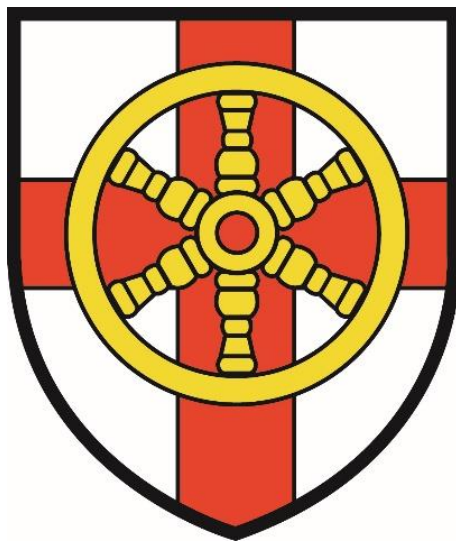

**BAULEITPLANUNG
DER STADT LAHNSTEIN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 45
RHEINQUARTIER LAHNSTEIN
TEILGEBIET NORD
EINSCHL. ÄNDERUNG**



**AUSZUG ALS
LESEFASSUNG DER
RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLANUNG**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND BEGRÜNDUNG**

INHALT

1	Textliche Festsetzungen	5
1.1	Formelle Grundlagen	5
1.1.1	Rechtsgrundlagen	5
1.1.2	Bestandteile der Planung	6
1.1.3	Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen	6
1.2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	7
1.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)	9
1.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	12
1.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	12
1.2.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	12
1.2.6	Öffentliche Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
1.2.7	Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
1.2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	14
1.2.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	14
1.2.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	15
1.2.11	Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	17
1.2.12	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)	17
1.2.13	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	20
1.3	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	21
1.3.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	21
1.3.2	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	21
1.3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	22
1.3.4	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	22
1.4	Hinweise und Empfehlungen	23
1.5	Artenlisten	27
1.5.1	Pflanzliste	27
1.5.2	Sortiment für Obstbaumpflanzungen	27
1.5.3	Sortiment für Krautsäume	28
1.5.4	Ausschlussliste	28
1.6	Abdruck der Anhänge 8, 8.1 und 9 aus der Schalltechnischen Bewertung	29
1.7	Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes	33
1.8	Ausfertigungsvermerke	38
1.8.1	Ausfertigungsvermerk der rechtskräftigen Bebauungsplanung	38
1.8.2	Ausfertigungsvermerk der Änderungsplanung	38

2	Begründung	39
2.1	Grundlagen.....	39
2.1.1	Lage im Stadtgebiet	39
2.1.2	Luftaufnahme	40
2.1.3	Blick von der gegenüberliegenden Rheinseite.....	41
2.2	Planungsansatz und Planungsziel	41
2.2.1	Aufgaben der Bauleitplanung	43
2.2.2	Städtebauliche Situation.....	45
2.2.3	Historische Flächennutzung.....	47
2.2.4	Vorhandene Flächennutzung.....	48
2.2.5	Flächennutzungsplanung	48
2.2.6	Freistellung von Bahnbetriebszwecken (Entwidmung)	50
2.2.7	Welterbe	51
2.3	Städtebauliches Konzept	51
2.3.1	Entwurfsbeschreibung	52
2.3.2	Äußere Erschließung	54
2.3.3	Innere Erschließung	55
2.3.4	Nutzungskonzept	55
2.3.5	Grünflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	57
2.3.6	Städtebaulicher Entwurf	58
2.4	Weitere Untersuchungen	59
2.4.1	Immissionsschutz.....	59
2.4.2	Erschließung.....	64
2.4.3	Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet.....	69
2.4.4	Entwässerung.....	70
2.4.5	Umweltbericht	74
2.4.6	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Artenschutz.....	74
2.5	Erläuterung ausgewählter Festsetzungen	76
2.5.1	Art der baulichen Nutzung.....	76
2.5.2	Maß der baulichen Nutzung	77
2.5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	79
2.5.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	79
2.5.5	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung.....	80
2.6	Verfahren	80
2.6.1	Aufstellungsbeschluss.....	80
2.6.2	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	81
2.6.3	Beteiligung der Behörden	81
2.6.4	Erste Abwägung	82
2.6.5	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung	82
2.6.6	Öffentliche Auslegung.....	82
2.6.7	Zweite öffentliche Auslegung	85
2.6.8	Zweite Abwägung	89
2.6.9	Satzungsbeschluss	89
2.6.10	Ausfertigung	89
2.6.11	Bekanntmachung	90
2.7	Abwägungsrelevante Eingaben	90
2.7.1	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	90
2.7.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.....	92
2.8	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung	95
2.8.1	Niederschrift der öffentlichen Veranstaltung.....	96

