015 für die B 42. Für den Knoten selbst wurde keine Knotenpunktzählung durchgeführt. Das Büro Kocks hat einen „Leistungsnachweis zur erreichbaren Qualitätsstufe in Anlehnung an die HBS-Methodik“ geführt. Der durch die Erschließung des Teilgebietes Süd entstehende zusätzliche Verkehr wurde laut Quellenangaben anhand von Bosserhoff: „Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“ abgeschätzt.

Im Ergebnis wurde für den Verkehrsstrom 4 (Linkseinbieger von der Max-Schwarz-Straße in die B 42 Richtung Braubach) die Qualitätsstufe E ermittelt. Für die B 42 wurde die Qualitätsstufe A für den geradeausfahrenden Verkehr und die Qualitätsstufe B für den Linksabbiegestrom ermittelt.

Wir weisen darauf hin, dass keine Ansprüche der Stadt Lahnstein zur Umgestaltung des Knotens durch die längeren Wartezeiten im untergeordneten Ast gegenüber dem Landesbetrieb abgeleitet werden können. Darüber hinaus empfehlen wir, die aktuelle Situation am Knoten und vor allem die einzelnen Ströme belegbar abzubilden.

- **Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Anbindung des Baugebiets, Seite 99.**

2.7.2.2.4 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - mit Schreiben vom 30. Juni 2021, eingegangen per Email am 6. Juli 2021

Zu dem Bebauungsplanentwurf haben die beteiligten Referate wie folgt Stellung genommen:

Referat 23 – Regionalstelle Gewerbeaufsicht

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch das Ingenieurbüro Garner + Partner Ingenieure GmbH eine schalltechnische Prognose erstellt, um schalltechnische Konflikte zwischen den geplanten gewerblichen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 46.2 und den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft zu vermeiden. Als Instrument zur Sicherstellung der angestrebten Schutzziele wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 gewählt.

Durch die Geräuschkontingentierung soll sichergestellt werden, dass durch die Summe der zukünftig im Bebauungsplangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen i. V. m den umliegenden vorhandenen oder möglichen gewerblichen Nutzungen an den schutzbedürftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden.

Zum o. g. Gutachten und der Anwendung der DIN 45691 ergeben sich folgende Anregungen und Bedenken:

1. Bei der Ermittlung der Vorbelastung wurde der an den Viktoria Brunnen angrenzende Betrieb „Autoverwertung Baumgarten & Sohn OHG“ nicht berücksichtigt. Das Gewerbe ist in die Betrachtung der Vorbelastung mit aufzunehmen und mögliche Auswirkungen auf die Emissionskontingentierung sind zu berücksichtigen.

2. Die vereinfachte Gesamtbetrachtung der Vorbelastungen „Zschimmer & Schwarz“, „Philippine“ und „Dr.-Walter-Lessing-Straße“ mittels flächenbezogener Schalleistungspegel entspricht nicht der DIN 45691. Auf Grund der Begriffsbestimmung zur „Vorbelastung“ der DIN 45691 ist für die „vorhandene Vorbelastung“ („Summe aller auf den Immissionsort einwirkenden Geräusche von bereits bestehenden Betrieben und Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes“) eine Ermittlung aller relevanten Quellen der bestehenden/vorhandenen Betriebe erforderlich. Insbesondere auf Grund der Größe einiger der o. g. Betriebe, ist davon auszugehen, dass eine pauschale Festlegung eines gesamten Betriebsgeländes mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht die betriebliche Situation abbildet. Des Weiteren ist bei der Wahl der Höhe der Schalleistungspegel (62/60 dB(A)/qm tags und 47/45 dB(A)/qm nachts) nicht von einer „worst-case-Betrachtung“ für die Vorbelastung der vorhandenen Betriebe auszugehen. Eine Ermittlung mittels Immissionskontingenten ist bei noch nicht bestehenden Betrieben und Anlagen zu wählen („planerische Vorbelastung“; vgl. DIN 45691). Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte und zum Schutz der vorhandenen Gewerbe, sollte die Vorbelastung ausreichend berücksichtigt und die Ermittlung entsprechend der DIN 45691 umgesetzt werden. Es sind daher alle auf den/die Immissionsort/e einwirkende Geräusche der vorhandenen Vorbelastungen (u.a. Zschimmer & Schwarz, Philippine, Dr.-Walter-Lessing-Straße, Autoverwertung Baumgarten) zu ermitteln.

3. Für das gesamte Plangebiet wurden Emissionskontingente zwischen 57 dB(A)/qm und 59 dB(A)/qm zur Tagzeit und zwischen 45 dB(A)/qm und 52 dB(A)/qm zur Nachtzeit festgesetzt. Die Festsetzung dieser Emissionskontingente entspricht nicht dem § 1 Abs. 4 BauNVO. Laut Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 7. Dezember 2017 (BVerwG 4 CN 7.16) „muss im Plangebiet gewährleistet bleiben, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen“. Die Emissionskontingentierung ist zu überarbeiten, dass die o.g. Anforderungen erfüllt werden. Alternativ ist auch eine baugebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten denkbar (vgl. § 1 Abs. 4, Satz 2 BauNVO). Hier ist die Voraussetzung, dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Dieser planerische Wille ist in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung zu dokumentieren.

4. Im Plangebiet befinden sich derzeit bereits genehmigte gewerbliche Nutzungen. Die Flächen dieser Nutzungen werden mit in die Emissionskontingentierung einbezogen und erhalten ebenfalls Emissionskontingente. Im Rahmen der schalltechnischen Betrachtung ist zu prüfen, ob die derzeitigen Emissionen der geplanten Kontingentierung entsprechen, um so eventuelle Erweiterungen oder Nutzungsänderungen nicht unmöglich zu machen. Bei der Betrachtung der Emissionen sollte vom Genehmigungsbescheid ausgegangen werden.

5. Bei den im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen handelt es sich teilweise um Büroräume u. ä. Räume. Gemäß TA Lärm i. V. m. der DIN 4109 handelt es sich bei Büroräumen, Praxisräumen, Sitzungsräumen und ähnlichen Arbeitsräumen um schutzbedürftige Räume. An Immissionsorten der schutzbedürftigen Räume sind die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Die vorhandenen Büroräume u. ä. sind daher in der schalltechnischen Betrachtung als Immissionsorte zu betrachten.

Referat 33 – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Es ist beabsichtigt, den südlichen Teil des ehemaligen Güterbahnhofs Oberlahnstein einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht unmittelbar berührt. An der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft der verrohrte Weierbach, Gewässer III. Ordnung. Die Verrohrung wurde vor kurzem erneuert. Der Gewässerverlauf sollte im Hinblick auf die Bestimmungen des § 31 Landeswassergesetz in die Planzeichnung eingetragen werden.

Die zukünftige Gewerbefläche liegt in etwa 150 m Entfernung zum Rhein, Gewässer I. Ordnung. Sie liegt außerhalb des mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes. Auch hier sollte im Plan jedoch der Hinweis enthalten sein, dass bei extremen Hochwasserabflussereignissen eine Überflutung der Fläche nicht ausgeschlossen werden kann. Der Wasserspiegel kann dann bis auf eine Höhe von 71,22 m über NN ansteigen.

Altlasten /Bodenschutz

Der Planungsbereich betrifft verschiedene Altlasten bzw. Altstandorte, zu denen folgendes mitgeteilt werden kann:

* Ablagerungsstelle Lahnstein, Güterbahnhof: In der Gemarkung (...) ist von der südöstlichen Parzellengrenze aus in nordwestlicher Richtung von etwa 89 m Länge eine Teilfläche ca. vier Meter stark mit alten Ablagerungen aufgefüllt worden. Es sind neben Schwermetallen, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) enthalten. Der Bereich ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als hinreichend altlastverdächtig kartiert. Die Firma Zschimmer & Schwarz hat diesen Bereich versiegelt. Die Fläche wird als Parkplatz genutzt. Eine Bebauung oder ein Eingriff in die Ablagerungen ist nur zulässig, wenn zuvor eine Zustimmung der SGD Nord Regionalstelle Montabaur eingeholt wird.

* Grundwasserschaden ehem. Bahnverladestation der Fa. Bollinger & Didier: In der Gemarkung (...) ist ein historischer Grundwasserschaden kartiert, der der ehem. Bahnverladestation Bollinger zugeordnet wurde. Er befindet sich unterhalb der Gleisquerung in der Max-Schwarz-Straße, die den Gleisanschluss der Fa. Zschimmer & Schwarz sicherstellt. Eine Bebauung dieser Fläche ist im

Bebauungsplan bisher nicht vorgesehen.⁹ Sie wäre nur möglich, wenn die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (potentielle Rest-Bodenluftbelastung durch Trichlorethen) nachgewiesen wird.

* Ehem. Güterbahnhof Oberlahnstein: Der ehem. Güterbahnhof Lahnstein ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als Altstandort kartiert. Die Fläche wurde durch umfangreiche Untersuchungen in den letzten Jahren erkundet. Dabei konnten im Boden erhöhte Gehalte von MKW, Quecksilber und Blei festgestellt werden. Die Fläche ist teilweise noch mit schadstoffbelastetem Gleisschotter belegt, und auch Auffüllungen darunter sind in der Vergangenheit als schadstoffbelastet erkundet worden. Vor einer Bebauung sind die Flächen zu untersuchen damit eine Entsorgung des Bodenaushubes fachgerecht erfolgen kann. Die Erdarbeiten sind daher gutachterlich zu begleiten.

Grundwasserschutz /Wasserschutzgebiet

Unter Punkt 1.6 werden die Auflagen der Regionalstelle vollständig aufgenommen. Dies betrifft u.a. das Verbot zum Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in gewerblichen Betrieben.

Des Weiteren ist eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ausschließlich breitflächig und über die belebte Bodenzone zulässig. Dies widerspricht den Vorgaben unter Punkt 1.2.1.1 wonach Gewerbebetriebe aller Art, sowie Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig sind. Dies sollte entsprechend ergänzt werden.

Gemäß Punkt 1.2.2 müssen Oberflächenbefestigungen auf unbebauten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Dies widerspricht aber der Forderung einer Versickerung ausschließlich über die belebte Bodenzone und muss daher entsprechend angepasst werden.

Entwässerung

Zur vorgesehenen Entwässerung des Gebiets werden keinerlei Angaben gemacht. Es ist davon auszugehen, dass das anfallende Schmutzwasser der Kläranlage Lahnstein zugeführt wird. Diese wird derzeit umgebaut und optimiert und kann nach Abschluss der Arbeiten als ausreichend leistungsfähig angesehen werden, sofern das anfallende Abwasser in Zusammensetzung und Menge üblichem kommunalem Abwasser entspricht. Die Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe oder von Betrieben mit einer von kommunalem Abwasser abweichenden Abwasserzusammensetzung ist vorab mit den Wirtschaftsbetrieben Lahnstein abzustimmen.

Im Bereich des Planungsgebiets liegt nach der vorgelegten Planung ein Regenwasserkanal (Bach-einlauf Weierbach/Weiertal). Das anfallende Niederschlagswasser der angrenzenden Gewerbeflächen wird ausweislich der hier vorliegenden Kanalhydraulik über diesen Regenwasserkanal abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebiets sollte ebenfalls über diesen Kanal abgeleitet werden, sofern erforderlich ist hierfür eine Rückhaltung vorzusehen. Rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn ist hierfür eine Änderung der bestehenden Erlaubnis (...) unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Referat 41 – Obere Landesplanungsbehörde

Von Seiten der oberen Landesplanungsbehörde wird zunächst auf die erstzuständige untere Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises verwiesen.

Seitens der oberen Landesplanungsbehörde wird folgendes ausgeführt: nach Kapitel 1.4.3 „Denkmalpflege“ des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald, Ziel 49 i.V.m. Tabelle 2 sind dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bezüglich der vom Bebauungsplan Nr. 46.2 - Rheinquartier Lahnstein betroffenen Tabelle 2-Anlagen wird auf die Stellungnahme der Generaldirektion für Kulturelles Erbe und der unteren Denkmalbehörde bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises verwiesen.

Sofern die Generaldirektion für Kulturelles Erbe und die untere Denkmalbehörde keine Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf vortragen, kann davon ausgegangen werden, dass die

⁹ Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

genannten Ziele der Regionalplanung der Planungsabsicht nicht entgegenstehen. In diesem Fall bestehen auch seitens der oberen Landesplanung keine Bedenken.

Referat 42 – Obere Naturschutzbehörde

Die Zuständigkeit der Oberen Naturschutzbehörde beschränkt sich im vorliegenden Verfahren auf die Prüfung der Betroffenheit ausgewiesener Naturschutzgebiete sowie nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützter Biotope. Nach Prüfung der Planungsunterlagen wird festgestellt, dass keine Naturschutzgebiete von der Planung betroffen sind. Die sonstige, naturschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens obliegt der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Lahn-Kreises.

Referat 43 – Bauwesen

Baukultur im Welterbe Oberes Mittelrheintal

Gegen den o.g. Bebauungsplan 46.2 „Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Süd“ bestehen aus Sicht der Initiative Baukultur Welterbe Oberes Mittelrheintal keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten um Beachtung folgender Punkte

Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Nach Rücksprache mit dem Welterbe-Sekretariat sollten die Festlegungen zu den Werbeanlagen analog den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 46.1 in den Bebauungsplan 46.2 übernommen werden.

„Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.“ - „Im Gewerbegebiet GE dürfen Werbeanlagen an Gebäuden nicht mehr als fünf Pro-zent der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen; sie sind in ihrer Größe jeweils auf maximal zehn Quadratmeter begrenzt und unterhalb einer Höhe von elf Metern (entsprechend 82,00 m über Normalhöhennull) anzubringen. - Im Gewerbegebiet GE dürfen einzeln stehende Werbeträger - mit Ausnahme von Fahnen - eine Höhe von maximal 7,50 m und eine Ansichtsfläche von jeweils acht Quadratmeter nicht überschreiten.“

Dach-Fassadenbegrünung: Vor dem Hintergrund der guten Einsehbarkeit von den umliegenden Höhen des Mittelrheintals auf das Gebiet des Geltungsbereiches des B.-Plan 46.2 Rheinquartier Teilbereich Süd wird gebeten, zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen, konkrete Festlegungen zu Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen in die gestalterischen Festsetzungen aufzunehmen.

Farbgestaltung Fassaden: Bei den Festsetzungen für die Farbgestaltung der Fassaden weisen wir auf den Leitfaden Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal hin.

Höhen der baulichen Anlagen: Zur Erhaltung eines homogenen Stadtbildes sollte die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im GE 3 die Höhe des bereits bestehenden Verwaltungsgebäudes nicht überschreiten. Nach unserer Einschätzung dürfte diese Höhe unter der jetzt festgesetzten zulässigen Höhe von 18,25 m liegen.

Die Stellungnahme wurde inhaltlich mit dem Welterbe-Sekretariat im Ministerium des Innern und für Sport abgestimmt.

Verkehrslärm

Wie bereits im Rahmen der Stellungnahme zum BP 46.1 aufgeführt wurde, liegen gemäß Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes (30. Juni 2017) auf der ostseitig vorhandenen Wohnbebauung die Lärmvorbelastungen (Lärmindex Tag-Abend-Nacht LDEN) zum Teil bei > 75 dB(A) und der Lärmindex Nacht (LNight) weist zum Teil ebenfalls Werte von > 70 dB(A) auf. Die Werte liegen insofern bereits derzeit an der Schwelle der Gesundheitsgefährdung.

Eine Ermittlung der genauen Lärmbelastungen für das angrenzende Wohngebiet erfolgte im Rahmen des Lärmgutachtens nicht. Gleiches gilt für mögliche Zusatzbelastungen durch Schallreflexionen der neuen Gewerbebauten.

Zum Thema Schallreflexionen wird in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.7 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) folgendes festgesetzt:

„Im Gewerbegebiet GE sind auch mögliche Reflexionen zu berücksichtigen, die der Verkehrslärm von den Baulichkeiten auf die schutzbedürftige Nutzung zurückwirft. Da die Festsetzung der überbaubaren Flächen unterschiedliche Anordnungen von Gebäuden ermöglicht, hat eine Bewertung der zu

erwartenden Schallreflexionen unter Kenntnis der konkret geplanten Lage, Abmessung und Anordnung der Gebäude im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.“

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ermöglicht es Festsetzungen zu treffen über die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen. Bei der beabsichtigten Festsetzung handelt es sich nicht um eine bauliche oder technische Vorkehrung, sondern um die Benennung von Handlungspflichten im Baugenehmigungsverfahren. Da hierfür die Ermächtigungsgrundlage fehlt, sollte die Festsetzung, nicht zuletzt aus Gründen der Rechts- und Investitionssicherheit, überprüft werden. Denkbar ist eine Festsetzung, nach der die der Lärmquelle Eisenbahn zugewandten Gebäudeaußenflächen ganz oder teilweise hoch schallabsorbierend / schallabsorbierend / gering schallabsorbierend / auszuführen sind. Der genaue Wortlaut bzw. das Anforderungsniveau bedarf selbstverständlich der Abstimmung mit dem Schallschutzgutachter, wobei die hohe Vorbelastung der Wohnbebauung durch Bahnlärm (die bereits an der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegt) zu berücksichtigen sein wird. Nach dem der Abwägung zuzurechnenden Gebot der planerischen Konfliktbewältigung muss jeder Bauleitplan die ihm zuzurechnenden Konflikte grundsätzlich bewältigen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, praktisch ungelöst bleiben. Auch wenn es im planerischen Ermessen liegt, den Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Plan selbst oder im Rahmen eines zulässigen Konflikttransfers in das nachfolgende Genehmigungsverfahren sicherzustellen, sollte diesem jedenfalls eine konkrete Ermittlung und Abwägung des Lärms an den außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstücken infolge der Reflexion von Verkehrslärm durch die zur Genehmigung gestellten gewerblichen Neubauten im GE vorausgehen.

Farbgestaltung

In den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen (Textliche Festsetzungen Nr. 1.3.1.1) sind im Gewerbegebiet als Farben für die Gestaltung der Außenwände aller Gebäude nur dunkle oder weiße oder aus Weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne zulässig. Die Festsetzungen „dunkle“ bzw. „blasse“ Farben werden aus Gründen des Bestimmtheitsgrundsatzes kritisch gesehen. Eine Konkretisierung dieser unbestimmten Festsetzung könnte in Anlehnung an den Leitfaden Farbkultur erfolgen, der hier ein breites Spektrum an verträglichen Farben im Welterbe Oberes Mittelrheintal bietet.

Dach- und Fassadenbegrünung

Zur Dach- und Fassadenbegrünung wurden bereits aus Sicht der Initiative Baukultur entsprechende Vorteile im Hinblick auf die Verträglichkeit im Welterbe aufgeführt. Auch aus städtebaulicher Sicht wäre mit Blick auf § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB eine entsprechende Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung sowohl unter ökologischen als auch klimatischen Aspekten (Klimaschutz und Klimaanpassung) entsprechend zu begrüßen. Da sich Lahnstein in einem Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion (vgl. RROP Mittelrhein-Westerwald, Grundsatz 74, Seite 41/42) befindet, sind hier besondere Anforderungen an den Klimaschutz zu stellen und es soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Diese können durch Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden. Auch der Bauherr selbst kann von der Herstellung der extensiven Dachbegrünung profitieren (Wärmedämmwirkung, Erhöhung der Lebensdauer des Daches). Die Begrünung kann zudem als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden und bietet für das Unternehmen selbst klimatische Vorteile wie Kühlung und Luftbefeuchtung in der Umgebung des Betriebsgebäudes sowie Verbesserung der Luftqualität. Darüber hinaus stellt es einen positiven Beitrag zum Natur- und Artenschutz dar. Insofern sollte die Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen nochmals in Betracht gezogen werden.

