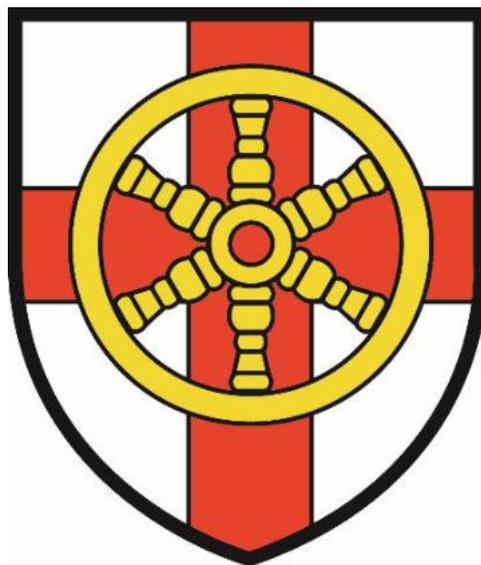

**BAULEITPLANUNG
DER STADT LAHNSTEIN**

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



**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	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
1.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
1.2.1.1	Baugebiete (§ 1 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO).....	7
1.2.1.2	Besondere Nutzungseinschränkungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).....	7
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)	8
1.2.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse	8
1.2.2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	9
1.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
1.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
1.2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	12
1.2.6	Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)	12
1.2.7	Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	13
1.2.8	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO).....	13
1.2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	13
1.2.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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).....	13
1.2.11	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	15
1.3	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO).....	16
1.3.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	16
1.3.2	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	16
1.3.3	Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)	16
1.4	Zusammenfassende Darstellung der „Nutzungsschablonen“	17
1.5	Hinweise und Empfehlungen	19
1.6	Artenliste (Pflanzliste heimischer Gehölzarten)	22
1.7	Auszüge aus der Schalltechnischen Stellungnahme	23
1.7.1	Abdruck Anhang 4 der Schalltechnischen Stellungnahme: Rasterlärmkarte Verkehr, Außenbereich Tag.....	23
1.7.2	Abdruck Anhang 5.2 der Schalltechnischen Stellungnahme: Rasterlärmkarte Verkehr, 1. OG Nacht	24
1.7.3	Abdruck Anhang 6.2 der Schalltechnischen Stellungnahme: Rasterlärmkarte Verkehr, 2. OG Nacht	25
1.7.4	Abdruck Anhang 7 der Schalltechnischen Stellungnahme: Lärmpegelbereiche.....	26
1.8	Ausfertigungsvermerk	27
2	Begründung	29
2.1	Aufgabenstellung, Ziel und Zweck der Planung	29
2.2	Bestandssituation.....	32
2.3	Übergeordnete Planungen	34
2.3.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.....	34
2.3.2	Flächennutzungsplanung	35
2.3.3	Übergeordnete umweltrelevante Planungen	36
2.4	Planinhalte	37
2.4.1	Grundzüge der Planung	37
2.4.2	Ausschnitt aus der Planzeichnung	40
2.4.3	Ausschnitt aus dem (unverbindlichen) städtebaulichen Gestaltungsentwurf.....	41

2.4.4	Erschließung.....	42
2.4.5	Immissionsschutz.....	44
2.4.6	Ver- und Entsorgung.....	47
2.4.6.1	Stromversorgung.....	47
2.4.6.2	Trink- und Löschwasserversorgung.....	47
2.4.6.3	Gebietsentwässerung.....	48
2.4.7	Altablagerungen.....	49
2.4.8	Denkmalschutz und Archäologie.....	49
2.4.9	Bergbau / Altbergbau.....	50
2.4.10	Bodenordnung.....	51
2.5	Begründung einzelner Festsetzungen.....	51
2.5.1	Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten.....	51
2.5.2	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	52
2.5.3	Bauweise.....	54
2.5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	55
2.5.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	56
2.5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	57
2.6	Landschaftsplanung in der Bauleitplanung.....	58
2.6.1	Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13a Abs. 1 BauGB.....	58
2.6.2	Bestandssituation.....	60
2.6.3	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen.....	63
2.6.4	Artenschutzrechtliche Bewertung.....	66
2.6.5	Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	69
2.6.5.1	Aufhängen von Nistkästen.....	70
2.6.5.2	Ausgleichsmaßnahme „Waldrandentwicklung“.....	72
2.6.5.3	Ausgleichsmaßnahme „Waldumbau durch Voranbau mit Buche“.....	75
2.7	Aussagen zur Nicht-Notwendigkeit eines Umweltberichtes.....	76
2.8	Verfahren.....	76
2.8.1	Aufstellungsbeschluss.....	76
2.8.2	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	76
2.8.3	Beteiligung der Behörden.....	76
2.8.4	Erste Abwägung.....	77
2.8.5	Öffentliche Auslegung.....	77
2.8.6	Zweite Abwägung.....	77
2.8.7	Satzungsbeschluss.....	77
2.8.8	Ausfertigung.....	78
2.8.9	Bekanntmachung.....	78
3	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	79
4	Bearbeitungsvermerk.....	134

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Formelle Grundlagen

1.1.1 Rechtsgrundlagen

In den zum Zeitpunkt zu Beginn der öffentlichen Auslegung geltenden Fassungen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254);
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583);
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295);
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);
- 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) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 469).

1.1.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- die **Planzeichnung**;
- diese **Textlichen Festsetzungen** (Abschnitt 1, ab Seite 5).

Beigefügt ist:

- eine **Begründung** (Abschnitt 2, ab Seite 29)
sowie den separat gehefteten Bestandteilen:
 - **Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung** (insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Haselmäusen), erstellt durch die Beratungsgesellschaft Natur, Dipl.-Biol. Malte Fuhrmann, November 2018 (*41 Seiten zzgl. 2 Seiten/Pläne Anlagen*),
 - **Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan**, erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies, Boppard, 14. März 2019 (*28 Seiten zzgl. 16 Seiten Anhang*),
 - **Verkehrsplanerische Begleituntersuchung zum Bebauungsplan**, erstellt durch das Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik (VERTEC), Koblenz, März 2019 (*29 Seiten zzgl. 68 Seiten Abbildungen*).

1.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.2.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

- Baugebiete **WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4**
als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO:
 - Die ausnahmsweisen Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht zulässig.
- Baugebiete **MI-1 und MI-2**
als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO:
 - Die Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht zulässig.
 - Die ausnahmsweisen Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.2.1.2 Besondere Nutzungseinschränkungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

- In allen Baugebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimentsschwerpunkt Lebensmittel nicht zulässig.
- In allen Baugebieten sind sonstige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, mit Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB von
 - Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn:
 - eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
 - die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang und
 - eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist sowie eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschritten wird.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Baugebiet	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z
WA-1 WA-2	0,3	0,6	höchstens II
WA-3 WA-4	0,35	0,9	-
MI-1	0,6	1,2	mindestens / zwingend II
MI-2	0,6	1,2	mindestens II, höchstens III

1.2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Baugebiete WA-1, WA-2 und MI-1	Dächer mit einer Neigung von 15 bis 45 Grad (beispielsweise Satteldach, Walmdach, Zeltdach)		Dächer mit einer Neigung von 0 bis 15 Grad (beispielsweise Flachdach, Pultdach)	
	Bei Erschließung von der Bergseite her sowie bei Mehrfacher- schließung eines Baugrundstückes oder nicht ein- deutig zuordenba- rer Erschließung	bei Erschlie- ßung von der Talseite	Bei Erschließung von der Bergseite her sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung	Bei Erschlie- ßung von der Talseite
Traufhöhe	max. 6,50 m	max. 7,50 m		
Firsthöhe	max 10,00 m	max. 11,50 m		
First- bzw. Wandhöhe			max. 9,00 m	max. 10,00 m

Baugebiet MI-2 ¹	Dächer mit einer Neigung von 15 bis 45 Grad (beispielsweise Satteldach, Walmdach, Zeltdach)	Dächer mit einer Neigung von 0 bis 15 Grad (beispielsweise Flachdach, Pultdach)
Traufhöhe	max. 7,50 m	
Firsthöhe	max. 12,50 m	
First- bzw. Wandhöhe		max. 10,00 m

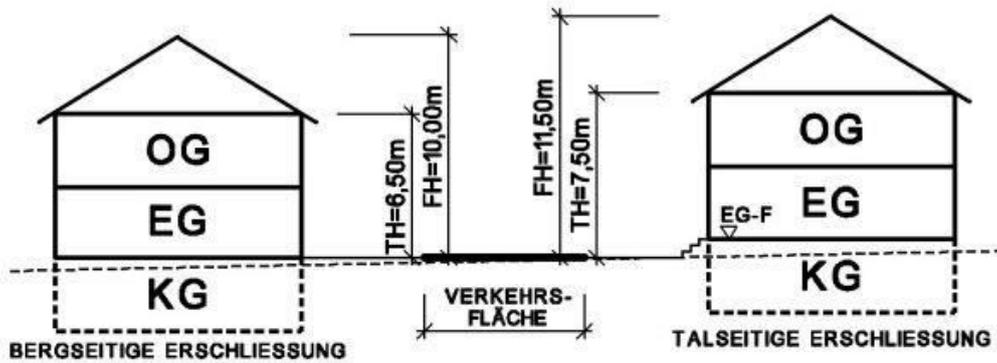
Die maximale Traufhöhe darf bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (beispielsweise durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

¹ Im MI-2 gilt die aus dem Abschnitt 1.2.10 resultierende Festsetzung, in geschlossener Bauweise eine Riegelbebauung mit einer Gebäudehöhe von mindestens neun Metern zu errichten.

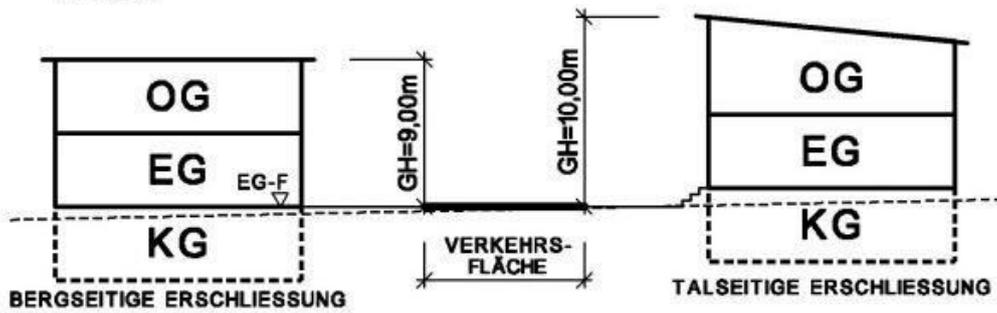
Systemskizzen zur Höhenentwicklung

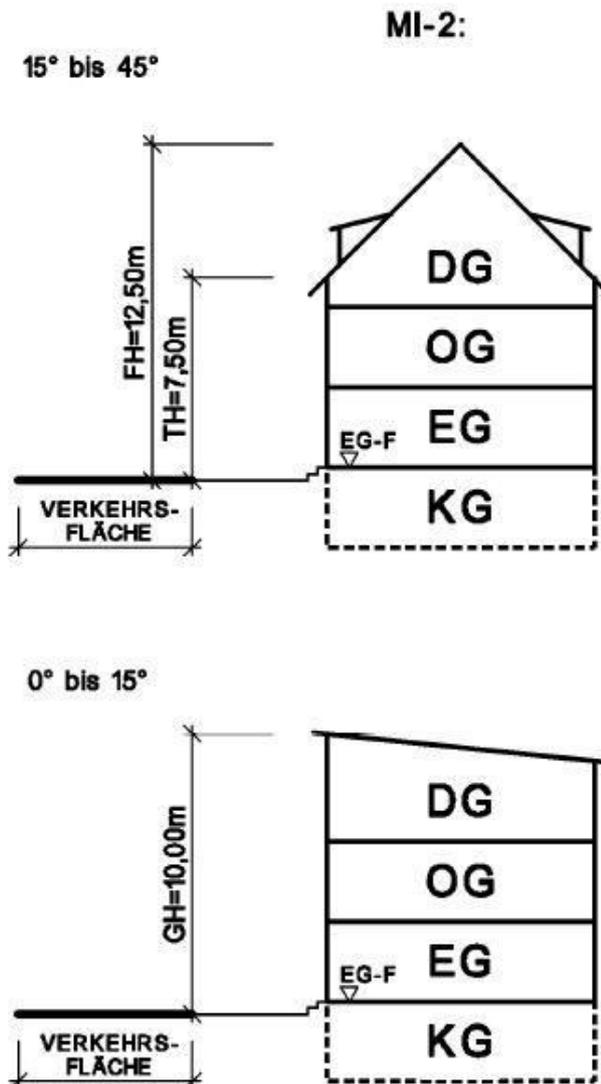
WA-1, WA-2 UND MI-1:

15° bis 45°



0° bis 15°





Die Höhen werden zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen. Der obere Maßbezugspunkt wird gemessen:

- Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut;
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First);
- Gebäudehöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten).

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

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

1.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- In den Baugebieten **WA-1, WA-2 und MI-1** gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Im Baugebiet **MI-2** gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Hauptgebäude in der geschlossenen Bauweise zu errichten. Im Randbereich des Baugebiets gelten die Regelungen zum seitlichen Grenzabstand der Landesbauordnung.
- In den Baugebieten **WA-3 und WA-4** wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

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

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Baugebieten **WA-1, WA-2, MI-1 und MI-2** durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.
- In den Baugebieten **WA-1, WA-2, MI-1 und MI-2** kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu 1,50 m als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von fünf Meter zu öffentlichen und öffentlich nutzbaren Flächen verbleibt. (Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB)
- In den Baugebieten **WA-3 und WA-4** wird auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet. Dort besteht damit nur die Planungsqualität eines einfachen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

1.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- In den Baugebieten **WA-1 und WA-2** sind pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte bzw. einzelнем Gebäude in einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.
- In den Baugebieten **MI-1 und MI-2** sind pro Wohngebäude sind maximal acht Wohnungen zulässig.
- In den Baugebieten **WA-3 und WA-4** wird auf eine solche Festsetzung verzichtet.

1.2.6 Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- In den Baugebieten **WA-1, WA-2, MI-1 und MI-2** sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
- In den Baugebieten **WA-3 und WA-4** wird auf eine solche Festsetzung verzichtet.

1.2.7 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

1.2.8 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- In den Baugebieten **WA-1, WA-2, MI-1 und MI-2** sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- In den Baugebieten **WA-1, WA-2, MI-1 und MI-2** sind Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (beispielsweise Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

1.2.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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 Baugebiet **MI-2** ist in geschlossener Bauweise eine Riegelbebauung mit einer Gebäudehöhe von mindestens neun Metern zu errichten.
- In den Baugebieten **MI-1 und MI-2** dürfen Aufenthaltsräume in den den nächstliegenden lärmemittierenden Straßen² zugewandten Fassaden des 1. bzw. 2. Obergeschosses keine notwendigen Fenster aufweisen, sofern nicht durch andere Maßnahmen (beispielsweise schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen) die Einhaltung des Nachtorientierungswertes der DIN 18005 (für ein Mischgebiet) von 50 dB(A) nachgewiesen werden kann.

² Bei den lärmemittierenden Straßen handelt es sich um die Bundesstraße B 42 und die Kölner Straße (ehem. Landesstraße L 335).

- In Teilflächen der Baugebiete **WA-1 und WA-2**, die laut den Anhängen 5.2³ (1. Obergeschoss) bzw. 6.2⁴ (2. Obergeschoss) Pegelwerte größer als 45 dB(A) aufweisen, dürfen Aufenthaltsräume in den den nächstliegenden lärmemittierenden Straßen⁵ zugewandten Fassaden des entsprechenden Geschosses keine notwendigen Fenster aufweisen, sofern nicht durch andere Maßnahmen (beispielsweise schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen) die Einhaltung des Nachtorientierungswertes der DIN 18005 (für ein Allgemeines Wohngebiet) von 45 dB(A) nachgewiesen werden kann.
- In den Baugebieten **MI-1 und MI-2 sowie in Teilflächen der Baugebiete WA-2 und WA-3**, die laut Anhang 4⁶ Pegelwerte größer als 60 dB(A) aufweisen, sind auf den den nächstliegenden lärmemittierenden Straßen⁷ zugewandten Flächen keine schutzbedürftigen Nutzungen (sogenannte „Außenwohnbereiche“) zulässig, sofern nicht die Einhaltung eines Tagesorientierungswertes (gemäß DIN 18005) von 60 dB(A) nachgewiesen werden kann.
- Zur Sicherstellung gesunder Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsverhältnisse bei Gebäuden im Plangebiet mit Aufenthaltsräumen werden auf Grundlage der gemäß Anhang 7⁸ sogenannte „Lärmpegelbereiche“ festgesetzt, deren genaue Abgrenzung in der Planzeichnung eingetragen ist:
 - Im **Lärmpegelbereich III** ist an den Fassaden der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 35 dB für Außenbauteile (Gebäudeaußenwände und Dachflächen bei bewohnten Dachgeschossen) einzuhalten.
 - Im **Lärmpegelbereich IV** ist an den Fassaden der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 40 dB für Außenbauteile (Gebäudeaußenwände und Dachflächen bei bewohnten Dachgeschossen) einzuhalten.
 - Im **Lärmpegelbereich V** ist an den Fassaden der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 45 dB für Außenbauteile (Gebäudeaußenwände und Dachflächen bei bewohnten Dachgeschossen) einzuhalten.
 - Im **Lärmpegelbereich VI** ist an den Fassaden der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 50 dB für Außenbauteile (Gebäudeaußenwände und Dachflächen bei bewohnten Dachgeschossen) einzuhalten.

³ **Anhang 5.2 der Schalltechnischen Stellungnahme: Rasterlärmkarte Verkehr, 1. OG Nacht;**
auch abgedruckt im Abschnitt 1.7.2 auf Seite 24.

⁴ **Anhang 6.2 der Schalltechnischen Stellungnahme: Rasterlärmkarte Verkehr, 2. OG Nacht;**
auch abgedruckt im Abschnitt 1.7.3 auf Seite 25.

⁵ Bei den lärmemittierenden Straßen handelt es sich um die Bundesstraße B 42, die Kölner Straße (ehem. Landesstraße L 335) und die Industriestraße.

⁶ **Anhang 4 der Schalltechnischen Stellungnahme: Rasterlärmkarte Verkehr, Außenbereich Tag;**
auch abgedruckt im Abschnitt 1.7.1 auf Seite 23.

⁷ Bei den lärmemittierenden Straßen handelt es sich um die Bundesstraße B 42, die Kölner Straße (ehem. Landesstraße L 335) und die Industriestraße.

⁸ **Anhang 7 der Schalltechnischen Stellungnahme: Lärmpegelbereiche;**
auch abgedruckt im Abschnitt 1.7.4 auf Seite 26, darstellerisch ebenfalls übernommen in die Planzeichnung.

Für Büroräume und ähnliches kann das bewertete Schalldämmmaß R'_w um jeweils 5 dB gesenkt werden.

Schalldämmmaße gelten für das komplette eingebaute funktionsfähige Fenster - also nicht nur für die Verglasung. Zudem ist gemäß der DIN 4109 ein Vorhaltemaß von 2 dB zu berücksichtigen, um bauseitige Unwägbarkeiten zu kompensieren. Für Balkontüren erhöhen sich die Anforderungen um 3 dB.

Diese Anforderungen an die Bausubstanz sind bei Neubauten zu erfüllen. Es wird bei Bestandsgebäuden und anstehenden Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten empfohlen, die Anforderungen zu berücksichtigen, um die Schallsituation zu verbessern.

1.2.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- In den Baugebieten **WA-1, WA-2, MI-1 und MI-2** sind in einer Auswahl nach der Artenliste (Abschnitt 1.6 auf Seite 22)
 - ... mindestens zehn Prozent der Baugrundstücksfläche mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
 - ... pro 100 m² Pflanzfläche zwei Laubbäume II. Größenordnung oder zwei Obstbäume und mindestens zehn Sträucher zu setzen.

1.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die Höhe von Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches i.V.m § 88 Abs. 6 der Landesbauordnung

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

- In den Baugebieten **WA-1, WA-2, MI-1 und MI-2** sind nur Dächer mit einer Neigung bis maximal 45° zulässig. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.
- In den Baugebieten **WA-1 und WA-2** sind bei Flachdachgebäuden keine Staffelgeschosse zulässig.
- **Für die Gestaltung der Außenwände aller baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen nach § 12 BauNVO) wird die Verwendung von Farbtönen empfohlen, die im Farbfächer des „Leitfaden Farbkultur“ enthalten sind.⁹**
- Weitere „Baugestalterische Empfehlungen“ zur Fassadengestaltung und Dacheindeckung finden sich im Abschnitt 1.5 ab Seite 19.

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

- In den Baugebieten **WA-1, WA-2, MI-1 und MI-2** sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) und ähnliches) der Grundstücke an den straßenseitigen Grenzen nur bis maximal ein Meter Höhe zulässig. Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

Grundstückseinfriedungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken erst in einem Abstand von mindestens fünfzig Zentimeter zulässig.

1.3.3 Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- In den Baugebieten **WA-1, WA-2 und MI-1** sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

⁹ Der „Leitfaden Farbkultur“ wurde 2011 herausgegeben von der Projektgruppe und der Initiative Baukultur für das Welt-erbe Oberes Mittelrheintal. Der nicht farbverbindliche Download der Broschüre ist auf verschiedenen Internetseiten, u.a. auch bei der Stadt Lahnstein (<http://www.lahnstein.de/verwaltung/stadtplanung/>), möglich. Er kann darüber hinaus - einschließlich des nicht downloadbaren Farbfächers - bei der den Bebauungsplan bereit haltenden Stelle in der Stadtverwaltung Lahnstein eingesehen werden.