2.8.2	Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes.....	96
2.8.3	Thematik der Wasserwirtschaft.....	97
2.8.4	Thematik des Immissionsschutzes und der Störfallsicherheit.....	101
2.8.5	Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege.....	103
2.8.6	Thematik der Belange der Deutschen Bahn.....	114
2.8.7	Thematik der Anbindung des Baugebiets.....	116
2.8.8	Thematik des Verkehrslärmschutzes.....	118
2.8.9	Thematik der geplanten Nutzungen.....	121
2.8.10	Thematik des Landschafts- und Naturschutzes.....	126
2.8.11	Thematik der Geologie und des Bergbaus.....	127
2.8.12	Thematik der Infrastruktur und Versorgung.....	128
2.8.13	Thematik der Kleingärtner.....	129
2.9	Änderung des Bebauungsplanes.....	131
2.9.1	Planungsansatz und Planungsziel.....	131
2.9.2	Städtebauliche Situation.....	131
2.9.3	Änderungen.....	131
2.9.4	Verfahren.....	133
2.9.5	Abwägungsrelevante Eingaben aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	136
2.9.6	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung.....	136
3	Zusammenfassende Erklärung.....	155
4	Bearbeitungsvermerk.....	159
5	Umweltbericht.....	160
6	Landschaftsplanerischer Beitrag.....	160
7	Verkleinerter Abdruck der Planzeichnung.....	160

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Formelle Grundlagen

1.1.1 Rechtsgrundlagen

*In der zum Zeitpunkt zu Beginn der maßgeblichen öffentlichen Auslegung
(1. August 2016 bzw. 12. Juli 2017 für die geänderten Festsetzungen) geltenden Fassungen.*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) bzw. durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) für die geänderten Festsetzungen;
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477) bzw. durch Artikel 7 des Gesetzes vom 2. März 2017 (GVBl. S. 21) für die geänderten Festsetzungen;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490) bzw. durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) für die geänderten Festsetzungen;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) bzw. durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) für die geänderten Festsetzungen;
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) bzw. durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) für die geänderten Festsetzungen;
- 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) bzw. durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) für die geänderten Festsetzungen;
- 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 Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. S. 1474) bzw. durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) für die geänderten Festsetzungen;
- 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 Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) bzw. durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) für die geänderten Festsetzungen;

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) bzw. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) für die geänderten Festsetzungen;
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383).

1.1.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- die **Planzeichnung**;
- die **Textlichen Festsetzungen** (ab Seite 5).

Beigefügt ist:

- eine **Begründung** (ab Seite 7), mit
 - dem **Umweltbericht** (ab Seite 160), erstellt durch Dr. Hella Schwannecke, Landschaftsökologie und Zoologie und Dipl. Biol. Rudolf Twelbeck, Mainz, März 2016 und
 - dem **Landschaftsplanerischen Beitrag** (ab Seite 160), erstellt durch Dr. Hella Schwannecke, Landschaftsökologie und Zoologie und Dipl. Biol. Rudolf Twelbeck, Mainz, März 2016;
- **sowie**
- einer **Schalltechnischen Bewertung im Zusammenhang mit dem geplanten Rheinquartier in Lahnstein und der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung** für die geänderten Festsetzungen, beide erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies, Boppard, Bearbeiter J. Schindler, 2. Februar 2016/13. September 2017 (*38 Seiten / 2 Seiten, jeweils zzgl. Anlagen*) und
- einer **Machbarkeitsstudie zur Verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung**, erstellt durch Kocks Consult GmbH, Koblenz, Bearbeiter H. Trott und C. Schneider, 25. Januar 2016 (*42 Seiten zzgl. Anlagen*).

1.1.3 Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen

- Durch das im Jahr 2017 durchgeführte Änderungsverfahren wurden sechs zeichnerische als auch textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 aufgehoben und durch die geänderten Flächen bzw. entsprechend geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen ersetzt.

Im Falle der Unwirksamkeit der geänderten Festsetzungen („spätere Norm“) gilt die alte Rechtsnorm unverändert fort.

Angaben zum Änderungsverfahren finden sich im Abschnitt 2.9 ab Seite 131.