Umweltbericht

Der Umweltbericht sollte im Hinblick auf das Schutzgut Mensch („Lärm“) ergänzt werden. Die extrem hohe Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung (an der Schwelle der

Gesundheitsgefährdung) sowie die dadurch erforderliche Berücksichtigung von Schallreflexionen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren werden nicht thematisiert.

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes, Seite 89; Thematik der Wasserwirtschaft betreffend Oberflächengewässer, Hochwasserschutz, Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiete und -bereiche, Seite 89; Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege, Seite 95; Thematik des Immissionsschutzes, Seite 92; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 100; Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Seite 103; Thematik der geplanten Nutzungen (Maß), Seite 105; Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung), Seite 105; Thematik des Landschafts-, Natur- und Artenschutzes, Seite 108; im Weiteren wurde die Bitte nach drei nicht abwägungsrelevanten redaktionelle Anpassungen vorgebracht, die sich auf unrichtige Verweise und ein fehlendes Wort beziehen. Dies wurde entsprechend korrigiert.*

2.7.2.3 Verspätete Eingaben

2.7.2.3.1 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt - mit Schreiben vom 13. Juli 20210, eingegangen per Email am 13. Juli 2021

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgenden Nachtrag zur Stellungnahme vom 02.07.2021 als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Einer Begrünung parallel zur Bahnanlage stimmt die DB Netz AG die Fachlinie der Oberleitung und 50Hz nicht zu. Hier besteht Gefahr das Vegetation an die direkt anliegende Oberleitungsanlage gerät bzw. hineinwächst. Hier besteht elektrische Gefährdung.

Weiterhin muss parallel zur Bahnanlage ein Weg für das Instandhaltungspersonal und Fahrzeuge der DB Netz AG eingeplant werden. Von diesem ist der Zugang zur Gleisanlage zu realisieren.

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange der Deutschen Bahn, Seite 96.*

2.8 Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung

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

2.8.1 Niederschrift der öffentlichen Veranstaltung

Die gestellten Fragen wurden in der Veranstaltung diskutiert und soweit möglich beantwortet.

Von der in der Bekanntmachung offerierten Möglichkeit, auch nach der Veranstaltung schriftliche Eingaben zu tätigen, wurde mehrfach Gebrauch gemacht. Dies betrifft insbesondere die Thematik des Verkehrslärmschutzes die auf Seite 100 aufgegriffen und behandelt wird.

Der Stadtrat hatte in der Sitzung am 19. November 2015 die Inhalte der Niederschrift zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung entschieden, diese im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend zu berücksichtigen.

2.8.2 Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes

Die Altlasten-Thematik ist umfassend bekannt; sie wurde in den letzten Jahren durch eine Vielzahl von Gutachten festgestellt. Auf deren Ergebnissen gründende Sanierungsmaßnahmen wurden mit den zuständigen Behörden abgestimmt und ab Frühjahr 2015 unter fachlicher Begleitung durchgeführt.

Der Stadtrat hatte sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt und nach fachlicher Prüfung entsprechende Berücksichtigung erfahren werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 46.1 war eine weitere Stellungnahme der SGD Nord vorgebracht worden, die keine neuerlichen Bedenken enthielt, sondern die Richtigkeit der bereits durchgeführten Maßnahmen bestätigte und insbesondere auch die Aussage begründete, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Bereich dieses Bebauungsplanes nachgewiesen sind.

Die neuerliche Eingabe der SGD Nord überrascht mit der Nennung dreier Altlasten bzw. Altstandorte, von denen allerdings einer nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt und daher nicht von Relevanz ist.

Bei einer der beiden im Geltungsbereich liegenden Flächen handelt es sich um das gesamte Areal des ehemaligen Güterbahnhofes, der im Bodenschutzkataster kartiert ist.

Eine weitere Teilfläche am südlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 46.2 wurde bereits versiegelt und wird als Parkplatz genutzt; dass für eine weitergehende Bebauung eine Zustimmung der SGD Nord Regionalstelle Montabaur eingeholt werden muss und die Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten sind, ergibt sich aus den geltenden einschlägigen Regelungen und kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Stellungnahme beinhaltet zwar keine Vorgaben oder Handlungsempfehlungen für den Umgang mit den Altablagerungsstellen; dennoch erscheint eine Aufnahme der nunmehr vorgebrachten Mitteilung unter den Abschnitt „Hinweise“ des Bebauungsplanes (ohne Nennung der internen Kennzeichnungen der SGD) zweckmäßig.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 22. Juli 2021 im Rahmen der Abwägung die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen zur Kenntnis genommen; sie führen zu keiner Änderung der Planung. Die beiden im Geltungsbereich liegenden Flächen werden im Abschnitt „Hinweise“ der Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2.8.3 Thematik der Wasserwirtschaft betreffend Oberflächengewässer, Hochwasserschutz, Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiete und -bereiche

Nach neuerlicher Eingabe der SGD werden die einzelnen Themenbereiche gegenüber der offengelegten Fassung aktualisiert:

Oberflächengewässer

Die geplanten Baugebiete liegen außerhalb des 40 m-Bereichs des Rheins. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht unmittelbar berührt.

An der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft der verrohrte Weierbach, Gewässer III. Ordnung. Die Verrohrung wurde vor kurzem erneuert.

Der Anregung, den Gewässerverlauf (nachrichtlich) in die Planzeichnung einzutragen, kann nachgekommen werden.

Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet

Die zukünftige Gewerbefläche liegt in etwa 150 m Entfernung zum Rhein, Gewässer I. Ordnung. Sie liegt außerhalb des mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes.

Die SGD regt in ihrer neuerlichen Stellungnahme die Aufnahme eines Hinweises an, dass bei extremen Hochwasserabflussereignissen eine Überflutung der Fläche nicht ausgeschlossen werden kann. Der Wasserspiegel kann dann bis auf eine Höhe von 71,22 m über NN ansteigen.

Der Anregung zur Aufnahme des Hinweises kann nachgekommen werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es werden Angaben zur Entwässerung vermisst.

Angaben zur Entwässerung des Gebietes sind nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan möglich. Ungeachtet dessen waren und sind in der Begründung in den Abschnitten 2.4.6 und 2.8.12 Aussagen getroffen worden.

Die übrigen Inhalte werden zur Kenntnis genommen; sie beinhalten Bestandsbeschreibungen, Aussagen über notwendige Abstimmungen bzw. Vorlage von Unterlagen und das entsprechende Antragsverfahren.

Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Es wird erkannt, dass im Abschnitt 1.6 die Aussagen der Regionalstelle vollständig aufgenommen wurden. Allerdings werden zwei vermeintliche Widersprüche zu getroffenen Festsetzungen angemerkt.

Zum einen geht es um das Verbot zum Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in gewerblichen Betrieben. Da laut Bebauungsplan Gewerbebetriebe aller Art, sowie Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig seien, widerspreche dies den Verboten zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Man bittet um entsprechende Ergänzung.

Hier wird missverstanden, dass die Aufzählung zulässiger Nutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes an die Vorgabe des § 8 BauNVO zum Gewerbegebiet gebunden ist. Es sind städtebauliche Nutzungsarten, die an dieser Stelle nicht durch andere, ohnehin geltende Rechtsverordnungen beschränkt werden dürfen. Die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes ist im Abschnitt 1.2.9 übernommen und dessen Verbote und Beschränkungen sind zweckmäßigerweise ebenfalls im Bebauungsplan (Abschnitt 1.6) wiedergegeben. Die dortige Auflistung über fünf Seiten zeigt, wie komplex die Regelungen sind, so dass sie mit

eindeutiger Lesart nicht in die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung übernommen werden können.

Im Übrigen ist der Verweis auf die Schutzverordnung dynamisch, d.h., wenn sie geändert oder gar verschärft würde, gilt sie auch in der neuen Form im bestehenden Bebauungsplan weiter. Ein „fixe“ Übernahme in die Festsetzungen wäre statisch und würde durch den Bebauungsplan in der alten Form weiterbestehen.

Über eine Fußnote kann ein zusätzlicher Hinweis auf die Rechtsverordnung erfolgen.

Die SGD bemängelt, dass laut Bebauungsplan Oberflächenbefestigungen auf unbebauten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden müssen. Dies widerspreche aber der Forderung einer Versickerung ausschließlich über die belebte Bodenzone und müsse daher entsprechend angepasst werden.

Der Einwand ist nicht zutreffend. Der Bebauungsplan formuliert: „Im Gewerbegebiet GE sollen Oberflächenbefestigungen auf den unbebauten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.“ Zum einen handelt es sich hier um eine „Soll“-Festsetzung, zum anderen gibt es einen Ausnahmetatbestand. Die Vorgaben der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes (Seite 21) als auch die zusätzlichen Hinweise aus den im Aufstellungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (Seite 26) gelten davon ungeachtet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 46.1 waren zusätzliche Hinweise im Rahmen einer weiteren Stellungnahme der SGD Nord vorgebracht worden, die die Bitte um Beachtung ihrerseits beigefügter „Allgemeiner Nebenbestimmungen bzw. Auflagen für Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten, Schutzzone III“ enthielt. Es handelte sich dabei allerdings nicht um Auflagen für die Gebäude selbst, sondern um Nebenbestimmungen bei der Ausführung der Bauarbeiten, mit der Forderung, diese Auflagen in die Ausschreibung der Bauarbeiten mit aufzunehmen.

Die Rechtsverordnung des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen „Grenbach (Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen) war bereits im Abschnitt 1.2.9 als Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB) in den Bebauungsplan übernommen und um die weiteren Ausführungen der SGD Nord ergänzt worden. Gleiches gilt für die Hinweise zum Schutzbereich für die Lahnsteiner Mineralquellen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 22. Juli 2021 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen. Die angeregten (redaktionellen) Hinweise und Eintragungen wurden vorgenommen.

2.8.4 Thematik des Immissionsschutzes

In der Planung des Gesamtareals wurden die unterschiedlichen Nutzungen städtebaulich voneinander getrennt. Im südlichen Bereich sind entsprechend der Flächennutzungsplan-Darstellung gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Die vereinzelt in der Begründung, unter anderem in der Niederschrift der Bürgerbeteiligung (Abschnitt 2.7.1.1.1, Seite 64) verwendete Begrifflichkeit einer „Beschränkung der maximal zulässigen Lärmwerte“ ist in ihrem Wortlaut nicht so zu verstehen, dass die Lärmwerte unter das maximal Zulässige gesenkt werden. Dies ist nicht das Anliegen der gemeindlichen Bauleitplanung und ließe sich auch kaum rechtfertigen. Vielmehr werden durch gutachterliche Nachweise aufgrund der Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen eben jene Werte ermittelt, die maximal möglich und damit zulässig sind.

Die gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ einzuhaltenden „Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden“ dürfen (mit Ausnahme kurzzeitiger Geräuschspitzen) nicht überschritten werden. Das kann, je nach Abstand zu den nächsten vorhandenen Wohngebäuden, insbesondere bei den in Nachtzeiten einzuhaltenden niedrigeren Werten, zu Beschränkungen führen.

Der Stadtrat hatte sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt und nach fachlicher Prüfung entsprechende Berücksichtigung erfahren werden.

Zur Vermeidung von zukünftigen schalltechnischen Konflikten zwischen den gewerblichen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 46.2 und den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft werden die schalltechnischen Auswirkungen aufgrund der schallemittierenden Nutzungen im Plangebiet begrenzt.

Das geeignete Instrument zur Sicherstellung der angestrebten Schutzziele stellt eine Geräuschkontingentierung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Im Zuge der Geräuschkontingentierung wird die maximal zulässige Schallabstrahlung der Bebauungsplanflächen ermittelt und durch die Festsetzung von Schallemissionskontingenten umgesetzt.

Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der zukünftig im Bebauungsplangebiet vorhandenen Nutzungen und der damit einhergehenden Geräuschemissionen an den schutzbedürftigen Bereichen im Umfeld keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden. Gleichzeitig soll für die unterschiedlichen Nutzungszonen innerhalb des Bebauungsplangebietes eine möglichst wenig eingeschränkte Betriebstätigkeit sichergestellt werden.

Diese „Schallemissionskontingentierung“ wurde auf Basis der DIN 45691 durchgeführt. Bei der Emissionskontingentierung werden die Schallabschirmungen durch bestehende Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht berücksichtigt, sondern theoretisch von freien Schallausbreitungsbedingungen vom Plangebiet in Richtung Nachbarschaft ausgegangen. Die tatsächlichen baulichen Randbedingungen sind dann beim schalltechnischen Nachweis eines konkreten Bauvorhabens im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Ziel der Geräuschkontingentierung ist es zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlungen der Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes unter Berücksichtigung der anzunehmenden gewerblichen Lärmvorbelastungen an den in der Nachbarschaft befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen und erheblichen Belästigungen durch Geräusche hervorgerufen werden.

Eine Geräuschkontingentierung war bereits im Bebauungsplan Nr. 46.1 vorgenommen und auch vor dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz bei dessen Normenkontrollverfahren thematisiert worden und kein Anlass gewesen, die Planung für unwirksam zu erklären.

Seitens der SGD werden nunmehr neuerliche Bedenken geäußert. Es sind dies fünf einzelne Punkte, darunter einer, der auch in der Thematik der geplanten Nutzungen (Art) ab Seite 103 angesprochen wird; darüber hinaus wurden vom Referat „Bauwesen“ Anmerkungen zu möglichen Reflexionen gemacht, die in der Thematik des Verkehrslärmschutzes ab Seite 100 behandelt werden).

Das mit der Berechnung beauftragte Ingenieurbüro hat zu den Vorwürfen Stellung genommen und die Auffassung der SGD entgegnet. Insbesondere befremdlich wirkt der Vorwurf, es sei keine Ermittlung der genauen Lärmbelastungen für das angrenzende Wohngebiet im Rahmen des Lärmgutachtens erfolgt; im vergleichbaren Wortlaut greift auch die einzige aus der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangene Stellungnahme dieses Thema auf.

Hier wird offenbar der Sinn des Gutachtens verkannt, das die Grundlage für die bauliche Nutzung des Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. 46.2 schaffen soll. Die einleitenden Erklärungen des Gutachtens („Situation und Aufgabenstellung“) legen dies in aller Ausführlichkeit dar.

Auch die weiteren Ausführungen zeigen, dass die von der SGD vorgebrachten öffentlichen Belange und die privaten Belange der Einwender offenbar nicht das Baugebiet, sondern die St. Martin Siedlung im Blick haben, wo nach deren Auffassung „aufgrund der extrem hohen Vorbelastung ... bereits jetzt die Grenze der Gesundheitsgefährdung erreicht“ werde. Ein Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahr 1992 besage, dass eine hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm eine Mehrbelastung auslöse, selbst wenn sie unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit bliebe - was zur Frage nach kompensatorischen Maßnahmen zur Lärmvorsorge führe.

Für eine Lärmvorsorge gegenüber dem Schienenverkehr sieht sich die Stadt Lahnstein aber nicht in der Pflicht. Vielmehr ist es die Deutsche Bahn, die aktuell Maßnahmen plant und durchführt, wie es das erteilte Einvernehmen der Stadt Lahnstein in der Stadtratssitzung am 29. Oktober 2020 (Vorlage BV20/3838) zum Projekt der Deutschen Bahn „Lärmsanierung Mittelrheintal: Neubau von Schallschutzwänden“ zeigt.

Die Stadt Lahnstein wird ihre bauliche Weiterentwicklung in den Industrie- und Gewerbegebieten rund um die Max-Schwarz-Straße nicht dahingehend einschränken, um Lärmvorsorge für die Deutsche Bahn zu betreiben. Die gutachterlich errechneten und im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente gewährleisten einen ausreichenden Immissionschutz gegenüber den angrenzenden Nutzungen.

Zu den weiteren Punkten der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht:

Eine „Vorbelastung“ durch den Betrieb der Autoverwertung Baumgarten (Punkt 1 der Stellungnahme der SGD) ist für das Plangebiet nicht relevant. Zur Ermittlung der Geräuschvorbelastungen durch die umliegenden Gewerbebetriebe war teilweise auf die Emissionsansätze des nordwestlich angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46.1 zurückgegriffen worden. Diesbezüglich wurden sowohl die dort festgesetzten Lärmkontingente als auch die analogen Berechnungsansätze für den Betrieb der Viktoria-Heil- und Mineralbrunnen verwendet. Schon für den näher angrenzenden Bebauungsplan Nr. 46.1 als auch im Rahmen der neu durchgeführten Berechnungen wurde für den Betrieb der Autoverwertung kein schalltechnischer Emissionsansatz verwendet.

Für die vermissten Vorbelastungen der Betriebe Zschimmer & Schwarz, Philippine und den an der Dr.-Walter-Lessing-Straße ansässigen Firmen (Punkt 2 der Stellungnahme) lagen dem Ingenieurbüro keine detaillierten schalltechnischen Gutachten vor, sodass im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Bewertung die Schallemissionen durch eine vereinfachende Gesamtbetrachtung in Anlehnung an die Vorgehensweise gemäß DIN 18005 und unter Berücksichtigung des derzeit bereits bestehenden Rücksichtnahmegebotes mithilfe von flächenbezogenen Schalleistungspegeln berücksichtigt wurde. Aufgrund der im Umfeld bereits bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen sind für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen bereits die Anforderungen gemäß TA Lärm zu beachten. Insofern sind die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Umfeld einzuhalten. Die für die Firma Zschimmer & Schwarz und Philippine gewählten, typisierenden, flächenbezogenen Schalleistungspegel in Höhe von 62 dB(A)/qm tagsüber stellen dabei übliche Geräuschemissionen von gewerblichen Nutzungsbereichen dar. Die kleingewerblichen Nutzungen an der Dr.-Walter-Lessing-Straße wurden mit einem geringeren Berechnungsansatz in Höhe von 60 dB(A)/qm berücksichtigt. Da gemäß den Vorgaben der TA Lärm die Immissionsrichtwerte während des Tageszeitraumes um 15 dB(A) höher sind als während des Nachtzeitraumes, wurde diese Differenz auch für den angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel während des Nachtzeitraumes berücksichtigt. Auf dieser Basis resultieren im Bereich der in Ansatz gebrachten Immissionspunkte Geräuschvorbelastungen in einer Größenordnung, mit der auch unter Berücksichtigung der innerhalb des Bebauungsplangebietes bereits genehmigten Nutzungen insgesamt die Anforderungen an den Schallimmissionschutz gemäß TA Lärm erfüllt werden.

Die im Ergebnis der durchgeführten Emissionskontingentierung (Punkt 3 der Stellungnahme) resultierenden schalltechnischen LEK Werte in Höhe von 57 dB(A)/qm bzw. 59 dB(A)/qm zur Tageszeit weichen nur geringfügig von den gemäß DIN 18005 empfohlenen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für Gewerbegebiete in Höhe von 60 dB(A)/qm ab. Die während des Nachtzeitraumes geringeren flächenbezogenen Schalleistungspegel liegen darin begründet, dass in relativ geringem Abstand bereits schutzbedürftige Wohnnutzungen in der Nachbarschaft bestehen und dort die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm während des Tages- und Nachtzeitraumes einzuhalten sind. Aufgrund der im vorliegenden Fall durch Zusatzkontingente in bestimmte Richtungen deutlich höheren zulässigen Schallemissionen ist die Schallabstrahlung nur in Richtung der empfindlichen

Nachbarschaft begrenzt. So ist beispielsweise für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Richtungssektors A während des Tageszeitraumes ein zulässiges Emissionskontingent in Höhe von $LEK = 59 + 14 = 73 \text{ dB(A)/qm}$ und nachts $LEK = 45 + 16 = 61 \text{ dB(A)/qm}$ zulässig. Durch entsprechend geschickte und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Planung kann somit die Ansiedlung einer Vielzahl von Gewerbebetrieben ermöglicht werden, die § 8 BauNVO entsprechen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits Nutzungsbereiche der Firma Zschimmer & Schwarz (Punkt 4 der Stellungnahme). Es sind dies ein Lkw- und Pkw-Parkplatz, Verwaltungsgebäude und Laborgebäude. Aufgrund der vorliegenden Daten über den Umfang der hierdurch zu erwartenden Geräuschimmissionen ist davon auszugehen, dass der genehmigte Betrieb der einzelnen Nutzungen durch die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente nicht eingeschränkt wird. Zu diesem Zweck wurden die stärker lärmemittierenden Nutzungsbereiche (hier insbesondere GE-4 mit dem Lkw- und Pkw-Parkplatz) mit erhöhten Lärmkontingenten insbesondere während des Nachtzeitraumes belegt.