1.4 Zusammenfassende Darstellung der „Nutzungsschablonen“

(gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV)

Art der baul. Nutzung WA-1	Zahl der Vollgeschosse II
Grundflächenzahl 0,3	Geschossflächenzahl 0,6
Bauweise o	Dachform Flachdächer/ geneigte Dächer/ 0° bis 45°

Art der baul. Nutzung WA-2	Zahl der Vollgeschosse II
Grundflächenzahl 0,3	Geschossflächenzahl 0,6
Bauweise o	Dachform Flachdächer/ geneigte Dächer/ 0° bis 45°

Art der baul. Nutzung WA-3	Zahl der Vollgeschosse -
Grundflächenzahl 0,35	Geschossflächenzahl 0,9
Bauweise -	Dachform Flachdächer/ geneigte Dächer/ 0° bis 45°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA-4	-
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,35	0,9
Bauweise	Dachform
-	Flachdächer/ geneigte Dächer/ 0° bis 45°

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MI-1	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,6	1,2
Bauweise	Dachform
o	Flachdächer/ geneigte Dächer/ 0° bis 45°

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MI-2	II - III
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,6	1,2
Bauweise	Dachform
a	Flachdächer/ geneigte Dächer/ 0° bis 45°

1.5 Hinweise und Empfehlungen

- **Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.“
- Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.
- Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Eigenbetrieb für Abwasserbeseitigung der Stadt Lahnstein und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung).
- **Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:** Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. auch § 23 Abs. 5 BauNVO), sofern keine höherrangigen Rechte betroffen sind.
- **Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO):** Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.
- **Artenschutzrechtliche Hinweise:** Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen - ohne ökologische Baubegleitung - außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis vor dem 1. März des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Die Rodung von Biotopbäumen sowie die Beräumung lückenreicher Stein- und Holzhaufen oder Schuppen sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überwacht werden. Sind besonders oder streng geschützte Tiere betroffen, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu veranlassen (ggf. Fangmaßnahmen und Rettungsumsiedlung) und die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Nistplatz- und Quartierverluste für Vögel und Fledermäuse sind durch Aufhängung von je fünfundzwanzig Vogelnist- und Fledermauskästen vor Rodung der Biotopbäume auszugleichen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).
- Zusätzlich wird das Aufhängen von weiteren 25 Ersatzkästen (mind. 25 Bilchkästen) an den neu errichteten Gebäuden oder an Bäumen in Gärten empfohlen.
- Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

- Großflächige Glasscheiben und spiegelnde Gebäudefronten (beispielsweise auch gläserne Balkonbrüstungen) sind durch geeignete Maßnahmen (Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen) mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal fünfzehn Prozent Außenreflexionsgrad.
- Zur Vermeidung von Kollisionsrisiken zwischen Insekten-nachjagenden Fledermäusen und dem Straßenverkehr sowie zur Abwehr von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird ausschließlich der Einsatz von Leuchtmitteln (beispielsweise LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse empfohlen.
- Zur Förderung von Versteckplätzen für Reptilien und andere bodengebunden lebende Kleintiere sind mindestens fünf Steinschüttungen auf Sandlinsen in sonnenexponierten Bereichen innerhalb des Plangebietes anzulegen.
- **Eingriffe in den Baugrund:** Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (unter anderem DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- **Bodenschutz:** Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung oder ähnlichem zu schützen. Die DIN 19731 ist zu berücksichtigen.
- **Müllentsorgung:** Für die mit einem Kreuz gekennzeichneten zukünftigen Baugrundstücken wird festgelegt, dass Müllbehältnisse am Tag der Abholung vom Ende der Stichstraße „nach vorne“ in den Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße bzw. Wendeanlage zu bringen sind, die problemlos vom Abfallfahrzeug erreicht werden können. Die Müllbehältnisse sind dabei so zu platzieren, dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
- **Baugestalterische Empfehlungen:** Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.
- **Dacheindeckung:** Zur Dacheindeckung sollten nur dunkelfarbige Materialien verwendet werden. Grellbunte oder glänzende Materialien sollten nicht verwendet werden. Die Dacheindeckung soll in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (beispielsweise Schiefer und Pfannen) angepasst werden.
- **Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG):** Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen.

- **Denkmalschutz:** In dem siedlungstopographisch günstigen Gelände ist mit archäologischen Befunden zu rechnen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz stuft den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Um den archäologischen Sachverhalt frühzeitig klären zu können und damit gegebenenfalls eine Zusammenarbeit zwischen Baubetrieb und Landesarchäologie planen zu können, fordert die Behörde die Anlage von Sondagen. Für die Planung dieser bauvorbereitenden Sondagen ist eine Abstimmung zwischen Vorhaben- und Erschließungsträger und der GDKE vorzunehmen.
- Es besteht grundsätzlich im Planungsbereich die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261/6675-3000 oder per Email landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein. Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.
- Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).
- **Höhenschichtlinien:** Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.
- **Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans:** Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

1.6 Artenliste (Pflanzliste heimischer Gehölzarten)

Bäume II. Größenordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

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

Obstbäume

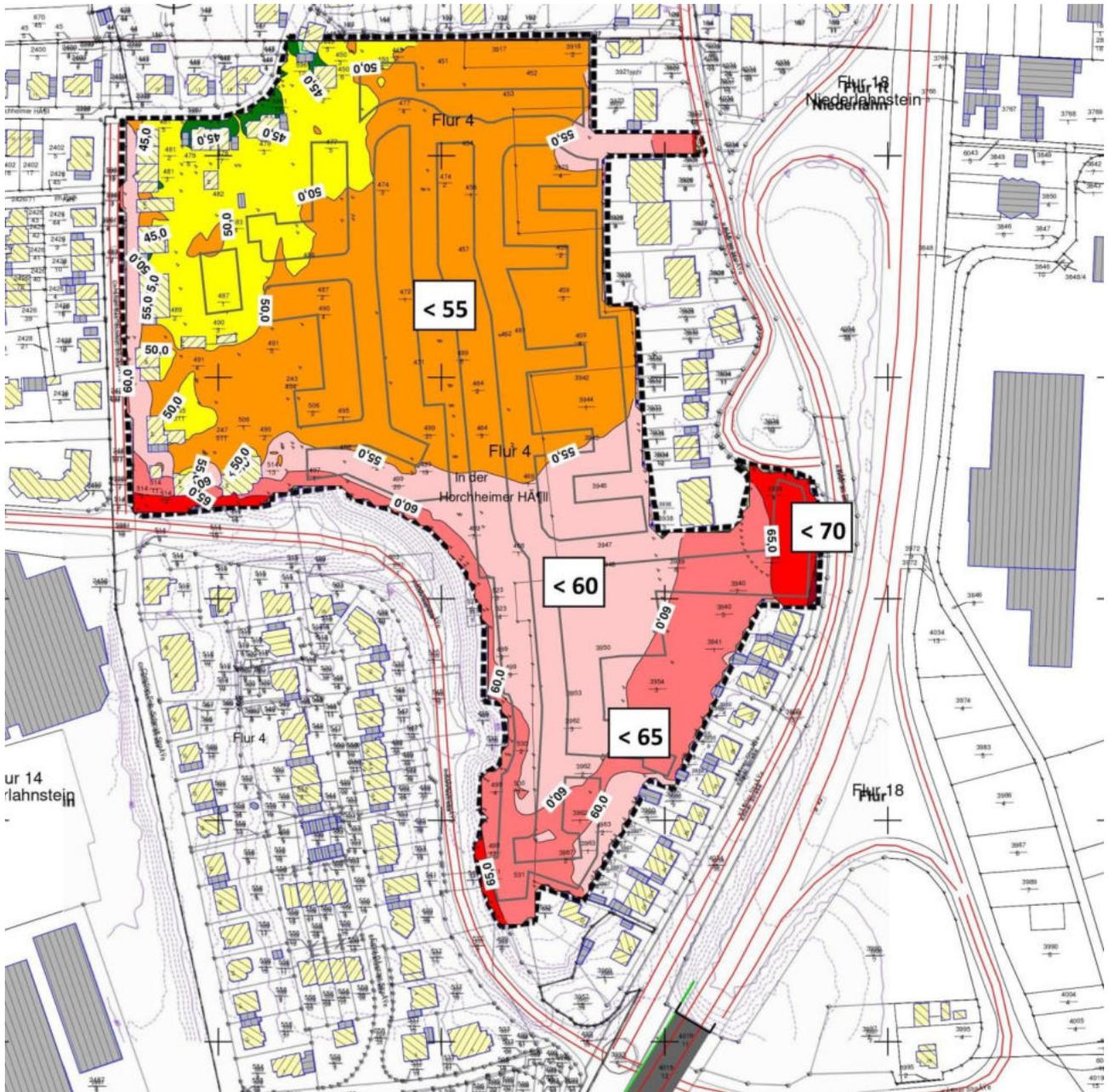
Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels

Sträucher für den Straßenraum

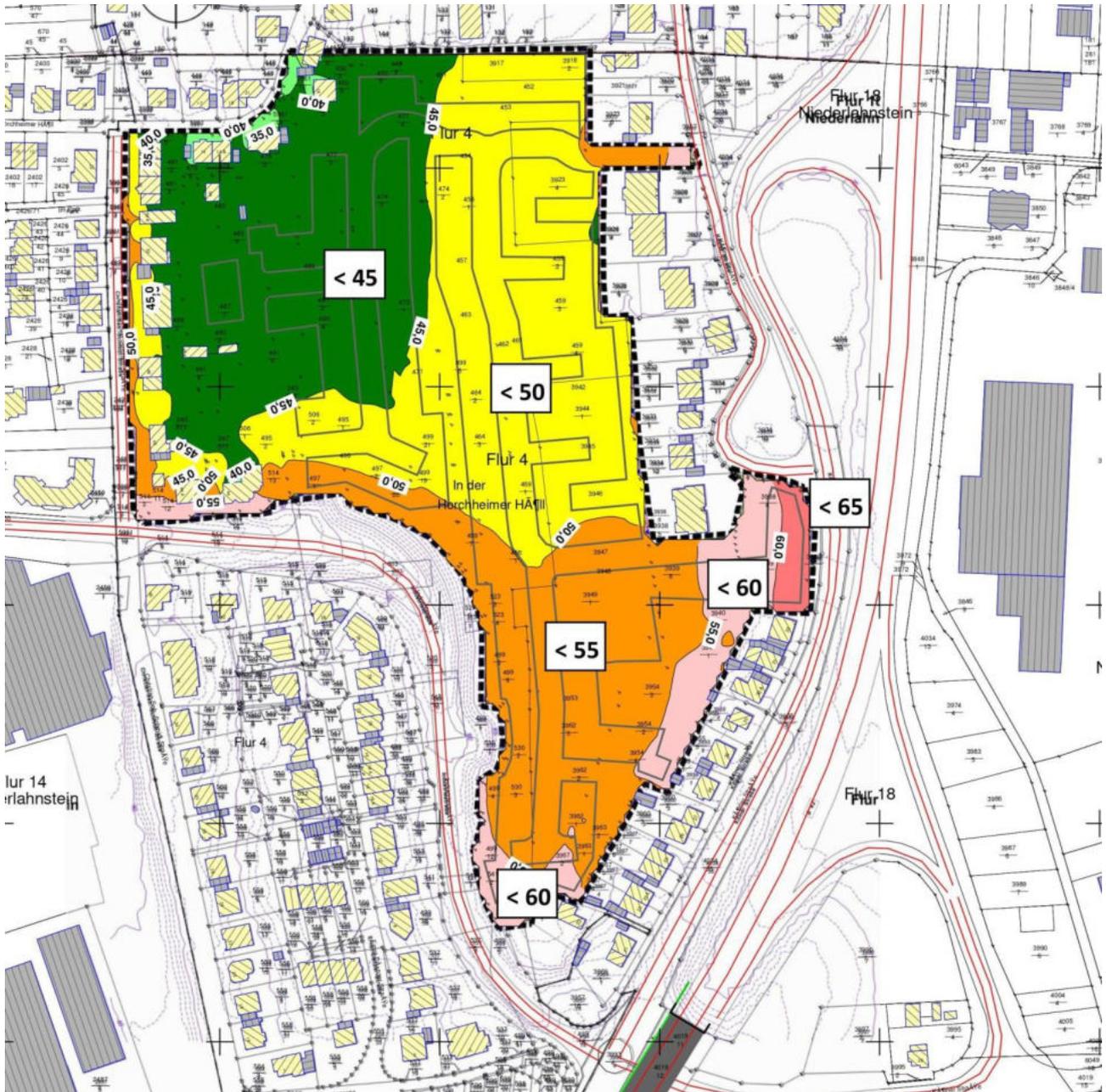
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i> (maximale Wuchshöhe 8 m)
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i> (maximale Wuchshöhe 2-3 m)
Hasel	<i>Corylus avellana</i> (maximale Wuchshöhe 4-6 m)
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i> (maximale Wuchshöhe 1-2 m)
Eingriffliher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> (maximale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

1.7 Auszüge aus der Schalltechnischen Stellungnahme

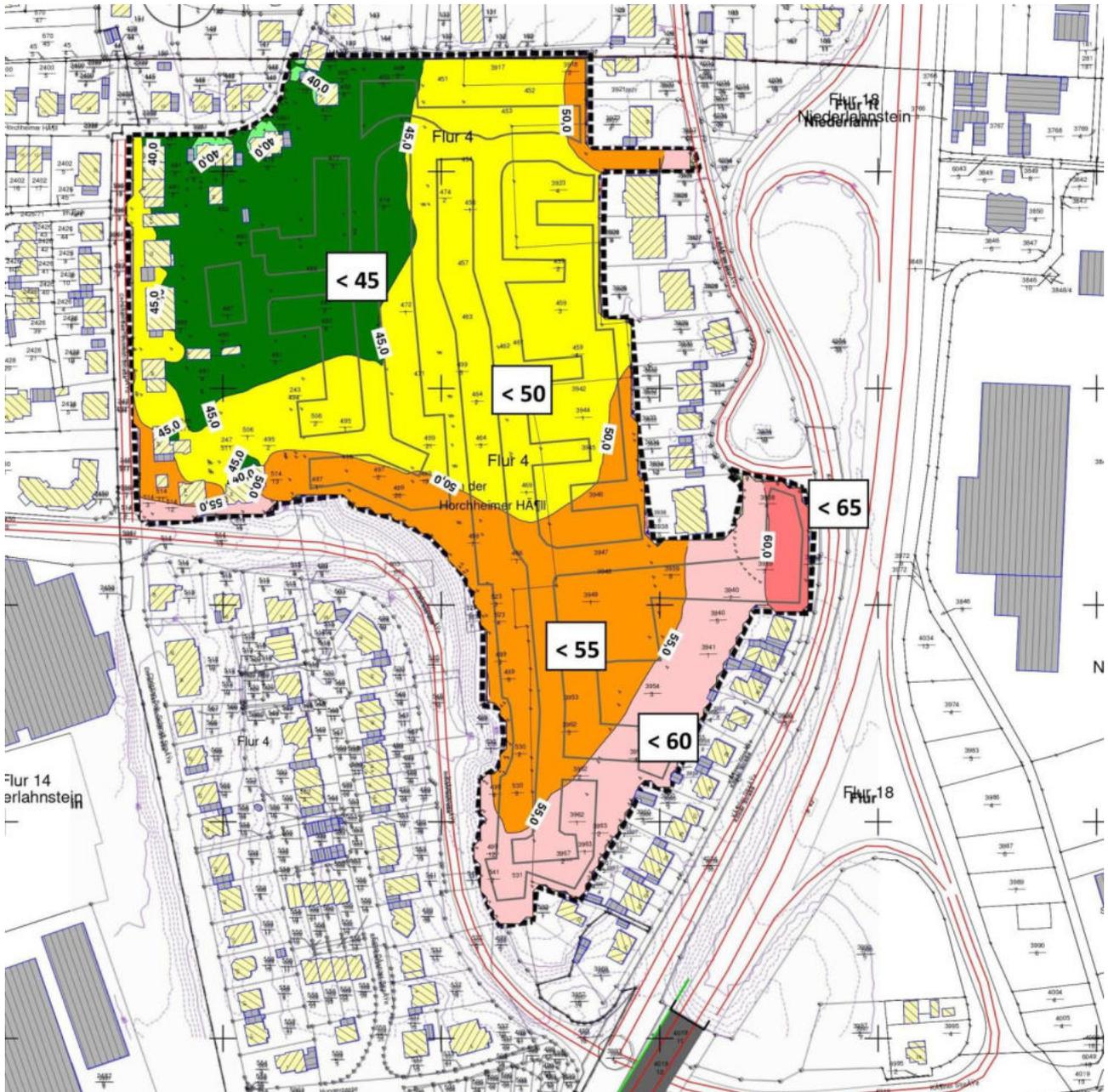
1.7.1 Abdruck Anhang 4 der Schalltechnischen Stellungnahme: Rasterlärmkarte Verkehr, Außenbereich Tag



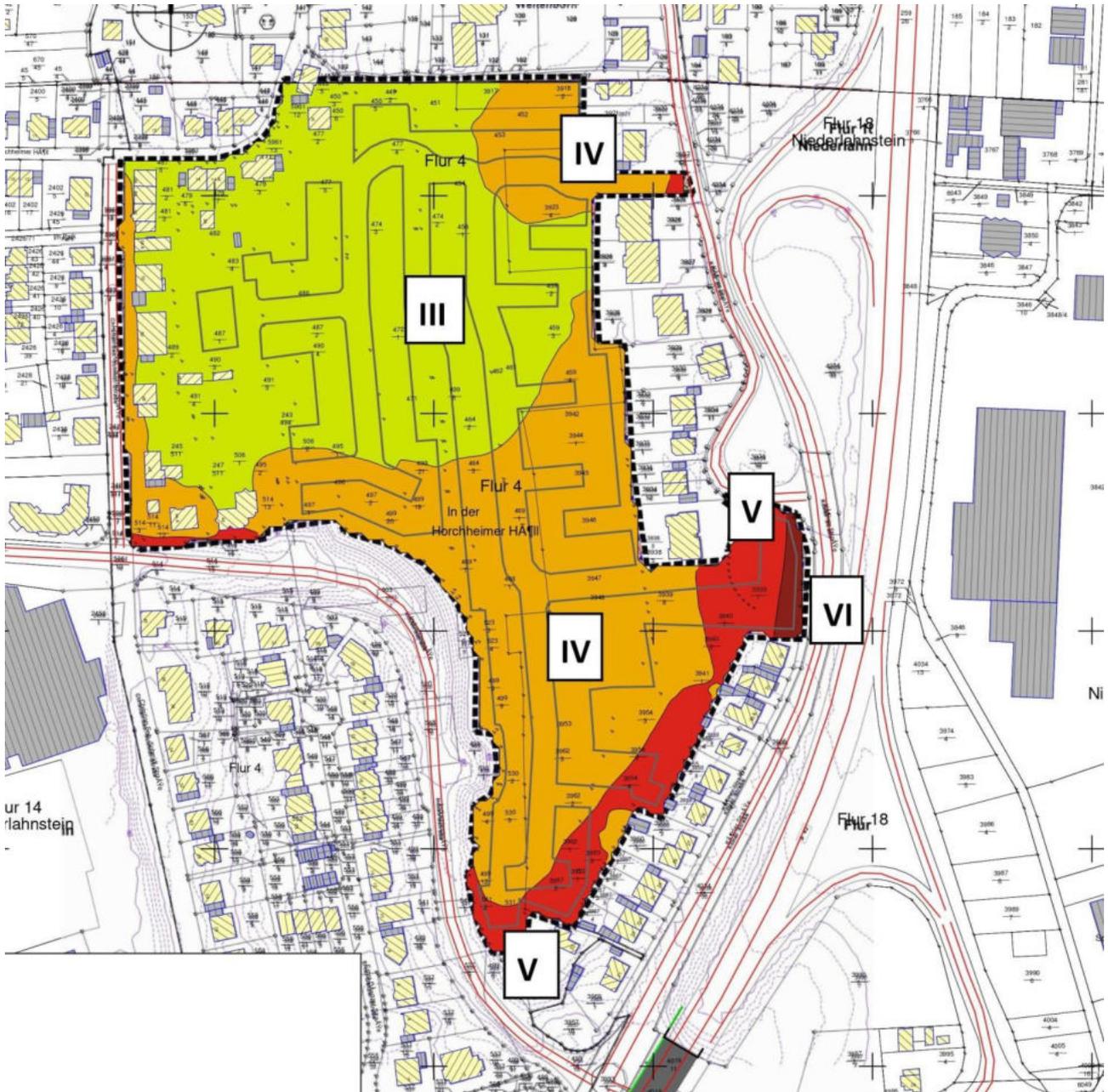
1.7.2 Abdruck Anhang 5.2 der Schalltechnischen Stellungnahme:
Rasterlärmkarte Verkehr, 1. OG Nacht



1.7.3 Abdruck Anhang 6.2 der Schalltechnischen Stellungnahme:
Rasterlärmkarte Verkehr, 2. OG Nacht



1.7.4 Abdruck Anhang 7 der Schalltechnischen Stellungnahme:
Lärmpegelbereiche



1.8 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, 20. NOVEMBER 2019
IN VERTRETUNG

GEZ. ADALBERT DORNBUSCH
(BÜRGERMEISTER)

2 BEGRÜNDUNG

2.1 Aufgabenstellung, Ziel und Zweck der Planung

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

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

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der kurz- und mittelfristigen Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken. Insbesondere das dichte soziale Infrastrukturangebot der Stadt Lahnstein sowie die sehr gute verkehrliche Anbindung an das nahegelegene Oberzentrum sorgen für eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt. Die nachhaltige Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen kann durch Deckung vorhandener Baubedarfe in Verbindung mit dem Zuzug weitere Haushalte bzw. der Verhinderung von Abwanderungen gesichert werden.

BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE

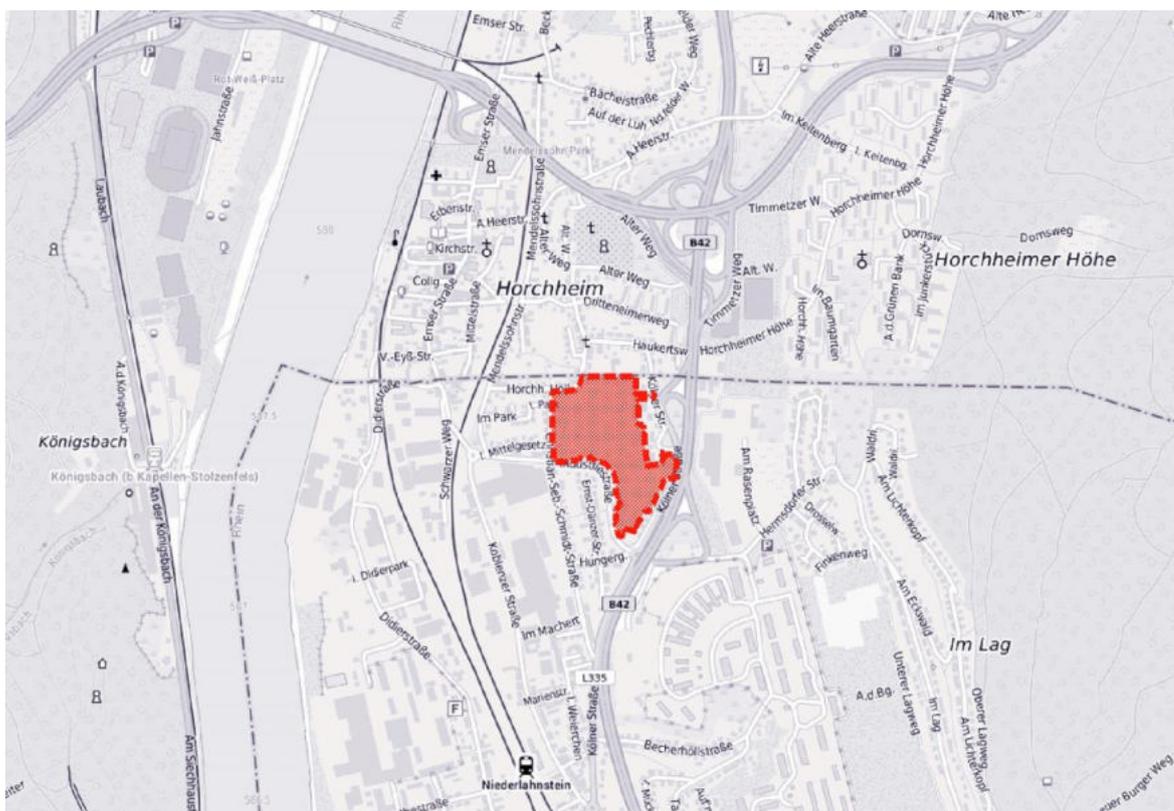


Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

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

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

Der städtebauliche Entwurf für das Erschließungsgebiet sieht im überwiegenden Teil des Plangebietes ein Wohngebiet mit rund siebzig Wohnbaugrundstücken für den Bau von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern auf einer Fläche von knapp vier Hektar vor.

Darüber hinaus ist im Osten des Plangebietes ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO geplant. Entlang der Kölner Straße soll innerhalb des Baugebietes MI-2 eine abweichende Bauweise aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden entstehen, die gleichzeitig als Lärmschutz für dahinter liegende Baugrundstücke dient. So wird die abweichende Bauweise dahingehend näher definiert, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Hauptgebäude

in der geschlossenen Bauweise zu errichten sind, jedoch im Randbereich des Baugebietes MI-2 die Regelungen zum seitlichen Grenzabstand der Landesbauordnung RLP gelten. Dies wird darüber hinaus über ein zweites, westlich angrenzendes Mischgebiet verstärkt, das zwar eine offene Bauweise festsetzt, jedoch eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorschreibt. Hierdurch können insgesamt größere Gebäude für mischgebietsmögliche Nutzungen entstehen. Mischgebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das geplante Vorhaben entspricht den Entwicklungsabsichten der Stadt Lahnstein und bietet durch das Allgemeine Wohngebiet und das flächenhaft untergeordnete Mischgebiet ein verschiedenartiges Angebot an Baugrundstücken.

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

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

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

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

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

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

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

nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

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

2.2 Bestandssituation

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

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

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



Abb.: Luftbild des Plangebietes © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

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

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

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

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

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

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

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

Die Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans richten sich vorrangig an die übergeordnete Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sprich Flächennutzungsplanung. Für die vorliegende Fläche liegt bereits ein genehmigter und damit wirksamer Flächennutzungsplan vor, der für die Plangebietsfläche bereits Wohnbaufläche ausweist. Die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans ist damit behördenverbindlich.

Eine Trennung der Siedlungsbereiche zwischen der Stadt Koblenz und der letzten Bebauung auf der Gemarkung Lahnstein liegt bereits jetzt im Bestand nicht vor. So ist auf die bereits entlang der Kölner Straße und Christian-Sebastian-Schmidt-Straße vorhandene, durchgehende Wohnbebauung zu verweisen. Auch entlang der Bundesstraße B 42 befindet sich mit gewerblicher Nutzung bereits parallel zur Bundesstraße eine durchgehende Bebauung. Nichtsdestotrotz schließt ein trennender Grünzug aus West-Ost-Richtung östlich des Gewerbes, welches direkt an der B 42 liegt, an. In der Plankonzeption des Bebauungsplans ist im nördlichen Randbereich zudem eine größere private Grünfläche festgesetzt, so dass auch die hier vorhandene Grünfläche gesichert wird.

Ein weitergehender Erhalt von Grünflächen würde das Planungsziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch Nutzung der vorliegenden innerörtlichen Freiflächen konterkarieren.

Das Plangebiet hat eine absolute Insellage und ist von Siedlungsbebauung und Verkehrsinfrastruktur umschlossen. Insbesondere im Osten besteht zudem die vierspurige Schnellstraße der B 42 mit erheblicher Trennwirkung.

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

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

Die gebietsbezogenen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald sind für die Aufstellung des Bebauungsplans darüber hinaus nicht weiter entscheidend, weil im wirksamen Flächennutzungsplan bereits eine Bauflächennutzung für Wohnbaufläche erfolgt ist. Damit ist aus Sicht der übergeordneten Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt an dieser Stelle gefasst worden.

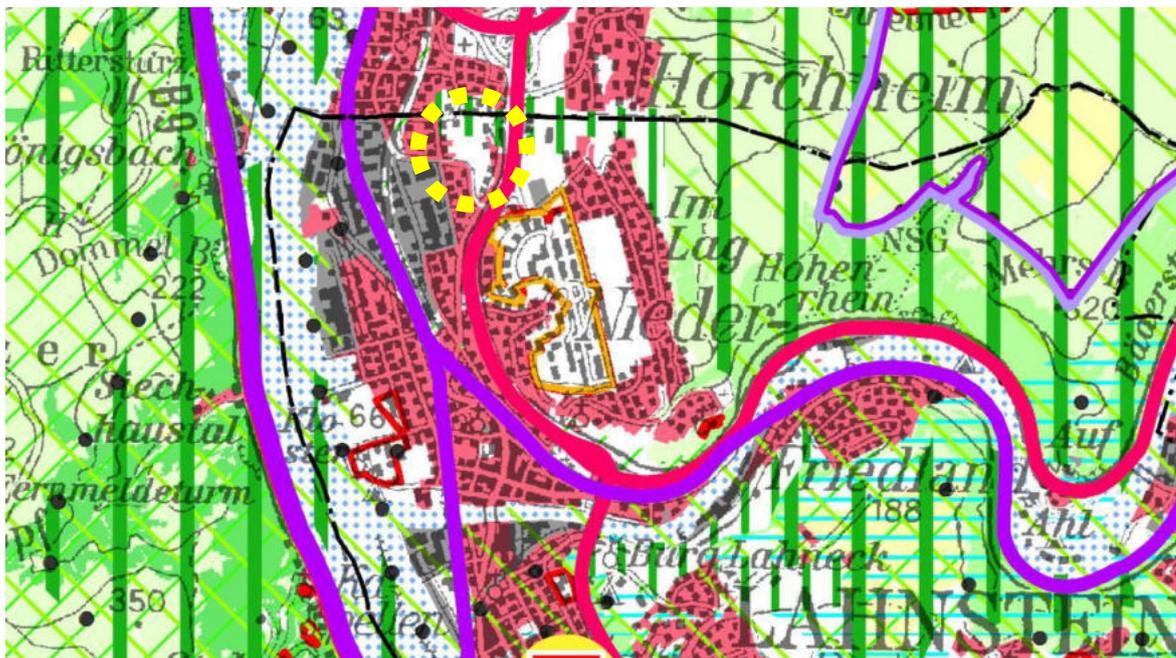


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2017

2.3.2 Flächennutzungsplanung

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

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



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein

2.3.3 Übergeordnete umweltrelevante Planungen

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

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

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

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

2.4 Planinhalte

2.4.1 Grundzüge der Planung

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

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

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

Seitens der Karst Ingenieure GmbH als privatem Erschließungsträger wird das Gebiet innerhalb der Abgrenzung des städtebaulichen Gestaltungsentwurfes erschlossen. Die Plankonzeption beabsichtigt zum Großteil die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Sinne freistehender Einzelhäuser. Im Osten werden hingegen zwei Baugebiete als Mischgebiet festgesetzt. Gemäß allgemeiner Zweckbestimmung des § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die dort getroffenen Festsetzungen können unter anderem Bauten für gewerbliche Betriebe entstehen, die in einem Mischgebiet zulässig sind (unter Berücksichtigung der konkreten Nutzungseinschränkungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans). Es können in den MI-Bereichen aber auch Mehrfamilienhäuser bis zu acht Wohnungen entstehen. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes im

Osten des Plangebietes die Absicht verfolgt, insbesondere durch die festgesetzte abweichende Bauweise im Baugebiet MI-2 entlang der Kölner Straße und der angrenzenden B 42 einen Schallschutz für die dahinter liegenden Wohnbaugrundstücke zu bieten. Entsprechend werden im Bebauungsplan unterschiedliche Baugebiete: WA-1, WA-2, MI-1 und MI-2 sowie für die Bestandsbebauung WA-3 und WA-4 festgesetzt.

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

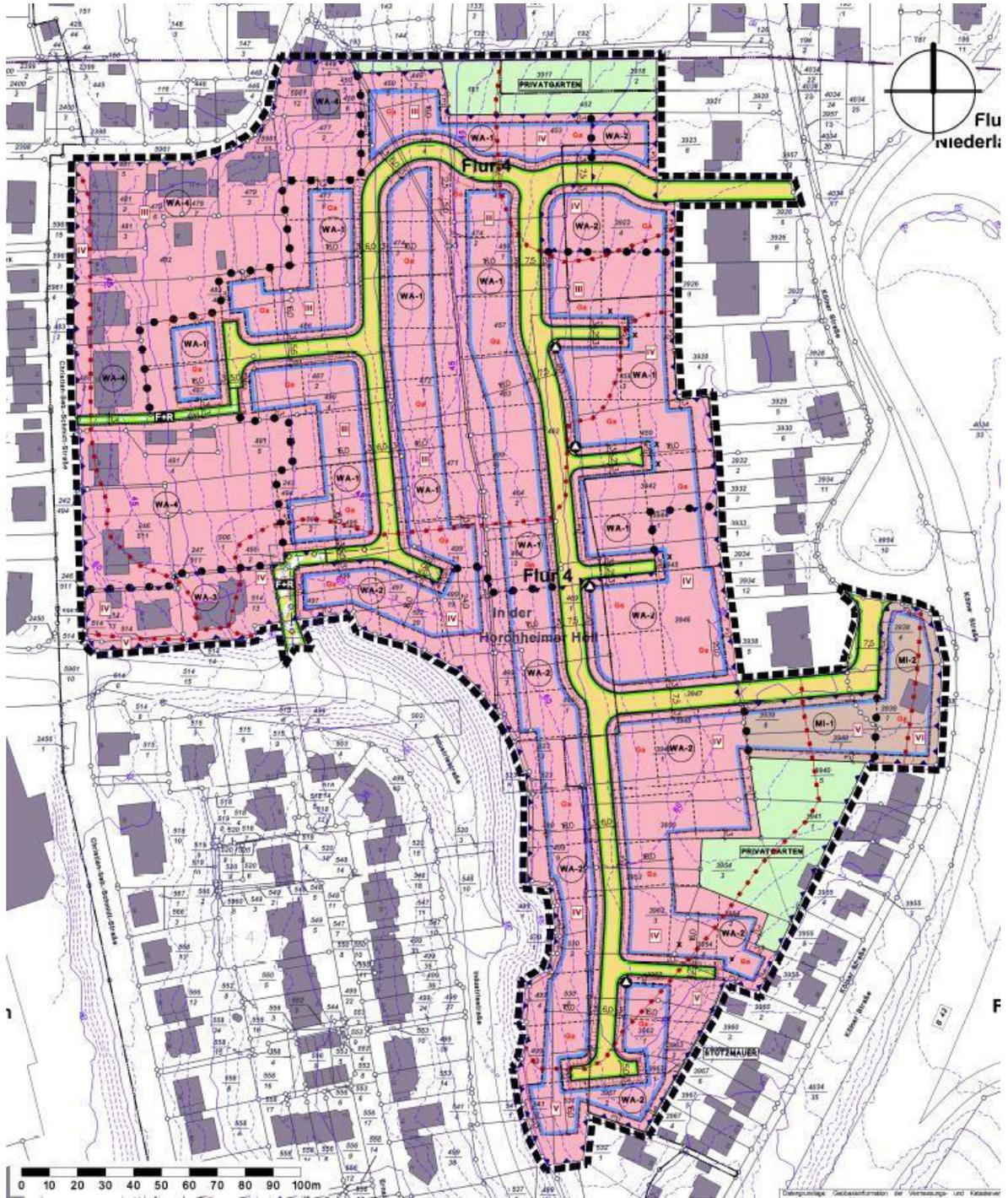
Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebauliche Aspekte zu nennen:

- *Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4) mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten.*
- *Konzipierung eines Mischgebietes (MI-1 und MI-2) im östlichen Teil des Plangebietes mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten.*
- *Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 im Baugebiet WA-1 und WA-2, einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 in den Baugebieten WA-3 und WA-4 und einer Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 1,8 in den Baugebieten MI-1 und MI-2.*
- *Baugebiet WA-1, WA-2 und MI-1: Maximal zwei Vollgeschosse (WA-1) bzw. zwingend zwei Vollgeschosse (MI-1) bei einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m (Dachneigung 15°-45 und Erschließung von der Bergseite her) oder maximalen Traufhöhe von 7,50 und einer maximalen Firsthöhe von 11,50 m (Dachneigung 15° bis 45° und Erschließung von der Talseite her) oder maximalen First- bzw. Wandhöhe von 9,0 m (Dachneigung 0° bis 15° und Erschließung von der Bergseite her) oder maximalen First- bzw. Wandhöhe von 10,0 m (Dachneigung 0° bis 15° und Erschließung von der Talseite her).*
- *Baugebiet MI-2: Mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse bei einer maximalen Traufhöhe von 7,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m (Dachneigung 15° bis 45°) oder einer maximalen First- bzw. Wandhöhe von 10,0 m (Dachneigung 0° bis 15°).*
- *In den Baugebieten WA-3 und WA-4 wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen verzichtet, da hier eine zu unterschiedliche Bestandsbebauung vorliegt.*
- *Baugebiet WA-1, WA-2 und MI-1: Offene Bauweise mit Einhaltung von Grenzabständen nach den Bestimmungen der LBauO.*
- *Baugebiet MI-2: Abweichende Bauweise (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Hauptgebäude in der geschlossenen Bauweise zu errichten; im Randbereich des Baugebietes gelten die Regelungen zum seitlichen Grenzabstand der Landesbauordnung RLP)*
- *In den Baugebieten WA-3 und WA-4 wird auf die Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet. Dort besteht damit nur die Planungsqualität eines einfachen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Die Beur-*

teilung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend im Übrigen nach §§ 34 oder 35 BauGB.

- *Zulässigkeit von maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaus in den Baugebieten WA-1 und WA-2 und maximal acht Wohnungen pro Wohngebäude in den Baugebieten MI-1 und MI-2.*
- *Festsetzung privater Grünflächen (Privatgarten).*
- *Festsetzung einer pauschalen Grundstücksbegrünung von mindestens zehn Prozent zur inneren Durchgrünung und für artenschutzrechtliche Aspekte.*

2.4.2 Ausschnitt aus der Planzeichnung



2.4.3 Ausschnitt aus dem (unverbindlichen) städtebaulichen Gestaltungsentwurf



2.4.4 Erschließung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes besteht eine Bruchkante im Urgelände. Es ist vorgesehen am Rand des Plangebietes eine Stützmauer zu errichten um die westlich anschließend konzipierten Baugrundstücke etwas mehr in die Ebene zu bringen.

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

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- *Die durch den Bebauungsplan „An der alten Markthalle“ zu erwartenden verkehrlichen Zuwächse fallen mit rd. 700 Kfz/d (+4,8%) am Knotenpunkt K1 Kölner Straße / Kölner Straße (nördliche Rampe) am größten aus. Am benachbarten Kreisverkehr K2 berechnet sich eine Zunahme von rd. 520 Kfz/d auf insgesamt rd. 28.290 Kfz/d (+1,9%). Am Knotenpunkt K3 sind die Verkehrszuwächse mit rd. 160 Kfz/d (+1,2%) geringer.*
- *Die Knotenpunkte K1 und K3 sind als Solitärknoten auf Basis der Bestandsgeometrie auch zukünftig als leistungsfähig zu bewerten. Die rechnerischen Kapazitätsreserven sind groß. Somit werden zusätzliche leistungssteigernde Maßnahmen nicht erforderlich.*
- *Der Knotenpunkt K2 liegt bereits in der Analyse im grenzleistungsfähigen Bereich. Die Überlastung bis zum Erreichen der Qualitätsstufe D beträgt in der maßgebenden Nachmittags-spitzenstunde 2 % (Analyse). Insbesondere in der Knotenpunktzufahrt der Kölner Straße aus Richtung Südbrücke/B 42 treten Rückstauungen bei zähfließendem Verkehr auf. Durch die Mehrverkehrsbelastungen des*

Bebauungsplangebietes (P1-Fall) steigt die rechnerische Überlastung auf dann 4 % an. Aus fachlicher Sicht ändert sich der Verkehrsfluss gegenüber der Ist-Situation somit nur unmaßgeblich.

- *Leistungssteigernde Maßnahmen wie beispielsweise die Einrichtung von Bypässen aus Richtung Südbrücke/B 42 bzw. aus Richtung Lahnstein können zu deutlichen Verbesserungen von Verkehrsfluss und Kapazität führen, sind jedoch aufgrund der Topografie und der Bebauung kaum oder nur mit einem hohen Kostenrahmen realisierbar.*
- *Aktuell wird im Auftrag der Stadt das Mobilitätsentwicklungskonzept Lahnstein bearbeitet. Hier wird auch der Bereich Kölner Straße/Industriestraße/Hermsdorfer Straße einen maßgeblichen Rahmen erhalten, um ggf. auch „großräumige“ Lösungen und Varianten zu erarbeiten, die auf eine verkehrliche Verbesserung im betroffenen Bereich abzielen. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass neben der Entwicklung „An der alten Markthalle“ auch noch beispielsweise die „Grüne Bank“ als Wohngebiet bzw. Planungen in Zusammenhang mit der BUGA 2029 zu weiteren Belastungszunahmen im bereits heute kritischen Bereich der Kölner Straße führen können.“*

2.4.5 Immissionsschutz

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

Östlich wird das Plangebiet durch die Kölner Straße und südlich durch die Industriestraße umrahmt. Darüber hinaus verläuft östlich des Plangebietes die Bundesstraße B 42. Da von diesen Straßen Schallbelastungen ausgehen, werden Schallschutzmaßnahmen insbesondere im Süden des Plangebietes nötig (sowie in einem sehr kleinen Bereich im Nordosten des Plangebietes).

Um detaillierte Maßnahmen zum Schallschutz ausformulieren zu können, wurde das Schalltechnische Fachbüro Pies durch den Vorhabenträger Karst Ingenieure GmbH hinsichtlich einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt, im Rahmen derer die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen untersucht und bewertet werden.

Aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Stellungnahme bedarf es für den abgegrenzten Bereich des WA-1 keiner besonderen planerischen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Die Abgrenzung der Baugebiete WA-1 und WA-2 wurde entsprechend getroffen (Bereiche mit Beurteilungspegeln ≤ 55 dB(A)). Entsprechend der tatsächlichen Lage jedes einzelnen Baugrundstückes ist eine Verortung im maßgeblichen Lärmpegelbereich jedoch notwendig, so dass gegebenenfalls Auflagen für die Außenbauteile des Gebäudes oder Anforderungen an die Lage von Aufenthaltsräumen notwendig werden.

In der Schalltechnischen Stellungnahme wird als eine mögliche, die Schallschutzsituation verbessernde Maßnahme, die Errichtung eines Walles oder einer Wand mit fünf bzw. zwei

Metern Höhe entlang der Industriestraße aufgezeigt. Hiervon sieht der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ab:

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

Es werden daher aufgrund der dargelegten Gründe keine aktiven Schallschutzmaßnahmen durch die Errichtung einer Schallschutzwand vorgenommen und im Bebauungsplan festgesetzt. Es werden stattdessen Festsetzungen zum planerischen und passiven Schallschutz im Bebauungsplan getroffen.

Unter Bezug auf die Aussagen der Schalltechnischen Stellungnahme werden die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für ein Mischgebiet bei der Beurteilung zum Schutz der Außenwohnbereiche zu Grunde gelegt - hier relevant ist der Tagesorientierungswert von 60 dB(A) (Mischgebiet) statt 55 dB(A) (Wohngebiet). Entsprechend werden hierauf auch die Festsetzungen zum planerischen Schallschutz abgestellt.

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

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

Die Schalltechnischen Stellungnahme führt aus: „Bei einer Abwägung kann hierbei berücksichtigt werden, dass auch in Mischgebieten ein Wohnen noch möglich ist und somit ein Orientierungswert bis 60 dB(A) noch für Wohnbereiche als vertretbar angesehen werden kann.“

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

Im Zuge der Abwägung wird daher zum dargelegten Sachverhalt ein Tagesorientierungswert von 60 dB(A) zu Grunde gelegt.

Dieser kommt maßgeblich bei den Außenwohnbereichen zur Anwendung, die in den Baugebieten MI-1 und MI-2 sowie Teilflächen der Gebiete WA-2 und WA-3 den nächstliegenden lärmemittierenden Straßen zugewandt werden sollen. Grundsätzlich fordert die Schalltechnische Untersuchung, dass bei Wertüberschreitung „Balkone und Terrassen ausschließlich zu den nächstgelegenen Straßen abgewandten Gebäudefassaden ausgerichtet werden“ müssen oder im Einzelfall eine Zulassung „im Vorfeld zu prüfen“ sei.

Als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan verbietet dieser Außenwohnbereiche auf den Flächen gegenüber den lärmemittierenden Straßen definitiv. Es wird allerdings ermöglicht, durch entsprechenden Nachweis eine solche Anordnung zu erwirken; das kann im Einzelfall eine auf dem eigenen Grundstück vorgenommene Abschirmung des Lärms durch entsprechende bauliche Maßnahmen sein.

Der Bebauungsplan nimmt weitere Aussagen und Vorschläge der Schalltechnischen Stellungnahme auf und formuliert aus ihnen Festsetzungen als Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes 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) wie ab Seite 13 dargelegt.