1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

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

Das Plangebiet gliedert sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Teilgebiete **MI-1, MI-2, MI-3, MI-4, MI-5, MI-6 und MI-7**.

1.2.1.1 MI-1 und MI-5 (Mischgebiet gem. § 6 i.V.m § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Die **Mischgebiete MI-1 und MI-5** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Anlagen für kulturelle Zwecke.

Unzulässig sind (*keine abschließende Aufzählung*):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

1.2.1.2 MI-2, MI-3 und MI-4 (Mischgebiet gem. § 6 i.V.m § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Die **Mischgebiete MI-2, MI-3 und MI-4** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind (keine abschließende Aufzählung):

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

1.2.1.3 MI-6 und MI-7 (Mischgebiet gem. § 6 i.V.m § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Die **Mischgebiete MI-6 und MI-7** dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Unzulässig sind (keine abschließende Aufzählung):

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

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

- Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 ff. BauNVO ist in den einzelnen Baugebieten jeweils festgesetzt über
 - die Grundflächenzahl GRZ (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
 - die Geschossflächenzahl GFZ (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
 - die Zahl der Vollgeschosse Z (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und/oder
 - die Höhe der baulichen Anlagen H (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei deren Ermittlung ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 - * Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - * Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
 - * baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächemitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 30 % überschritten werden; darüber hinaus gehende Überschreitungen können zugelassen werden, wenn es sich dabei ausschließlich um bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche handelt.

Im Einzelfall kann bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der Einhaltung der sich vorgenannt ergebenden Grenzen abgesehen werden, ebenso wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen sowie von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß zwischen der Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses über der Geländeoberfläche¹ und der Oberkante der baulichen Anlage.
 Die Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses über der Geländeoberfläche ist mit ihrer Höhenlage auf einen Maximalwert von 71,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt; siehe Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB), Seite 17.
 Ausnahmsweise zulässig ist eine Abweichung von diesem Maximalwert, wenn die Oberkante der baulichen Anlage die jeweils angegebene maximale Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhennull nicht überschreitet.

Baugebiet	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z	Höhe der baulichen Anlagen H	maximale Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhennull (NHN) ²
MI-1	0,6	1,8	-	mindestens 12,00 m, höchstens 16,00 m	87,00 m NHN
im mit einem * gekennzeichneten Teilbereich	0,6	1,8	-	ausnahmsweise 18,50 m	ausnahmsweise 89,50 m NHN
MI-2	0,6	1,6	mindestens II, höchstens III, ausnahmsweise IV	höchstens 11,00 m, ausnahmsweise 14,00 m	82,00 m NHN, ausnahmsweise 85,00 m NHN
MI-3	0,6	1,4	mindestens II, höchstens III	höchstens 11,00 m	82,00 m NHN
MI-4	0,6	1,2	höchstens II ausnahmsweise III	höchstens 8,00 m	79,00 m NHN

¹ Aus der Begriffsdefinition des § 2 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung, hier § 2 Abs. 4 LBauO: Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.

² Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Das Normalhöhennull wurde als Nachfolger des Normalnull (NN) eingeführt, dessen Höhenangaben das Schwerefeld der Erde nicht berücksichtigten. NHN-Höhen werden in Meter über Normalhöhennull (m NHN) angegeben.

Baugebiet	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z	Höhe der baulichen Anlagen H	maximale Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhen-null (NHN) ²
MI-5	0,6	1,6	-	höchstens 16,00 m	87,00 m NHN
MI-6	0,8	1,8	-	mindestens 12,00 m, höchstens 16,00 m	87,00 m NHN
MI-7	0,8	1,6	-	höchstens 16,00 m	87,00 m NHN

(Zu den ausnahmsweisen Zulässigkeiten: siehe nachfolgende Festsetzungen)

- In dem mit einem * gekennzeichneten Teilbereich im **Mischgebiet MI-1** sowie im gesamten **Mischgebiet MI-2** ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen bis zu den jeweils angegebenen Werten unter Einhaltung der jeweiligen maximalen Höhe über Normalhöhen-null (NHN) zulässig, wenn dadurch keine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zum Schieferkegel der Marksburg³ von den beiden Bundesstraßen B 9 und B 42, vom Rhein und von den beiden rheinbegleitenden Radwegen entsteht. Dies ist durch geeignete Nachweise zu belegen.
- Für die als mindestens („zwingend“) festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen in den **Mischgebieten MI-1 und MI-6** können gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO geringfügige Abweichungen nur unter nachgewiesener Einhaltung der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) des Abschnittes 1.2.10 zugelassen werden.
- Im **Mischgebiet MI-4** ist ausnahmsweise eine höhere Geschossigkeit - wie angegeben - zulässig, wenn eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 eingehalten bleibt.