Die innerhalb des Plangebietes derzeit vorhandenen und zukünftig möglichen schutzbedürftigen Räume (Punkt 5 der Stellungnahme) unterliegen nicht den Anforderungen aus der Lärmkontingentierung für den Bebauungsplan. Die Lärmkontingentierung regelt die zulässige Schallemission für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Bebauungsplangebietes. Innerhalb des Bebauungsplangebietes gelten die Anforderungswerte der TA Lärm, so dass durch zukünftig beantragte gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes auch der Nachweis zu erbringen ist, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes 46.2 die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm erfüllt werden.

Nach dieser Darlegung der technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen werden die vorgebrachten Bedenken der SGD gegen die Richtigkeit des Gutachtens als obsolet angesehen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 22. Juli 2021 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.8.5 Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege

Die SGD führt in ihrer Stellungnahme aus, dass - sofern die Generaldirektion für Kulturelles Erbe und die Untere Denkmalbehörde keine Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf vortragen - davon ausgegangen werden kann, dass die genannten Ziele der Regionalplanung der Planungsabsicht nicht entgegenstehen. In diesem Fall bestünden auch seitens der Oberen Landesplanung keine Bedenken.

Aus der Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde und Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.

Insoweit besteht hier kein Abwägungsbedarf.

Die Auswirkungen und der Einfluss der Planung auf das als Welterbestätte geschützte Mittelrheintal haben im Verfahren entsprechende Berücksichtigung erfahren.

Die in früheren Verfahren vorgetragene Auffassung der Direktion Landesdenkmalpflege hinsichtlich verlangter Maßnahmen, die maßgeblich in den städtebaulichen Entwurf des Baugebietes eingreifen und damit auch entscheidende wirtschaftliche Auswirkungen haben, wurde nicht geteilt.

Der Stadtrat hatte sich bereits in der Sitzung am 19. November 2015 im Rahmen der Abwägung mit der Thematik befasst und zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht umfassend geteilt, aber nach fachlicher Prüfung im Bebauungsplan-Entwurf entsprechende Berücksichtigung erfahren werden.

Eine spätere Stellungnahme der SGD Nord zu den Bebauungsplänen Nr. 45 und Nr. 46.1 attestiert keine grundsätzlichen Bedenken aus der Sicht der Initiative Baukultur Welterbe Oberes Mittelrheintal - empfahl allerdings die Beachtung von einzelnen Punkten, die im Zuge der damaligen Bauleitplanung abgehandelt werden sollten. Diese waren Gegenstand der damaligen Beratungen und Abwägungsprozesse und wurden damit abschließend behandelt.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 22. Juli 2021 im Rahmen der Abwägung die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen zur Kenntnis genommen.

2.8.6 Thematik der Belange der Deutschen Bahn

Die Festsetzung von Bauflächen hält die geforderten Abstandsflächen zu aktiven Gleisanlagen ein. Im Vollzug des Bebauungsplanes wird für Vorhaben, die diesen entsprechen, keine weitere Beteiligung bzw. Genehmigung der DB Netz erforderlich sein.

Entlang der Bahnanlagen sind Grünflächen und Mauereidechsenhabitate festgesetzt. Die notwendigen Abstandsflächen zu Bahnanlagen und dem Bahngelände, auch für Bepflanzungen, werden bei den Ausführungsplanungen und Maßnahmen berücksichtigt und mit der DB Netz AG abgestimmt.

Die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser und sonstiger Abwässer wurde durch Fachplanungen geprüft und entsprechende Maßnahmen geregelt.

Die Anmerkungen der DB AG hinsichtlich der Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen, die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes und die Sichtverhältnisse auf Bahnanlagen und Signalanlagen, des Vorhandenseins von Kabeln und Leitungen, Vorflutverhältnissen, Lagerung von Baumaterial, Art und Abstand von Bepflanzungen, der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn, die Gewährleistung von Zugängen zu den Eisenbahnüberführungen und Durchlässen, Einfriedung der Grundstücke, die Gefahren durch die 15 kV-Spannung der Oberleitung in unmittelbarer Nähe und den notwendigen Schutzabständen, die Sicherung der Baufelder während der Baumaßnahmen, den Sicherheitsabständen zu den 15 kV-Oberleitungsmastfundamenten sind durch Festsetzungen der Bauleitplanung nicht regelbar. Sie sind gegebenenfalls im Rahmen der Bau- und Aus-

führungsmaßnahmen zu beachten. Ein entsprechender Verweis war bereits in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 46.1 war seitens der Deutschen Bahn AG eine Stellungnahme mit einer Vielzahl von Auflagen vorgebracht worden, die sich von der im ersten Verfahren eingereichten Fassung unterschied. Diese zu beachtenden Sachverhalte, die unter „Hinweise und Empfehlungen“ in den Bebauungsplan integriert sind, wurden für den Bebauungsplan Nr. 46.2 durch die neuere Fassung ersetzt. Auflagen, die sich nicht über die Bauleitplanung regeln lassen (wie beispielsweise die Forderung nach Abgabe einer Verpflichtungserklärung der bauausführenden Firmen) bleiben dabei außen vor.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 46.2 wurde seitens der Deutschen Bahn AG eine Stellungnahme mit einer Vielzahl von wiederum teilweise neu formulierten Auflagen vorgebracht, die sich von den der beiden in früheren Verfahren eingereichten Fassungen unterscheidet. Darüber hinaus wurden Pläne mit Kabellagen der DB Kommunikationstechnik eingereicht, die - soweit sie von Baumaßnahmen berührt werden sollten - zuvor einer kostenpflichtigen Abstimmung bedürften.

Darüber hinaus erwartet die Deutsche Bahn AG eine - in einer als „Eingangsbestätigung“ betitelten, zusätzlich enthaltene - von der Stadt Lahnstein abzugebende Verpflichtungserklärung. Diese formuliert die Bestätigung, die aufgeführten Merkblätter im Rahmen der DBKT-Betreiberauskunft erhalten zu haben und sich gegenüber den durch DB Kommunikationstechnik GmbH vertretenen Eigentümern zu verpflichten, die darin geforderten Schutzmaßnahmen einzuhalten. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung der im Kabelmerkblatt enthaltenen Pflichten entstehen, solle die Stadt (unter Verweis auf § 315 ff. StGB) in vollem Umfang aufkommen.

Nach wie vor überschätzt die Deutsche Bahn AG bei der Beteiligung im Zuge von Bauleitplanverfahren ihre Zuständigkeit. Insbesondere wird nicht erkannt, dass deren Belange nicht als verbindliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in den Bebauungsplan einfließen können und schon gar nicht, wenn sie nicht im Geltungsbereich zu liegen kommen. Die genannten Kabellagen befinden sich weitab des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes am östlichen Rand der Gleisanlagen parallel zur Braubacher Straße und verschwenken in Höhe des südlichen Randes der städtischen Friedhofsanlagen zwischen die Schienenführung.

*Die Deutschen Bahn (die in ihrer Stellungnahme darauf hinweist, dass bei Veröffentlichung ihrer Schreiben aus Datenschutzgründen der Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, Emailadresse, Postanschrift ihrer Mitarbeiter*innen geschwärzt werden müssen) wurde per Email bereit auf den Rahmen ihres Aufgabenbereiches nach § 4 Abs. 1 BauGB hingewiesen und gleichzeitig abschlägig über die Abgabe einer Verpflichtungserklärung informiert.*

In einer weiteren, verspätet eingegangenen Stellungnahme, wird die Aussage getätigt, dass die DB einer Begründung parallel zur Bahnanlage nicht zustimme. Hierzu war allerdings

bereits eine von der DB vorgegebene Formulierung in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen worden, wonach Abstand und Art der Bepflanzung so gewählt werden müssen, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Im Weiteren heißt es: „Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 Meter. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.“

Einer Begrünung „parallel zur Bahnanlage“ auf privatem Eigentum grundsätzlich nicht zustimmen zu wollen, greift in Eigentumsrechte ein, die der Bebauungsplan nicht umsetzen wird. Im Übrigen verlangt der Bebauungsplan auch nicht, dass eine Begrünung vorgenommen werden muss; unter 1.3.3 ist lediglich geregelt, welche Gehölze zulässig sind. Bei der innerhalb der Privaten Grünfläche PG-2 vorgesehenen mageren Blühflächen handelt es sich nicht um Gehölzpflanzungen, sondern um krautigen Bewuchs, der keine Aufwuchshöhe erreicht, die zu einer elektrischen Gefährdung der Oberleitungsanlage führen könnte.

Die ebenfalls vorgebrachte Forderung nach Anlage eines bahnparallelen Weges für Instandhaltungspersonal und Fahrzeuge der DB Netz, die auch einen Zugang zur Gleisanlage (durch die ansonsten geforderte Einzäunung) beinhaltet, wird im Bebauungsplan nicht nachgekommen. Ein derartig gravierender Eingriff ins das Eigentum vornehmen zu wollen und dabei auch die Kosten für die Herstellung von Straße und Einzäunung auf Private umzulegen und darüber hinaus der DB die Nutzung dieser Grundstücksflächen zu gestatten, kommt einer Enteignung gleich. Die hierfür nötigen Voraussetzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht geschaffen. Bei Notwendigkeit der Anlage eines solchen Weges hätte die DB nach der Aufgabe der Güterabfertigung die hierfür benötigten Flächen nicht veräußern dürfen. Im Übrigen sei dahingestellt, ob das Bahngelände nicht auch auf anderem Weg, zumindest aber auch über die an dieser Stelle viergleisige Bahnstrecke selbst, erreicht werden kann.

Soweit zivilrechtlich in den Kaufverträgen der Deutschen Bahn Bedingungen enthalten sind (die hier seitens der DB nicht bekannt gemacht wurden und auch nicht der Öffentlichkeit bekannt sein müssen), aus denen weitergehende Rechte abzuleiten sind, gelten diese selbstverständlich auch ungeachtet getroffener bzw. nicht getroffener Bebauungsplan-Festsetzungen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 22. Juli 2021 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass

die Neufassung der zu beachtenden Hinweise bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Bebauungsplan unter „Hinweise und Empfehlungen“ aufgenommen wird, die weiteren Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.8.7 Thematik der Anbindung des Baugebiets

Der Stadtrat hatte sich auf der Grundlage der nachfolgenden Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die äußere Erschließung des Plangebiets von wesentlicher Bedeutung sei, daher die Inhalte der damals vorgebrachten Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität (Abschnitt 2.7.2.1.7 auf Seite 75) geteilt und eine später ergangene Zustimmung des LBM im Zuge der Bauleitplanung Nr. 45 zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren war eine Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung erstellt worden, die unter Berücksichtigung des vorhandenen und prognostizierten Verkehrsaufkommens die Verkehrsflüsse ermittelt und die Leistungsfähigkeit der Anschlusspunkte geprüft hat. Die Studie ist Bestandteil der vom Stadtrat zur Offenlage beschlossenen Bebauungsplanung; die Ergebnisse sind im Abschnitt 2.4.1 auf Seite 44 wiedergegeben.

Die Entscheidung über die verkehrstechnische Anbindung des „Rheinquartiers“ ist, unter anderem auch unter Wertung vorgenannter Studie, im Bebauungsplan Nr. 45 grundlegend gefallen und in der dortigen, bereits vollzogenen Abwägung nachzulesen.

Der Bebauungsplan Nr. 46.2 nimmt die bestehenden Verkehrsflächen (Max-Schwarz-Straße) auf und führt sie - wenngleich auch außerhalb seines Geltungsbereiches - bis zum südlichen Ende des Bebauungsplanes weiter. Änderungen an diesen Verkehrsflächen nimmt der Bebauungsplan nicht vor, insbesondere keine Straßenverbreiterungen. Die Festlegung von Park- und Halteverboten obliegt dem Bebauungsplan nicht, ebenso nicht, den Anliegern Kosten aufzuerlegen.

In der neuerlichen Stellungnahme nimmt der LBM (erstmalig) Bezug auf den in der Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung enthaltenen Leistungsnachweis zur erreichbaren Qualitätsstufe, hier den Knoten mit der Bundesstraße (Blatt 64-67 der PDF-Datei).

In dessen Ergebnis, so zitiert der LBM „wurde für den Verkehrsstrom 4 (Linkseinbieger von der Max-Schwarz-Straße in die B 42 Richtung Braubach) die Qualitätsstufe E ermittelt. Für die B 42 wurde die Qualitätsstufe A für den geradeausfahrenden Verkehr und die Qualitätsstufe B für den Linksabbiegestrom ermittelt.“

Die aus der Machbarkeitsstudie entnommenen Werte sind zutreffend; sie stellen jedoch keine Problematik dar, die es vorzugeben gilt. Qualitätsstufe A (0 bis 10 Sekunden Wartezeit) und B (10 bis 12 Sekunden Wartezeit) sind gute Werte an einem leistungsfähig ausgebauten Knotenpunkt, der separate Rechts- und Linksabbiegespuren (Ausfahrkeil) aufweist; dass der Linksabbieger in der für den Verkehr vom Rheinquartier Richtung Süden (30 bzw. 47 Fahrzeuge/Std.) Wartezeiten von 90 bzw. 115 Sekunden aufweisen kann und damit der Qualitätsstufe E zuzuordnen ist, scheint aus heutiger Sicht nicht problematisch. Angesichts 690 Fahrzeugen pro Stunden auf der B 42 selbst ist diese durchschnittlich kalkulierte Wartezeit verständlich. Raum für eine Umgestaltung des Knotenpunktes durch die Nutzung der Sperrfläche (wie bei „Lahnstein Mitte“) ist vorhanden.

Bei im Grunde gleicher Ausgestaltung des nördlich gelegenen Knotenpunktes ehem. L 335/B 42 dürften sich die Wartezeiten für Linksabbieger Richtung Süden auch hier gleichmaßen zeigen.

Die Ausführungen des LBM, dass keine Ansprüche der Stadt Lahnstein zur Umgestaltung des Knotens durch die längeren Wartezeiten im untergeordneten Ast gegenüber dem Landesbetrieb abgeleitet werden können, werden zur Kenntnis genommen. Eine weitere Untersuchung der aktuellen Situation am Knoten mit belegbarer Abbildung der einzelnen Ströme belegbar wird zum jetzigen Zeitpunkt für nicht erforderlich gehalten.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 22. Juli 2021 im Rahmen der Abwägung die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen zur Kenntnis genommen; sie führen zu keiner Änderung der Planung.

2.8.8 Thematik des Verkehrslärmschutzes

Die Thematik des Verkehrslärmschutzes war im Bebauungsplan Nr. 45 immanent, da es galt, die neue, parallel und unmittelbar neben der Bahnstrecke (und ehem. Landesstraße) vorgesehene Wohnbebauung vor Emissionen zu schützen.

Dies führte zu dahingehend geäußerten Bedenken hinsichtlich befürchteter negativer Auswirkungen auf die östlich gelegenen Gebäude durch Reflexion von Schallwellen, die zu einer Lärmerhöhung führen würden.

Der Stadtrat hatte sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt und nach fachlicher Prüfung im Bebauungsplan-Entwurf entsprechende Berücksichtigung erfahren werden. Dem wurde Rechnung getragen, soweit es das Planungsrecht zulässt.

Das Gebiet östlich der Braubacher Straße ist bereits im Bestand teilweise erheblich durch Verkehrslärmimmissionen der Braubacher Straße und insbesondere der Schienenstrecke vorbelastet. Insoweit sieht die Deutsche Bahn hier auch die Errichtung von Lärmschutzwänden vor.

Durch die Schallreflexionen von neuen Gebäuden innerhalb des Bebauungsplangebietes sind rechnerische Pegelerhöhungen der bestehenden Verkehrslärmsituation bei größeren Abmessungen der Gebäude sowie ungünstiger Lage parallel in geringem Abstand zu den Schienenstrecken nicht auszuschließen.

Letztendlich kann aber die genaue Ermittlung der möglicherweise zu erwartenden Pegelerhöhungen durch Schallreflexionen nur anhand von konkreten Planunterlagen zur Positionierung, Größe und Geschossigkeit der geplanten Gebäude ermittelt werden.

Für derartige Ermittlungen ist entscheidend, an welcher Position genau zukünftige schallreflektierende Fassaden angeordnet werden und über welche Abmessungen diese verfügen (Länge und Höhe). Gebäude im Nahbereich der Schienenstrecke mit großen Abmessungen haben in der Regel einen höheren Reflexionsanteil als niedrigere Gebäude mit kleineren Bauteilabmessungen bzw. Gebäude, die in einem größeren Abstand zur Schienenstrecke angeordnet werden. Darüber hinaus spielt auch beispielsweise die Positionierung des Gebäudekörpers im Baufeld eine Rolle. Schräg in einem bestimmten Winkel zu den Schienenstrecken orientierte Gebäudefassaden weisen andere Reflexionseigenschaften auf, als parallel zu den Schienenstrecken angeordnete Gebäude. Auch zukünftig geplante

Schallschutzmaßnahmen an der Schienenstrecke selber können gegebenenfalls Einfluss auf die Geräuschsituation bewirken.

Da im Zuge der Bauleitplanung keine konkreten Aussagen zur Lage der Gebäude im zukünftigen Bebauungsplangebiet gemacht werden können, sind zum jetzigen Zeitpunkt auch keine konkreten Aussagen der zu erwartenden Schallreflexionen möglich. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 45 war die Lage einer durchgehend geschlossenen Bebauung parallel zur Schienenstrecke als Teil des erforderlichen Schallschutzes für das Plangebiet von Anfang an bekannt, so dass auf dieser Basis mögliche Auswirkungen durch Schallreflexionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt werden konnten.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 46.2 sind unterschiedliche Anordnungen von Gebäuden auf den derzeit noch freien Plangrundstücken möglich. Eine Bewertung der diesbezüglich zu erwartenden Schallreflexionen kann daher erst im Baugenehmigungsverfahren unter Kenntnis der dann konkret geplanten Lage, Abmessung und Anordnung der Gebäude erfolgen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erweiterte die SGD in ihrer zweiten Stellungnahme ihre Bedenken hinsichtlich der Handhabung von Maßnahmen bei Immissionen, die durch Reflexion hervorgerufen werden; im vergleichbaren Wortlaut greift auch die einzige aus der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangene Stellungnahme dieses Thema auf.

Diese Thematik war bereits von der SGD im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46.1 eingebracht worden. Hier war vor drei Jahren die Erarbeitung entsprechender Konzepte zur Konfliktbewältigung verlangt worden.

Dabei war verkannt worden, dass das Gewerbegebiet gegenüber den östlich verlaufenden Verkehrswegen keinen eigenen Lärmschutz benötigt, da im Gewerbegebiet keine Wohnnutzung zulässig ist und insbesondere nicht zu den empfindlichen Nachtzeiten eine Aufenthaltsfunktion ermöglicht.