Die Vorschläge, „ein Schutz durch geschickte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an entsprechenden Fassaden“ zu erreichen bzw. „Schlafräume mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten“, finden ihren Niederschlag in einer zwingenden Festsetzung, die die Anordnung solcher Räume mit notwendigen Fenstern gegenüber den lärmemittierenden Straßen definitiv verbietet. Es wird allerdings ermöglicht, durch entsprechende bauliche Maßnahmen (Anordnung nicht notwendiger Fenster, Einbau schallgedämmter Be- und Entlüftungsanlagen) oder im grundsätzlichen Nachweis der lagebezogenen Nichterfordlichkeit davon abzusehen. Dabei können die Rasterlärmkarten der Untersuchung herangezogen oder ein eigener gutachterlicher Nachweis erbracht werden.

Des Weiteren werden Anforderungen an die Außenbauteile gestellt, die je nach Lage des Gebäudes im entsprechenden Lärmpegelbereich unterschiedlich hoch ausfallen.

Diese Anforderungen an die Bausubstanz sind bei Neubauten zu erfüllen. Es wird bei Be-

standsgebäuden und ggf. anstehenden Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten empfohlen, die Anforderungen zu berücksichtigen, um die Schallsituation zu verbessern.

2.4.6 Ver- und Entsorgung

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

2.4.6.1 Stromversorgung

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

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

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

2.4.6.2 Trink- und Löschwasserversorgung

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

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

Der Abstand von Hydranten zur Löschwasserentnahme sollte einen Abstand von 140 m untereinander nicht überschreiten. Die Hydranten sind so zu platzieren, dass diese nicht von

parkenden Fahrzeugen zugestellt werden können, um so jederzeit einen Zugang im Brandfall zu gewährleisten.

2.4.6.3 Gebietsentwässerung

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

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

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

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

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

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

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

Es wird des Weiteren die Anlage eines Stauraumkanals im Bereich der öffentlichen Straßen vorgesehen, um das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der Baugrundstücke zurückzuhalten und damit zusätzliches Rückhaltevolumen zu schaffen.

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

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

Im Bebauungsplan wird ferner zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser festgesetzt, dass Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze mit of-

fenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind. Zur Anwendung können beispielsweise Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten etc. kommen.

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

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

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

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

Details der Entwässerungsplanung sind der konkreten Fachplanung vorbehalten.

2.4.7 Altablagerungen

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

2.4.8 Denkmalschutz und Archäologie

Nach Vorabauskunft der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (E-Mail Schriftverkehr vom 4. September 2017) sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde im Plangebiet bekannt.

Dennoch ist der Bereich als archäologische Verdachtsfläche einzustufen, wodurch nach Aussagen der Generaldirektion nicht auszuschließen sei, dass sich bislang nicht erkannte archäologische Befunde im Plangebiet befinden. Da es sich um bewaldetes Gelände handelt, kann eine vorbereitende Untersuchung mittels Geomagnetik nicht durchgeführt werden. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, die Entfernung des Oberbodens im Rahmen des Bauens der Erschließungsstraße frühzeitig mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz abzustimmen. (Mit der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 2. August 2018 werden die Aussagen sinngemäß wiederholt.)

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

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen:

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

2.4.9 Bergbau / Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz weist in seiner Stellungnahme vom 2. August 2018 unter anderem darauf hin, dass gemäß Prüfung des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) sich aus deren Unterlagen ergab, dass der südliche Teil des ausgewiesenen Bebauungsplangebietes von dem auf Blei und Kupfer verliehenen Bergwerksfeld „Vertrauen II“ überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau aufrechterhalten. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Auch der Stadt Lahnstein liegen keine Informationen über tatsächlich erfolgten Abbau im Bereich des Plangebietes vor. Weitergehender Untersuchungsbedarf wird hierzu im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher nicht erkannt.

Im weiteren Planverfahren wird die Firma Umicore Mining Heritage beteiligt und Gelegenheit zur Stellungnahme bekommen.

Es geht ferner aus der Stellungnahme des LGB die Information hervor, dass in einer alten topographischen Karte eine Kiesgrube im Südwesten des Plangebietes verzeichnet ist.

Weitere Informationen und Unterlagen hierzu liegen der Behörde nicht vor. In dem Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

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

2.4.10 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Plangebiet nicht notwendig.

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

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

2.5 Begründung einzelner Festsetzungen

2.5.1 Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten

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

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

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

In den Baugebieten MI-1 und MI-2 werden die Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO als unzulässig festgesetzt. Darüber

hinaus werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen in einem Mischgebiet im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) als unzulässig definiert.

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

Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschritten wird.

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

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

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

2.5.2 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass entsprechend des Planungswillens der Stadt die Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern entsprechend der vorhandenen Bestandsbebauung vermieden werden soll.

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

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

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

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

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

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

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

Um einem nicht gewollten Mietwohnungsbau in den Baugebieten WA-1 und WA-2 vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen, werden Festsetzungen über die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Pro Wohngebäude, welches als Einzelhaus oder Doppelhaus errichtet wird, sind daher maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind entsprechend nur 1 Wohnung zulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.3 Bauweise

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

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

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

Diese Festsetzungen kommen den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und das vorhandene Ortsbild entgegen. Das Ziel der Stadt ist es, ein aufgelockertes Wohngebiet entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung zu entwickeln. Weiterhin wird ein eingriffsrelevanter Einfluss auf das Landschaftsbild genommen, da eine aufgelockerte Bebauung entsteht.

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

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

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

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

2.5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche wird geregelt, in welchen Bereichen die Hauptgebäude errichtet werden können. Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig ein ökologischer Beitrag geleistet, da die Gebäude nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden dürfen. In der vorliegenden Plankonzeption bleibt dem Bauherrn zukünftig genügend Spielraum, um das Hauptgebäude innerhalb des jeweils ausgewiesenen Baufensters zu platzieren.

Eine unverhältnismäßige Einschränkung der Baufreiheit ist somit nicht gegeben. Der Bauherr wird an dieser Stelle nicht über Gebühr eingeschränkt und die Planung behält sich dennoch die Möglichkeit vor, die Standorte der Hauptgebäude in einem gewissen Maß zu steuern. Es wird festgelegt, dass in Richtung der angrenzenden Straßenflächen der Abstand der Baufenster zur Grundstücksgrenze drei Meter betragen muss. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Grenzabstand Rechnung getragen. Die Baufenster wurden so gelegt, dass Gebäude nicht zu tief in das Baugrundstück platziert werden können und gleichzeitig nicht zu weit von der Erschließungsstraße entfernt sind. Die Festlegung der

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

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

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

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

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

2.5.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

2.5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

stückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken erst in einem Abstand von mindestens 0,50 m zulässig.

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

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

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

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

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

2.6 Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

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

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

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

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



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

Der Bebauungsplan „An der alten Markthalle“ wird die direkt angrenzende Bestandsbebauung entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße im Westen in seinen Geltungsbereich aufnehmen, um auch für diesen Bereich eine bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Zudem passt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 dem westlich gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 - Im Mittelgesetz - an, so dass diese künftig aneinander grenzen und keine unüberplante „Lücke“ zwischen den beiden Gebieten entsteht.

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

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

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

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

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

2.6.2 Bestandssituation

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

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

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

Das Plangebiet wird von Einzelhausbebauung mit Ziergärten umschlossen.



Abb.: Luftbild des Plangebietes © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz



Blick in das dichte Unterholz des Plangebietes



Blick auf den Trampelpfad entlang der ehemaligen Weinbergsmauer



Stehendes Totholz im Plangebiet



Blick auf Flächen in früheren Sukzessionsstadium im Osten des Geltungsbereichs

Abb.: Blick ins Plangebiet

2.6.3 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

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

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

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

Bodenpotential

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in den überbauten Bereichen durch die Versiegelung mit Wohn- und Nebengebäuden und Erschließungsflächen.

Festsetzung einer niedrigen GRZ unter den Höchstgrenzen der BauNVO (z.B. 0,3 im WA-Gebiet).

Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.

Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.

Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen.

Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

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

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verlust von Frischluftproduktionsfläche durch Gehölzrodung, Versiegelung und Bebauung.

Minimierung der Flächenversiegelung.

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

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

Eingriff ist als mittel zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verringerte Niederschlagswasserrückhaltung durch Gehölzrodung.

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

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

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

Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.

Eingriff ist als mittel zu bewerten.

Arten- und Biotopotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

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

Ausführliche Betrachtung siehe nachfolgendes Kapitel „*Artenschutzrechtliche Bewertung*“

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

Eingriff ist als mittel zu bewerten.

Landschaftsbild / Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

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

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere zur maximal zugelassenen Höhenentwicklung.

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

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

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

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

2.6.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

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

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- *im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).*
- *in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).*
- *in Rechtsverordnungen nach § 54 Abs. 1 BNatSchG.*

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

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

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

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

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

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

- Brutnachweise von Vögeln die entweder streng geschützt, gefährdet oder besonders geschützt sind, wurden lediglich von Grünspecht, Haussperling und Star gefunden. Habicht, Rotmilan und Waldschnepfe wurden lediglich als Nahrungsgäste nachgewiesen. Aktuell genutzte Spechthöhlen, nachtaktive Eulen oder Horste wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.*
- Im Plangebiet konnten insgesamt zehn verschiedene Fledermausarten nachgewiesen werden. Mindestens sieben Arten wurden regelmäßig im Jahresverlauf nachgewiesen. Das Plangebiet hat entsprechend besonders eine Bedeutung als Jagdhabitat. Quartiernutzungen von Einzeltieren in Bäumen können nicht ausgeschlossen werden. Für die am häufigsten nachgewiesene Zwergfledermaus sind die Quartiere jedoch eher im umliegenden Siedlungsgebiet zu erwarten.*
- zu Reptilien: Weder bei den Kontrollgängen an Gehölzrändern und typischen Habitatsstrukturen wie Holzstapeln, Steinaufschichtungen, Stützmauern etc., noch unter den ausgelegten Platten fanden sich in 2017 und 2018 Eidechsen oder Schlangen, nur zweimal wurde unter einer ausgelegten Platte eine abgestreifte Haut einer Blindschleiche nachgewiesen.*
- Haselmaus: In den aufgehängten Haselmaustubes/-kästen (fünf Haselmaustubes und ein Haselmauskasten) wurden keine Haselmäuse nachgewiesen (2017 und 2018)*

- *Andere Kleinsäuger: Unter den Wellplatten wurden Wald- bzw. Gelbhalsmäuse nachgewiesen. Außerdem konnten Kotpuren vom Sieben- oder Gartenschläfer gefunden werden.*

Unter Berücksichtigung der sich daraus ergebenden Empfehlungen des Artenschutzgutachtens wurden in den Bebauungsplan folgende Hinweise und Empfehlungen zur Eingriffsminimierung aufgenommen:

- *Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen - ohne ökologische Baubegleitung - außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis vor dem 1. März des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).*
- *Die Rodung von Biotopbäumen sowie die Beräumung lückenreicher Stein- und Holzhaufen oder Schuppen sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überwacht werden. Sind besonders oder streng geschützte Tiere betroffen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu veranlassen (ggf. Fangmaßnahmen und Rettungsumsiedlung) und die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.*
- *Nistplatz- und Quartierverluste für Vögel und Fledermäuse sind durch Aufhängung von je 25 Vogelnist- und Fledermauskästen vor Rodung der Biotopbäume auszugleichen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).*
- *Zusätzlich wird das Aufhängen von weiteren 25 Ersatzkästen (mindestens 25 Bilchkästen) an den neu errichteten Gebäuden oder an Bäumen in Gärten empfohlen.*
- *Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.*
- *Großflächige Glasscheiben und spiegelnde Gebäudefronten (auch beispielsweise gläserne Balkonbrüstungen) sind durch geeignete Maßnahmen (Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen) mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad.*
- *Zur Vermeidung von Kollisionsrisiken zwischen Insekten-nachjagenden Fledermäusen und dem Straßenverkehr sowie zur Abwehr von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird ausschließlich der Einsatz von Leuchtmitteln (beispielsweise LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000–4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse empfohlen.*
- *Zur Förderung von Versteckplätzen für Reptilien und andere bodengebunden lebende Kleintiere sind mindestens fünf Steinschüttungen auf Sandlinsen in sonnenexponierten Bereichen innerhalb des Plangebietes anzulegen.*

Zur Förderung des Nist- und Quartierangebots für Vögel und Fledermäuse wird im Artenschutzgutachten des Weiteren die Aufhängung von mindestens je fünfundzwanzig Vogel- und Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) gefordert. Außerdem sind gemäß Artenschutzgutachten folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig:

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

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen – ohne ökologische Baubegleitung – außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis vor dem 1. März des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Nistplatz- und Quartierverluste für Vögel und Fledermäuse durch die Entfernung von Bäumen sollen durch die Aufhängung von Nistkästen und Fledermauskästen im Plangebiet bzw. einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen werden. Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

2.6.5 Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

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

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

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

Im Folgenden werden die Maßnahmen näher erläutert:

2.6.5.1 Aufhängen von Nistkästen

Die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) geforderte Aufhängung von je 25 Fledermaus- und Vogelkästen wurde am 21. und 26. Februar 2019 umgesetzt. Die Ersatzkästen wurden nördlich und östlich der Maßnahmenfläche „Waldrandentwicklung“ sowie innerhalb der Fläche im Ahornbestand in unterschiedlichen Expositionen aufgehängt.



Abb.: Waldbereich mit aufgehängten Vogel- und Fledermauskästen

Die Kästen wurden nummeriert und fotodokumentiert sowie die Exposition der Kästen festgehalten.

Nr.	Art	Exposition	aufgehängt am
1	Nischenbrüterhöhle (Sperling)	Nordwesten	21. Februar 2019
2	Staren-Nisthöhle	Süden	

BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE

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

26. Februar 2019

BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE

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



Abb.: Beispielfotos der aufgehängten Vogel- und Fledermauskästen

2.6.5.2 Ausgleichsmaßnahme „Waldrandentwicklung“

Der Norden der geplanten Ausgleichsfläche stellt sich derzeit als ehemals mit Douglasien bestandene Kahlschlagflur dar. Die Douglasien wurden im Winter 2018/2019 wegen Borkenkäferbefall geerntet. Weiter südlich schließt sich an diese Kahlschlagflur ein Ahorn-

Jungwaldbestand an. Der südliche Bereich der Fläche stellt sich als Nadel- bzw. Laubmischbestand dar.



Abb.: Bestandssituation der vorgesehenen Maßnahmenfläche

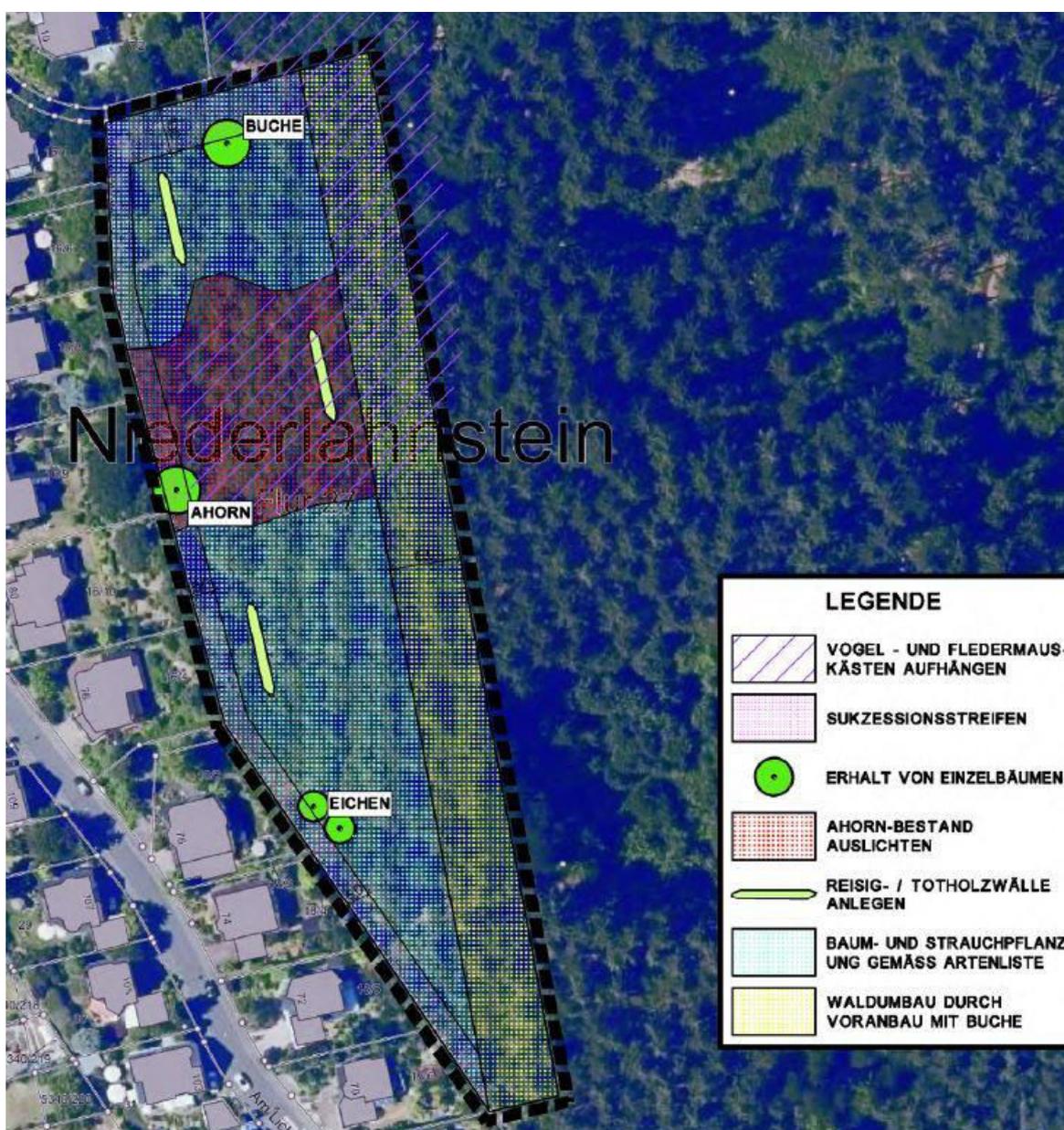
Maßnahmen

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

Hier ist ebenfalls ein fünf Meter breiter Bereich entlang der westlichen Flächengrenze von der Bepflanzung auszunehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen

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

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



2.6.5.3 Ausgleichsmaßnahme „Waldumbau durch Voranbau mit Buche“

Die Maßnahmenfläche ist derzeit fast ausschließlich mit standortfremden Douglasien bestanden.



Abb.: Bestandssituation der vorgesehenen Maßnahmenfläche

Maßnahmen

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

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

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

2.7 Aussagen zur Nicht-Notwendigkeit eines Umweltberichtes

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

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

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

2.8 Verfahren

2.8.1 Aufstellungsbeschluss

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

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

2.8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

2.8.3 Beteiligung der Behörden

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

2.8.4 Erste Abwägung

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

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

Über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 13. Mai 2019 beraten und eine Abwägung vorgenommen (Abschnitt 3, Seite 79 ff.).

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mitgeteilt.

2.8.5 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 3. Juni 2019 bis 5. Juli 2019 statt. Sie wurde am 24. Mai 2019 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 21 bekannt gemacht.

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

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. Mai 2019 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

2.8.6 Zweite Abwägung

Nach Ablauf der Beteiligungsfrist 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 waren.

Über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 26. September 2019 beraten und eine Abwägung vorgenommen (Abschnitt 3, Seite 79 ff.).

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mitgeteilt.

2.8.7 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 26. September 2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst.

2.8.8 Ausfertigung

Der Bürgermeister hat am 22. November 2019 in Vertretung des Oberbürgermeisters 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.

2.8.9 Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan wurde anschließend am 29. November 2019 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 48 bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass jedermann den Bebauungsplan und seine Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in Kraft.