³ Die Marksburg ist eine aus dem 12. Jahrhundert stammende Höhenburg oberhalb der rheinland-pfälzischen Stadt Braubach am Rhein. Sie steht auf einem Schieferkegel in 160 Meter Höhe und ist die einzige nie zerstörte mittelalterliche Höhenburg am Mittelrhein. Der verputzte Bruchsteinbau entstand zum Schutz und zur Verwaltung Braubachs und diente anfänglich auch als Zollburg. Die Burg ist ein geschütztes Kulturdenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) und in die Denkmalliste von Rheinland-Pfalz eingetragen. Des Weiteren ist sie ein geschütztes Kulturgut nach der Haager Konvention und mit dem blau-weißen Schutzzeichen gekennzeichnet. Außerdem ist sie seit 2002 Teil des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal. Geographische Lage: Koordinaten 50° 16' 18,9'' N / 7° 38' 55,9'' O / Höhe: 160 m über NN. (Alle Angaben aus Wikipedia, Zugriff am 19. Juli 2016)

1.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- In den **Mischgebieten MI-1 und MI-6** ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.
- Im **Mischgebiet MI-2** ist die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens fünfundzwanzig Meter betragen.
- In den **Mischgebieten MI-3 und MI-4** ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens fünfzig Meter betragen.
- In den **Mischgebieten MI-5 und MI-7** sowie in dem mit einem * gekennzeichneten Teilbereich des **Mischgebiets MI-4** ist keine Bauweise festgesetzt.

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

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
- Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden.
Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Ausnahmsweise kann ein Zurücktreten des Gebäudes um bis zu zwei Meter zugelassen werden, wenn das Gebäude mit der Hälfte seiner Länge auf der Baulinie errichtet wird.
- Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Eine Überschreitung der Baugrenze durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu einem Meter kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von drei Metern zu öffentlichen Flächen verbleibt.

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

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

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

- Bei den Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung handelt es sich um nachrichtliche Darstellungen.

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

- Die **Öffentliche Grünfläche** trägt die Zweckbestimmung „Artenschutzrechtlich vernetzte Grün- und Uferzone“.
- Die **Privaten Grünflächen** tragen die Zweckbestimmung „Ersatzlebensraum“ (PG-1) und „Kleingarten“ (PG-3).
Der „Ersatzlebensraum“ dient dem Schutz der Mauereidechse und erfordert die Umsetzung der in Abschnitt 1.2.8 hierfür festgesetzten Maßnahmen.
Der „Kleingarten“ setzt eine nicht-gewerbsmäßige gärtnerische Nutzung - insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf - mit der dafür notwendigen Ausstattung voraus.
- Innerhalb der **Privaten Grünfläche PG-1** sind alle baulichen Maßnahmen, die dem Lärm- und Naturschutz dienen, ausnahmsweise zulässig.
Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen⁴ im Sinne des § 12 sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist ausnahmsweise zulässig, wenn den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen wird.⁵
- Innerhalb der **Öffentlichen Grünfläche** sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Fußwegen (einschließlich Treppen und Rampen) und Zufahrten unzulässig; den Belangen des Artenschutzes ist Rechnung zu tragen.
- Innerhalb der **Öffentlichen Grünfläche und Privaten Grünfläche PG-3** sind die Verbote der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebiets am Rhein (Abschnitt 1.2.12 auf Seite 17) zu beachten.
- Innerhalb der **Öffentlichen und Privaten Grünflächen** sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von zwei Metern ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht in den Geltungsbereich der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebiets am Rhein fallen.

⁴ Das Erfordernis eines Stauraums ergibt sich hier - ebenso wie grundsätzlich bei allen vergleichbaren Anlagen - aus der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung - GarVO) vom 13. Juli 1990, insb. § 2 Abs. 2 GarVO, wonach vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen eine Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen ist, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

⁵ Darunter fallen die im Abschnitt 1.2.8 für die **Private Grünfläche PG-1** getroffenen Festsetzungen. Insbesondere - so die Forderung der Oberen Naturschutzbehörde aus der Stellungnahme der SGD Nord vom 28. Juli 2017 - muss sichergestellt sein, dass die Reptilienersatzlebensräume nicht durch Überbauung oder randliche Einwirkungen, z.B. Stoffeinträge oder Beschattung, in ihrer Habitateignung beeinträchtigt werden.