Unabhängig davon kommt es im Gewerbegebiet nicht zu einer durchgehend geschlossenen Wand, wie sie als passiver/aktiver Lärmschutz in den Mischgebieten der „Rheinquartier“-Bebauungspläne vorgeschrieben sind. Aufgrund der im Bebauungsplan nicht festgesetzten Bauweise ist es zwar nicht auszuschließen, dass theoretisch im Gewerbegebiet ein durchgehend über sechshundert Meter langer geschlossener Baukörper errichtet wird. An der befürchteten Problematik würde es aber auch nichts ändern, wenn dort zwei oder mehr Baukörper errichtet würden, die die notwendige Abstandsflächen nach der Landesbauordnung halten.

Es kann auch nicht erwartet werden, dass das Gebiet aus Gründen der befürchteten Reflexion durch neue Baulichkeiten gänzlich unbebaut bleiben muss. Schließlich werden im Einwirkungsbereich des Bahnlärms auch an derer Stelle in Lahnstein bzw. im gesamten Mittelrheintal neue Gebäude errichtet, die nicht mit Auflagen eines absorbierenden Lärmschutzes für die gegenüberliegenden Baugebiete versehen werden.

Der Stadtrat hatte sich im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 46.1 auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 13. September 2018 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt wurden und zu keiner Änderung der Planung führten.

Diese für den Bebauungsplan Nr. 46.1 vorgenommene Abwägung war auch vor dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz bei dessen Normenkontrollverfahren kein Anlass gewesen, die Planung für unwirksam zu erklären. Dies betrifft auch das vermeintlich nicht beachtete „Gebot der Konfliktbewältigung“, was keinesfalls vom OVG gerügt wurde.

Dieser zunächst eher zurückhaltend formulierte Grundsatz ist in der Folgezeit zunehmend zu einem planungsrechtlichen Gebot übersteigert worden. Aus ihm wurden zum Teil überzogene Forderungen an den Umfang und Inhalt der Bebauungsplanung abgeleitet. Dieser Tendenz sind das BVerwG, Teile des Schrifttums und schließlich auch der Bundesgesetzgeber mit der Neufassung des Einleitungssatzes von § 9 Abs. 1 und der Umformung des Planungsleitbildes durch die Erweiterung von § 30 Abs. 2 entgegengetreten: Eine Konfliktlösung durch Bebauungsplanung ist nur begrenzt möglich und erforderlich. Das Gebot der Konfliktbewältigung gilt daher nicht uneingeschränkt und undifferenziert.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bei der Bauleitplanung an den Katalog zulässiger Festsetzungen in § 9 gebunden. Doch weder aus dem Erforderlichkeitsgrundsatz des § 1 Abs. 3 im Allgemeinen noch dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung können Anforderungen an den Bebauungsplan gestellt werden, die dieser mit den ihm spezifischen Mitteln nicht erfüllen kann. Die Gemeinde kann mit dem Instrument des Bebauungsplanes Probleme nur insoweit lösen, wie es das Gesetz ihr gestattet. Die Anforderungen dürfen auch unter dem Gesichtspunkt des Gebots der Konfliktbewältigung nicht bis zum rechtlich oder faktisch Unmöglichen überspannt werden. Dies setzt allerdings voraus, dass der Bebauungsplan für eine Konfliktlösung im nachfolgenden Verfahren noch offen ist, was hier unbestritten der Fall ist.

Der Bebauungsplan entscheidet im Regelfall nicht über die Zulässigkeit eines einzelnen Vorhabens, sondern schafft durch typisierte Festsetzungen lediglich einen verbindlichen Rahmen, dessen Ausfüllung dem Genehmigungsverfahren überlassen bleibt. Durch eine solche Festsetzung werden nur Konflikte allgemeiner Art ausgelöst.

Aufgrund der Größe bzw. bahnparallelen Länge des Baugebietes Nr. 46.2 nimmt der Bebauungsplan in seinen Textlichen Festsetzungen einen Passus auf, wonach unter der Überschrift „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen“ auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) gegebenenfalls (auch bauliche und technische) Vorkehrungen zu treffen sind, um mögliche Reflexionen zu vermeiden, die den Verkehrslärm von den neuen Baulichkeiten auf die schutzbedürftige Nutzung zurückwerfen.

Da die Festsetzung der überbaubaren Flächen unterschiedliche Anordnungen von Gebäuden ermöglicht, hat eine Bewertung der zu erwartenden Schallreflexionen unter Kenntnis der konkret geplanten Lage, Abmessung und Anordnung der Gebäude im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Der Vorschlag der SGD, denkbar sei eine Festsetzung, nach der die der Lärmquelle Eisenbahn

zugewandten Gebäudeaußenflächen ganz oder teilweise hoch schallabsorbierend (...) auszuführen sind, kann nicht ernsthaft verfolgt werden. In der Praxis waren bereits die im Bebauungsplan Nr. 45 enthaltenden Vorschriften zur Errichtung einer hochschallabsorbierenden Lärmschutzwand mit einem Reflexionsverlust von mindestens 8 db schwierig zu handhaben, da zwangsläufig vorhandene Fensterflächen in der Fassadenwand den Schall reflektieren aber nicht absorbieren. Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes können nicht allgemeingültige Vorschriften generieren; dies ist zweckmäßigerweise, auch zur Bestimmtheit der Maßnahmen und der Rechtssicherheit bei der Durchsetzung, auf das nachgeschaltete Baugenehmigungsverfahren zu verlagern.

Auch Gebäude, die im Gewerbegebiet im Abstand von knapp zwanzig Metern neben den Bahngleisen errichtet werden, können durchaus auch Türen und Fenstern (beispielsweise für Büros oder andere zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet) aufweisen. Diese sind bauordnungsrechtlich notwendig für Belichtung und Belüftung.

Gründe für eine Untersagung solcher Fenster (gleichgültig ob offenbar oder nicht) gibt es nicht. Vielmehr ließen sie sich nur vermeiden, wenn die Grundrissgestaltung der gewerblichen Gebäude darauf eingeht und dort „verlorene Räume“ anordnet. Es wäre absurd, solche Auflagen zu fordern, die zum einen rechtlich nicht durchsetzbar sind und zum anderen bzw. gleichzeitig der grundsätzlichen und auch wirtschaftlichen Tragfähigkeit eines Gewerbegebietes schaden.

Aus den gewerblichen Bauten resultierende Emissionen sind gutachterlich auf bestimmte Werte festgelegt worden. Darüber hinaus resultierende Reflexionen (von den Fenstern oder dem verwendeten Mauerwerk bei der Errichtung der Gewerbegebäude) sind theoretisch nicht auszuschließen, doch treten solche im gesamten Rheintal links und rechts der verlaufenden Bahngleise auf. Es wäre absurd zu verlangen, dass Gebäude, die an den Bahnstrecken errichtet werden, einen dahingehenden Lärmschutz erhalten müssen, dass Reflexionen auf die gegenüberliegende Seite des Verkehrsweges verhindert werden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 22. Juli 2021 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.8.9 Thematik der geplanten Nutzungen

2.8.9.1 Thematik der geplanten Nutzungen (Art)

Nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes soll sich das gesamte Areal des ehemaligen Güterbahnhofes mit seiner Baugebietsfestsetzung als Mischgebiet (nördlich) und Gewerbegebiet (südlich) entwickeln. Dazu wurden Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 45 (nur Mischgebiet) und Nr. 46.1 (Mischgebiet und Gewerbegebiet) und Nr. 46.2 (nur Gewerbegebiet) durchgeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes am Rheinufer mit der vorgesehenen Nr. 47 wird vorerst nicht weitergeführt, zumal auch Flächenanteile dieses Bereiches der

Nr. 45 zugeschlagen wurden. Darüber hinaus hat der Stadtrat zwischenzeitlich den Beschluss gefasst, die verbindliche Bauleitplanung auch auf die bestehenden, bereits als solche genutzten gewerblichen und industriellen Flächen auszudehnen, so wie es der Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein darstellt.

Im Zuge dieser Gesamtplanung, die sich mit ihrer gewerblichen und industriellen Nutzung über die vorgenannten Bebauungspläne mit den Nrn. 46.1, Nr. 46.2 und 49 erstreckt, findet eine baugebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten statt, in der neben den emissionskontingentierte Gewerbegebieten der Nrn. 46.1 und 46.2 auch ausreichend Flächen als „Ergänzungsgebiet“ vorhanden sind, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten.

Im Übrigen findet eine Emissionsbeschränkung faktisch kaum statt. Die im Ergebnis der durchgeführten Emissionskontingentierung resultierenden schalltechnischen LEK Werte zur Tageszeit weichen nur geringfügig um 1 dB(A)/qm von den gemäß DIN 18005 empfohlenen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für Gewerbegebiete in Höhe von 60 dB(A)/qm ab. Die während des Nachtzeitraumes geringeren flächenbezogenen Schalleistungspegel liegen darin begründet, dass in relativ geringem Abstand bereits schutzbedürftige Wohnnutzungen in der Nachbarschaft bestehen und dort die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm während des Tages- und Nachtzeitraumes einzuhalten sind.

Auch sind durch Einbringung von Zusatzkontingenten in bestimmten (durch Sektoren definierten) Richtungen Möglichkeiten gegeben, das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO uneingeschränkt zu nutzen. So ist beispielsweise für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Richtungssektors A während des Tageszeitraumes ein zulässiges Emissionskontingent in Höhe von $LEK = 59 + 14 = 73$ dB(A)/qm und nachts $LEK = 45 + 16 = 61$ dB(A)/qm zulässig. Durch entsprechend geschickte und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Planung kann somit die Ansiedlung einer Vielzahl von Gewerbebetrieben ermöglicht werden, die § 8 BauNVO entsprechen.

Der Stadtrat hatte bereits in der Sitzung am 19. November 2015 die damals vorliegenden Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung entschieden, diese im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Darunter fällt auch die neuerliche Stellungnahme der SGD, die eben wieder auf die aktuelle Rechtsprechung verweist, wonach dass im Plangebiet gewährleistet bleiben muss, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Das bedeute, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder ein Teilgebiet geben müsse, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Alternativ sei auch eine baugebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten denkbar, wobei dieser planerische Wille ist in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung zu dokumentieren sei.

Dem war bereits im Bebauungsplan Nr. 46.1 nachgekommen und auch vor dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz bei dessen Normenkontrollverfahren thematisiert worden,

wobei diese seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 7. Dezember 2017 eingebrachte Anforderung an die Gliederung von Gewerbebetrieben inzwischen auch in Zweifel gezogen wird, nach wie vor aber Bestand hat.

Die alternative Möglichkeit der Gliederung wird daher hier entsprechend aufgenommen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 22. Juli 2021 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass den Inhalten der vorgebrachten Stellungnahmen bereits entsprochen wurden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.8.9.2 Thematik der geplanten Nutzungen (Maß)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wurde vom Referat Baukultur im Welterbe teilweise in Frage gestellt. Nach deren Auffassung sollte - „zur Erhaltung eines homogenen Stadtbildes“ - die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im GE 3 die Höhe des bereits bestehenden Verwaltungsgebäudes nicht überschreiten. Nach deren Einschätzung dürfte diese Höhe unter der jetzt festgesetzten zulässigen Höhe von 18,25 m liegen.

Die Wunschvorstellung eines „homogenen Stadtbildes“ kommt bei diesem Gewerbegebiet, das dreiseitig von gewerblichen und industriellen Bauten umgeben ist und neben einer vielbefahrenen Bahnstrecke liegt, nicht zum Tragen.

„Homogen“ hieße auch, dass das Gebiet „gleichmäßig aufgebaut; einheitlich, aus Gleichartigem zusammengesetzt“ (Quelle: Duden) wäre bzw. werden soll. Dies ist zudem über das Instrument des Bebauungsplanes kaum erreichbar; es müssten verbindlich einzuhaltende Mindest- und Höchstwerte für die Gebäudehöhen festgesetzt werden, um ein „homogenes Stadtbild“ zu erhalten. Das lässt sich in einem Gewerbegebiet nicht begründen.

Im Übrigen hat das angesprochene, nach deren Einschätzung unter der jetzt festgesetzten zulässigen Höhe von 18,25 m liegende bestehende Verwaltungsgebäude, eine gemäß Baugenehmigung tatsächliche Höhe von 18,15 m. Es wurde in der Planung davon abgesehen, die nächste „volle“ oder auch „halbe“ Meterzahl von 19 bzw. 18,50 m festzusetzen. Die Aufrundung auf den nächsten Viertelmeter mit 18,25 m lässt sich auch durch eventuell in den Folgejahren erforderliche baukonstruktive Anpassungen (Nachbesserung Attika, Erhöhung Flachdachaufbau etc.) begründen. Einer Herabsetzung auf den vorgeschlagenen Wert des Bestandes mit 18,15 m wird nicht nachgekommen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 22. Juli 2021 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.8.9.3 Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung)

Sowohl von der SGD Nord (Bauwesen) als auch vom Welterbe-Sekretariat „Baukultur“ werden die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen kritisch gesehen. Man

verweist bzw. empfiehlt eine Konkretisierung der Festsetzung in Anlehnung an den Leitfaden Farbkultur, der „ein breites Spektrum an verträglichen Farben im Welterbe“ biete.

Wie bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 45 und Nr. 46.1 festgesetzt, ist in den dortigen Mischgebieten für die Gestaltung der Außenwände aller baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Nebenanlagen, Garagen) nur die Verwendung von Farbtönen zulässig, die im Farbfächer des „Leitfaden Farbkultur“ der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal enthalten sind.

Für das südlich angrenzende Gewerbegebiet, das im Bebauungsplan Nr. 46.1 beginnt und sich nun südlich fortsetzt bzw. an vorhandene gewerbliche und industrielle Gebiete (die später im Bebauungsplan Nr. 49 überplant werden) anschließt, übernimmt der Bebauungsplan Festsetzungen, die sich in der Stadt Lahnstein bei der Planung von Gewerbe- und Sondergebieten in den letzten beiden Jahrzehnten bewährt haben. Es sind dies dahingehende Festsetzungen, die für die Gestaltung der Außenwände aller Gebäude und auch Grundstückseinfriedungen nur weiße und aus Weiß durch Abtönen gewonnene blasse Farbtöne erlauben. Damit wurde insbesondere vorgebeugt, dass Werbeanlagen als Farbe eingesetzt wurden, um Gebäuden einen besonders auffallenden Anstrich zu geben.

Im Bebauungsplan Nr. 46.2 wurden die üblichen Vorgaben zur Gestaltung von Fassaden (als auch Werbeanlagen) etwas abgeschwächt. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass hier kein neues Gewerbe- oder Sondergebiet in der Nähe von vorhandener Wohnbebauung geschaffen wird, sondern im Bestand zweier seit Jahrzehnten ansässiger Unternehmen geplant wird, die bis dato, ihrer historischen Entwicklung geschuldet, auch auf das Baurecht im „ungeplanten Innenbereich“ verweisen konnten. Restriktiv getroffene Festsetzungen würden damit auch eine einschneidende Beschränkungen gegenüber bisherigen Rechten innehaben. Das bedeutet nicht, dass von jeglichen Festsetzungen gänzlich Abstand genommen wird; vielmehr werden die „blassen Farbtöne“ belassen, aber „dunkle“ (d.h. auch das bisher schon anzutreffende „schwarz“) ebenfalls für zulässig erklärt.

Die Formulierung „blasse Farbtöne“ hat in den letzten Jahren keine Auslegungsschwierigkeiten ergeben; insbesondere mit dem Zusatz, dass alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben unzulässig sind.

Für Gewerbegebiete wird die Anwendung des Leitfadens nicht als sinnvoll und erforderlich angesehen. In Gewerbegebieten, auch wenn sie im Rahmenbereich des Welterbes zu liegen kommen, dürfen andere Maßstäbe gesetzt werden, als dass diese Anlagen und Gebäude mit Ihrem Äußeren zu einem besonders harmonischen Gesamteindruck des Mittelrheintales beitragen müssten. Dies ist nicht der Zweck und keinesfalls die Aufgabe von Gewerbegebieten, die für die wirtschaftliche Entwicklung des Mittelrheintales ebenso wichtig sind, wie das Welterbe selbst.

Die getroffenen Festsetzungen tragen bereits im besonderen Maße dazu bei, dass ein Rahmen gesetzt wird, der gestalterische „Auswüchse“ verhindert oder einschränkt. Die „Frage des guten Geschmacks“ lässt sich ohnehin nicht über einen Bebauungsplan entscheiden. Soweit der Leitfarben Farbkultur zwar ein „breites Spektrum verträglicher Farben“ vorgibt, so spart er doch dunkle Farbtöne aus, die im Erscheinungsbild einer Firma eine

entscheidende Rolle spielen. Es ist nicht angesagt, „ohne Not“ beschränkend auf das „Corporate Design“ eines Unternehmens einzuwirken.

Um die Attraktivität eines Gewerbegebietes sicherzustellen, können und dürfen Festsetzungen nicht in einem Grad getroffen werden, die eine Ansiedlung unverhältnismäßig erschweren oder gar unwirtschaftlich machen.

Das betrifft auch eine angeregte Dach- und Fassadenbegrünung, die zwar allseits gerne empfohlen wird und sicherlich zum Ziel des Klimaschutzes beiträgt. Auch wenn aus städtebaulicher Sicht mit Blick auf § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB eine entsprechende Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung sowohl unter ökologischen als auch klimatischen Aspekten (Klimaschutz und Klimaanpassung) begrüßt wird, soll dies in einem Gewerbegebiet nicht zwingend vorgeschrieben werden.

Die Möglichkeit, Einblicke auf das Gebiet von den umliegenden Höhen des Mittelrheintals nehmen zu können, kann nicht zu Lasten der Gewerbetreibenden mittels kostenträchtiger Dachbegrünungen kompensiert werden.

Die Stadt Lahnstein stellt sich ihrer Lage in einem Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion, sieht sich aber nicht veranlasst, hier für Gewerbetreibende besondere Anforderungen an den Klimaschutz zu stellen, um auf eine allgemeine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hinzuwirken. Diese können durch Verpflichten zu unverhältnismäßigen Aufwendungen ansonsten nicht vorgesehener Dach- und Fassadenbegrünungen nicht unterstützt werden.

Selbstverständlich kann der Bauherr von der Herstellung der extensiven Dachbegrünung profitieren (Wärmedämmwirkung, Erhöhung der Lebensdauer des Daches). Die Begrünung bietet für das Unternehmen selbst klimatische Vorteile wie Kühlung und Luftbefeuchtung in der Umgebung des Betriebsgebäudes sowie Verbesserung der Luftqualität. Es bleibt aber dem Unternehmen selbst überlassen, Nutzen aus den genannten Vorteilen zu ziehen. Der Bebauungsplan verbietet dies nicht.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Gewerbegebiet - auf einer Fläche, die weit über ein Jahrhundert lang dem industriellen Bahnverkehr vorbehalten war - wird nicht befürchtet. Es ist auch fraglich, ob solche kosmetischen Maßnahmen wie beispielsweise eine Fassadenbegrünung mit Rankgewächsen maßgeblich der offenbar vorhandenen Wunschvorstellung Rechnung tragen kann, dass neue Gebäude im Welterbe am besten überhaupt nicht errichtet werden sollen. Ein Gebäude kann nicht vollends unter Grünbewuchs verschwinden, zumal es auch Fenster und Öffnungen aufweisen muss. Auch eine Dachbegrünung kann nur bei flachen Dächern erfolgen; die Dachdeckung geneigter Sattel- und Pultdächer ist immer als solche zu erkennen.