3 BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 27. Juli 2018	
<p>Untere Wasserbehörde Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht ist folgendes auszuführen: In dem betreffenden Gebiet sind Gewässer, Wasserschutzgebiete und Bodenschutzflächen nicht kartiert. In der Planung werden Aussagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen mit Zwangsentwässerung und Mulden gemacht. Es wird hier lediglich eine Empfehlung ausgesprochen. Inwiefern diese Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen auch praktisch umsetzbar sind, kann anhand der Planung nicht nachvollzogen werden, da keine Aussage zur Versickerungsfähigkeit des Bodens getroffen wird. Gerade in Anbetracht der steilen Lage des Geländes ist unbedingt zu vermeiden, dass durch Versickerungsmaßnahmen des Oberlieggers das Grundstück des Unterlieggers beeinträchtigt wird.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen nicht verbindlich festgesetzt. Konform mit der Bewertung mit der Unteren Wasserbehörde kann eine verbindliche Festsetzung der Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes nicht zielführend sein. Die grundsätzliche Entwässerungskonzeption ist mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vorabgestimmt. Weitergehende Einzelheiten werden im Zuge der konkreten entwässerungstechnischen Erschließungsplanung festgelegt. Darüber hinaus ist es vorgesehen, dass Regelungen im Erschließungsvertrag zur Anlage der Zisternen mit Zwangsentwässerung auf den Privatgrundstücken erfolgen. Zur Teilstellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird kein inhaltlicher Änderungsbedarf für den Bebauungsplan erkannt.</p>
<p>Untere Naturschutzbehörde Aus naturschutzfachlicher Sicht werden folgende Hinweise gegeben: Das Plangebiet hat ein Alleinstellungsmerkmal im Hinblick auf die Lage und Größe eines flächigen „Vogelschutzgehölzes“ innerhalb der Siedlungslage, das sich seit vielen Jahren in der Sukzession befindet. Es handelt sich um einen Trittsteinbiotop mit Biotopvernetzungsfunction für die Vogelwelt im Siedlungsgebiet der Stadt Lahnstein. Auf der Grundlage der vorliegenden Informationen verstößt der o.g. Bebauungsplan gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, weil eine Fortpflanzungsstätte für bestimmte Vogelarten ersatzlos verloren geht. Dies betrifft insbesondere in Gebüsch brütende und in Alt- und Totholz lebende Vogelarten.</p>	<p>Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange wurde ein Fachgutachten bei der Beratungsgesellschaft „Natur“ erstellt. Die Voruntersuchungsergebnisse, die in zusammenfassender Art und Weise in der Begründung zum Bebauungsplan auch dargelegt sind, zeugen nicht von einer artenschutzrechtlich besonders kritischen Fläche. Tabubereiche, die rechtlich einer Bebauung entgegenstehen, wurden nicht festgestellt. Das Gutachten liegt zwischenzeitlich mit Datum vom November 2018 vor. Die Planung in eine Befreiungslage hinein, lässt sich aus den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens nicht ableiten. So wird im Gutachten ausgeführt: „Da durch das Vorhaben unter Zugrundelegung unten präzisierter Kompensationsmaßnahmen gegen keines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, stehen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Die Durchführung eines Ausnahmeverfahrens inklusive der Klärung der dafür nötigen Voraussetzungen kann entfallen.“</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Die derzeitige Regelung über das Aufhängen von Nistkästen auf den Baugrundstücken ist nicht im Einzelfall der jeweiligen Handlung im Sinne des § 44 BNatSchG zuzuordnen.</p> <p>Die Festsetzung ist nicht vollzugstauglich, weil erst bei einer Beseitigung des Brachestadiums durch eine Nutzungsänderung der Umfang der artenschutzrechtlichen Problematik deutlich wird.</p> <p>Der Grundstückseigentümer eines Baugrundstücks muss rechtlich sicher sein, dass ein Baugrundstück bebaubar ist und keine artenschutzrechtlichen Bestimmungen seinem Handeln entgegenstehen.</p> <p>Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde wird hier in eine Befreiungslage hineingeplant, denn Gebüschbewohner verlieren eine Lebensstätte, die auch nicht durch Bepflanzungsaufgaben kompensiert werden kann.</p> <p>Natürliche Fluchtdistanzen und der Einfluss von Haustieren wie Katzen, lässt keine Wiederbesiedelung durch die beeinträchtigten Vogelarten zu, die aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen bekannt sind.</p> <p>Die gleiche Problematik besteht für Höhlenbäume, die sich im Gebiet befinden und bereits aus Gründen der Verkehrssicherheit in einem Baugebiet nicht erhalten werden können.</p> <p>Ein Ersatz für Lebewesen von Alt- und Totholz ist im Neubaugebiet nicht durchführbar.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung der Problematik ist derzeit noch nicht möglich. Es fehlt die noch nicht fertig gestellte Brutvogelkartierung.</p>	<p>Die Ergebnisse des eingeholten Artenschutzgutachtens werden in die Planunterlagen eingearbeitet und bei der Maßnahmenumsetzung berücksichtigt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird eine externe, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme in die Planung eingebracht, die insbesondere der Avifauna dient.</p> <p>Vorgesehen ist eine Maßnahme zur Waldrandentwicklung einige hundert Meter östlich des Plangebietes (Waldrand östlich der Bebauung entlang der Straßen Waldring und Am Lichterkopf).</p> <p>Darüber hinaus erfolgen vorgezogene Maßnahmen durch das Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen im Bereich der externen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme.</p> <p>Weitere Anforderungen der Kompensationsmaßnahmen und Handlungsanweisungen werden in die Planentwurfassung eingearbeitet und aufgezeigt, wie hiermit in der Planung und späteren Maßnahmenumsetzung umgegangen werden kann und soll.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung I: Die Ergebnisse des eingeholten Artenschutzgutachtens werden in die Planunterlagen eingearbeitet und bei der Maßnahmenumsatzung berücksichtigt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird eine externe, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme in die Planung eingebracht, die insbesondere der Avifauna dient.</p>

Untere Landesplanungsbehörde

Nach dem seit dem 11. Dezember 2017 verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (im Nachfolgenden RROP) ist im oberen Teilbereich des o.g. Bebauungsplanes eine Grünzäsur ausgewiesen.

Nach Ziel 54, Kapitel 2.1.1 „Regionale Grünzüge, Grün- und Siedlungszäsuren“ sind Grünzäsuren zu erhalten.

Innerhalb der Grünzäsuren ist eine Bebauung nicht zulässig. In der Begründung/Erklärung hierzu heißt es, dass Grünzäsuren im hochverdichteten Raum ausgewiesen sind. Sie gliedern die Siedlungsbereiche und verbinden innerörtliche Grünflächen mit der freien Landschaft.

Zwischen den Siedlungsflächen sind sie Vernetzungselemente von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, Verbindungen von Naherholungsgebieten und Klimaschneisen. In einigen Bereichen, insbesondere in Verdichtungsräumen oder in Tallagen, wird der Biotopverbund nur noch über relativ enge unbebaute Stellen zwischen den Siedlungsflächen gewährleistet.

Diese unbebauten Flächen sind daher wichtige Korridore für Austausch und Wechselbeziehungen im Rahmen des regionalen Biotopverbundes, die dringend von einer Bebauung oder Inanspruchnahme für infrastrukturelle Planungen freizuhalten sind, um erforderliche Mindestbreiten für den Biotopverbund und den Populationsaustausch zu sichern.

Zur Beurteilung eines materiellen Zielkonfliktes teilte die Obere Naturschutzbehörde hinsichtlich der von ihr zu vertretenden Belange mit, dass von dort keine Bedenken bestehen.

Hinsichtlich der siedlungsgliedernden Funktion der Grünzäsur muss seitens der Stadt Lahnstein noch nachgewiesen werden, inwieweit diese o.g. Punkte (siedlungsgliedernde Funktionen der Grünzäsur) momentan erfüllt werden und wie diese durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden würden.

Der Hinweis auf die Darstellung einer Grünzäsur am nördlichen Plangebietsrand gemäß den Darstellungen des im Dezember 2017 verbindlich gewordenen Raumordnungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans richten sich vorrangig an die übergeordnete Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sprich Flächennutzungsplanung. Für die vorliegende Fläche liegt bereits ein genehmigter und damit wirksamer Flächennutzungsplan vor, der für die Plangebietsfläche bereits Wohnbaufläche ausweist. Die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans ist damit behördenverbindlich.

In der Begründung ist dargelegt:

Die gebietsbezogenen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald sind für die Aufstellung des Bebauungsplans darüber hinaus nicht weiter entscheidend, weil im wirksamen Flächennutzungsplan bereits eine Bauflächennutzung für Wohnbaufläche erfolgt ist. Damit ist aus Sicht der übergeordneten Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt an dieser Stelle gefasst worden.

Eine Trennung der Siedlungsbereiche zwischen der Stadt Koblenz und der letzten Bebauung auf der Gemarkung Lahnstein liegt bereits jetzt im Bestand nicht vor. So ist auf die bereits entlang der Kölner Straße und Christian-Sebastian-Schmidt-Straße vorhandene, durchgehende Wohnbebauung zu verweisen. Auch entlang der Bundesstraße B 42 befindet sich mit gewerblicher Nutzung bereits parallel zur Bundesstraße eine durchgehende Bebauung. Nichtsdestotrotz schließt ein trennender Grünzug aus West-Ost-Richtung östlich des Gewerbes, welches direkt an der B 42 liegt, an. In der Plankonzeption des Bebauungsplans ist im nördlichen Randbereich zudem eine größere private Grünfläche festgesetzt, so dass auch die hier vorhandene Grünfläche gesichert wird.

Ein weitergehender Erhalt von Grünflächen würde das Planungsziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch Nutzung der vorliegenden innerörtlichen Freiflächen konterkarieren.

Das Plangebiet hat eine absolute Insellage und ist von Siedlungsbebauung und Verkehrsinfrastruktur umschlossen. Insbesondere im Osten besteht zudem die vierspurige Schnellstraße der B 42 mit erheblicher Trennwirkung. In die Begründung werden ergänzende argumentative Bewertungen zur Thematik „Siedlungszäsur“ aufgenommen.

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

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

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Innerhalb der Grünzäsuren ist eine Bebauung nicht zulässig. In der Begründung/Erklärung hierzu heißt es, dass Grünzäsuren im hochverdichteten Raum ausgewiesen sind. Sie gliedern die Siedlungsbereiche und verbinden innerörtliche Grünflächen mit der freien Landschaft.</p> <p>Zwischen den Siedlungsflächen sind sie Vernetzungselemente von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, Verbindungen von Naherholungsgebieten und Klimaschneisen. In einigen Bereichen, insbesondere in Verdichtungsräumen oder in Talagen, wird der Biotopverbund nur noch über relativ enge unbebaute Stellen zwischen den Siedlungsflächen gewährleistet.</p> <p>Diese unbebauten Flächen sind daher wichtige Korridore für Austausch und Wechselbeziehungen im Rahmen des regionalen Biotopverbundes, die dringend von einer Bebauung oder Inanspruchnahme für infrastrukturelle Planungen freizuhalten sind, um erforderliche Mindestbreiten für den Biotopverbund und den Populationsaustausch zu sichern.</p> <p>Zur Beurteilung eines materiellen Zielkonfliktes teilte die Obere Naturschutzbehörde hinsichtlich der von ihr zu vertretenden Belange mit, dass von dort keine Bedenken bestehen.</p> <p>Hinsichtlich der siedlungsgliedernden Funktion der Grünzäsur muss seitens der Stadt Lahnstein noch nachgewiesen werden, inwieweit diese o.g. Punkte (siedlungsgliedernde Funktionen der Grünzäsur) momentan erfüllt werden und wie diese durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden würden.</p>	<p>bereits Wohnbaufläche ausweist. Die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans ist damit behördenverbindlich.</p> <p>In der Begründung ist dargelegt: Die gebietsbezogenen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald sind für die Aufstellung des Bebauungsplans darüber hinaus nicht weiter entscheidend, weil im wirksamen Flächennutzungsplan bereits eine Bauflächennutzung für Wohnbaufläche erfolgt ist. Damit ist aus Sicht der übergeordneten Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt an dieser Stelle gefasst worden.</p> <p>Eine Trennung der Siedlungsbereiche zwischen der Stadt Koblenz und der letzten Bebauung auf der Gemarkung Lahnstein liegt bereits jetzt im Bestand nicht vor. So ist auf die bereits entlang der Kölner Straße und Christian-Sebastian-Schmidt-Straße vorhandene, durchgehende Wohnbebauung zu verweisen. Auch entlang der Bundesstraße B 42 befindet sich mit gewerblicher Nutzung bereits parallel zur Bundesstraße eine durchgehende Bebauung. Nichtsdestotrotz schließt ein trennender Grünzug aus West-Ost-Richtung östlich des Gewerbes, welches direkt an der B 42 liegt, an. In der Plankonzeption des Bebauungsplans ist im nördlichen Randbereich zudem eine größere private Grünfläche festgesetzt, so dass auch die hier vorhandene Grünfläche gesichert wird.</p> <p>Ein weitergehender Erhalt von Grünflächen würde das Planungsziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch Nutzung der vorliegenden innerörtlichen Freiflächen konterkarieren.</p> <p>Das Plangebiet hat eine absolute Insellage und ist von Siedlungsbebauung und Verkehrsinfrastruktur umschlossen. Insbesondere im Osten besteht zudem die vierspürige Schnellstraße der B 42 mit erheblicher Trennwirkung. In die Begründung werden ergänzende argumentative Bewertungen zur Thematik „Siedlungszäsur“ aufgenommen.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung II (dito): Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des genehmigten und damit wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.</p>
<p>IV. Referat 42 – Obere Naturschutzbehörde –</p> <p>Von Seiten der Oberen Naturschutzbehörde (ONB) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 - An der alten Markthalle in Lahnstein keine Bedenken, weil durch diese Planung Schutzgüter der ONB nicht berührt werden.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf.</p>
<p>V. Referat 43 – Bauwesen –</p> <p>In der Begründung (S. 33) wird dargelegt, dass der untere Schwellenwert nach der derzeitigen Konzeption des Bebauungsplans überschritten ist. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 (nach Anlage 2 des) BauGB durchzuführen. Die Vorprüfung ist zu dokumentieren und das Ergebnis öffentlich bekannt zu machen. In diesem Zusammenhang erlaube ich mir den Hinweis, dass in dem amtlichen Bekanntmachungstext dargelegt wird, dass die Größe der zulässigen Grundfläche den Vorgaben des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB entspricht. Dies sollte in der kommenden Veröffentlichung zur Auslegung des Bebauungsplanes redaktionell angepasst werden.</p>	<p>Das Plangebiet wird am östlichen Rand entlang der Bestandsbebauung insoweit verkleinert, so dass die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt. In diesem Fall entfällt das Erfordernis der Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Wie aus der Begründung zum Bebauungsplan (S. 14) hervorgeht, ist ein Verkehrsgutachten beauftragt worden. Bezug nehmend auf die Besprechung bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord am 21.06.2017 mit der Stadt Lahnstein, bitten wir im Rahmen des Gutachtens auch die zusätzlichen Verkehre der besprochenen Baumaßnahme mit zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Ziel- und Quellverkehr aus dem Plangebiet ist im Verkehrsgutachten berücksichtigt.</p>
<p>Der für das Weiterbe Oberes Mittelrheintal entwickelte Farbfächer formuliert Leitlinien für die farbliche Gestaltung von baulichen Anlagen. Diese Leitlinien wurden konzipiert mit Blick auf den nicht unerheblichen Einfluss von Farbe auf die Gestaltungsqualität der sensiblen Ortsbilder bzw. den sensiblen Landschaftsraum des WOM. Die Art der Anwendung des Farbfächers ist jedoch bezogen auf die jeweilige Planungsaufgabe differenziert zu betrachten. Im vorliegenden Fall sind die Bezüge zum Ortskernbereich von Lahnstein weniger von Relevanz als die exponierte Lage des Baugebietes am Ortsrand von Lahnstein. Aufgrund dessen ist insoweit weniger die Wahl der Farbe von Relevanz als der anzuwendende Hellbezugswert (Remissionswert), der die Helligkeit der Farbe definiert. Die exponierte Lage des Baugebietes mit der Einsehbarkeit von den umliegenden Höhen im Kontext der festgesetzten Nutzungen erlauben keine Überakzentuierungen durch Farbe. Insoweit sollten in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Hellbezugswerte für die Fassaden, analog den Hellbezugswerten des Farbfächers, zwischen 45 und 88 verbindlich vorgegeben werden. Ein Hinweis im Bebauungsplan auf die Anwendung des Farbfächers, zu verstehen als Hilfestellung für Bauherinnen und Bauherm, sollte Berücksichtigung finden.</p>	<p>Die Aufnahme über zulässige Materialien und Farbgebung von Dacheindeckung und Fassadengestaltung in die Festsetzungen ist nach aktueller Rechtslage problematisch und nicht rechtssicher festsetzbar. So verweist das Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße unter Verweis auf weitere Gerichtsurteile in seinem Urteil vom 8. Dezember 2003 (Az. 3 K 761/03.NW) darauf, dass eine gestalterische Festsetzung zur Beschränkung der Dacheindeckungsfarbe in § 88 Abs. 1 Ziffer 1 LBauO keine ausreichende Rechtsgrundlage findet, da eine Gestaltungsfreiheit, die sich aus dem rechtsstaatlichen Abwägungsgebot und dem Eigentumsrecht ergebenden Grenzen einzuhalten hat. Demnach wird die planerische Gestaltungsfreiheit durch das Verhältnismäßigkeitsprinzip sowie das Übermaßverbot und insbesondere das durch Art. 14 GG geschützte Wesen des Eigentums begrenzt. Es wird zudem ausgeführt, dass der Wunsch nach bloßer Einheitlichkeit von vornherein kein hinreichend gewichtiges Konzept zur Zurückdrängung der Baufreiheit darstellt. Diese rechtliche Auffassung wurde ebenfalls durch das Verwaltungsgericht Trier mit seinem Urteil vom 26. September 2012 (Az.: 5 K 441/12.TR) bestätigt. Auch diesem ist zu entnehmen, dass zwar § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO die Gemeinden, zur Durchführung gestalterischer Absichten über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes ermächtigt, verwehrt jedoch den Gemeinden ein uneingeschränktes Gestaltungsrecht. Unter Verweis auf weitere Gerichtsurteile wird ausgeführt, dass die Gemeinden nicht ermächtigt sind Baugestaltungsvorschriften zur Verwirklichung irgendeiner planerischen Absicht zu erlassen und verweist auf die Einschränkung der Befugnis zum</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Die farbliche Gestaltung der Dachflächen muss sich an der ortstypischen Materialität orientieren. Schiefer bzw. schieferfarbene Materialien sind verbindlich festzusetzen.</p> <p>Diese Stellungnahme wurde inhaltlich mit dem Leiter des Sekretariats für das Welterbe Oberes Mittelrheintal beim Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Herrn Daum abgestimmt. Vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass seitens des MWWK keine gesonderte Stellungnahme abgegeben wird.</p>	<p>Erlass baugestalterischer Vorschriften durch Art. 14 GG (garantierte Baufreiheit).</p> <p>Demnach sind Gestaltungsanforderungen nicht allgemein zulässig, sondern nur bei bestimmten, für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen, die gerade für dieses Gebiet charakteristisch sind und verweist zudem auf die fehlende Ermächtigung der Gemeinden durch die LBauO zur Regelung solcher Bauteile, die nur eine eingeschränkte oder gar keine ortsbildprägende Wirkung aufweisen. Diese Rechtsauffassung dient demnach der grundrechtlich geschützten Baufreiheit, der ein angemessener Raum zuzugestehen ist.</p> <p>Der Blick in das Luftbild für den Plangebietsbereich und die nähere Umgebung zeigt, dass neben dunklen, schieferfarbenen Dacheindeckungen durchaus eine nicht unerhebliche Anzahl an roten und rotbraunen Dacheindeckungen vorhanden ist. Es wird bezweifelt, dass die allgemeine Lage in einem sehr großräumigen Welterbegebiet hinreichend geeignet ist, die allgemeine Baufreiheit einzuschränken, wenn eine entsprechende Dachfarbenregelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden würde.</p> <p>Aus gleichen Gründen wird der Anregung zur verbindlichen Festsetzung von Hellbezugswerten (Remissionswerten) für die Fassadengestaltung nicht entsprochen.</p>
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung III: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur - mit Schreiben vom 31. Juli 2018	
<p>Es ist beabsichtigt, eine etwa 4 ha große Freifläche im Norden von Lahnstein, an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Koblenz, zu einem Allgemeinen Wohngebiet und in einem untergeordneten Bereich zu einem Mischgebiet zu entwickeln. Erschließungsträger ist ein Privatunternehmen.</p> <p>Oberflächengewässer, Schutzgebiete und kartierte Altablagerungsflächen sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.</p> <p>Bodenschutzrechtliche Belange wurden auf Grund bislang fehlender Datenerhebungen im Hinblick auf Gefahren durch Altbergbau oder Altstandorte nicht überprüft.</p> <p>Soweit im Aufstellungsverfahren in der Gemeinde Altbergbaugebiete bekannt werden, empfehlen wir dringend frühzeitig das Landesamt für Geologie und Bergbau in Mainz zu beteiligen. Informationen hinsichtlich früherer Nutzungen und damit möglicher Altstandorte liegen ggf. in den Gewerbeverzeichnissen oder bei den Regionalstellen der Gewerbeaufsicht vor.</p>	<p>Im Hinblick auf den weiteren Verweis auf eine Beteiligung des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz ist festzustellen, dass seitens der genannten Fachbehörde eine fachliche Stellungnahme mit Datum vom 2. August 2018 vorliegt. Die seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau gegebenen Hinweise werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Grundsätzlicher Planänderungsbedarf ergibt sich aber hieraus für die Plankonzeption nicht.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p><u>Entwässerung</u></p> <p>Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser soll der Gruppenkläranlage Lahnstein zugeführt werden. Für die Anlage ist derzeit eine Optimierung in Planung, so dass sie zukünftig als ausreichend leistungsfähig angesehen werden kann.</p> <p>Die Entwässerung erfolgt bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze im Trennsystem, in den Straßen wird ein Mischsystem verlegt. Entsprechend § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser möglichst am Ort des Anfalls versickert oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser einem Gewässer zugeführt werden. Aufgrund der Hanglage sowie untenliegender Bebauung und der Bodenkennwerte ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet, vor allem durch eine zentrale Versickerungsanlage, nicht möglich. Eine Möglichkeit der Ableitung zum nächsten Gewässer (Rhein) ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Da es sich bei dem geplanten Baugebiet aus hiesiger Sicht jedoch um die sinnvolle Schließung einer innerörtlichen Baulücke handelt und weiterhin kaum andere bebaubare Flächen im Bereich Lahnstein vorhanden sind, wird auf die Umsetzung der Vorgaben des § 55 WHG ausnahmsweise verzichtet.</p> <p>Sollte sich im Zuge der Modifikation des Kanalnetzes der Stadt Lahnstein in Zukunft die Möglichkeit ergeben, das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser einem Gewässer zuzuführen, so ist die Entwässerung im Gebiet entsprechend umzugestalten und das Trennsystem komplett herzustellen.</p>	<p>Dem in den Planunterlagen aufgezeigten vorläufigen Erschließungskonzept im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung wird zugestimmt. Die in der Stellungnahme genannten Details zu inhaltlichen Anforderungen an die Entwässerungsplanung werden im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung (Entwässerungskonzeption) im Einzelnen genehmigungsfähig vorbereitet.</p> <p>Für die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans ergibt sich aus der Stellungnahme kein Planänderungsbedarf.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Baugrundstücke soll in einem ersten Schritt durch dezentral auf jedem Grundstück zu errichtenden Zisternen mit entsprechendem Drosselablauf zurückgehalten und z.T. genutzt werden. Die Zisternen werden vom Investor gebaut und sollen durch Grundbucheintrag dinglich gesichert werden. Sofern auch die Wartung der Anlagen durch entsprechende vertragliche Regelungen gewährleistet wird, kann dem zugestimmt werden.</p> <p>Für das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in einer der Straßen ein Stauraumkanal zur Drosselung errichtet werden. Dieser Stauraumkanal ist so zu dimensionieren, dass für den Ausfall einzelner Zisternen noch Reservevolumen vorhanden ist. Das anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls über den Stauraumkanal geführt.</p> <p>Die weiterführende Kanalisation zur Kläranlage Lahnstein ist in Teilbereichen hydraulisch überlastet, ohne dass es jedoch zum Überstau von Schächten kommt. Die aus dem Gebiet ins weiterführende Kanalnetz abzugebende Menge ist daher vorab mit den Wirtschaftsbetrieben Lahnstein abzustimmen.</p>	
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung IV: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung						
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege, Mainz - mit Schreiben vom 18. Juli 2018							
In Bezug auf dieses Vorhaben sind aus der Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege keine denkmalpflegerischen Belange betroffen.	Kein Abwägungsbedarf.						
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - mit Schreiben vom 2. August 2018							
<p>zu oben genanntem Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Betreff</th> <th>Stellungnahme</th> <th>Siehe Erklärung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdarbeiten</td> <td>Archäologische Verdachtsfläche</td> <td>D1, V</td> </tr> </tbody> </table> <p>Erklärungen</p> <p>D (Detailerläuterungen)</p> <p>1 In diesem siedlungstopographisch günstigen Gelände ist mit archäologischen Befunden zu rechnen. Wegen des dichten Bewuchses sind geeignete geophysikalische Prospektionsmethoden, mit denen solche Befunde bereits vor Beginn der Bauarbeiten erkundet werden können, nicht anwendbar. Um den archäologischen Sachverhalt dennoch frühzeitig klären zu können und damit gegebenenfalls eine Zusammenarbeit zwischen Baubetrieb und Landesarchäologie planen zu können, fordern wir im Bereich des Plangebietes die Anlage von Sondagen. Diese Arbeiten sind durch einen Mitarbeiter unserer Dienststelle anzuleiten. Für die Planung dieser bauvorbereitenden Sondagen erbitten wir eine frühzeitige Kontaktaufnahme durch den Projektträger.</p>	Betreff	Stellungnahme	Siehe Erklärung	Erdarbeiten	Archäologische Verdachtsfläche	D1, V	<p>Es wird in der Stellungnahme mitgeteilt, dass die Plangebietsfläche als archäologische Verdachtsfläche eingestuft wird. Geeignete geophysikalische Prospektionsmethoden werden als nicht anwendbar bewertet aufgrund des gegebenen Bewuchses der Fläche. Es werden daher Sondagen gefordert. <i>Die Sondage (deutsch: Probeschnitt oder Grabungssondage) ist ein archäologisches Verfahren zur Abklärung von Schichtfolgen bei der Voruntersuchung eines Terrains, das zur Ausgrabung ansteht. Dabei werden verteilt über die Fläche mehrere etwa 1 m² große Probegrabungen möglichst bis auf den „gewachsenen Boden“ herunter geführt. Deutlich erkennbare Schichten ermöglichen einen ersten Überblick, und dabei gemachte Einzelfunde lassen sich in günstigen Fällen einer bestimmten Schicht zuordnen. Bei einer Sondage sind technische Arbeitsschritte wie das genaue Einmessen des Schnittes besonders wichtig. (Quelle: Wikipedia)</i></p> <p>Der Aspekt wird seitens des Vorhaben- und Erschließungsträgers im Weiteren berücksichtigt. So wird zumindest auch eine Teilrodung des Plangebietes in der vegetationsfreien Zeit zwischen 1. Oktober und Ende Februar des Folgejahres erforderlich. Dabei können auch Abstimmungen mit der GDKE vorgenommen werden zur Anlage von Sondagen.</p> <p>Im Hinblick auf die weiter vorgetragenen allgemeinen Hinweise zu Anzeige- und Meldepflichten wird darauf hingewiesen, dass ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan bereits beinhaltet ist.</p>
Betreff	Stellungnahme	Siehe Erklärung					
Erdarbeiten	Archäologische Verdachtsfläche	D1, V					