- Die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, Rückhaltung und Versickerung dienenden Anlagen und Nebenanlagen können innerhalb der **Öffentlichen und Privaten Grünflächen** als Ausnahme zugelassen werden, sofern sie nicht in den Geltungsbereich der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebiets am Rhein fallen.

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

- Innerhalb der Mischgebiete sind strukturreiche Grünanlagen als Streifen durch gestufte Hecken unterschiedlicher Höhe und Breite und Dichte aus heimischen Gehölzen mit Kraut- und Wildwiesensaum anzulegen.
- Zwischen privatem und öffentlichem Raum sind strukturierte Hecken anzulegen, die Sichtschutzfunktionen mit einer guten Durchgrünung verbinden und als Lebensraum und Nahrungshabitat für Singvögel, Kleinsäuger und Insekten dienen.
- Innerhalb der Mischgebiete sind Hochstämme aus heimischen Gehölzen anzupflanzen.
- Innerhalb der **Privaten Grünfläche PG-1** ist ein Ersatzlebensraum für Mauereidechsen durch Anlage einer zwei Meter hohen und fünf bis sieben Meter breiten Wallschüttung mit einem Kern aus Betonbruch und Überschüttung aus recyceltem Bahnschotter, Sand und Kieslinsen und Betonschwellenstapeln zu schaffen.
- Innerhalb der **Privaten Grünfläche PG-1** sind auf Magersubstraten und Schotterfeldern der alten Bahnanlagen (Restflächen, Gleisstrang) Nahrungshabitate für Mauereidechsen als Kraut- und Staudenfluren anzulegen.
- Innerhalb der **Privaten Grünfläche PG-1** ist durch gestufte Strauchpflanzungen (standortgerecht, blüten- und fruchttragend) als Insektenweide, Staudensäume und Wildwiesen mit gestufter Mahd sowie Pflanzung von Wildobstbäumen eine strukturreiche Wildobstfläche anzulegen.
- Die entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln sind durch zehn Nisthilfen für Nischenbrüter zu ersetzen.
- Die entfallenden Ruhestätten für Fledermäuse (Übertagungsquartiere) sind durch zehn Spaltenquartiere zu ersetzen.

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

- Auf den in der Planzeichnung als solche festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungsrechte (NR) einzutragen:
 - auf der **Fläche NR-1** ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger;

- auf der **Fläche NR-2** ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und der Stadt Lahnstein, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger;
- auf der **Fläche NR-3** ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Anwohner und der Stadt Lahnstein sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger;
- auf der **Fläche NR-4** ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der der Stadt Lahnstein und der Ver- und Entsorgungsträger.

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

- In der als solche festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein mindestens 1,80 m hoher Wall parallel zur Bahnlinie zu errichten.
- In den **Mischgebieten MI-1 und MI-6** ist in geschlossener Bauweise eine hochschallabsorbierende Lärmschutzwand mit einem Reflexionsverlust von mindestens 8 dB und mindestens zwölf Metern Höhe (siehe Maß der baulichen Nutzung) gegenüber den nordöstlich verlaufenden „Verkehrswegen“ (= Bahnlinie und Landesstraße) zu errichten; die Wand kann auch Bestandteil des Gebäudes sein.
- Im **Mischgebiet MI-1** ist an den den „Verkehrswegen“ zugewandten Fassaden der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 55 dB für Gebäudeaußenwände und Dachflächen (bei bewohnten Dachgeschossen) sowie von mindestens 50 dB für Fenster (Fensterschallschutzklasse 6 gemäß VDI 2719)⁶ einzuhalten - es sei denn, die Ausnahmeregelung kann zur Anwendung kommen.
- Im **Mischgebiet MI-1** ist an den den „Verkehrswegen“ abgewandten Fassaden der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 45 dB für Gebäudeaußenwände und Dachflächen (bei bewohnten Dachgeschossen) sowie von mindestens 35 dB für Fenster (Fensterschallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719) einzuhalten.
- In den **Mischgebieten MI-1 und MI-6** dürfen Aufenthaltsräume in den den „Verkehrswegen“ zugewandten Fassaden keine notwendigen Fenster aufweisen, sofern nicht durch andere Maßnahmen - beispielsweise schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen - die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes gemäß 16. BImSchV von 54 dB(A) zur Nachtzeit bzw. 64 dB(A) zur Tageszeit nachgewiesen werden kann.