Auch dem Vorschlag, die Festsetzungen zu Größe und Gestaltung der Werbeanlagen restriktiver zu behandeln, kann nicht gefolgt werden. Im Übergang der Bebauungspläne Nr. 46.1 zu Nr. 46.2 wurden u.a. aus Gründen des Bestandsschutzes gegenüber bereits

vorhandener oder kürzlich genehmigter Werbeanlagen die restriktive Handhabung benachbarter Bebauungspläne gelockert.

Verschärfte Auflagen sind Gewerbetreibenden nicht zuzumuten. Sie können auch nicht damit gerechtfertigt werden, dass sich das neue Gewerbegebiet im Welterbe befindet, zumal es sich hier nicht um eine besonders markante örtliche Gegebenheit handelt, die bei Einsatz von gehäuften Werbeanlagen Schaden nehmen würde.

Eine Unverträglichkeit solcher Anlagen im Welterbe-Gebiet wird nicht gesehen. Verwiesen wird unter anderem auch auf einen Beitrag der regionalen Rhein-Zeitung vom 12. April 2018, wo unter dem Thema „Wie sehr darf sich ein Welterbe wandeln?“, ausgeführt wird, dass das Welterbe Oberes Mittelrheintal zwischen Bingen/Rüdesheim und dem Deutschen Eck kein Museum werden darf. Es solle lebendig bleiben und sich weiterentwickeln. Der Knackpunkt sei, dass das Wesen der Kulturlandschaft nicht dadurch beeinträchtigt werden dürfe.

Dies ist aber hier, wo sich über fast zwei Jahrhunderte ein gewerblich genutztes Areal für den Güterbahnhof in Oberlahnstein entwickelt hatte und sich unmittelbar anschließend bereits seit fast ebenso langer Zeit eine gewerblich bis industrielle Nutzung etablierte, nicht der Fall.

Der gesamte Welterbe-Bereich darf nicht „über einen Kamm“ geschoren werden, denn lagebedingt gibt es Unterschiede zwischen den Bereichen im auslaufenden Mittelrheintal und dem wirklichen Kerngebiet, in dem das Tal eng und eine Bebauung unmittelbar an den Rhein gerückt ist. Nicht zuletzt hat die Festsetzung des Weltkulturerbes eben diese Bereiche in Lahnstein außen vorgelassen und sie nicht dem Kernbereich zugeschlagen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 22. Juli 2021 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.8.10 Thematik des Landschafts-, Natur- und Artenschutzes

Der Landschafts-, Natur- und Artenschutz war bei der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 45-47 über das Areal des ehemaligen Güterbahnhofes Oberlahnstein noch vor dem Jahr 2015 ein wichtiges Thema gewesen. Der Eigentümer des Areals hatte umfangreiche Abstimmungen mit den Fachbehörden zu dem damals fast unlösbar erscheinenden Problem des Artenschutzes vorgenommen, Lösungen erarbeitet und später umgesetzt. Dies geschah teilweise noch vor Einsetzen des förmlichen Bebauungsplan-Verfahrens, so dass vor Ort sind seit über fünf Jahren die tatsächlich errichteten Mauereidechsenhabitate zu sehen sind.

Die Gesamtmaßnahme des Ersatzlebensraumes war mit der Oberen Naturschutzbehörde abgestimmt worden, von wo aus bestätigt wurde, dass „in Bezug auf den von dem Bebauungsplan abgedeckten Teilbereich des Rheinquartiers aus Sicht der Oberen Naturschutzbehörde keine Bedenken bestehen. Die im Vorgriff auf die Umnutzung des ehemaligen Güterbahnhofes umgesetzte Artenschutzmaßnahme zum Erhalt der örtlichen Population der

Mauereidechse ist als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan planerisch dargestellt. Die textlichen Festsetzungen sind geeignet, die dauerhafte Erhaltung und Pflege der Flächen im Sinne ihrer Funktion als Ersatzlebensraum zu gewährleisten.“

Spätere Stellungnahmen der SGD Nord zu den Bebauungsplänen Nr. 45 und Nr. 46.1 enthielten als Obere Naturschutzbehörde die abschließende Feststellung, dass keine Bedenken bestehen. Die aus artenschutzrechtlichen Gründen insbesondere auf den Reptilienschutz erforderlichen Flächen und Maßnahmen seien in den Festsetzungen berücksichtigt.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46.2 hat die Obere Naturschutzbehörde keine Bedenken geäußert. Insoweit überrascht nun die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Lahn-Kreises, wonach ausgeführt wird, dass die Festsetzungen zum Artenschutz zu unbestimmt sind und daher eindeutige Festsetzungen über die Gestaltung und Pflege des Ersatzhabitates zu definieren seien.

Die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde, dass bei jedem Einzelvorhaben ein aktuelles artenschutzrechtliches Konzept der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen sei, wie und wann eine Umsiedlung in ein geeignetes Habitat stattfindet, befremden insoweit. Auch solle im Rahmen des Vollzugs dieser Regelung der Vorhabenträger eine ökologische Baubegleitung benötigen, um die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu gewährleisten. Die Untere Naturschutzbehörde sei in jedem Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Ob das zu erstellende Umsiedlungs- und Schutzkonzept die Anforderungen des Artenschutzrechtes leisten könne, bliebe zurzeit ergebnisoffen.

Dass die bauleitplanerischen Regelungen zum Naturschutz der Unteren Naturschutzbehörde gemäß der Landeskompensationsverzeichnisverordnung digital zu übermitteln sind, sobald bei einem Bebauungsplan die Bestandskraft eingetreten ist, ist bekannt. Der Hinweis, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der Landeskompensationsverzeichnisverordnung inhaltlich nicht eingabefähig seien, kann nicht das Problem der Stadt Lahnstein sein, die ihre Planungshoheit auf der Grundlage des Baugesetzbuches ausübt.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 22. Juli 2021 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.8.11 Thematik der Geologie und des Bergbaus

Auf die Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin wurde eine Anfrage an die Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG gerichtet.

Eine Antwort hierauf ging am 16. Juni 2015 ein, in der die Firma mitteilt, dass „für das Planungsvorhaben aufgrund der uns vorliegenden Grubenpläne keine bergbaulichen Tätigkeiten durchgeführt wurden. Bitte beachten Sie jedoch, dass aufgrund der langen Bergbautradition in dieser Region die Möglichkeit einer (zum Beispiel in Grubenplänen nicht eingezeichneten oder von Dritten illegal betriebenen) bergbaulichen Tätigkeit auch unsererseits nie mit völliger Gewissheit ausgeschlossen werden kann. Mit obiger Aussage übernehmen wir daher keine Gewähr für das nicht Vorliegen von Risiken, die mit bergbaulichen Tätigkeiten

zusammenhängen. ... Es werden von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG auch in Zukunft keine bergbaulichen Tätigkeiten mehr stattfinden.“

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Berücksichtigung der Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund sind nicht durch die Bauleitplanung zu bestimmen. Sie werden nach Bedarf im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen zur Kenntnis genommen.

2.8.12 Thematik der Infrastruktur und Versorgung

Die notwendigen Kapazitäten der öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie der entsprechenden Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt, mit den zuständigen Behörden bzw. Unternehmen abgestimmt und im Zuge der Erschließung der Baugebiete hergestellt.

Eine spätere Stellungnahme der SGD Nord zu den Bebauungsplänen Nr. 45 und Nr. 46.1 bestätigte, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets grundsätzlich über den Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen hergestellt werden kann; die ausreichende Kapazität dieser Anlage sei sicher zu stellen. Die Funktionsfähigkeit der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung müsse bei Bezug der einzelnen Gebäude gewährleistet sein.

Vorgesehen ist eine Trennkanalisation; die konkrete Planung der Oberflächenentwässerung wurde zwischen den Beteiligten (Stadt, Vorhabenträger, SGD Regionalstelle Montabaur) abgestimmt. Im Bebauungsplan werden keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen, da dies nach dem abschließenden Katalog des § 9 BauGB auch nicht möglich ist.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage der nachfolgenden Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 19. November 2015 die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen zur Kenntnis genommen.

3 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

§ 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches bestimmt, dass der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen ist, wodurch er wirksam wird.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeit- 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46.2 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Süd - wurde das Baurecht zur Ansiedlung einer Gewerbebebauung auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes in Oberlahnstein geschaffen.

Das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs umfasst eine Fläche von über siebzehn Hektar und war lange Jahre geprägt durch ein umfangreiches Gleissystem sowie mehrere Gebäuden, Stellwerken und Verladestationen.

Nach der Stilllegung im Jahr 1996 wurden die gesamten Gleisanlagen nicht mehr genutzt. Seitdem verbrachte das Gelände zunehmend. Die Gebäude waren ohne Nutzung und dem Vandalismus ausgesetzt, marode und zum Teil Einsturz gefährdet.

Das Entwickeln einer Nachnutzung für das riesige Areal war eine Aufgabe, der sich Bahn, Land und Stadt fast zwei Jahrzehnte lang stellten. Der gemeindliche Flächennutzungsplan hatte bereits 1999 Baugebiete für Wohn- und Gewerbenutzung dargestellt; eine wirtschaftliche Umsetzung ließ sich aus verschiedenen Gründen, die aus den Restriktionen des Wasser-, Boden- und Artenschutzes zunächst nicht vornehmen.

Nach der förmlichen Entwidmung des Bahngeländes gelang es dem neuen Eigentümer, in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, pragmatische Lösungen für die Probleme zu finden.

Auf dem gesamten ehemaligen Bahngelände ohne Nutzung und mit geringer Lebensraumqualität entsteht ein hochwertiges Quartier mit gemischter, vorwiegender Wohnnutzung und verträglichem Gewerbe. Dem Expansionsbedarf anliegender Firmen kann entsprochen werden.

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines gegliederten Gewerbegebietes nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung; randlich sind private Grünflächen mit einbezogen.

Aus der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung resultierend konnten die maximal zulässigen Lärmemissionen des Gewerbegebietes errechnet und festgesetzt werden. Sie sind niedriger gegenüber den Werten eines uneingeschränkt nutzbaren Gewerbegebietes.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Planzeichnung und textliche Festsetzungen, eine Begründung, einen Umweltbericht, ein Schalltechnisches Prognosegutachten und eine Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung.

Die Bebauungsplanung wurde mit den förmlichen Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Nach diesen 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 diese in insgesamt vierzehn verschiedene Themenbereiche gegliedert wurden, mit den Schwerpunkten Altlasten, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Immissions- und Verkehrslärmschutz, Kulturelles Erbe und bauliche Gestaltung.

Die überwiegend mit der Intention einer weitergehenden Einflussnahme weiterer Belange auf das Plangebiet vorgebrachten Stellungnahmen wurden zurückgewiesen, nachdem diese auch bereits in den benachbarten Bebauungsplänen Nr. 45 und 46.1 behandelt und diesbezüglich auch nur wiederholt worden waren.

Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger, die Umweltbelange thematisieren, lagen nicht vor. Solche waren bereits im Vorfeld der Planung, bei der tatsächlichen Freilegung des (damals noch gewidmeten) Bahngeländes in intensiver Abstimmung mit den Fachbehörden, ausgeräumt worden. Dies betraf insbesondere den Biotop- und Artenschutz.

Alle vorgebrachten Einwände, soweit abwägungsrelevant, wurden geprüft und ausführlich begründet entgegnet.

Im Ergebnis wurde die Planung nach Vollzug der Abwägung dergestalt entwickelt, dass insbesondere die Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet besonderen Festsetzungen hinsichtlich der Emissionskontingentierung unterzogen wurde.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sehen Pflanzverpflichtungen auf privaten Baugrundstücken und Grünflächen vor.

Weitere Festsetzungen regeln den Schutz des Grundwassers im Wasserschutzgebiet.

Für das Aufstellungsverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die Analyse-Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert.

Der Landschaftsplanerische Beitrag für die vorangegangenen Bebauungspläne Nr. 45 und Nr. 46.1 hatte konstatiert, dass sich faktisch keine Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzpotentials, also auch der Lebensraumfunktion des Plangebiets für Tiere, ergeben werden.

Durch die Anlage eines Ersatzlebensraumes (Schotterwall) für die streng geschützte Mauereidechse und die für die Erhaltung der Art notwendige Nahrungsgrundlage (Insekten) auf krautigen Offenlandflächen wird dem Artenschutz Rechnung getragen. Die Umsiedlung erfolgt durch Nutzung der natürlichen Migration und Vergrämung in einen Reststreifen des ehemaligen Gleisfeldes, das durch geeignetes Interieur ertüchtigt wird. Die Anlage von Wällen aus Betonbruch mit einer Abdeckung aus recyceltem Bahnschotter gibt den verdrängten Mauereidechsen eine gewohnte Umgebung, geeignete Unterschlüpf- und Winterquartiere. Die Ausstattung mit Sand- und Kieslinsen zur Eiablage und Stapeln aus Betonschwellen aber auch die Erhaltung eines Gleisstranges aus dem gewohnten Lebensraum trägt zur langfristigen Sicherung der Population bei. Die Entwicklung von krautiger Vegetation fördert die

Ansiedlung von Insekten, die als Nahrungsgrundlage für die Mauereidechsen vorhanden sein müssen.

Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser erfolgt nicht.

Bei Durchführung der 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 hätte sich durch Unterlassung jeglicher menschlichen Einflüsse auf dem Gelände zunächst Buschland und mit zunehmendem Alter ein Baumbestand entwickelt. Die heutige potentiell natürliche Vegetation des Plangebiets würde sich im größten Teil des Plangebiets als „Perlgras-Buchenwald“ einstellen. Das Gelände mit allen Bahnhinterlassenschaften wäre in wenigen Jahren überwuchert worden. Die Gebäude hätten den Witterungseinflüssen teilweise noch Jahre standgehalten, wären jedoch nach und nach zusammengebrochen. Die in den Schotter- und Grusschichten gebundenen Schadstoffe hätten, wenn auch äußerst langsam, in tiefere Schichten diffundieren können. Die alten Bahnschwellen sind auf Grund ihrer PAK-haltigen Imprägnierung langfristig haltbar. Ihr Zerfall ist mit der Reduzierung der Schadstoffe insofern verbunden, da der für den Abbau der Lignine des Holzes verantwortliche Weißpilz auch polycyclisch aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) abzubauen vermag.

Das Aufstellungsverfahren wurde mit der Fassung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan in der Sitzung des Stadtrates am 22. Juli 2021 beendet.

4 UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

4.1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der im Rahmen der Planung zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB darstellt und in Form des Umweltberichts einen Teil des Bauleitplans bildet.

Die Gemeinde legt den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fest. Die Umweltprüfung wird auf Grundlage des aktuellen Wissensstandes und allgemein anerkannten Prüfmethoden, angepasst an den Umfang und Inhalt des Bauleitplans, erstellt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung von Bauleitplänen gehört zur Zuständigkeit der Gemeinde, hier der Stadt Lahnstein (§ 4c BauGB).

4.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 46.2 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Süd - liegt südwestlich der Ortslage der Stadt Lahnstein im Rhein-Lahn-Kreis. Es umfasst eine Größe von etwa 5,8 Hektar.

Etwa einhundertfünfzig Meter südwestlich des Planungsgebietes befindet sich das östliche Rheinufer, nordöstlich an das Plangebiet angrenzend verläuft eine fünfgleisige Bahnstrecke der DB AG.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 46.2 überplant Flächen, welche derzeit als Lager- und Brachflächen vorliegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor, welches durch Emissionskontingentierung in vier Areale aufgeteilt wird. Zudem werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ersatzlebensraum“ zum Schutz der Mauereidechse ausgewiesen.

Im Plangebiet allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Leiter. Unzulässig sind Anlagen für gesundheitliche, kirchliche, kulturelle, soziale und für sportliche Zwecke, öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein stellt die betroffenen Flächen als gewerbliche Bauflächen dar.

Im Folgenden werden die durch die Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt und bewertet.

Flächenbilanz

<i>Gewerbegebiet</i>	<i>53.340 qm</i>
<i>Private Grünfläche PG-1</i>	<i>3.654 qm</i>
<i>Private Grünfläche PG-2</i>	<i>3.345 qm</i>
Gesamt	58.339 qm

4.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von der zuständigen Gemeinde festgelegt.

Ziel des Umweltberichts ist die Ermittlung, Bewertung und Darstellung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Umweltbelange der Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes fanden auf Grundlage von Recherchen zum Zustand der Schutzgüter im und in der Umgebung des Plangebiets, der Auswertung des Flächengestaltungskonzepts der Außenflächen (Beratungsgesellschaft NATUR dbR), einer Biotoptypenkartierung (Umweltbericht 46.1 und Luftbildauswertung) sowie der Abstimmung und dem Austausch mit den zuständigen Fachbehörden (UNB Rhein-Lahn-Kreis) statt.

Umfang und Detaillierungsgrad des vorliegenden Umweltberichts orientieren sich am Zustand der Schutzgüter im Plangebiet sowie dem Ausmaß des geplanten Eingriffes.

Seitens der Stadt Lahnstein sind folgende Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts zu behandeln:

- Die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB);*
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB);*
- Die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).*

Hierzu soll die Erstellung des vorliegenden Umweltberichts dienen.

- Die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).*

Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

- Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).*

Neben dem BauGB sind folgende Rechtsgrundlagen anzuwenden:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),*

- *Landesnaturenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG),*
- *Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),*
- *Wasserhaushaltsgesetz (WHG),*
- *Landeswassergesetz (LWG),*
- *Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG),*
- *Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG),*
- *Flächengestaltungskonzept der Außenflächen als Mauereidechsenlebensraum (Beratungsgesellschaft NATUR dbR),*
- *Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 46.1 Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Süd - von Dr. Hella Schwannecke und Dipl. Biol. Rudolf Twelbeck.*

Als fachplanerische Grundlagen stehen folgende digitalen Informationssysteme der Landesverwaltung und der Landesämter Rheinland-Pfalz sowie Kartenwerke und Fachgutachten zur Verfügung:

- *Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS),*
- *Kartenviewer des Wasserportal Rheinland-Pfalz,*
- *Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,*
- *Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein,*
- *Schalltechnische Untersuchung.*

4.1.4 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Dabei sollen die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen minimiert werden.

Folgende Ziele werden durch vorgezogene Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzes vorab erreicht:

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- *Schaffung eines Ersatzlebensraumes für Mauereidechsen;*
- *Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Vögel;*
- *Schaffung von artenreichen Blühflächen als Lebensraum für Insekten und Gliederfüßer sowie Jagdhabitat für die Mauereidechse.*

Schutzgut Mensch, Kultur und Sachgüter

- *Schutz vor erheblichen Lärmimmissionen durch Schallkontingentierung;*
- *Berücksichtigung möglicher Reflexionen, die der Verkehrslärm von den neuen Baulichkeiten auf die schutzbedürftige Nutzung zurückwirft.*

Für das Plangebiet werden folgende Ziele des Umweltschutzes formuliert:

Schutzgüter Boden, Wasser

- *Minimierung der Schadstoffkonzentrationen in vorhandenen Böden und Baustoffen;*
- *Beschränkung der Bodenversiegelung auf ein den Erfordernissen der geplanten Nutzungen entsprechendes Maß;*
- *Rekultivierung von unversiegelten Flächen zur Regeneration der Bodenstruktur, des Bodenwasserhaushaltes, der Puffer- und Filterfunktion des Bodens sowie des Bodenlebens;*
- *Schutz des Grundwassers (Lage im Grundwasserschutzgebiet Zone III „Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen Grenbach“ und Mineralwassereinzugsgebiet „Viktoriabrunnen“).*

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- *Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Populationen geschützter Tierarten und deren Lebensräume durch Entwicklung von Ersatzlebensräumen im Plangebiet;*
- *Entwicklung artenreicher Vegetationsstrukturen (u.a. als Lebensraum für Insekten und andere Gliederfüßer und somit Jagdhabitat für Eidechsen).*

Klima und Luft

- *Einhaltung der Richtlinien zur Luftreinhaltung (gem. BImSchG o. Richtlinie 2008/50/EG);*
- *Minimierung des Ausstoßes von Luftschadstoffen und Treibhausgasen durch die Verwendung moderner Techniken;*
- *Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität und Minimierung von Aufheizungseffekten.*

Erholung / Mensch / Kultur und Sachgüter

- *Berücksichtigung der Voraussetzungen für gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse der Mitarbeiter und Anwohner in der Umgebung des Plangebiets;*
- *Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie der Eingliederung der Bebauung in das Landschaftsbild (Nähe zum Rhein sowie Sichtbeziehung zum Schloss Martinsburg und Marksburg von westlicher Rheinseite).*

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme

Der vorliegende Umweltbericht stellt im Folgenden Kapitel den Bestand sowie den Ausgangszustand der Schutzgüter im und in der Umgebung des Plangebiets dar. Hierzu werden

Ergebnisse bestehender Fachgutachten sowie Informationen zu den Schutzgütern zusammengestellt und ausgewertet.