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>V (Archäologische Verdachtsfläche)</p> <p>Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.</p> <p>Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 – 6675 3000 zu richten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer <u>Geldbuße von bis zu einhundertfünfundsanzigtausend Euro</u> geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).</p>	
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung V: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Eine weitergehende Abstimmung mit der GDKE erfolgt direkt zwischen Erschließungsträger und Fachbehörde.</p>

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

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

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

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

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

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Die Stadt Lahnstein hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Bundesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die B 42 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 19029 Kfz/24h (DtV 2015) auf.</p>	
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung VII: Die Zustimmung des LBM wird zur Kenntnis genommen. Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</p>
<p align="center">Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn - mit Schreiben vom 3. Juli 2018</p>	
<p>Die Belange der Bundeswehr sind bei der o.a. Bauleitplanung berührt aber nicht beeinträchtigt.</p> <p>Es bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Bedenken und Forderungen.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf.</p>

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus, Westerburg - mit Schreiben vom 12. Juli 2018	
<p>laut Begründung zum Bebauungsplan ist eine Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB im Bereich des Plangebietes nicht notwendig.</p> <p>Falls eine Realisierung (privatrechtliche Einigung) durch Karst Ingenieure GmbH dennoch scheitern sollte, wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach dem derzeitigen Planungsstand erforderlich. Da im Plangebiet aktuell <u>50 Eigentümer</u> bzw. Eigentümergemeinschaften beteiligt sind, ist ggf. eine Legitimation nur durch ein gesetzliches Umlegungsverfahren möglich.</p> <p>+</p> <p>Die rechts- und zweckmäßige Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des BauGB ist vom Grunde her für das angedachte Plankonzept möglich: Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen ist die Umlegung als privatnützig zu beurteilen. Es empfiehlt sich hier jedoch trotzdem, vor der Durchführung eines eventuellen Umlegungsverfahrens möglichst viele Flächen zu erwerben um die Anzahl der Beteiligten zu reduzieren.</p> <p>Sollte die Stadt Lahnstein sich dazu entschließen, einen Beschluss über die Anordnung eines Umlegungsverfahrens zu fassen, können Sie sich gerne an uns wenden.</p> <p>In diesem Falle bieten wir für die zügige Umsetzung ein Abstimmungsgespräch an und stellen Ihnen gerne Unterlagen zur Beschlussfassung und Wahl eines Umlegungsausschusses zur Verfügung.</p>	Kein Abwägungsbedarf.

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
Handwerkskammer Koblenz - mit Schreiben vom 19. Juli 2018	
<p>Wir haben die vorgelegten Planungsunterlagen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) eingehend geprüft und können keine Behinderungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten unserer Handwerksbetriebe feststellen.</p> <p>Insofern bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.</p>	Kein Abwägungsbedarf.
Industrie- und Handelskammer Regionalgeschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 25. Juli 2018	
<p>Wir gehen gerne auf die Einbindung in das Verfahren ein und übersenden Ihnen hiermit die Stellungnahme der IHK Koblenz, Regionalgeschäftsstelle Montabaur, als Vertretung der regionalen Wirtschaft.</p> <p>Aus Sicht der Unternehmen muss eine langfristige Planungssicherheit für den Bestand und die Investitionen gesichert sein. Dazu gehört auch, dass die Unternehmensentwicklung unter angemessenem Aufwand möglich sein muss. Im Norden von Lahnstein soll ein noch unbepannter Innenbereich entlang der B 42 durch den Bebauungsplan in ein Allgemeines Wohngebiet und ein Teilstück im Osten an der B 42 in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; durch das Mischgebiet besteht zusätzlich die Möglichkeit zur Entwicklung von nicht störendem Gewerbe. Das Mischgebiet und damit die Möglichkeit zur Schaffung von Gewerbeansiedlungen macht zwar nur einen geringen Teil des Geltungsbereichs aus, insgesamt ist es jedoch zu begrüßen, dass die Möglichkeit in einem Gebiet gegeben wird, das in der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnnutzung vorgesehen ist.</p> <p>Somit sehen wir als Fazit keine schwerwiegenden Bedenken in Bezug auf die Maßnahme und gehen davon aus, dass die Interessen und Bedürfnisse eventuell betroffener Unternehmen gewahrt bleiben.</p>	Kein Abwägungsbedarf.

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Saarlouis - mit Schreiben vom 16. Juli 2018	
Im angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen unseres Unternehmens.	Kein Abwägungsbedarf.
Energienetze Mittelrhein GmbH & Co KG, Koblenz - mit Schreiben vom 19. Juli 2018	
<p>Die nachfolgende Stellungnahme ergeht sowohl für die Netzanlagen der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH (VWM), für die wir die Betriebsführung übernehmen, sowie für die Netzanlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Netzanlagen der VWM und unseres Unternehmens. Hierbei handelt es sich um Gas- und Wasserleitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche "Kölner Straße" sowie um Gas- und Wassernetzanschlüssen der bestehenden Bebauung. Die Lage der Netzanlagen können Sie den beigefügten Auszügen aus unserer Netzdokumentation entnehmen.</p> <p>Die Wasserversorgung des geplanten Gebietes wird im Zuge der Erschließung aufgebaut.</p> <p>Hinsichtlich der erdgasseitigen Versorgung des geplanten Baugebietes ist eine Erschließung durch Erweiterung unseres Bestandsnetzes grundsätzlich möglich. Ob und in welcher Dimension die Netzerweiterung durchgeführt wird, muss zu einem späteren Zeitpunkt anhand konkreter Bedarfe und wirtschaftlicher Gesichtspunkte entschieden werden.</p>	Kein Abwägungsbedarf.
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Koblenz - mit Schreiben vom 23. Juli 2018	
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und	Die Hinweise zur Berücksichtigung der Belange der Deutschen Telekom werden zur Kenntnis genommen und beziehen sich vornehmlich auf die nachfolgenden Planungsebenen der Erschließungsplanung und Maßnahmenumsetzung und sind für diese relevant. Die weitergehenden Hinweise auf das möglicherweise Vorkommen von Bleimantelkabel im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Die Aspekte

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, dass die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft:</p> <p>In Teilbereichen Ihres Planbereiches befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.</p> <p>Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.</p> <p>Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.</p>	<p>sind im Zuge der konkreten Baugebieterschließung und Maßnahmenumsetzung zu berücksichtigen.</p> <p>Für Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans besteht hierzu kein Planänderungsbedarf.</p> <p>Entsprechend ist die der Stellungnahme beigefügte Kabelschutzanweisung im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis zu nehmen. Festsetzungsbedarf resultiert hieraus für die Planung nicht.</p> <p>Weitergehende Einzelheiten sind im Zuge der konkreten Baugebietsrealisierung mit der Telekom abzustimmen.</p> <p>Im Zuge der Baugebietsrealisierung wird eine frühzeitige Koordinierung mit den Versorgungsträgern angestrebt, so dass eine reibungslose Erschließungsplanung und ein entsprechender Bauablauf gewährleistet werden kann.</p> <p>Der Hinweis, dass eine unterirdische Bauweise nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sei, wird einerseits zur Kenntnis genommen, andererseits wird auf die Zusage des Vorstands der Deutschen Telekom AG und der entsprechenden Zusage gegenüber der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände vom Mai 2006 verwiesen. Hierin wird u.a. zugesichert, dass Leitungen im Rahmen von Gesamtbaumaßnahmen grundsätzlich unterirdisch verlegt werden und dieses Vorgehen auch nicht von finanziellen Beteiligungen oder Sachleistungen der Gemeinden abhängig gemacht wird.</p> <p>Des Weiteren sagte der Vorstand der Deutschen Telekom zu, dass diese Haltung der Leitung der Deutschen Telekom zukünftig von allen Niederlassungen umgesetzt wird.</p> <p>Es ist zu erwarten, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</p> <p>Im Zuge der Baugebietsrealisierung wird eine frühzeitige Koordinierung mit den Versorgungsträgern angestrebt, so dass eine reibungslose Erschließungsplanung und ein entsprechender Bauablauf gewährleistet werden kann.</p> <p>Zum vorletzten Spiegelstrich ist anzumerken, dass die Gemeinde grundsätzlich nicht zusichern kann, dass im Zuge der Bebauungsplanaufstellung und Konzeption vorgesehene Verläufe von Verkehrswegen nicht mehr geändert</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird; dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht; dass die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden; dass dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.</p> <p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens drei Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen. Kontaktadresse.</p> <p>Sollte es sich um eine Privaterschließung handeln, ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung erforderlich. Bitte teilen Sie uns zu diesem Zweck die Kontaktdaten des Erschließungsträgers mit.</p>	<p>werden. Es widerspricht dem Grundgedanken eines Planungsprozesses, dass Änderungen im Erschließungskonzept nicht mehr vollzogen werden dürfen.</p> <p>Die Erstellung eines Bauzeitenablaufplans erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und Maßnahmenumsetzung.</p> <p>Der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung erfolgt zu gegebener Zeit zwischen dem privaten Vorhabenträger und der Telekom.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

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

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>ergänzend zu unserem Widerspruch vom 18.07.2018 können wir Ihnen heute folgendes mitteilen:</p> <p>Inzwischen hat die Firma Karst Ingenieure GmbH mit uns gesprochen. Sie hat volles Verständnis für unsere Bebauungsplan-Änderungswünsche und unterstützt sie. Allerdings hätte sie gerne einen Streifen von 3 m Breite am östlichen Rand unseres abzugebenden Grundstückteils und des Grundstückes 3953. Um diese Fläche würde unser verbleibender Privatgarten verkleinert.</p> <p>Eine entsprechende Planskizze der Firma Karst Ingenieure fügen wir bei.</p> <p>Wir können diesem Vorschlag zustimmen und sind bereit, den 3 m breiten Streifen auch in die Planungen einzubringen.</p> <p>Wir bitten unseren Antrag zur Bebauungsplanänderung dahingehend zu erweitern, dass auch der oben beschriebene Anteil des Grundstückes 3954/3 in den Bebauungsplan eingeht. Der restliche Teil des Grundstückes bleibt Privatgarten.</p> <p>Wir bitten, bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass wir nicht bereit sind, einen anderen Teil als den Beschriebenen unseres Grundstückes zu veräußern.</p> <p>Diesen Widerspruch übersenden wir per eMail und bringen ihn persönlich zu Ihnen in die Stadtverwaltung.</p>	<p>Der Anregung kann entsprochen werden, in dem die städtebauliche Plankonzeption entsprechend angepasst wird.</p> <p>Der Bereich, der sich östlich an das neu geplante Grundstück auf dem Flurstück 3954/3 anschließt, wird bis zur Höhe der östlich gelegenen baulichen Nebenanlage als private Grünfläche „Privatgarten“ festgesetzt.</p>
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung IX: Der Anregung wird entsprochen. Der Bebauungsplanentwurf wird für das weitere Verfahren angepasst.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>████████████████████ - mit Schreiben vom 18. Juli 2018</p>	
<p>im Nachgang an unser gestriges Gespräch in der Stadtverwaltung möchte ich in schriftlicher Form meinen Ergänzungsvorschlag zum Bebauungsplan darlegen und erläutern.</p> <p>Ich schlage vor einen Fuß- und Radweg vom westlichen Ende des südlichen Wendehammers (Grundstück 3967) als direkte Anbindung an die Industriestraße und durch die Unterführung in der Kölner Straße zur Hungergasse vorzusehen.</p> <p>Dieser Weg könnte zwischen den geplanten Baugrundstücken 01 und 03 oder 01 und 02 verlaufen. Nahe gelegene Bushaltestellen wären so nach kürzester Wegstrecke erreichbar.</p> <p>Im Gegenzug erschließt sich mir nicht der Sinn der geplanten Anlage von gleich zwei Fuß- und Radwegen im westlichen Teil des Bebauungsplans (Entfernung Luftlinie: ca. 100m). Würde hier nicht ein Weg genügen (evtl. bei gleichzeitiger Anlage eines Wegs im südlichen Baugebiet)?</p>	<p>Im Süden bestehen zur Industriestraße ebenfalls große Höhenunterschiede, so dass ein Fußweg an dieser Stelle nur über den aufwendigen Bau einer Treppenanlage machbar wäre, was sich auch negativ auf die Wirtschaftlichkeit des städtebaulichen Gesamtprojektes auswirkt.</p> <p>Da bereits fußläufige Anbindungen an anderer Stelle vorgesehen sind, wird der Anregung nicht entsprochen.</p>
<p>Wie erreicht man eigentlich vom geplanten südlichen Weg die Industriestraße? Gemäß Plan endet dieser nämlich mindestens zehn Meter vor und etliche Höhenmeter über dem Straßenniveau. Soll man etwa über die privaten Grundstücke 514 zur Christian-Sebastian-Schmidt-Straße gelangen?</p> <p>Ich bitte die Gremien und die Verwaltung, dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der fehlende Bereich zwischen festgesetztem Fußweg und ausgebauten Ende der Stichstraße liegt im Bereich einer öffentlichen Verkehrsfläche, so dass der Bau des Fußweges rechtlich machbar und zulässig ist.</p> <p>Zur Erhöhung der Rechtssicherheit der Planung wird der Geltungsbereich geringfügig auf die Parzelle 514/15 (Verkehrsfläche „Industriestraße“) erweitert und als Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgt bis zum Anschluss an die ausgebauten Verkehrsfläche.</p>
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung X: Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
- mit Schreiben vom 19. Juli 2018	
<p>leider müssen wir Einspruch zum aufgestellten Bebauungsplan Nr. 48 erheben.</p> <p>Zum einen sind wir dagegen, dass die bereits bestehenden Häuser rund um das Baugebiet und somit auch unser Haus (Flurstück 245/511) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden sollen. Dies würde eine Wertminderung unserer Immobilien zur Folge haben und ist für uns somit nicht akzeptabel.</p>	<p>Es ist festzustellen, dass in der Bauleitplanung der Rechtsbehelf des „Einspruchs“ oder „Widerspruch“ nicht existiert. Es können fachliche Stellungnahmen und Anregungen zu einem Planentwurf vorgetragen werden, die dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu behandeln sind.</p>
<p>Des Weiteren, ist es für uns nicht tragbar, dass unsere Grundstücke (Flurstücke 506/1 und 495/2) im Geltungsbereich des Bebauungsplans als <i>privates Grünland</i> aufgeführt werden, obwohl die Grundstücke im Norden, Westen und Süden bereits von Häusern umringt sind und gemäß dem geplanten Bauvorhaben auch im Osten Häuser vorgesehen sind.</p> <p>Wir haben das Haus (Flurstück 245/511) zusammen mit den o. g. Grundstücken als Altersvorsorge für uns und unsere drei Kinder gekauft, natürlich auch mit der Aussicht, in zweiter Reihe bauen zu dürfen. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Bauamt Lahnstein, wurde auch eine Bebauung in zweiter Reihe - mit Zufahrt von der Christian-Seb.-Schmidt-Straße - nicht ausgeschlossen, da bereits von beiden Seiten Häuser in zweiter Reihe - mit Zufahrt von der Christian-Seb.-Schmidt-Straße - bestehen. Aus diesem Grund waren wir, verständlicherweise, auch nicht bereit das Grundstück der Firma Karst zu verkaufen und für teures Geld (geschätzte 180.000 Euro) zurückzukaufen - finanziell wäre dies für uns auch gar nicht möglich gewesen. Es war nicht unsere Absicht damit der Fa. Karst oder der Stadt Lahnstein Steine in den Weg zu legen, da uns durchaus bewusst war, dass das Projekt auch ohne unser Grundstück realisierbar gewesen wäre, da sich unser Grundstück in Randlage der überbaubaren Fläche befindet.</p>	<p>Die grundsätzliche Überplanung der Bestandsbebauung entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße erfolgt durch die Stadt Lahnstein im Rahmen der ihr gegebenen kommunalen Planungshoheit. Planungsziel ist es, den bisher hier vorliegenden nicht überplanten Bereich, der sich aus Bereichen nach § 34 und § 35 BauGB zusammensetzt, einer städtebaulich geregelten Konzeption mittels Bebauungsplan vorzusehen, sodass die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach den Regeln der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt. Eine Wertminderung hierdurch ist nicht ersichtlich oder nachvollziehbar.</p> <p>Die angesprochenen rückwärtigen Grundstücksbereiche, insbesondere das Flurstück 506/1, das im Eigentum des Petenten liegt, sowie das kleine Flurstück 495/2 sind derzeit nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugehörig, sondern dem Außenbereich nach § 35 BauGB. Ein Anspruch auf eine Bebauung besteht entsprechend nicht.</p> <p>Da die Grundstücke für die Verwirklichung des Plankonzeptes nicht zwingend benötigt werden, werden sie (als auch vergleichbare Lagen parallel zur Christian-Sebastian-Schmidt-Straße) insoweit nur mit Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung versehen, die Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen. Dies ist in Anpassung an den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 24 - Im Mittelgesetz - im Sinne der Gleichbehandlung erforderlich. Weitergehende Vorgaben, die die bisherige rechtliche Situation nach</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Wir hätten die Möglichkeit sowohl eine Zufahrt, als auch die Erschließung des Grundstückes 506/1 auf eigene Kosten über unser Grundstück 245/511 und über die Christian-Seb.-Schmidt-Straße vorzunehmen. Dies wäre jedoch nicht mehr möglich, wenn das Grundstück im Bebauungsplan als <i>private Grünfläche</i> aufgeführt wird.</p> <p>Wir sehen keine Gründe für diese Entscheidung und uns wird das Gefühl vermittelt, dass es sich hierbei um reine Willkür handelt, da wir uns sicher sind, wenn wir an die Firma Karst verkauft hätten, wären auch unsere o. g. Grundstücke im Bebauungsplan als Bauland aufgeführt und dafür mindestens zwei Wohnhäuser vorgesehen (dies war auch in den anfänglichen Plänen der Fa. Karst ersichtlich).</p> <p>Für uns wäre die Genehmigung des Bebauungsplans in dieser Form nur mit Nachteilen und einer enormen Wertminderung unserer Immobilien verbunden und ist für uns somit absolut inakzeptabel.</p> <p>Aufgrund der genannten Gründe, bitten wir, entweder die Grundstücke 245/511, 506/1 und 495/2 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuschließen oder die Flurstücke 506/1 und 495/2 als überbaubare Fläche mit entsprechendem Baufenster in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p> <p>Wir danken für Ihr Verständnis!</p>	<p>den §§ 34 bzw. 35 fixieren, werden nicht vorgenommen, ebenso keine verbindliche „Private Grünfläche“ festgesetzt.</p> <p>Der Anregung kann entsprochen werden, in dem die städtebauliche Plankonzeption entsprechend angepasst wird.</p>
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XI: Der Anregung wird entsprochen.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