⁶ Die angegebenen 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.

- In den **Mischgebieten MI-1 und MI-6** sind auf den den „Verkehrswegen“ zugewandten Flächen keine schutzbedürftigen Nutzungen (sogenannte „Außenwohnbereiche“) zulässig, sofern nicht die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes gemäß 16. BImSchV von 64 dB(A) zur Tageszeit nachgewiesen werden kann.
- Im **Mischgebiet MI-2** ist an den Fassaden der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 50 dB für Gebäudeaußenwände und Dachflächen (bei bewohnten Dachgeschossen) sowie von mindestens 40 dB für Fenster (Fensterschallschutzklasse 4 gemäß VDI 2719) einzuhalten - es sei denn, die Ausnahmeregelung kann zur Anwendung kommen.
- In den **Mischgebieten MI-2 und MI-7** sind keine schutzbedürftigen Nutzungen (sogenannte „Außenwohnbereiche“) zulässig, sofern nicht die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes gemäß 16. BImSchV von 64 dB(A) zur Tageszeit nachgewiesen werden kann
- In den **Mischgebieten MI-3, MI-4 und MI-5** ist an den Fassaden der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 45 dB für Gebäudeaußenwände und Dachflächen (bei bewohnten Dachgeschossen) sowie von mindestens 35 dB für Fenster (Fensterschallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719) einzuhalten - es sei denn, die Ausnahmeregelung kann zur Anwendung kommen.
- Im **Mischgebiet MI-6** ist an den den „Verkehrswegen“ zugewandten Fassaden der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 55 dB für Gebäudeaußenwände und Dachflächen (bei bewohnten Dachgeschossen) sowie von mindestens 50 dB für Fenster (Fensterschallschutzklasse 6 gemäß VDI 2719) einzuhalten - es sei denn, die Nutzung der Innenräume erfordert einen geringeren oder gar keinen Schutz.
- Im **Mischgebiet MI-7** ist an den Fassaden der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 55 dB für Gebäudeaußenwände und Dachflächen (bei bewohnten Dachgeschossen) sowie von mindestens 45 dB für Fenster (Fensterschallschutzklasse 5 gemäß VDI 2719) einzuhalten - es sei denn, die Nutzung der Innenräume erfordert einen geringeren oder gar keinen Schutz.
- In den **Mischgebieten MI-1, MI-2, MI-3, MI-4 und MI-5** kann eine dahingehende Ausnahmeregelung angewandt werden, wenn der Schutz der Innenräume nachweislich
 - im Lärmpegelbereich IV bereits mit einem bewerteten Schalldämmmaß R'_w von mindestens 45 dB für Gebäudeaußenwände und Dachflächen (bei bewohnten Dachgeschossen) sowie von mindestens 35 dB für Fenster (Fensterschallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719),
 - im Lärmpegelbereich III bereits mit einem bewerteten Schalldämmmaß R'_w von mindestens 40 dB für Gebäudeaußenwände und Dachflächen (bei bewohnten Dachgeschossen) sowie von mindestens 30 dB für Fenster (Fensterschallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719),

erreicht wird. Für den Nachweis kann lagebedingt auf die Darstellung der Lärmpegelbereiche (*Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, Bezug 1. OG*) der Schalltechnischen Bewertung in den Anhängen 8 (**MI-1, MI-3, MI-4 und MI-5**) bzw. 8.1 (**MI-2**) und 9 sowie Tabelle 3 Bezug genommen werden.⁷

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

- Die Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses über der Geländeoberfläche ist mit ihrer Höhenlage auf einen Maximalwert von 71,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
Ausnahmsweise zulässig ist eine Abweichung von diesem Maximalwert nach den Vorgaben des Abschnittes 1.2.2, Seite 9.

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

- Das Plangebiet befindet sich fast vollständig innerhalb der Zone III des mit Rechtsverordnung vom 10. Juni 2003 festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“ zugunsten der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH.⁸ **Es sind daher zwingend die Verbote der Schutzgebietsverordnung⁹ zu beachten.** Diese werden im Nachfolgenden - mit weiteren Hinweisen versehen und ohne Anspruch auf Vollständigkeit - aus der im Aufstellungsverfahren abgegebenen Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord wiedergegeben:
 - Die Errichtung baulicher Anlagen für Industrie, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind verboten, so dass die Ansiedlung oder auch künftige Nutzungsänderungen gewerblicher Betriebe bzw. Produktionsstätten, bei denen mit schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Stoffen sowie mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, grundsätzlich nicht zulässig sind.