4.2.1.1 Realnutzung / Biotoptypen



Luftbild Plangebiet, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation

Im Plangebiet liegen folgende Biotoptypen vor:

- *HV3 & HT1* *Parkplatz & Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad*
- *HN1* *Gebäude*
- *HT5* *Lagerplatz*
- *GF1* *Vegetationsarme Schotterflächen (Fahrwege)*
- *GF0* *Vegetationsarme oder -freie Bereiche*
- *HC4* *Verkehrsrassenflächen*
- *HM0* *Grünanlagen*
- *BF3* *Einzelbaum*
- *HD9* *Brachfläche der Gleisanlage / brachgefallenes Bahngelände*

4.2.1.2 Mensch, Gesundheit und Soziales

Von den Nutzungen im Plangebiet gehen bisher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus. Ungefähr sechzig Meter nördlich des Plangebiets befindet sich jenseits der Bahnstrecke und der Braubacher Straße Wohnbebauung. Bedingt durch die Lärm-Immissionen des Bahnbetriebs herrscht hier eine Vorbelastung, welcher durch die Nutzung des Plangebiets bedingten Immissionen unterzuordnen sind.

Lkw- und Pkw-Parkplatz

Das Befahren des Betriebsgeländes durch Lkw und Pkw verursacht Schall- und Abgasemissionen, welche durch die bestehende gewerbliche Nutzung südlich und südöstlich des Plangebiets sowie der fünfgleisigen Bahnstrecke nördlich des Plangebiets keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit oder den Erholungswert der Umgebung des Plangebiets verursachen.

Gewerbliche Bebauung

Im Plangebiet bestehen gewerblich genutzte Gebäude, welche sich der südlich des Plangebiets bestehenden gewerblichen Bebauung anschließen. Das Landschaftsbild in der

Umgebung des Plangebiets ist durch die bestehende gewerbliche Bebauung südlich und südöstlich des Plangebiets sowie die angrenzende Bahnstrecke beeinträchtigt.

Brachflächen

Von den Brachflächen im Plangebiet gehen keine Emissionen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aus. Der Erholungswert des Plangebiets ist als gering einzustufen.

Schalltechnisches Prognosegutachten

Zur Vermeidung von schalltechnischen Konflikten zwischen den gewerblichen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 46.2 und den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft sind die schalltechnischen Auswirkungen aufgrund der schallemittierenden Nutzungen im Plangebiet zu begrenzen.

4.2.1.3 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Im Folgenden wird die Ausgangssituation bezüglich der Habitatsigenschaften und dem Vorkommen von Tieren und Pflanzen im Plangebiet beschrieben, um die im Rahmen der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt einschätzen zu können.

Durch das Ende der Nutzung durch die Deutsche Bahn AG hat sich eine Brachfläche entwickelt, welche durch die ehemalige Nutzung als Güterbahnhof geprägt ist.

Auch wenn die vorliegende Bahnbrache einen negativen Effekt auf das Landschaftsbild und den Erholungswert des östlichen Rheinufer von Lahnstein hat, bieten brachgefallene Bahngelände Lebensraum für zahlreiche Pflanzenarten sowie verschiedene Tierarten wie beispielsweise der Mauereidechse.

Die von einer Bodenoberfläche aus Schotter, Grus oder Sand geprägten Flächen bieten vor allem Lebensraum für wärmeliebende Arten. Unter Ausbleiben von Baumschnitt-Maßnahmen stellt sich die Bahnbrache als ein temporäres Biotop dar, welches auf Dauer der Sukzession unterliegt und sich gemäß der natürlichen Vegetation letztendlich in einen Waldbestand entwickeln würde.

Biotoptypen auf nordwestlich angrenzenden Flächen

Gemäß Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 46.1 „Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Süd“ (Dr. Hella Schwannecke & Dipl. Biologie Rudolf Twelbeck, 2018):

- HD9, tt tm tx oq oa stm

Es handelte sich hierbei um den Teil der brachgefallenen Gleisanlagen, auf dem sich ursprünglich die Schienenstränge befanden. Diese aufgelassenen Bereiche mit Schotterkörper wiesen keine geschlossene Vegetationsdecke auf. Die Vegetation hatte einen ruderalen Saumcharakter. Es gab unterschiedliche Bereiche, die zum Teil stärker mit Sträuchern verbuscht waren, andere Bereiche waren staudenreich. Bei der artenreichen Pionierflur handelte es sich um eine typische Vegetation trocken-warmer Standorte, mit einem kleinräumigen, vielfältigen Nebeneinander verschiedener Pflanzengesellschaften. (11.294 qm).

- HD9, tt oq1 oa stm
Bei diesen Bereichen des aufgelassenen, brachgefallenen Bahngeländes, inklusive der Bahneinrichtung, handelte es sich um die Gleisnebenflächen mit Grus. Sie waren wesentlich vegetationsärmer als der zuvor beschriebene Biototyp, wiesen jedoch auch einen ruderalen Saumcharakter auf. Wiederum handelte es sich um ein vielfältiges Nebeneinander verschiedener Lebensräume. (4.782 qm).
- HN1 Gebäude und Rampen
Es handelte sich um die ehemaligen Stellwerke und Nebengebäude mit Rampen des ehemaligen Güterbahnhofs sowie Abstellhallen des Karnevalvereins und Schuppen. (622 qm).
- VB1 bzw. Schotterweg
Im Gebiet waren befestigte bzw. verdichtete Fuß- und Fahrwege vorhanden. (872 qm).

Erläuterungen zu den Zusatzcodes: tt verbuschend / tm hochstaudenreich / tx Pionierflur / oa strauchreich / oq lückige Vegetationsdecke, o. geschlossene Krautschicht / oq1 weitgehend ohne Vegetation / stm auf trocken-warmem Standort / wf4 naturfern (Quelle: Biotopkataster Rheinland-Pfalz, Kartieranleitung, Zusatzcodes Übersicht der zusätzlichen Kartierkriterien, LökPlan - Conze, Cordes & Kirst GbR, 2013)

Die Vegetation im Bereich der brachgefallenen Gleisanlagen besaß einen ruderalen Saumcharakter und wurde als artenreiche Pionierflur trocken-warmer Standorte beschrieben. Es fanden sich unterschiedliche Bereiche, teils verbuscht, teils staudenreich.

Die Flächen des übrigen Bahngeländes (Gleisnebenanlagen, Bahneinrichtung) wurden als vegetationsärmer (vgl. Gleisanlagen) mit ebenfalls ruderalem Saumcharakter beschrieben.

Folgende Arten konnten in den von Verbuschung geprägten Bereichen nachgewiesen werden: Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hängebirke), Buddleja davidii (Sommer- oder Schmetterlingsflieder), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Populus spec. (Pappelarten), Quercus robur (Stieleiche), Robinia pseudoacacia (Robinie), Salix spec. (Weide in Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Rosa canina (Hundsrose) und Rubus fruticosus (Brombeere).“ (H. Schwannecke & R. Twelbeck, 2018).

Folgende Arten konnten auf den krautigen Flächen nachgewiesen werden: Artemisia vulgaris (Gemeiner Beifuß), Bromus spec. (Trespen in Arten), Cichorium intybus (Gemeine Wegwarte), Cirsium vulgare (Gewöhnliche Kratzdistel), Conyza bonariensis (Kanadisches Berufskraut), Daucus carota (Wilde Möhre), Geranium purpureum (Purpur-Storchschnabel), Hypericum perforatum (Echtes Johanniskraut), Hypochaeris radicata (Gewöhnliches Ferkelkraut), Melilotus alba (Weißer Steinklee), Oenothera spec. (Nachtkerze in Arten), Vicia cracca (Vogel-Wicke) und anderen.“ (H. Schwannecke & R. Twelbeck, 2018)

Auch wenn sich die Artenlisten auf die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Fläche bezieht, kann durch die räumliche Nähe und ähnliche Biotopausstattung der beiden Flächen

(Bahnbrache) davon ausgegangen werden, dass die Vegetation im Bereich der Brachflächen einen ähnlichen Charakter aufweist.



Bestandsfoto 2017

Biotopbewertung

Die Wertigkeit der Biotopausstattung ist in den verschiedenen Bereichen des Plangebiets unterschiedlich. Die versiegelten und teilversiegelten Bereiche haben keine bis eine geringe Biotopfunktion, während die Biotopfunktion der Brachflächen als mittel einzustufen ist. Die Bereiche, welche als Lebensraum für Mauereidechsen dienen sind hinsichtlich der Biotopfunktion als „mittel“ bis „hoch“ zu bewerten.

Planungsrelevante Arten

(Aussagen zu planungsrelevanten Arten getroffen nach Dr. Hella Schwannecke und Dipl. Biol. Rudolf Twelbeck, 2018 im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 46.1)

Für das Vorhaben sind diejenigen Arten relevant, die im Plangebiet tatsächlich oder potenziell vorkommen und artenschutzrechtlich relevant sind.

Für das vorliegende Vorhaben sind folgende Arten planungsrelevant:

- *Gemeinschaftsrechtlich geschützte Vogelarten sowie*
- *Streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG.*

Im vorliegenden Fall wurde eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt und zur Minderung des Eingriffes vorgezogene Ersatzmaßnahmen (Herstellung von Mauereidechsenlebensraum) durchgeführt.

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Vorprüfung (R. Twelbeck, 2015) wurden folgende potenziell vorkommende, planungsrelevante Arten im Untersuchungsraum des Bebauungsplans Nr. 46.1 ermittelt:

Flora

Ein Vorkommen europarechtlich und national streng geschützter Pflanzenarten ist auszuschließen. Das betrifft alle Farne, Blütenpflanzen, Moose, Flechten, Pilze und Algen.

Fauna

Säugetiere

Es wurden keine potenziellen Fledermausquartiere in Bäumen festgestellt.

Im Vorhabengebiet wurden vier Fledermausarten ermittelt, die dort jagen. Das Vorkommen weiterer streng geschützter Säugetiere ist mangels geeigneter Habitatstrukturen auszuschließen.

Im Vorhabengebiet festgestellte Fledermäuse:

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname
<i>Zwergfledermaus</i>	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>
<i>Kleiner Abendsegler</i>	<i>Nyctalus leisleri</i>
<i>Großer Abendsegler</i>	<i>Nyctalus noctula</i>
<i>Mückenfledermaus</i>	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>
<i>Rauhautfledermaus</i>	<i>Pipistrellus nathusii</i>
<i>Fransenfledermaus</i>	<i>Myotis nattereri</i>

Avifauna

Erfasst wurden insgesamt dreiundzwanzig Vogelarten. Arten des Anhangs I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Vogelarten wurden nicht nachgewiesen.

Im Vorhabengebiet vorkommende Brutvogelarten:

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Status	BNatSchG	Planungs- relevanz
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	BV	b	
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	BV	b	x
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	NG	b	x
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	NG	b	x
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	BV	b	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	BV	b	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochurus</i>	BV	b	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	BV	b	
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	BV	b	
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	BV	b	x
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	BV	b	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	BV	b	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	BV	b	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	NG	b	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	NG	b	
Elster	<i>Pica pica</i>	BV	b	
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	BV	b	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	NG	b	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	BV	b	
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	BV	b	x
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	BV	b	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	BV	b	x
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	BV	b	x

Erläuterungen: BV = Brutvogel / NG = Nahrungsgast / s = nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt / b = nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt.

Reptilien

*Nach einer Voruntersuchung (Tauchert & Thiele 2012) kommt im Vorhabengebiet die streng geschützte Mauereidechse (*Podarcis muralis*) vor.*

Das Vorhabengebiet ist nicht der alleinige Vorkommensschwerpunkt der Population. Das Vorkommen erstreckt sich entlang der Bahnstrecke, über das gesamte Vorhabengebiet sowie große Bereiche der umliegenden Weinberge (Twelbeck 2015)

Es ist anzunehmen, dass sich bereits während der Betriebszeiten des Güterbahnhofs auf dem Gelände Mauereidechsen angesiedelt haben.

Die klimatischen Bedingungen der großen Gleisfelder von Bahnhöfen und deren spezieller Einrichtungen (Kabelkanäle, Schotterhaufen, Trockenmauern etc.) waren von jeher besonders geeignet für die eher im europäischen Mittelmeerraum verbreiteten Mauereidechsen, die sich in Deutschland gerade im Umfeld der großen Flusstäler des Rheins und seiner Nebenflüsse mit ihrem gemäßigten Klima und bei der natürlichen Migration hilfreichen Felsbiotopen und warmen Hanglagen in Rheinland Pfalz, Baden-Württemberg und Teilen Hessens verbreitet haben. Die folgende Abbildung zeigt eine Mauereidechse auf einer alten Bahnschwelle auf dem Brachgelände in Lahnstein.



*Mauereidechse (*Podarcis muralis*)*

Die Stilllegung des Güterbahnhofes und speziell die frühe Phase der Sukzession brachten für die Mauereidechsen Entwicklungsvorteile. Das Brachgelände war als Fortpflanzungs- und Ruhestätte der streng geschützten Mauereidechse im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu betrachten.

Insekten

*Im Zuge der Kartierungen wurde das Vorkommen der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) festgestellt.*

Schutzgebiete



Luftbild des Plangebiets, Quelle: LANIS (grün: Landschaftsschutzgebiete, orange: Naturpark, rot: Naturschutzgebiet)

Naturpark

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Nassau (NTP-071-002).

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb keines Landschaftsschutzgebietes, ungefähr vierhundert Meter südwestlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (07-LSG-71-1) (gegenüberliegende Rheinseite).

Naturschutzgebiet

Etwa 235 m nordöstlich des Plangebiets liegt das Naturschutzgebiet Koppelstein-Helmestel (NSG-7141-018).



Luftbild des Plangebiets, Quelle: LANIS (rotbraun: Fauna-Flora-Habitat Gebiete, grün/blau: Vogelschutzgebiete, grau: FFH-Lebensraumtypen, rot (Linien): gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG)

Natura 2000-Gebiete

Folgende Natura 2000-Gebiete liegen in der Nähe des Plangebiets:

- ca. 230 m nordöstlich: FFH-Gebiet Rheinhänge Lahnstein bis Kaub (FFH-5711-301),
- ca. 230 m nordöstlich: Vogelschutzgebiet Mittelrheintal (VSG-5711-401),
- ca. 300 m nordöstlich: FFH-Lebensraumtyp: Silikatfelsen mit Pioniervegetation des Sedo-Scleranthion oder des Sedo albi-Veronicion dillenii (BT-5711-0445-2008).

Gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG

Folgende gesetzlich geschützte Biotop befinden sich in der Nähe des Plangebiets:

- ca. 210 m nordöstlich: Felsgebüsche am Koppelstein (BT-5711-0447-2008),
- ca. 230 m nordöstlich: Krüppel-Eichenwälder am Koppelstein (BT-5711-0443-2008),
- ca. 400 m nordöstlich: Gebüsche am Koppelstein (BT-5711-0453-2008).

4.2.1.4 Boden

Böden

Da das Plangebiet ehemals Teil des Güterbahnhofs Lahnstein war, sind die vorliegenden Böden durch die Nutzung als Bahngelände überprägt, verdichtet und verändert. Seit Nutzungsende in den Neunzigerjahren des letzten Jahrhunderts wurde die Regenerationsfä-

higkeit des Bodens durch die Freihaltung von Bewuchs mittels Herbiziden und den dadurch bedingten verringerten Eintrag organischer Bodensubstanz und erhöhten Eintraf von Schadstoffen beeinträchtigt. In Teilen des Plangebiets besteht bereits Bebauung.

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich der geologischen Einheiten „f“ und „N“ (Geologische Übersichtskarte 1:300.000):

- *„f“: Fluviale Sedimente, ungegliedert (Auen- und Hochflutsedimente, z.T. Abschwemmungen, Schwemmfächer- Schwemmkegelsedimente, z.T. vulkanoklastische Sedimente, kiesiger Sand bis sandiger Kies, z.T. lehmig, humos, lokal mit Hangsedimenten verzahnt;*
- *„N“: Niederterrassen: Mittel- bis Grobkies, sandig, geringmächtig mit Lehm überdeckt.*

Die im Plangebiet vorliegende Bodenformengesellschaft (BFD 1:50.000) sind Böden aus fluvialen Sedimenten (Vega), im tieferen Untergrund vergleyt, aus Carbonat- und kiesführendem Auensand. Die betroffenen Böden können außerdem der Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen: „Parabraunerden aus Hochflutlehm“ zugeordnet werden. Die Standorttypisierung gibt für das Plangebiet Standorte mit potenzieller Auendynamik und mit Grundwassereinfluss im Unterboden an. Die BFD 1:50.000 gibt für die Böden im Plangebiet ein hohes Ertragspotenzial sowie eine mittlere nutzbare Feldkapazität im durchwurzelbaren Bodenraum an (178 mm).

Ein Gutachten der „Wasser und Boden GmbH“ aus dem Jahr 2015 stellte bei Untersuchungen des Bodens im nordwestlich des Plangebiets liegenden Teils des Bahngeländes Oberflächennah etwa ein Meter mächtige Auffüllungen durch Sand- und Kies fest. In den untersuchten Bereichen des Güterbahnhofs konnten keine natürlich gewachsenen Bodenprofile festgestellt werden (H. Schwannecke & R. Twelbeck, 2018).

Altlasten

Der Güterbahnhof Lahnstein wird im Bodenschutzkataster von Rheinland-Pfalz unter der Erfassungsnummer 141 00075-5003 als Altstandort aufgeführt.

Zwischen den Jahren 1989 und 2012 wurden auf dem Bahngelände 10 Bodengutachten durchgeführt, deren zentrale Ergebnisse wie folgt zusammengefasst werden können:

Ein Gutachten der Sakosta CAU GmbH aus dem Jahr 2012 ordnete die Böden im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs folgenden Handlungskategorien (DB AG) zu:

- *HK 0: Altlastenverdacht nicht bestätigt, kein weiterer Handlungsbedarf;*
- *HK 1.1: latente Gefährdung, keine Gefahrenabwehr, evtl. erhöhte Entsorgungskosten, Aushub ist beschränkt wiedereinbaufähig, Belastung < LAGA Z2.*

Bei der geplanten Umnutzung als Gewerbegebiet sind die Stoffkonzentrationen hinsichtlich folgender Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- *In Bereichen ohne Versiegelung sollten detaillierte Oberbodenuntersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch vorgenommen werden, falls sensible Nutzungen (evtl. Lebensmittel) in Frage kommen.*

- *Im zukünftigen Gewerbegebiet sollten oberflächennah verbleibende Auffüllungen detailliert hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch untersucht werden, wenn Pausen- und Aufenthaltsbereiche betroffen sind.*

Die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) der nachgewiesenen Umweltbelastungen der HK 1 wurden seitens der DB AG mit den zuständigen Behörden abgestimmt und weitgehend sukzessive durch Fachbetriebe durchgeführt. Verbleibende Verunreinigungen der HK 0, die großflächig in den anstehenden Substraten wie Schotter und Grus verblieben waren, wurden lokalisiert, die entsprechenden Flächen abgegrenzt und in LAGA-Klassen von Z0 bis > Z2 eingeteilt.“ (H. Schwannecke & R. Twelbeck, 2018)

Bei Erdbauarbeiten ist eine Exposition des Menschen gegenüber den nachgewiesenen Stoffen möglich, weshalb bei hoher Staubentwicklung geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Im Rahmen der vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (Herrichtung eines Ersatzlebensraumes für Mauereidechsen) wurden diese Vorgaben beachtet. (H. Schwannecke & R. Twelbeck, 2018)

Die Bedeutung der Böden im Plangebiet ist als gering einzustufen. Die durch den Bahnbetrieb sowie die bestehende Bebauung bedingte Überprägung, Verdichtung, Veränderung und Versiegelung der Böden beeinträchtigt die verschiedenen Bodenfunktionen. Zudem sind die betroffenen Böden in Teilen durch Schadstoffe vorbelastet (Nachweis von PAKs und MKWs).