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

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

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

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

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

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

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

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

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

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
	<p>Für die erforderliche Verkehrsfläche und die Kurvenausbildung wird die Funktion der Schallschutzbebauung, die im Baugebiet MI-2 konzipiert ist, unterlaufen. Da die verkehrliche Erschließung der Bestandsbebauung entlang der Kölner Straße zudem vorhanden ist, wird zur Anregung kein Planänderungsbedarf erkannt.</p>
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XV: Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>██████████ - mit Schreiben vom 23. Juli 2018</p>	
<p>Nach Einigung der Erbengemeinschaft möchten wir Ihnen die Parzelle gerne zum Kauf anbieten. Für eine gute Zusammenarbeit bedanken wir uns im Voraus.</p>	<p>Die städtebauliche Plankonzeption kann entsprechend angepasst werden. Die bisher als private Grünfläche konzipierte Fläche wird als Wohnbaugrundstückfläche konzipiert.</p>
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XVI: Der Anregung wird entsprochen.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
- mit Schreiben vom 23. Juli 2018	
<p>im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 – An der alten Markthalle – nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In der Skizze der amtlichen Bekanntmachung im RLK vom 06.07.2018 ist unser Grundstück, C.S.-Schmidt-Str. 44a (Flur 4, Nr. 514/11) im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 – An der alten Markthalle – eingeschlossen.</p> <p>Wir werden dadurch an die Vorgaben dieses B-Planes gebunden, obwohl wir davon <u>keinerlei</u> Nutzen haben. Ganz im Gegenteil. Wir werden durch die geplanten Vorgaben im B-Plan in unseren Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten unseres Anwesens auf eine nicht akzeptable Art eingeschränkt.</p> <p>So wird um unser Bestandsgebäude eine so enge Baugrenze gezogen, die einen möglichen Aus- oder Anbau <u>unmöglich</u> macht. Hier wird über Gebühr in unsere Eigentumsrechte eingegriffen. Wir haben nach den derzeit für unser Anwesen gültigen Bestimmungen des § 34 BauGB eine <u>wesentlich höhere</u> Gestaltungsmöglichkeit, als durch den B-Plan-Entwurf vorgesehen. Wir haben den Kauf dieses Grundstückes auch unter der Prämisse getätigt, hier unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung (§ 34 BauGB) Wohneigentum zu schaffen. Dies haben wir mit dem Bau eines kleinen Bungalows teilweise schon umgesetzt. Weitere Baumaßnahmen werden nach dem B-Plan-Entwurf nun nicht mehr möglich sein. Hier sollen im Nachhinein Fakten geschaffen werden, die unser Eigentum im Wert mindern.</p> <p>Die im B-Plan-Entwurf (Nr. 4.3) vorgesehene Grundflächenzahl von 0,35 kann von uns auf Grund der eingezeichneten Baugrenzen gar nicht ausgenutzt werden. Unter Zugrundelegung unserer Grundstückgröße von 590 m² dürften wir 206,5 m² bebauen. Zurzeit haben wir 121,5 m² bebaut. Hier wäre also noch Luft nach oben, wenn diese Baugrenze nicht wäre.</p>	<p>Die Petenten sind Eigentümer des Grundstücks im südwestlichen Eck des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p> <p>Eine Überplanung des Grundstückes erfolgt im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Stadt Lahnstein. Dies ist grundsätzlich zulässig.</p> <p>Da das Grundstück für die Verwirklichung des Plankonzeptes nicht zwingend benötigt wird, wird es (als auch vergleichbare Lagen parallel zur Christian-Sebastian-Schmidt-Straße) insoweit nur mit Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung versehen, die Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen. Dies ist in Anpassung an den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 24 - Im Mittelgesetz - im Sinne der Gleichbehandlung erforderlich. Weitergehende Vorgaben, die die bisherige rechtliche Situation nach den §§ 34 bzw. 35 fixieren, werden nicht vorgenommen, ebenso keine verbindliche „Private Grünfläche“ festgesetzt.</p> <p>Der Anregung kann entsprochen werden, in dem die städtebauliche Plankonzeption entsprechend angepasst wird.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

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

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XVIII: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</p>
<p>██████████ - mit Schreiben vom 2. August 2018 und 5. August 2018</p>	
<p>vielen Dank für das freundliche und informative Gespräch.</p> <p>Hier meine Ideen/Wünsche zur Planung des Baugebietes "An der alten Markthalle" in Lahnstein. Nicht "erschrecken" ich habe wirklich alles aufgeschrieben, was mir irgendwie eingefallen ist ☺!</p> <p>Wünsche nach Priorität geordnet (höchste Priorität zuerst):</p> <ul style="list-style-type: none"> - größere Mehrfamilienhäuser bitte nur am oberen Rand des Wohngebietes - Einfriedungen an der Straßenseite anstatt 1m bis 2m zulassen - Einfriedungsabstand zur Straße von 0,5m auf 0m reduzieren - Öffentliche Parkplätze: <ul style="list-style-type: none"> - Beispielsweise 3 mal jeweils 5 Parkplätze als Parktaschenansammlungen im Wohngebiet verteilen - Parktaschen mit Bäumen "umranden" - gerne auch eine der Parktaschenansammlungen in unmittelbarer Spielplatznähe zur Nutzungsmöglichkeit des Spielplatzes für Lahnsteiner, die nicht im Wohngebiet wohnen und Auswärtige, für diesen Fall eine der 5 Parktaschen behindertengerecht - Spielplatz: <ul style="list-style-type: none"> - möglichst ebenerdig, - wenn Hang, dann behindertengerechter Zugang, - unbedingt mit hohen, schattenspendenden Bäumen (gerne alter Baumbestand vgl. unten) - Beispiel in Lahnstein für gute Beschattung (Lahnmündung/Johanneskloster); - Beispiel in Lahnstein für guten Aufbau auf relativ kleinem Raum (Ernst-Dänzer-Str.) 	<p>Die private Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In einer ergänzenden Stellungnahme vom 5. August 2018 wird darauf hingewiesen, dass man im Hinblick auf die vorgetragenen Anregungen nicht verursachen möchte, dass die Grundstückspreise erhöht werden.</p> <p>Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sieht der Bebauungsplan optional nur im östlichen Randbereich im Mischgebiet vor. Dies betrifft entsprechend den topographisch gesehen oberen Rand des Plangebietes. Im Übrigen ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Dabei sind pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Planänderungsbedarf hierzu wird nicht erkannt.</p> <p>Die Festsetzung, dass entlang straßenseitiger Grenzen Einfriedungen nur bis maximal ein Meter Höhe zulässig sind, wird beibehalten. Einer Erhöhung zu Einfriedungen bis zwei Meter Höhe wird nicht entsprochen, da hierdurch ein baugestalterisch-städtebauliches Bild entstehen kann, was nicht gewünscht ist und zudem aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erstrebenswert ist.</p> <p>Die Festsetzung zum Einfriedungsabstand zur Straße mit einem halben Meter wird beibehalten. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Öffentliche Parkplatzmöglichkeiten werden im Zuge der verkehrstechnischen Erschließungsplanung innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsraums vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt flächenhaft die öffentlichen Verkehrsflächen fest, es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans, straßenraumgestalterische Details festzulegen.</p> <p>Die städtebauliche Plankonzeption sieht bislang keinen Spielplatz vor. Das Erschließungsgebiet ist durchweg topographisch nicht unerheblich bewegt,</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>- Bäume/Schatten/Begrünung: - grüne Insel/Oase/Erholungsinsel aus altem Baumbestand, gerne mit integriertem Spielplatz (- vielleicht lässt sich diese Fläche wenn benötigt auch gut für das Auffangen von Wasser nutzen)</p> <p>- gerne auch Auflockerung des Straßenbildes und Beschattung des Fußgängerweges durch Bäume</p> <p>- Straße: - angemessene Breite, breiter als an der Grünen Bank</p> <p>- Bürgersteig oder ebenerdige visuelle Markierung des Fußgängerbereiches (letzteres bevorzugt)</p> <p>- Markierung einiger Straßenabschnitte als Spielstraßen</p> <p>- Fußwege innerhalb des Wohngebietes zur Abkürzung der Laufwege zum Beispiel entlang der Bauplätze 35 und 36 oder/und 57 und 58 (Beispiele im Lag oder und auf dem Mallendarer Berg)</p> <p>- Fußweg vom Baugebiet zur Unterführung (Nähe Kreisel), bspw. vom Bauplatz 1 abgehend, damit die Kinder ihren Schulbus nicht entlang der Hauptstraßen erreichen müssen</p> <p>Eine Karte zur Lärmbelastung der B42 in Lahnstein habe ich nicht gefunden. Falls Sie mir diese schicken könnten würde ich mich sehr freuen!</p>	<p>sodass ein ebener Spielplatz nicht entstehen wird. Im Hinblick auf die höheren Grunderwerbs- und Erschließungskosten muss für die Wirtschaftlichkeit des Plangebietes der Anteil des vermarktbareren Nettobaulandes hoch sein. Die Einplanung weitergehender öffentlicher Flächen, insbesondere für einen Spielplatz oder einen öffentlichen Parkplatz führen voraussichtlich zu einer Erhöhung der Grundstücksverkaufspreise.</p> <p>Die Straßenverkehrsflächenbreiten werden in hinreichender Breite im Bebauungsplan konzipiert. Es ist beabsichtigt, dass der Bereich der zentralen Ringschließung, die im Osten jeweils an die Kölner Straße anschließt, im weiteren Planverfahren mit 7,5 m vorgesehen wird. Für die übrigen im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Verkehrsflächenbreiten wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Weitergehende Details zur Straßenraumgestaltung obliegen der fachtechnischen Erschließungsplanung (Straßenplanung). Im Bebauungsplan können hierzu keine Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>Die Festsetzung von Straßenabschnitten als Spielstraße ist auch mit erheblichen Einschränkungen für die Befahrung und das Parken von Fahrzeugen verbunden. Es wird eine verkehrsberuhigte Straßenraumgestaltung angestrebt, eine Festlegung als Spielstraße ist dazu nicht erforderlich.</p> <p>Die weitergehende Einplanung von Fußwegen in Plangebietsmitte in Ost-/West-Richtung wäre nur als aufwändige Treppenanlage mit entsprechend erhöhten Baukosten denkbar. Auch dies würde zu einer Erhöhung der Grundstücksverkaufspreise führen.</p> <p>Der Anregung zur Anlage einer weiteren fußläufigen Anbindung am westlichen Randbereich des Plangebietes wird nicht entsprochen.</p> <p>Im Süden bestehen zur Industriestraße ebenfalls große Höhenunterschiede, so dass ein Fußweg an dieser Stelle nur über den aufwendigen Bau einer Treppenanlage machbar wäre, was sich auch negativ auf die Wirtschaftlichkeit des städtebaulichen Gesamtprojektes auswirkt. Da bereits fußläufige Anbindungen an anderer Stelle vorgesehen sind, wird der Anregung nicht entsprochen.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>vielen Dank für den Link, er war sehr interessant.</p> <p>Ich wollte noch ergänzen: Da ich zu den Kaufinteressenten gehöre liegt es natürlich nicht in meinem Interesse durch meine Wünsche/Ideen die Grundstückspreise zu erhöhen.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf.</p>
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XIX: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
<p>██████████ - mit Schreiben vom 13. August 2018</p>	
<p>Wir als Caritasverband Westerwald-Rhein-Lahn decken in Lahnstein als wichtigster örtlicher Wohlfahrtsverband einen Großteil des Beratungsbedarfs in schwierigen sozialen Lagen, sind in der ambulanten und stationären Alten- und Gesundheitshilfe sowie in der Behindertenhilfe tätig. Außerdem betreiben wir eine Facheinrichtung für Menschen ohne Wohnung an zwei Standorten.</p> <p>Das Thema bezahlbarer Wohnraum liegt uns sehr am Herzen, deshalb möchten wir uns zum geplanten Baugebiet „Alte Markthalle“ äußern, dessen Planungen kürzlich für die Öffentlichkeit auslagen.</p> <p>Mit der Nähe zu Koblenz sind auch in Lahnstein deutlich steigende Mieten, Grundstücks- und Immobilienpreise zu verzeichnen. Gleichzeitig hat sich in den letzten zwanzig Jahren die Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbildung signifikant verringert, da die Stadt fast alle Immobilien veräußert hat.</p>	<p>Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sieht der Bebauungsplan optional im östlichen Randbereich im Mischgebiet MI-1 und Mischgebiet MI-2 vor. Hier können u.a. Wohngebäude mit bis zu acht Wohnungen je Gebäude errichtet werden. Insofern besteht grundsätzlich ein Angebot für Mehrfamilienhäuser im Plangebiet.</p> <p>Im Übrigen ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Dabei sind pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Ein von uns initiiertes „Runder Tisch“ zum Thema „Bezahlbares Wohnen“ hat mit örtlichen Akteuren aus Stadtverwaltung, Kirchen, Caritas, Jobcenter, Wohnungsgenossenschaft, Haus & Grund ergeben: der Wohnungsmarkt in Lahnstein ist angespannt, jedoch nicht mit der Situation in den großen Ballungszentren zu vergleichen. Es gibt noch Wohnungsangebote, wirklich preiswerte Wohnungen werden auf dem freien Markt aber fast nur noch von der Baugenossenschaft Rhein-Lahn angeboten. Deren Auswahlkriterien sind jedoch ähnlich wie von privaten Vermietern. Dadurch, dass verschiedene Gruppen bis hin zum Mittelstand um das knappe Gut „bezahlbarer“ Wohnraum konkurrieren, bleiben die Schwächeren auf der Strecke. Das trifft neben den „Randgruppen“ auch immer mehr Rentner, Geringverdiener und größere Familien. Viele Wohnungen, insbesondere von privaten Vermietern, werden per Mundpropaganda vermittelt.</p>	<p>Das Plangebiet wird über eine investorensseitige Lösung erschlossen und realisiert. Eine andere Entwicklung der Ausgangsfläche (eigentliches Erschließungsgebiet), die sich durch eine Vielzahl an Alteigentümern auszeichnet, ist nachweislich die letzten Jahre bzw. Jahrzehnte nicht möglich gewesen. Da bereits der erforderliche Grundstücksankaufspreis hoch ist, kann unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließungskosten und der Bodenrichtwerte kein Baugebiet entstehen, das niedrigpreisig an den Markt gebracht werden kann.</p> <p>Die Nachfrage der potentiellen Bauherren beim Erschließungsträger geht ganz eindeutig in Richtung einer Einzelhausbebauung mit Ein- und/oder Zweifamilienhäuser. Daher ist auch aus diesem Grund das städtebauliche Konzept für den räumlich überwiegenden Bereich so ausgerichtet worden.</p>
<p>Eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sollte eines der wichtigen Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Lahnstein sein. Daher sollte der Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem, barrierefreiem und preisgünstigem Mietwohnraum eine hohe Bedeutung beigemessen werden. Dazu würde unter anderem eine aktive Steuerung des Wohnungsbaumarktes und dessen sinnvoller Mischung hinsichtlich Preissegment und Bautypologie in neuen (und bestehenden) Baugebieten gehören.</p> <p>Mit einer Wohnflächenentwicklung mit dem Ziel, möglichst wenig Kosten für Planung und Erschließung zu haben, kann der Mangel an bezahlbarem Wohnraum nicht kompensiert werden. Vielmehr wird so dem Ziel der Gewinnmaximierung und der Erfüllung größtmöglicher Renditeerwartungen des Investors entsprochen. Die Grundstücke werden hochpreisig verkauft, die Baukosten sind hoch. Im vorliegenden Baugebiet werden praktisch keine</p>	<p>Aufgrund des Teils topographisch gesehen stark bewegten Geländes ist die Möglichkeit zur Realisierung von barrierefreien Wohnungen deutlich schwieriger und kostenaufwändiger als bei ebenem Gelände. Dies führt ebenfalls dazu, dass kostengünstiger Wohnraum im in Rede stehenden Gebiet schwieriger zu erreichen ist.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Mietwohnungen entstehen. Hier bedarf es einer kommunalen Gegensteuerung. Beim Verkauf städtischer Grundstücke auf den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen hat die Stadt die Möglichkeit, unmittelbar Einfluss zu nehmen auf die künftige Nutzung und damit auch auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum (in Anlehnung an die Konzeptvergabe).</p>	
<p>Wir möchten daher anregen, dass die Stadt Lahnstein mit ihrer sozialen Verantwortung die bestehende Planung des Baugebietes „Alte Markthalle“ nochmals überdenkt. Es sollte geprüft werden, ob es möglich ist, z.B. mit der örtlichen Genossenschaft oder anderen Partnern auf einem Teil der Grundstücke sozialen Wohnungsbau oder andere niedrigpreisige, barrierefreie Mietwohnungen zu errichten.</p>	
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung XX: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
<p>Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 5. Juli 2019</p>	
<p>Untere Wasserbehörde Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird auf die bereits abgegebene Stellungnahme im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB verwiesen.</p>	<p>Es wird auf die bereits vorgenommene Bewertung und Gewichtung (Seite 80) verwiesen, in der kein inhaltlicher Änderungsbedarf für den Bebauungsplan erkannt wurde.</p>
<p>Untere Naturschutzbehörde Aus naturschutzfachlicher Sicht werden folgende Hinweise gegeben:</p>	<p>Die Angaben über den Eingriff und die Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 4 LKompVzVO bezüglich des erwähnten Grundstücks unter Kapitel 2.6.5 wurden digital an die Untere Naturschutzbehörde übermittelt.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Im Kapitel 2.6.5 der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass aus Artenschutzgründen auf einem Grundstück der Stadt Lahnstein Aufwertungsmaßnahmen als Kompensation durchgeführt werden sollen.</p> <p>Gemäß Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) vom 12. Juni 2018 sind die Angaben über den Eingriff und die Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 4 LKompVzVO digital an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Dieser Schritt steht noch aus.</p>	<p>Für die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans ergibt sich aus der Stellungnahme kein Planänderungsbedarf.</p>
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 26. September 2019 beschlossene Abwägung XXI: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</p>
<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 3. Juli 2019</p>	
<p>Regionalstelle Gewerbeaufsicht Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o.a. Bauleitplanung weder Bedenken noch Anregungen.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf.</p>
<p>Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Oberflächengewässer, Schutzgebiete und kartierte Altablagerungsflächen sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.</p> <p><u>Bodenschutz:</u> Bodenschutzrechtliche Belange wurden auf Grund bislang fehlender Datenerhebungen im Hinblick auf Gefahren durch Altbergbau oder Altstandorte nicht überprüft. Die im bisherigen Aufstellungsverfahren eingegangenen Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau sind zu beachten. Informationen hinsichtlich früherer Nutzungen und damit möglicher Altstandorte liegen ggf. in den Gewerberegistern oder bei den Regionalstellen der Gewerbeaufsicht vor.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p><u>Entwässerung:</u> Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser soll der Gruppenkläranlage Lahnstein zugeführt werden. Für die Anlage ist derzeit eine Optimierung in Planung, so dass sie zukünftig als ausreichend leistungsfähig angesehen werden kann.</p> <p>Die Entwässerung sollte bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze im Trennsystem erfolgen. In den Straßen wird ein modifiziertes Mischsystem verlegt. Entsprechend § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser möglichst am Ort des Anfalls versickert oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser einem Gewässer zugeführt werden. Aufgrund der Hanglage sowie untenliegender Bebauung und der Bodenkenneiwerte ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet, vor allem durch eine zentrale Versickerungsanlage, nicht möglich. Eine Möglichkeit der Ableitung zum nächsten Gewässer (Rhein) ist derzeit wirtschaftlich nicht darstellbar. Da es sich bei dem geplanten Baugebiet aus hiesiger Sicht jedoch um die sinnvolle Schließung einer innerörtlichen Baulücke handelt und weiterhin kaum andere bebaubare Flächen im Bereich Lahnstein vorhanden sind, wird auf die Umsetzung der Vorgaben des § 55 WHG ausnahmsweise verzichtet.</p> <p>Aufgrund der hohen hydraulischen Auslastung der Bestandskanäle ist vor Einleitung in den Kanal „Industriestraße“ eine Rückhaltung und Drosselung in einem Stauraumkanal vorgesehen. Die Dimensionierung des Stauraumkanals ist rechtzeitig vor Baubeginn mit den Stadtwerken Lahnstein und der SGD Nord Regionalstelle Montabaur abzustimmen.</p> <p>Sollte sich im Zuge der Modifikation des Kanalnetzes der Stadt Lahnstein in Zukunft die Möglichkeit ergeben, das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser einem Gewässer zuzuführen, so ist die Entwässerung im Gebiet entsprechend umzugestalten und das Trennsystem komplett herzustellen.</p> <p>Die weiterführende Kanalisation zur Kläranlage Lahnstein ist in Teilbereichen hydraulisch überlastet, ohne dass es jedoch zum Überstau von Schächten kommt. Die aus dem Gebiet ins weiterführende Kanalnetz abzugebende Menge ist daher vorab mit den Wirtschaftsbetrieben Lahnstein abzustimmen.</p>	<p>Die in der Stellungnahme genannten Details zu inhaltlichen Anforderungen an die Entwässerungsplanung wurden im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung (Entwässerungskonzeption) im Einzelnen genehmigungsfähig vorbereitet.</p> <p>Das Entwässerungskonzept mittels zentralem Stauraumkanal (DN 2000) wurde durch die städtische Abwasserbeseitigung hydraulisch überprüft. Die Ergebnisse liegen mittlerweile vor.</p> <p>Die Planung sieht vor, dass ein Stauraumkanal das Schmutz- und Regenwasser der meisten im Baugebiet vorgesehenen Privatgrundstücke aufnimmt und gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Industriestraße einleitet. Der angesetzte ermittelte Drosselabfluss beträgt etwa 60 Liter pro Sekunde. Vier Grundstücke, die hinter dem Stauraumkanal angeordnet sind, leiten ihr Mischwasser in die Industriestraße ein; fünf Grundstücke entwässern in die Christian-Sebastian-Schmidt-Straße.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf die Umsetzung der Vorgaben des § 55 WHG ausnahmsweise verzichtet wird und keine Bedenken gegen die Umsetzung der vorgenommenen Planung bestehen.</p>
Obere Landesplanungsbehörde	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Mai 2019 beschlossene Abwägung II (Seite 84 und 86) anerkannt wird