Der ehemalige Güterbahnhof Lahnstein war in den Jahren 1944 bis 1945 von mindestens drei Luftangriffen (500 lb Sprengbomben) betroffen, weshalb im Plangebiet mit Bombenblindgängern zu rechnen ist. (H. Schwannecke & R. Twelbeck, 2018)

4.2.1.5 Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Ungefähr 166 m südwestlich des Plangebiets fließt der Rhein als Gewässer 1. Ordnung. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb gesetzlicher Überschwemmungsgebiete, unmittelbar südwestlich grenzt jedoch ein hochwassergefährdetes Gebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Das Plangebiet liegt im Bereich des Stromkilometer 583.

Ungefähr 245 m nordwestlich des Plangebiets fließt der Grenbach unterirdisch in etwa vier Meter Tiefe unter dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in südwestliche Richtung.

Bedeutung: Der Rhein hat beispielsweise als Lebensraum, Verkehrsader oder zur Trinkwassergewinnung eine hohe Bedeutung und ist somit gegenüber Verunreinigungen durch Schadstoffe empfindlich. Bedingt durch die starke Nutzung des Rheins und seiner Ufer ist die Vorbelastung als mittel einzustufen.

Grundwasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers „Rhein, RLP, 9“ der Grundwasserkörpergruppe Boppard. Der obere Grundwasserleiter kann als Porengrund-

wasserleiter aus Quartären Terrassensedimenten des Mittelrheins und seiner Nebenflüsse charakterisiert werden. Die Grundwasserneubildung ist mit 39 mm (2020) als gering einzustufen; es liegt eine ungünstige Grundwasserüberdeckung vor.

Im Rahmen von Bohrungen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Lahnstein wurde im Jahr 2014 der Grundwasserspiegel etwa zehn Meter unter Geländeoberfläche lokalisiert. Im Rahmen von Schwankungen des Rheinpegels schwankt auch der Grundwasserpegel. (H. Schwannecke & R. Twelbeck, 2018)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Mineralwasserschutzgebiets „Viktoriabrunnen“ und des Trinkwasserschutzgebiets Zone III „Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen Grenbach“.

Etwa fünfhundert Meter südwestlich des Plangebiets befindet sich das Heilquellenschutzgebiet der Zone III „Kaiser Ruprecht Quelle, Rhens“.

Bedeutung

Dem Grundwasser im Bereich des Plangebiets kommt aufgrund des Mineralwasserschutzgebiets „Viktoriabrunnen“ sowie des Trinkwasserschutzgebiets „Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen Grenbach“ eine hohe Bedeutung zu. Die Trinkwassergewinnung in der Nähe des Plangebiets führt zu einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers auf Verschmutzung durch Schadstoffe. Eine Vorbelastung des Grundwassers ist nicht vorhanden.

4.2.1.6 Klima und Luft

Das Klima im oberen Mittelrheintal kann als gemäßigt bezeichnet werden. Gemäß Umweltatlas Rheinland-Pfalz beträgt die mittlere Jahresmitteltemperatur im Plangebiet zwischen 10,01 °C und 10,5 °C und der mittlere Jahresniederschlag zwischen 600 und 700 l/qm. Die thermische Situation wird als „sehr warm“ charakterisiert.

Das Rheintal dient als Korridor für Luftströmungen und ist bedeutend für den Luftmassenaustausch. Je nach Wetterlage und Windrichtung werden die Luftmassen in südliche oder nördliche Richtung transportiert (H. Schwannecke & R. Twelbeck, 2018).

Im Plangebiet liegen teils versiegelte Flächen (Gebäude, Parkplatz, Fahrwege), teils unversiegelte (von Schotter und Vegetation befreit) und teils mit Ruderal-/Pioniervegetation bewachsene Flächen des ehemaligen Bahngeländes vor.

Bedeutung

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Schutzgutes „Klima“ als von geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufen. Die teilweise Vegetationsbedeckten Flächen sind kleinklimatisch von höherer Bedeutung als die versiegelten Flächen.

4.2.1.7 Landschaft und Erholung

Das Plangebiet liegt im oberen Mittelrheintal, welches zum UNESCO-Welterbe gehört. Außerdem liegt das Plangebiet im Naturpark Nassau. Das Plangebiet gehört zum Landschaftsraum „Lahnsteiner Pforte“. Der Talboden, in welchem die Stadt Lahnstein liegt, ist nahezu

vollständig von Verkehrs- und Siedlungsflächen eingenommen, lediglich einige steile Lagen sind bewaldet. Die unbebauten Tallagen sind weitgehend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Ungefähr 925 m nordwestlich des Plangebiets liegt die Martinsburg, etwa zwei Kilometer nordwestlich das Schloss Stolzenfels und etwa zweieinhalb Kilometer südöstlich die Marksburg als landschaftlich bedeutsame Denkmäler.

Das Plangebiet liegt auf der östlichen Rheinseite, die gegenüberliegende Rheinseite ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“. Der südöstlich des Plangebiets liegende Bereich ist von gewerblicher Bebauung geprägt. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft die fünfgleisige Bahnstrecke Koblenz-Wiesbaden der DB AG; nordöstlich der Bahnstrecke liegt Wohnbebauung. Im Nordwesten grenzt gewerbliche Nutzung an das Plangebiet und südwestlich befindet sich eine Kleingartenanlage.

Bewertung

Der Landschaftsraum in der Umgebung von Lahnstein ist im Allgemeinen von hohem Erholungswert und touristisch attraktiv. Das Plangebiet selbst und seine direkte Umgebung sind hingegen von geringem Wert für das Landschaftsbild (bestehende Vorbelastung durch gewerbliche und industrielle Nutzung, ehem. Güterbahnhof).

4.2.1.8 Kultur und Sachgüter

Denkmäler

Im Bereich des Plangebiets sind keine Denkmäler vorhanden. Das Stadtgebiet von Lahnstein ist reich an denkmalgeschützten Bauwerken, zu denen jedoch durch die Trennung des Plangebiets und dem Stadtgebiet von Oberlahnstein durch die Bahnstrecke Wiesbaden-Koblenz keine direkte Verbindung besteht.

UNESCO-Welterbe „Oberes Mittelrheintal“

Das Plangebiet liegt im Rahmenbereich des UNESCO-Welterbes „Oberes Mittelrheintal“. Der Kernbereich des Welterbes erstreckt sich im Bereich von Oberlahnstein entlang des Rheinufer und schließt Teile des Stadtgebiets südlich der Lahn bis zur Burg Lahneck ein.

Bodenschätze

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 46.1 „Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Süd“ wurde die Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG vom Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz über bergbauliche Aktivitäten im Plangebiet befragt. Der Firma Umicore Mining Heritage GmbH waren keine bergbaulichen Aktivitäten im Plangebiet bekannt (H. Schwannecke & R. Twelbeck, 2018).

Bewertung: Die Umgebung des Plangebiets ist aufgrund der Lage im Rahmengenbiet des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ als von mittlerer Bedeutung einzustufen. Das Plangebiet selbst ist durch die südlich angrenzende und im Plangebiet vorhandene gewerbliche

Nutzung sowie die Nähe zur Bahnstrecke Koblenz-Wiesbaden vorbelastet. Im Plangebiet sind keine relevanten Kultur- und Sachgüter bekannt.

4.2.1.9 Wechselwirkungen

Zwischen den verschiedenen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen. Eine genaue Bilanzierung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist aufgrund der Komplexität und Vielfältigkeit nicht möglich.

Das Schutzgut Mensch steht mit den übrigen Schutzgütern in Zusammenhang indem der Mensch durch seine Eingriffe in die übrigen Schutzgüter diese beeinflusst und beeinträchtigt und gleichzeitig von den Schutzgütern als Lebensgrundlage sowie für sein Wohlbefinden abhängig ist.

Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt steht in engem Zusammenhang zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Landschaft indem der Bewuchs mit Vegetation die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt, die Fähigkeit der Kaltluft- und Sauerstoffproduktion sowie die landschaftliche Wirksamkeit einer Fläche beeinflusst. Auch die Fauna hat viele wichtige Funktionen im Naturhaushalt.

Die Funktionen des Schutzgutes Boden als Lebensraum für Tiere, Pflanzen, Filter und Speicher für Wasser, Kohlenstoffspeicher und weitere Funktionen für den Naturhaushalt stehen in Konkurrenz zu beispielsweise der Bebauung und Versiegelung von Flächen zur Nutzbarmachung als Baufläche. Des Weiteren besitzen Böden eine Archivfunktion für Bodendenkmäler der Kultur- oder Erdgeschichte.

Das Schutzgut Wasser ist von hoher Bedeutung, denn es bietet Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen, ist essenzieller Lebensraum für wassergebundene Arten und prägt die Landschaft.

Das Schutzgut Klima und Luft steht ebenfalls in Wechselwirkung zu weiteren Schutzgüter indem ein sich wechselndes Klima vor allem Auswirkungen auf die Flora und Fauna hat, ebenso werden der Wasserhaushalt und Bodeneigenschaften durch das Klima beeinflusst.

Das Schutzgut Landschaft hat vor allem einen Einfluss auf Menschen, indem eine unverbaute, naturnahe Landschaft einen hohen Erholungswert besitzt und somit einen positiven Effekt auf die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden hat. Auch anthropogen geprägte Landschaften (beispielsweise Heidelandschaft, Streuobstwiesen, Wirtschaftswälder) oder historische Bauwerke können als bedeutende Landschaftselemente oder von hohem Erholungswert empfunden werden.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Bedeutung des Plangebiets für den Menschen ist durch seinen geringen Erholungswert (gewerbliche Bebauung und Brachflächen) als gering einzuschätzen. Das Gelände des alten Güterbahnhofs von Lahnstein soll im Rahmen der vorliegenden Planung als Gewerbegebiet

der Expansion örtlich ansässiger Unternehmen dienen, was die Schaffung neuer Arbeitsplätze für die Anwohner von Lahnstein und Umgebung bedeutet.

Die Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebiets ist durch die Bahnstrecke Koblenz-Wiesbaden einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt. Die voraussichtliche Lärmbelastung durch die Ausweitung der gewerblichen Nutzung wird durch eine Emissionskontingentierung auf ein verträgliches Niveau beschränkt.

Ziel dieser Kontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der zukünftig im Bebauungsplangebiet vorhandenen Nutzungen und der damit einhergehenden Geräuschmissionen an den schutzbedürftigen Bereichen im Umfeld keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden. Gleichzeitig soll für die unterschiedlichen Nutzungszonen innerhalb des Bebauungsplangebietes eine möglichst wenig eingeschränkte Betriebstätigkeit sichergestellt werden.

Zur Berechnung der relevanten Daten erhielt ein anerkanntes Ingenieurbüro den Auftrag, zum einen die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschmissionen durch den Straßenverkehr und den Schienenverkehr zu ermitteln. Des Weiteren wurde eine Schallemissionskontingentierung auf Basis der DIN 45691 durchgeführt. Die Dokumentation hierzu erfolgte in einem schalltechnischen Prognosegutachten, das Bestandteil der Bauleitplanung ist.

Aus den Ergebnissen des Gutachtens wurden Maßnahmen vorgeschlagen und im Zuge des Planverfahrens im Bebauungsplan festgesetzt.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

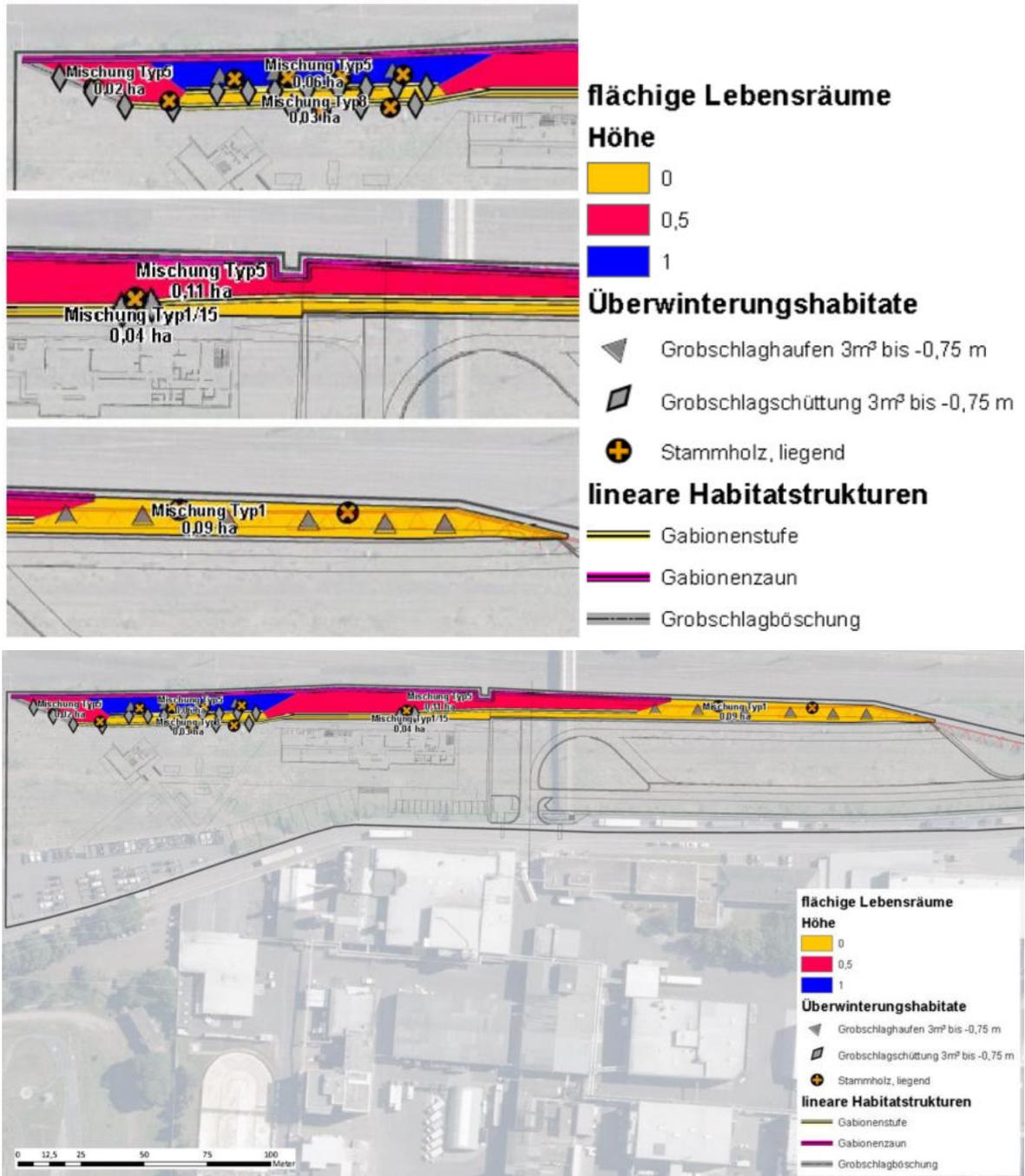
Durch die vorliegende Planung wird in den Lebensraum der Mauereidechse eingegriffen. Vor Umsetzung von Maßnahmen im Bereich des alten Güterbahnhofs wurden etwa zweihundert Individuen der Mauereidechse kartiert (BG Natur, 2018). Die Schaffung von Ersatzlebensräumen entlang der Bahnstrecke Koblenz-Wiesbaden im Vorfeld der Planung bietet den Mauereidechsen eine Ausweichmöglichkeit und sichert den Fortbestand der Population im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Lahnstein.

Folgende Maßnahmen wurden im Plangebiet durchgeführt:

- *Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in den Tiergruppen Fledermäuse und Vögel wurden Ersatzquartiere aufgehängt.*
- *Schaffung von Ersatzbiotopen für Mauereidechsen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze.*

Die Beratungsgesellschaft NATUR dbR aus Nackenheim entwarf dazu ein Flächengestaltungskonzept der Außenflächen als Mauereidechsenlebensraum.

Die Ersatzlebensräume setzen sich aus Überwinterungsquartieren, vegetationsarmen Bereichen als potentielle Eiablageplätze, Nahrungshabitaten und Versteckmöglichkeiten zusammen.



Artenschutzmaßnahmen „Ersatzlebensraum Mauereidechse: Höhenstufen 0-1 m (Beratungsgesellschaft NATUR dbR)

Aussagen aus dem Flächengestaltungskonzept der Außenflächen als Mauereidechsenlebensraum (Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Nackenheim)

Überwinterungsquartiere

Schaffung einer Gabionenstufe, Stein/Schotterart, dahinter ein Volumen an Sand um eingrabbare Stellen und so gut geeignete frostfreie Winterquartiere zu schaffen

Lage der Gabionen beispielsweise parallel zu den Gleisen, ggf. auch alternierend mit Grünflächen mehrere Gabionenwälle,

mehrere als vertikale Strukturen

Exposition (süd-, südwest- und südostexponierte Lage)

angrenzend vegetationsarme Bereiche als potentielle Eiablageplätze

sonnenexponierte offene Stellen

Nahrungshabitate

Zwischen den Gabionenwällen sind leicht zu pflegende vegetationsreiche Abschnitte zu schaffen. Diese dienen der Mauereidechse als Jagdrevier und sollen möglichst eine gute Nahrungsverfügbarkeit von Insekten (u.a. Zweiflügler, Schmetterlinge, Spinnentiere) bieten. Die Vegetation beeinflusst auch den Feuchtigkeitshaushalt der Eiablageplätze und das Angebot der Nahrungstiere. Nur wenn die Strukturen und die Vegetation stimmen, können sich ausreichend Nahrungstiere etablieren.

Versteckmöglichkeiten

Holzhaufen (Einzelstammabschnitte)

Strauchgruppen und dichtere Vegetation sind wichtig für die Thermoregulation.

Zeitliche Abfolge, Initialmaßnahmen etc.

Die Fläche entwickelt sich normalerweise über mehrere Jahre. Durch die Einsaat verschiedener an die jeweiligen Böden angepasster Wiesenmischungen aus Regiosaatgut wird bereits im ersten Jahr ein Blühaspekt entstehen, der Insekten als Nahrungsgrundlage anzieht.

Nachhaltige Pflege- und Entwicklungsplanung

Bei der Anlage der Ersatzfläche wird Wert auf eine künftig einfach realisierbare Pflege gelegt. Die Flächen müssen mit einem Traktor befahrbar sein.