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Mit Schreiben vom 25. Juli 2018 hatte die obere Landesplanungsbehörde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits eine Stellungnahme abgegeben. Hierin wurde von Seiten der oberen Landesplanungsbehörde gefordert, dass die Stadt Lahnstein hinsichtlich der siedlungsgliedernden Funktion der Grünzäsur noch nachweisen muss, inwieweit die siedlungsgliedernde Funktionen der Grünzäsur momentan erfüllt und wie diese durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden.</p> <p>Dies hat die Stadt Lahnstein im Rahmen der Abwägung und auch in Ergänzung der textlichen Festsetzungen und der Begründung nachgeliefert.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein, aus dem der vorliegende Bebauungsplan entwickelt wird, wurde bereits am 12. November 1999 genehmigt und war bereits wirksam, als der Regionale Raumordnungsplan der Region Mittelrhein-Westerwald 2006 und 2017 die Grünzäsur dort dargestellt haben. Daher bestehen aus Sicht der Oberen Landesplanungsbehörde keine Bedenken gegen den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan.</p>	<p>und keine Bedenken gegen den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan bestehen.</p>
<p>Obere Naturschutzbehörde</p> <p>Von Seiten der Oberen Naturschutzbehörde (ONB) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 - An der alten Markthalle in Lahnstein keine Bedenken, weil durch diese Planung Schutzgüter der ONB nicht berührt werden</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.</p>
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 26. September 2019 beschlossene Abwägung XXII: Die Zustimmung der Oberen Landesplanungsbehörde, der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz und der Oberen Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bauwesen</p> <p>Im Rahmen Ihrer Abwägung kommen Sie zu dem Ergebnis, dass eine Aufnahme über zulässige Materialien und Farbgebung von Dacheindeckung und Fassadenge-</p>	<p>Auch aus den ergänzend vorgetragenen Aspekten wird keine Erforderlichkeit erkannt, von der beschlossenen Abwägungsentscheidung abzuweichen. Vielmehr bestärken die zitierten Passagen der genannten Urteile die zuvor geäußerten Bedenken hinsichtlich einer rechtsicheren Festsetzung.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>staltung in die Festsetzungen nach aktueller Rechtslage als problematisch und nicht rechtssicher festsetzbar beurteilt wird.</p> <p>Wie bereits von Ihnen ausgeführt kann eine Stadt oder Gemeinde gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP durch Satzung Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes erlassen.</p> <p>Mit Blick auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz (OVG RLP) vom 1. Oktober 2008; Az. 1 A 10362/08 wird in diesem Zusammenhang auf Folgendes hingewiesen.</p> <p>1. Empfindlichkeit des Quartiers</p> <p>Bei der verbindlichen Festsetzung von gestalterischen Maßnahmen ist jeweils die Empfindlichkeit des jeweiligen Quartiers zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass in einem historischen Stadtzentrum i.d.R. ein höheres Maß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich werden kann, als dies beispielsweise am Siedlungsrand der Fall ist. Daher wurde von der Initiative Baukultur auch lediglich eine Beschränkung auf die Farbgebung der Dacheindeckungen und die Remissionswerte der Hausfassaden angeregt.</p> <p>2. Entwicklung eines Konzeptes für das Quartier</p> <p>Die Stadt muss mit ihren gestalterischen Festsetzungen eine gebietsspezifische Gestaltungsabsicht verfolgen. Dies hat bereits in der früheren Rechtsprechung der Senat als Tatbestandsvoraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage konkretisiert. Diese Gestaltungsabsicht muss auf sachgerechten Erwägungen beruhen und sich hinreichend erkennen lassen bzw. aus den Satzungsunterlagen deutlich hervorgehen (OVG RLP, Urteil vom 22. September 1988, AS 22, 277 = BauR 1989, 68).</p> <p>3. Maßstab des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes</p> <p>Gemäß Leitsatz (Nr. 5) des OVG-Urteils vom 1. Oktober 2008, Az. 1 A 10362/08 (Rd-Nr. 51) ist das Bestreben, für eine gewisse Einheitlichkeit der Dachlandschaft zu sorgen ein vom Gesetz anerkanntes Ziel. Bei der Ermittlung der sachgerechten Erwägungen sind jedoch eine angemessene Abwägung der privaten Interessen der Grundstückseigentümer und der Belange der Allgemeinheit zu berücksichtigen, da auch die Ordnung der Baugestaltung Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne des Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmt. Der Stadtrat muss sich insofern mit die-</p>	<p>Wie bereits dargelegt, wird die Einstufung hinsichtlich der „Empfindlichkeit des Quartiers“ für das Baugebiet „An der alten Markthalle“ nicht geteilt: <i>Der Blick in das Luftbild für den Plangebietsbereich und die nähere Umgebung zeigt, dass neben dunklen, schieferfarbenen Dacheindeckungen durchaus eine nicht unerhebliche Anzahl an roten und rotbraunen Dacheindeckungen vorhanden ist. Es wird bezweifelt, dass die allgemeine Lage in einem sehr großräumigen Welterbegebiet hinreichend geeignet ist, die allgemeine Baufreiheit einzuschränken, wenn eine entsprechende Dachfarbenregelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden würde.</i></p> <p><i>Aus gleichen Gründen wird der Anregung zur verbindlichen Festsetzung von Hellbezugswerten (Remissionswerten) für die Fassadengestaltung nicht entsprochen.</i></p> <p>Ergänzend wird ausgeführt: Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Stadt Lahnstein, in der direkten Nähe von Gewerbegebieten und überregionaler Verkehrsinfrastruktur. Es liegt nicht in der Nähe eines historischen Stadtzentrums.</p> <p>Es wird daher keine „gebietsspezifische Gestaltungsabsicht“ verfolgt. Es gibt auch kein „Bestreben, für eine gewisse Einheitlichkeit der Dachlandschaft zu sorgen“.</p> <p>In der „Abwägung der privaten Interessen der Grundstückseigentümer und der Belange der Allgemeinheit“ (auch im Vergleich mit anderen Baugebieten in der Stadt Lahnstein) wird berücksichtigt, dass hier keine „Ordnung der Baugestaltung“ notwendig/erforderlich ist, die „Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne des Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 Grundgesetz“ auch nur im Geringsten tangiert.</p> <p>Die „Baufreiheit“, wie sie ohne getroffenen gestalterische Festsetzungen bei jedem Gebäude in einem unbeplanten Innenbereich gilt und sich bewährt, kann und soll auch in diesem von überwiegend Einfamilienhäusern durchsetzten Baugebiet gelten. Es gibt keine Rechtfertigung, diesen Bauherrn übermäßigen Auflagen bei der Gestaltung ihres Eigenheims aufzuerlegen oder den Nachweis von remissionswerten führen zu müssen oder im Zweifelsfall sich genötigt zu sehen, mit rechtlichen Mitteln gegen die auferlegten Auflagen vorgehen zu müssen.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>ser Fragestellung hinreichend befassen und auch die privaten Belange entsprechend abwägen.</p> <p>Unter Beachtung der o.g. Aspekte, erscheint eine rechtssichere Festsetzung durchaus denkbar.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird aus Sicht der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal erneut auf die Stellungnahme vom 24. Juli 2018 verwiesen.</p> <p>Aufgrund des sensiblen Landschaftsbildes des UNESCO Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal und die weite Einsehbarkeit des neuen Baugebietes von den umliegenden Höhenlagen, wird gebeten einen Hinweis auf den Leitfaden Farbgestaltung der Initiative Baukultur als Hilfestellung für die Bauwilligen in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Zur Vermeidung greller Farbanstriche der Gebäude sollte der Remissionswert (Hellbezugswert) der Farben für die Fassadenanstriche zwischen 45 und 88 in den textlichen Festsetzungen verbindlich festgelegt werden. Diese Remissionswerte entsprechen dem Leitfaden Farbkultur.</p> <p>Die farbliche Gestaltung der Dachflächen sollte sich an ortstypischen Materialien orientieren. Es wird angeregt die Dacheindeckung in schieferfarbigen bzw. dunkelanthrazitfarbigen Materialien in den textlichen Festsetzungen festzulegen.</p> <p>Diese Stellungnahme wurde inhaltlich mit dem Sekretariat für das Welterbe Oberes Mittelrheintal beim Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Herrn Daum abgestimmt. Vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass seitens des MWWK keine gesonderte Stellungnahme abgegeben wird.</p>	<p>Aus den in der Stellungnahme ergänzend vorgetragenen Aspekten wird keine Erhöhung der Einschätzung zur Rechtssicherheit potentieller Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan erkannt. Der Bebauungsplan soll nicht mit rechtsunsicheren Festsetzungen versehen werden, weshalb keine Planänderung vorgesehen wird.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 26. September 2019 beschlossene Abwägung XXIII: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Die Festsetzungen zur „Äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und § 88 Abs. 6 LBauO)“ werden um nachfolgend als solche formulierte <u>Empfehlung</u> ergänzt: „Für die Gestaltung der Außenwände aller baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen nach § 12 BauNVO) wird die Verwendung von Farbtönen empfohlen, die im Farbfächer des „Leitfaden Farbkultur“ enthalten sind.“</p>
<p>Stadtverwaltung Koblenz - mit Schreiben vom 3. Juli 2019</p>	
<p>wir werden den Fachbereichsausschuss IV der Stadt Koblenz in seiner nächsten Sitzung am 13. August 2019 über den Bebauungsplan „An der alten Markthalle“ der Stadt Lahnstein unterrichten. Wenn sich in dieser Sitzung Anregungen zu der Planung ergeben, werden wir diese der Stadt Lahnstein zeitnah mitteilen.</p> <p>Vorab geben wir Ihnen die Einschätzung des städtischen Umweltamtes und der Abteilung Landschaftsplanung zur naturschutzfachlichen Wertigkeit der Fläche zur Kenntnis:</p> <p>Da in diesem Bereich nur noch wenige Biotopflächen vorhanden sind, haben diese eine wichtige Trittsteinfunktion. Das Biotopverbundsystem sollte stadtübergreifend erhalten werden. Die Fläche liegt im Verbund mit dem Schutzgebiet „Am Angelberg“ in Koblenz, das Lebensraum vieler wärmeliebender Insektenarten ist.</p> <p>In einem benachbarten Bebauungsplan der Stadt Koblenz wurde das Vorkommen des Hirschkäfers planerisch bewältigt. Nach Einschätzung des Umweltamtes kann daher auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48 das Vorkommen dieser Art nicht ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für die FFH-Arten „Russischer Bär“</p>	<p>Weitere Anregungen zur Planung aus dem zwischenzeitlich stattgefundenen Fachbereichsausschuss IV der Stadt Koblenz sind bis zur Drucklegung dieser Unterlagen nicht mitgeteilt worden.</p> <p>Die vorgebrachte „Einschätzung des städtischen Umweltamtes und der Abteilung Landschaftsplanung zur naturschutzfachlichen Wertigkeit der Fläche“ befremdet insoweit, als dass die für die Stadt Lahnstein zuständigen Fachbehörden (Untere als auch Obere Naturschutzbehörde) in ihren Stellungnahmen sowie der eigens für die Planung der „Alten Markthalle“ erstellte „Fachbeitrag Naturschutz“ als auch die Landschaftsplanung (Biotop und Nutzungstypenplan) keine in dieser Hinsicht gearteten Angaben enthalten.</p> <p>Ein Verbund mit dem Landschaftsschutzgebiet „Am Angelberg“ (Rechtsordnung seit 1996) der Stadt Koblenz ist weder von den Fachbehörden noch in der Landschaftsplanung zum Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein (1999) festgehalten. Ein stadtübergreifendes Biotopverbundsystem wird nicht angestrebt.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>(Anhang II FFH) oder „Nachtkerzenschwärmer“ (Anhang IV FFH) im Gebiet vorkommen. <i>(Originalwortlaut des Schreibens)</i></p> <p>Aus landespflegerischer Sicht könnte der Bewuchs der Fläche als Wald im Sinne von § 3 Abs. 1 Landeswaldgesetz mit den entsprechenden Rechtsfolgen angesehen werden.</p>	<p>Der Bereich des Baugebietes „An der alten Markthalle“ ist im von der Bezirksregierung genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein als Wohnbaufläche dargestellt. Die Funktion eines „Trittsteines“ war nie angedacht.</p> <p>Das Trittsteinkonzept wird dadurch erforderlich, dass die landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft heute aufgrund der intensivierten Nutzung für die meisten Arten mehr oder weniger lebensfeindlich ist. Dies gilt auch für heute noch relativ häufige und verbreitete Arten. Zur Umsetzung dieses Konzeptes sollten in regelmäßigen Abständen Bereiche mit Biotopfunktion geschaffen und erhalten werden, die bedrohten Arten zum einen eine Ausbreitung und zum anderen Subpopulationen einen genetischen Austausch ermöglichen, also insgesamt der Arterhaltung dienen. Diese Trittsteine erleichtern Wanderungen zwischen den für die Arterhaltung geeigneten Arealen, die sonst nicht erreicht werden können, da die Arten die Distanz zwischen dem alten und dem neuen Revier nicht bewältigen können.</p> <p>Je nach zu schützender Art müssen die Trittsteine eine Mindestgröße haben, unterschiedlichen Anforderungen genügen und in artspezifischen Abständen angeboten werden.</p> <p>Dies würde bewirken, dass Teilflächen des Gebietes der baulichen Nutzung entzogen und als Biotop hergerichtet werden müssten.</p> <p>Für die Forderung der Umsetzung einer solchen Maßnahme wird keine rechtliche Grundlage gesehen. Auch wird die Fachliche Stellungnahme der Stadt Koblenz nicht geteilt:</p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplans weist einen anderen Bestandscharakter auf, als das angesprochene Landschaftsschutzgebiet „Am Angelberg“. Offenlandflächen mit trockenen, sonnenexponierten Wiesenbiotopen, wie „Am Angelberg“ fehlen im Plangebiet. Eine besondere Bedeutung für wärmeliebende Insektenarten wurde für das Plangebiet im Zuge der erfolgten Untersuchungen und insbesondere im Rahmen des eingeholten Artenschutzgutachtens nicht festgestellt.</p> <p>Ein besonderes Potential für den Hirschkäfer konnte während der Untersuchungen im Rahmen des Artenschutzgutachtens nicht nachgewiesen werden.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
	<p>Der Russische Bär ist in Deutschland weit verbreitet und weist eine breite ökologische Amplitude auf. Während der Untersuchungen im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurden keine Hinweise auf Vorkommen der beiden Arten Russischer Bär und Nachtkerzenschwärmer festgestellt. Bei der Fläche handelt es sich fast ausschließlich um brachgefallene Gärten, deren Brachestadium ein Vorwaldstudium erreicht haben. Eine Einstufung als Wald (mit den entsprechenden Rechtsfolgen) ist von den Fachbehörden im den Beteiligungsverfahren nicht erfolgt. Die Baugebietsplanung ist daher in der jetzt vorliegenden Form weiterzuführen bzw. abzuschließen.</p>
	<p>Vom Stadtrat in der Sitzung am 26. September 2019 beschlossene Abwägung XXIV: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</p>
<p>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz - mit Schreiben vom 2. Juli 2019</p>	
<p><u>Bergbau / Altbergbau:</u> Wir nehmen die Abwägung unserer letzten Stellungnahme sowie die Ausführungen zum Thema Bergbau / Altbergbau in der Begründung unter Kapitel 2.4.9 dankend zur Kenntnis. Die in der Stellungnahme vom 2. August 2018 getroffenen Aussagen zum Bebauungsplan Nr. 48 „An der alten Markthalle“ gelten auch für die Änderung weiterhin. Der Inhalt der Stellungnahme lautete: Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der südliche Teil des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 48 „An der alten Markthalle“ in dem auf Blei und Kupfer verliehenen Bergwerksfeld „Vertrauen 11“ überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau aufrechterhalten.</p>	<p>Es wird auf die bereits vorgenommene Bewertung und Gewichtung (Seite 94) verwiesen, in der kein Planänderungsbedarf erkannt wurde. Auf die Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin wurde eine Anfrage an die Firma Umicore Mining Heritage gerichtet. In einer vom 15. Juli 2019 datierte Antwort teilt die mit, dass für das Planungsvorhaben keine Grubenpläne vorliegen, die historische Bergbauaktivitäten anzeigen. Im Weiteren heißt es: „Bitte beachten Sie jedoch, dass aufgrund der langen Bergbau-Tradition in dieser Region die Möglichkeit einer (zum Beispiel in Grubenplänen nicht eingezeichneten oder von Dritten illegal betriebenen) bergbaulichen Tätigkeit auch unsererseits nie mit völliger Gewissheit ausgeschlossen werden kann. Mit obiger Aussage übernehmen wir daher keine Gewähr für das nicht Vorliegen von Risiken, die mit bergbaulichen Tätigkeiten zusammenhängen. ... Es werden von der Firma Umicore</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass in einer alten topographischen Karte eine Kiesgrube im Südwesten des Plangebietes verzeichnet ist. Weitere Informationen und Unterlagen hierzu liegen unserer Behörde ebenfalls nicht vor.</p> <p>In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Bitte beachten Sie, dass unser Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Hinweise empfehlen wir Ihnen für die geplanten Bauvorhaben die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen.</p>	<p>Mining Heritage GmbH & Co. KG auch in Zukunft keine bergbaulichen Tätigkeiten mehr stattfinden.“</p> <p>Die Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Niederlahnstein werden zur Kenntnis genommen, aufgrund der gegebenen Entfernung zur „Hohenrheiner Hütte“ aber nicht als bedenkenswert geteilt. Eine Kiesgrube ist im Plangebiet offensichtlich nicht mehr vorhanden. Eine Baugrunduntersuchung hat bereits im Auftrag des Erschließungsträgers stattgefunden. Aus den Gutachtenergebnissen kann zitiert werden: <i>Nahezu im gesamten Gebiet wurden unter dem Oberboden die Mittelterrassen des Rheins vorgefunden: Dem Oberboden unterlagernd folgen die Mittelterrassen des Rheins, die als Sande bzw. Fein- bis Mittelsand sowie Kiese mit unterschiedlichem Schluffanteil ausgebildet sind. Die Sande und Kiese sind oberflächennah bereichsweise durchwurzelt und vor allem in der Oberzone zum Teil verlehmt (schwach tonig bis tonig), wobei der Tonanteil lokal prägend ist (BS 7: 0,7 – 1,5 m).</i></p> <p>Die Bauherren sind zusammen mit dem von ihnen beauftragten Architekten grundsätzlich verpflichtet selbst die Tragfähigkeit des Baugrundes, individuell für Ihr Grundstück zu prüfen. Unter „Hinweise und Empfehlungen“ ist im Bebauungsplan bereits entsprechendes ausgeführt worden; als verbindliche Festsetzung ist eine solche Vorgabe nicht möglich: <i>Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (unter anderem DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</i></p>
<p>Dem LGB liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Niederlahnstein vor. Zudem befand sich in der Gemarkung die „Hohenrheinerhütte“, in welcher Roherze zu Konzentraten aufbereitet wurden. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor.</p>	

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.</p> <p>Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümers in Bezug auf das aufrechterhaltene Bergwerkseigentum haben, empfehlen wir Ihnen zudem, sich mit der vorgenannten Firma in Verbindung zu setzen.</p> <p><u>Boden und Baugrund:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - allgemein: Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter 1.5 werden fachlich bestätigt. - mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. - Radonprognose: In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen. 	
	<p align="center">Vom Stadtrat in der Sitzung am 26. September 2019 beschlossene Abwägung XXV: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.</p>
<p align="center">Industrie- und Handelskammer Regionalgeschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 5. Juli 2019</p>	
<p>Aus Sicht der Unternehmen muss eine langfristige Planungssicherheit für den Bestand und die Investitionen gesichert sein. Dazu gehört auch, dass die Unternehmensentwicklung unter angemessenem Aufwand möglich sein muss. Bereits mit Schreiben vom 25. Juli 2018 hatten wir zu den Planungen Stellung genommen. Hierauf verweisen wir an dieser Stelle erneut. In der amtlichen Bekanntmachung in der Anlage ist leider keine gut lesbare Bebauungsplanzeichnung dabei. In der Begründung steht allerdings, dass dort sowohl Wohnbebauung als auch Gewerbe (Misch-</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
<p>gebiet) angesiedelt werden sollen. Als Maßnahme der Innenentwicklung ist dies aus unserer Sicht sinnvoll, wobei wir natürlich darauf hinweisen wollen, dass den Gewerbenutzungen in dieser Lage ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollten.</p> <p>Somit sehen wir als Fazit keine schwerwiegenden Bedenken in Bezug auf die Maßnahme und gehen davon aus, dass die Interessen und Bedürfnisse eventuell betroffener Unternehmen gewahrt bleiben. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.</p>	
<p>██████████ - mit Schreiben vom 15. April 2019</p>	
<p>Ich nehme Bezug auf meinen Brief vom 28. Juli 2018.</p> <p>Inzwischen ist mit der Firma Karst Ingenieure eine Einigung erfolgt, welchen Teil unserer Parzelle 3946 von uns mit einem Haus bebaut werden soll. (...)</p> <p>Unsere Parzelle 3946 grenzt unmittelbar an die Parzelle 3938/5, Kölner Str. 34, auf dem ein zweigeschossiger Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss steht.</p> <p>Abmessungen: ca. 17 m Breite, 25 m Länge.</p> <p>Das von uns beabsichtigte Bauvorhaben sollte ähnliche Abmessungen haben und würde sich damit der vorhandenen, vorgelagerten Bebauung anpassen.</p> <p>Demzufolge bitte ich, die Zustimmung zum Bau eines ähnlichen Gebäudes, wie Kölner Str. 34, im Fachbereichsausschuss 4 am 16. April 2019 einzuholen.</p>	<p>Die Eingabe wurde dem Verfahrensschritt der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes zugeordnet, da sie nicht mehr im Fachbereichsausschuss 4 am 16. April 2019 behandelt werden konnte.</p> <p>Das Flurstück liegt im Baugebiet WA-2 des Bebauungsplanes. Die dortigen Festsetzungen erlauben zweigeschossige Gebäude (ggfl. mit Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss) bis zu einer Firsthöhe von 10,00 m bzw. 11,50 m nach den unter 1.2.2.2 getroffenen Werten und Maßbezugspunkten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen und einzuhalten.</p> <p>Die unter 1.2.3 des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung einer „offenen Bauweise“ erlaubt gemäß § 22 Abs. 4 BauGB Gebäude bis zu einer Länge von 50 m.</p> <p>Soweit die Größe des Grundstückes auch unter Beachtung von Abstandsflächen, GRZ und GFZ sowie sonstiger Vorschriften es zulässt, ist die Errichtung eines „ähnlichen Gebäudes wie Kölner Straße 34“ denkbar.</p> <p>Das Bebauungsplan-Verfahren beinhaltet nicht einzuholende Zustimmungen des Fachbereichsausschusses. Für die Genehmigung bzw. auch die Voranfrage von Bauvorhaben ist einzig die Untere Bauaufsichtsbehörde bei Vorlage aller dafür erforderlichen Unterlagen zuständig.</p>

**BEWERTUNG UND GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE**

Stellungnahme	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung
	Vom Stadtrat in der Sitzung am 26. September 2019 beschlossene Abwägung XXVI: Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.

4 BEARBEITUNGSVERMERK

DIE BAULEITPLANUNG WURDE BEARBEITET VON
STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
FACHBEREICH 1 - STADTENTWICKLUNG
LAHNSTEIN, 26. SEPTEMBER 2019

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



5 0 J A H R E

Lahnstein