Ausgestaltung der Ersatzfläche

Zwischen bestehender Gleisanlage wird auf dem Firmengelände von Zschimmer und Schwarz ein neues Mauereidechsenhabitat erstellt. Für die Herstellung der Ebenen ist mageres sandiges Erdmaterial notwendig. Hierzu kann vorhandenes Erdmaterial mit Sand gemischt werden, um ein mageres, lockeres gut grabbares Substrat zu erreichen. Auf mehreren Stufen werden magere Blühflächen als Jagdhabitat angelegt. Die Stufen werden durch Gabionen und Steinschüttungen abgetrept. Diese dienen als lineare Rückzugsstätten und zur Thermoregulation.

Das Ersatzhabitat nimmt eine Fläche von ca. 350 m x 10 m Breite (im Schnitt) ein. Neben den flächigen Jagd-/und Nahrungshabitaten werden die weiteren essentiellen Habitatelemente angeordnet.

(...)

Zur Bahnfläche hin dient über die ganze Länge ein Gabionenzaun als Vertikallebensraum und schafft zusätzliche mikroklimatische Nischen. In den Stufenbereichen werden frostfreie und gut drainierte Grobschlagtaschen eingebaut, die erfahrungsgemäß als Überwinterungsräume sehr gut geeignet sind. Holzschüttungen und Holzhaufen in der Nähe der Überwinterungsstrukturen dienen vor allem im Frühjahr als Sonnenplatz.

Die notwendige Pflege der Ebenen können mit landwirtschaftlichen Geräten (Traktor mit Mäher, Mulcher oder Fräsanbau) durchgeführt werden. (...)

Durch eine vielfältige Einsaat verschiedener Regiosaatgutmischungen (Produktionsraum Nr. 4 Westdeutsches Berg- und Hügelland) werden Nahrungs- und Jagdgebiete für die

Mauereidechse entstehen. Gleichzeitig haben diese auch positive Auswirkungen als künftiger Lebensraum von Heuschrecken, Schmetterlingen und Wildbienen.

Pflegemanagement

Grundlage des Pflegemanagements ist die Schaffung magerer Böden, sodass die Wüchsigkeit der krautigen Pflanzen verringert ist, bzw. auch konkurrenzschwache Arten magerer Standorte aufkommen können.

Fräsen

Die Schotter-, Sand- und Magerrasen werden alternierend zu je 1/3 (eine Fräsbreite) flach gefräst. Das unterdrückt unerwünschten Gehölzaufwuchs und schafft ständig Rohböden in denen vor Ort ausgefallene Samen keimen können.

Zum Schutz der Mauereidechsen ist die Maßnahme im Winter, am besten in Frostperioden durchzuführen.

Mahd mit Heugewinnung

Die anderen Flächen sind nach der Hauptblüte (Verblühen der Margerite) sukzessive zu mähen. Das Aufnehmen des Mahdguts unterstützt die Förderung der artenreichen Wiese. Mulchen ist nur zur Unterdrückung unerwünschter Beikräuter (Kratzdistel o.ä.) in der Anfangsphase sinnvoll. Je nach Wüchsigkeit kann auf Teilflächen in den ersten Jahren ein zweiter Schnitt sinnvoll sein.

Nach der Flächenherstellung wird ein Pflegeplan erstellt, der für die Vergabe der Arbeiten geeignet ist.

Die Anlage eines Ersatzlebensraumes für die streng geschützte Mauereidechse mit verschiedenen Strukturen (u.a. Jagdhabitat, Eiablageplätze, Überwinterungsmöglichkeit) bildet die Voraussetzung für den Fortbestand der Mauereidechsen-Population im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Lahnstein. Die Umsiedlung der Tiere erfolgt durch natürliche Migration und Vergrämung.

Biotoptypen Bestand

Biotoptyp	Bezeichnung	Fläche
HV3 & HT1	Parkplatz & Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	16.718,00 qm
HN1	Gebäude	3.262,60 qm
HT5	Lagerplatz	4.092,60 qm
GF1	Vegetationsarme Schotterflächen (Fahrwege)	5.074,60 qm
GF0	vegetationsarme oder -freie Bereiche	321,00 qm
HC4	Verkehrsrassenflächen	1.539,50 qm
HM0	Grünanlagen	3.714,50 qm
BF3	Einzelbaum	76,50 qm
HD9	Brachfläche der Gleisanlage/ brachgefallenes Bahngelände	23.538,70 qm
Gesamt		58.339 qm

Schutzgut Boden

Die Böden im Bereich des Plangebiets waren bereits im Vorfeld der Planung durch die ehemalige Nutzung als Güterbahnhof verändert und überprägt.

Der Schotter und Gruß der ehemaligen Bahnanlagen wurden in Teilen bereits abgetragen, aufbereitet und wiederverwendet oder entsorgt. (H. Schwannecke & R. Twelbeck, 2018) Die Eingriffe im Rahmen von Tiefbauarbeiten werden auf ein Minimum reduziert.

Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer

Im Rahmen der Planung erfolgt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser.

Das Plangebiet liegt außerhalb der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete. Die Versiegelung von Flächen führt potentiell zu einer Verringerung der Grundwasserproduktion im Plangebiet, welche jedoch bereits im Vorfeld der Planung als gering zu bewerten ist (etwa 39 mm in 2020). Durch die potentielle Vorbelastung des Oberbodens mit Schadstoffen dient im vorliegenden Fall die Abtragung von Oberboden und die Versiegelung der betroffenen Flächen dem Grundwasserschutz (Bodenschutzkataster RLP, Erfassung als Altstandort).

Nachteilige Auswirkungen auf die Wasserschutzgebiete Grundwasserschutzgebiet Zone III „Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen Grenbach“ und Mineralwassereinzugsgebiet „Viktoriabrunnen“ sind nicht zu erwarten.

Die Abwässer der künftigen Nutzung werden einem bestehende öffentlichen Mischwassersammler (DN 700) zur Abwasseraufbereitung (Kläranlage Niederlahnstein) zugeleitet (Verlauf Max-Schwarz-Straße). Die besonderen Anforderungen an die Abwasserentsorgung im Wasserschutzgebiet sind zu berücksichtigen.

Oberflächenwässer/Niederschlagswässer werden gemäß § 55 Abs. 2 WHG gesondert gefasst und aus der Trinkwasserschutzzone III heraus über den Grenbach dem Rhein zugeführt. Die Kapazität der Grenbach-Verrohrung wurde bereits ertüchtigt.

Die geplanten Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sind in möglichst geringer Tiefe zu verlegen und mit bindigen Substraten/Erdstoffen zu verfüllen (Grundwasserschutz, Trinkwasserschutzverordnung Wasserfassung Grenbach).“ (H. Schwannecke & R. Twelbeck, 2018)

Schutzgüter Klima und Luft

Die Versiegelung von Flächen führt kleinklimatisch zu einer thermischen Aufladung des Bodens und einer langsameren Abkühlung dieser Flächen bei Nacht. Die teils in der Vergangenheit, teils noch heute bestehenden Schotterflächen der Bahnanlagen haben/hatten einen ähnlichen klimatischen Effekt.

Durch die geplante Bebauung können Luftströmungen gehindert werden. Der Kaltluftkorridor im Bereich des Rheins bleibt erhalten und gewährleistet weiterhin die Kaltluft-Zufuhr.

Durch die gewerbliche Nutzung ist von gewerbetypischen Emissionen auszugehen.

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die CO₂-Bindungsrate kann durch den Einsatz von Grünelementen (Grünflächen, Bäume, Hecken) verbessert werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt über moderne Systeme der Kraft-Wärmekopplung (Blockheizkraftwerk) und Nutzung erneuerbarer Energie. Die Ausführung der Gebäude nutzt

Technologien zur energiesparenden Bauweise nach dem Stand der Technik.“ (H. Schwannecke & R. Twelbeck, 2018)

Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist im weiteren Umfeld der Planung durch die Nähe zum Rheinufer als empfindlich einzuschätzen, da der Landschaftsraum rund um Lahnstein als von hohem Erholungswert und touristisch attraktiv einzustufen ist (UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal). Die maximale Gebäudehöhe wird im Plangebiet auf 18,25 m (Bestandsgebäude) bzw. 16,00 m (Neubauten) festgesetzt. Es ist im Rahmen der weiteren Planung darauf zu achten, dass das Landschaftsbild des oberen Mittelrheintals bzw. des Landschaftsraums „Lahnsteiner Pforte“ nicht erheblich beeinträchtigt wird. Durch die in der direkten Umgebung des Plangebiets existierende gewerbliche und industrielle Bebauung ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. Durch die Erweiterung der gewerblichen Bebauung im Plangebiet sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Unmittelbare Beeinträchtigungen der Sichtachsen zu Denkmälern sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

4.2.2 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung ist der Ausgangszustand bei Ausbleiben jeglicher vorgezogener Maßnahmen zu Grunde zu legen.

Somit ist im Plangebiet von dem Ausgangszustand einer Bahnbrache auszugehen.

Es ist davon auszugehen, dass beim Ausbleiben der menschlichen Nutzung in unversiegelten oder geschotterten Bereichen im Rahmen der Sukzession zunächst eine Pioniervegetation vorliegt, auf der mit den Jahren eine Verbuschung eintritt und letztendlich ein Wald entsteht. Tendenzen zur Verbuschung konnten in Teilen des Plangebiets bereits 2017-2020 festgestellt werden.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Perlgras-Buchenwald.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden entweder im Vorfeld der Planung umgesetzt oder werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

- *Schaffung eines Ersatzlebensraumes für Mauereidechsen (Versteckmöglichkeiten, Nahrungshabitat, Eiablageplätze, Überwinterungsmöglichkeit) und Schrittweiser Vergrämung aus dem Eingriffsgebiet.*
Da nicht abschließend ausgeschlossen werden konnte, dass Mauereidechsen im Rahmen der Planung zu Schaden kommen, wurde im Vorfeld der Planung ein Antrag auf

artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG gestellt. Diese Ausnahmegenehmigung wurde durch die SGD unter Bezug auf den artenschutzrechtlichen Ablaufplan erteilt, welcher umgesetzt wurde. (H. Schwannecke & R. Twelbeck, 2018).

- *Vermeidung der Störung von Mauereidechsen durch Durchführung von Verdrängungs- und Vergrämungsmaßnahmen außerhalb von Fortpflanzungs- und Überwintungszeiten.*
- *Schutz von Fledermäusen und Vögeln durch Abbrucharbeiten in den Wintermonaten und Überprüfung der Gebäude unmittelbar vor den Abbrucharbeiten.*

4.2.4 Planungsalternativen

Als Planungsalternative stand die Duldung des weitergehenden Verfalls des ehemaligen Bahngeländes und fortschreitender Sukzession im Raum. (zitiert nach H. Schwannecke & R. Twelbeck, 2018).

4.3 Methodik der Umweltprüfung, Überwachung der Baumaßnahmen

4.3.1 Methodik der Umweltprüfung, Quellen und Bewertung der Daten

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Erfassung und Bewertung der bestehenden Verhältnisse, den Status quo der Schutzgüter und folgt einem fachlich üblichen Prozedere:

- *Bestandsaufnahme der Realnutzung und Biotoptypen durch Auswertung der Ergebnisse von örtlichen Begehungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 46.1 in Kombination mit Luftbildauswertung;*
- *Auswertung der Vorgaben übergeordneter Planungen;*
- *Sammlung und Auswertung von Grundlagendaten zu Geologie, Böden, Wasser, Schutzgebieten etc. aus digitalen Informationssystemen (LANIS, Geoportal Wasser RLP, Kartenviewer LGB RLP, Umweltatlas RLP), Fachliteratur und bestehenden Fachplanungen (beispielsweise Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 46.1 Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Süd von Dr. Hella Schwannecke, Landschaftsökologie und Zoologie und Dipl. Biol. Rudolf Twelbeck, Mainz);*
- *Erstellung eines Schalltechnischen Prognosegutachtens;*
- *Bewertung der Schutzgüter (Zustandsbewertung, Prognose über die Entwicklung des Zustandes bei Durchführung der Planung);*
- *Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von schädlichen Umweltauswirkungen (u.a. Flächengestaltungskonzept der Außenflächen als Mauereidechsenlebensraum, Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Nackenheim sowie Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans).*

4.3.2 Überwachung der umweltrelevanten Auswirkungen der Realisierung

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen festgesetzt. Zusätzlich tragen Gestaltungsmaßnahmen durch qualitative Merkmale zum Ausgleich bei. Gerade letztere kommen vor allem durch die Qualität ihrer Planung und Ausführung zum Tragen. Die Wirksamkeit aller Maßnahmen fußt nicht zuletzt auf der fachgerechten Umsetzung.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch die Stadt oder einem von ihr Beauftragten erstmalig spätestens drei Monate nach Fertigstellung der jeweiligen Maßnahmen und anschließend nach drei bis fünf Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft und dokumentiert.

Die Rückbauarbeiten wurden durch eine ökologische Baubegleitung gesichert. Diese steuert nicht nur die Artenschutzaspekte (artenschutzrechtlicher Ablaufplan) sondern auch die weiteren umweltrelevanten Aspekte, wie die fachgerechte Zwischenlagerung, Beprobung und Entsorgung der Rückbaumaterialien.

Der Erfolg der Vergrümmungsmaßnahmen und die Akzeptanz des Ersatzlebensraums werden überwacht. Durch Monitoring ist zu überprüfen, ob sich die Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Bezüglich der Lärmschutzthematik wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt. Die entsprechenden Vorgaben zum Immissionsschutz gegenüber Wohnbauflächen im räumlichen Umfeld wurden in die vorliegende Bauleitplanung übernommen.

Beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung sind entsprechende Kontrollen durchzuführen.

Nach Abschluss des Planverfahrens unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechtes zuständige Behörde die Stadt Lahnstein, sofern nach der ihr vorliegenden Erkenntnis durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden und gegebenenfalls welche Schritte die Behörde zur Durchsetzung beabsichtigt. Liegen der Stadt Lahnstein ihrerseits Anhaltspunkte dafür vor, dass durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie es den zuständigen Behörden ihrerseits mit.

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lahnstein beabsichtigt auf dem ehemaligen Güter- und Rangierbahnhof Oberlahnstein ein Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 45 und Nr. 46.1 tlw.) sowie wohnverträgliche Gewerbeflächen (Bebauungsplan Nr. 46.1. tlw. und Nr. 46.2) zu entwickeln. Dafür ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 und § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheb-

lichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 46.2 beschreibt und bewertet die Bestandssituation des ehemaligen Güterbahnhofs und prognostiziert die Umweltauswirkungen des Vorhabens im Vergleich zur Beibehaltung der Bestandssituation.

Das ehemalige Bahngelände, bestehend aus Gleisfeldern mit Schotter und Grusabdeckung und mit krautiger oder verbuschender Vegetation bedeckt sowie einigen Gebäuden (Stellwerk), musste abgetragen werden. Dadurch wurde der Lebensraum der streng geschützten Mauereidechse verkleinert. Für die Mauereidechsen war also vorab ein gleichwertiger Ersatzlebensraum zu schaffen, der sukzessive während der Rückbauarbeiten zur Verfügung gestellt wird. Durch eine biologische Baubegleitung konnte erreicht werden, dass die Individuen durch natürliche Migration und Fluchtverhalten ihr Refugium erreichen konnten und Individuenverluste vermieden wurden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 46.2 ist ca. 58.339 qm groß, davon sollen 51.340 qm als Gewerbegebiet festgesetzt werden und etwa siebentausend Quadratmeter als private Grünflächen zur Schaffung eines Ersatzlebensraums für die Mauereidechse.

Die Versiegelung der Bestandsflächen bestand auf 622 qm zu 100 %, auf 16.948 qm muss eine Versiegelung von 75 % veranschlagt werden. Das ergibt eine versiegelte Fläche von 13.333 qm. Dem steht nach Realisierung der Planung eine Versiegelung von 13.339 qm gegenüber.

Ein weiterer Schwerpunkt der Umweltprüfung liegt in der Vorbelastung des Plangebiets, bedingt durch die vorausgegangene Nutzung durch die Deutsche Bahn AG und historische Ereignisse (Kriegseinwirkung, Reichsbahn). Durch umfangreiche Untersuchungen und Erhebungen wurden die Stoffkonzentrationen der Flächen im Einzelnen ermittelt. Die verbliebenen Materialien wurden erfasst, klassifiziert und zur Verwertung oder Beseitigung eingeteilt. Die Klassifizierung erfolgte nach LAGA. Die Verwertung erfolgt in geeigneten Bauweisen (beispielsweise Frostschutzschicht unter Versiegelung, Mauereidechsenlebensraum).

Besonderes Augenmerk liegt ebenfalls auf der Vorbelastung des Geländes durch die Lärmemissionen aus dem Betrieb der Bahnstrecke Koblenz-Wiesbaden. Es sind besondere Vorkehrungen zu treffen, die zum einen die bauliche Schließung des Plangebiets in Richtung Bahnlinie betreffen und zum anderen die besondere Oberflächenausstattung eben dieser Bebauung, die eine Minderung der Schallreflexion um mindestens 8 dB zum Ziel hat.

Alle anderen Schutzgüter sind wenig bis nicht betroffen. Für die Schutzgüter Boden und Wasser ergibt sich eindeutig eine Verbesserung der Situation, zum einen durch die Entsorgung von Substraten mit erhöhten Stoffkonzentrationen belasteter Stoffe aus dem Plangebiet und zum anderen durch die Verringerung der Versiegelung und Initiierung intakter Bodenfunktionen, die sich langfristig einstellen werden.

Es liegt in der Natur der Sache, dass die zu erwartende Bebauung die Sichtbeziehungen einschränkt, jedoch hätte sich auf dem aufgelassenen Bahngelände durch die natürliche Sukzession der Baumbestand weiterentwickelt, der die Sichtbeziehungen ebenfalls verändert. Die Einbindung des Areals in das Landschafts- und Stadtbild wird dagegen verbessert.

Bei Durchführung der landschaftspflegerischen und artenschützenden Maßnahmen, bei Einhaltung aller Vorschriften und Verhaltensnormen nach dem Stand des Wissens und der Technik verbleiben keine nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Eine langfristige Kontrolle ist durch städtische wie übergeordnete Behörden, nicht zuletzt durch die zukünftigen Bewohner gegeben.

4.4 Quellennachweis / Literaturverzeichnis

- *Dr. Hella Schwannecke & Dipl. Biologe Rudolf Twelbeck, Mainz 2018: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 46.1 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Süd*
- *Jens Tauchert (Beratungsgesellschaft NATUR dbR), 2018: Flächengestaltungskonzept der Außenflächen als Mauereidechsenlebensraum, Nackenheim*
- *Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz: digitale Orthophotos, Koblenz*
- *Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, 2020: Kartenviewer, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, Mainz*
- *Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, 2013: Kartenviewer, <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, Mainz*
- *Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF): Umweltatlas, <https://umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>, Mainz*
- *Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF): Geoexplorer, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Mainz*
- *Stadt Lahnstein, 1999: Flächennutzungsplan*
- *Deutsche UNESCO-Kommission, UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal, <https://www.unesco.de/kultur-und-natur/welterbe/welterbe-deutschland/oberes-mittelrheintal>, Mainz*
- *Rudolf Twelbeck, Landschaftsökologie und Zoologie Dipl. Biologe, Mainz 2016: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Rückbau Güterbahnhof Oberlahnstein, Rheinland-Pfalz, Auftraggeber: Rheinquartier GmbH und Co. KG*

5 BEARBEITUNGSVERMERK

DIE BAULEITPLANUNG WURDE BEARBEITET VON

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
FACHBEREICH 1 - STADTENTWICKLUNG

LAHNSTEIN, 13. AUGUST 2021
WINFRIED HOSS - STADTPLANER

AUF DER GRUNDLAGE DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG UND DES UMWELTBERICHTES VON

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