⁷ Die genannten Anlagen sind auch im Abschnitt 1.6 wiedergeben.

⁸ Nach der Modellrechnung des hydrogeologischen Gutachtens der Technologieberatung Grundwasser und Umwelt GmbH (TGU GmbH, Koblenz) vom März 1996 fließen etwa 80 bis 85 % der Entnahmemengen unter dem Rangierbahnhof der Wassergewinnung zu. Während die Gewinnungsanlagen im Bereich eines Schwemmfächers mit entsprechenden gering durchlässigen Schichten nieder gebracht wurden, sind diese Deckschichten im Bereich des Rangierbahnhofes vermutlich vollständig abgegraben. Der Grundwasserstand dürfte hier bei etwa zehn Meter unter Geländeoberkante liegen. Die Böden der Niederterrasse sind entsprechend gut durchlässig und stellen keinen sicheren Schutz dar. Der Nachweis einer mittleren Schutzfunktion kann hier voraussichtlich nicht erbracht werden.

⁹ Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes ... zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“ vom 10. Juni 2003 ist im Abschnitt 1.7 auszugsweise wiedergeben.

- Die Errichtung baulicher Anlagen ist nach der Rechtsverordnung nur dann zulässig, wenn die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle nachgewiesen wird. Auf Grund der fehlenden Deckschichten wird dieser Nachweis voraussichtlich nicht möglich sein. Für diesen Fall ist eine Ausnahmegenehmigung für das jeweilige konkrete Vorhaben von dem Verbot der Rechtsverordnung erforderlich. Diese kann nur dann erteilt werden, wenn der Schutz der Gewinnungsanlage nicht gefährdet wird.
- Auf Grund der bisherigen Nutzung und der Vorbelastung des Geländes kann mit entsprechenden Auflagen eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden, da durch eine Überbauung bzw. Versiegelung der Flächen ein zusätzlicher Schutz der Brunnen erreicht wird. Tiefere Eingriffe in den Untergrund (Unterkellerung, Tiefgaragen etc.) sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden aber verboten.
- Des Weiteren sind in sensiblen Bereichen zum Schutz der Gewinnungsanlagen unbelastete bindige Böden aufzutragen.
- Die Errichtung von Verkehrsanlagen und anderer baulicher Anlagen ist erlaubt, sofern hierauf gesammeltes Abwasser sicher aus der Zone III hinaus geleitet wird. Hier sind die Richtlinien der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) maßgeblich zu befolgen.
Darüber hinaus werden in Bereichen, auf denen vermehrt wassergefährdende Stoffe transportiert und zeitweise abgestellt werden, weitergehende Anforderungen notwendig (beispielsweise zusätzliche Abdeckung der Bankette etc.).
Die breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser über die belebte Bodenzone ist nur dann zulässig, wenn die mittlere Schutzfunktion in der Versickerungszone nachgewiesen wird.
- Die Errichtung der Kanalisation ist dann zulässig, wenn diese in angemessenen Zeitabständen durch Inspektion auf Schäden überprüft werden (ATV-A 142, ATV-H 146). Bei der Planung sind dies besonderen Anforderungen, die sich aus den turnusmäßigen Wiederholungsprüfungen ergeben (Inspektionsöffnungen, Verschlussmöglichkeiten, Anschluss der Kanäle in Schachtbauwerken mit vorgefertigten Anschlüssen) besonders zu beachten.
- Des Weiteren ist nach der Rechtsverordnung die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (beispielsweise Bauschutt etc.) beim Bau von Anlagen des Straßenverkehrs und von Lärmschutzdämmen verboten.
Im nordöstlichen Teil ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls aus gereinigtem Bahnschotter vorgesehen. Für die Nutzung von Bahnschotter und sonstigem Recyclingmaterial ist eine Ausnahmegenehmigung von dem Verbot der Rechtsverordnung erforderlich. Diese kann dann in Aussicht gestellt werden, wenn eine nachteilige Beeinträchtigung der Gewinnungsanlagen sicher ausgeschlossen werden kann.
- Der Betreiber der Gewinnungsanlagen wird im Verfahren (Erteilung einer Ausnahmegenehmigung) beteiligt.
- Da die Brunnen im Wesentlichen Uferfiltrat fördern, ist eine zusätzliche Versiegelung von Flächen für die Trinkwassergewinnung unschädlich bzw. für eine Sicherung der Altlast auch zu fordern.

- Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des inneren Schutzbereiches für die Lahnsteiner Mineralquellen. Dieser soll den quantitativen Schutz der Quellen gewährleisten. Allerdings ist lediglich bei tieferen Eingriffen bis in das devonische Festgestein eine Gefährdung der Mineralquellen zu besorgen. Da durch die Rechtsverordnung für die Brunnen „Grenbach“ aber bereits Bohrungen und das Gewinnen von Erdwärme verboten sind, sind weitergehende zusätzliche Auflagen für den Schutz der Mineralquellen nicht erforderlich. Ausnahmen von diesen Verboten können nicht in Aussicht gestellt werden.
- Der Grenbach als oberirdisches Gewässer III. Ordnung innerhalb des natürlichen Gewässereinzugsgebiets des Rheins verläuft mit einer Fließlänge von rund sechshundert Metern in südwestlicher Richtung entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und mündet in den Rhein.
Das Gewässer ist auf etwa sechshundert Meter Länge vollständig verrohrt. Das natürliche Gewässereinzugsgebiet des Grenbachs bis zur Rheinmündung ist rund einen Quadratkilometer groß. Das Einzugsgebiet oberhalb des Siedlungsgebiets Oberlahnstein beträgt knapp neunzig Hektar.
Der Grenbach kreuzt in Oberlahnstein südwestlich der Braubacher Straße die fünfgleisige Bahnanlage mit einem gemauerten Gewölbedurchlass. Diese Haltung der Grenbach-Verrohrung ist knapp einhundertvierzig Meter lang und durchquert das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs bis zum Schacht in der Max-Schwarz-Straße. In dem Gewölbedurchlass verlaufen zudem eine Thermalwasserleitung DN 300 (außer Betrieb) und ein Stahlrohr mit zwei eingezogenen Kabeln.
Beginnend ab der Max-Schwarz-Straße verläuft der Grenbach verrohrt in einem Stahlbetonkanal DN 2000 im Eigentum der Stadt Lahnstein innerhalb von Kleingarten- und Grünflächen bis zum Rhein. Dort befindet sich ein über acht Meter tiefes Absturzbauwerk mit Prallplatte, um Rückstau aus dem Rhein im Hochwasserfall zu verhindern.
Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze sind hinsichtlich der Unterhaltungspflicht und bei den Erschließungsmaßnahmen zu beachten, insbesondere wird auf die §§ 31, 33 und 35 LWG und §§ 38 und 40 WHG verwiesen.
- Teile des Plangebiets (insbesondere die Grünflächen ÖG und PG-3) befinden sich im Geltungsbereich der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebiets am Rhein vom 11. Dezember 1995, in Kraft getreten am 1. Januar 1996.
Es sind daher zwingend die Verbote der §§ 4 und 5 dieser Verordnung zu beachten. Diese werden im Nachfolgenden ohne Anspruch auf Vollständigkeit wiedergegeben:
 - Nach § 89 LWG ist im Überschwemmungsgebiet (...) verboten; die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen, Anlagen herzustellen oder abzulagern. Die in Satz 1 genannten Verbote gelten nicht für das Beseitigen von Anlagen im Rückhaltebereich, wenn der natürliche Zustand wiederhergestellt wird.
 - Gemäß § 89 Abs. 2 LWG kann die Bezirksregierung Koblenz unter den erforderlichen Bedingungen und Auflagen von den Verboten des Absatzes 1 Ausnahmen zulassen, wenn und soweit dadurch der Wasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes oder die Wasserrückhaltung nicht beeinflusst werden können.

- Für die in einem Rückhaltebereich (...) zulässigen Vorhaben gilt die Ausnahme- genehmigung als erteilt, wenn und soweit dadurch der Wasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes oder die Wasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflusst oder Beein- trächtigung ausgleichen werden können.
- Bäume, Sträucher oder Regen dürfen nach § 89 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 LWG nur mit Genehmigung der Bezirksregierung Koblenz gepflanzt werden. Im Rückhaltebe- reich gilt die Genehmigung für die Anpflanzung einzelner Bäume, Sträucher oder Reben als erteilt.
- Im Rückhaltebereich ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die Er- richtung und Beseitigung von durchströmbaren Weidezäunen, Einfriedungen und Pergolen, die Errichtung und Beseitigung von Denkmälern, Werbeanlagen Hin- weisschildern und Warenautomaten bis zu einem Umfang von zwei Quadratmetern und vergleichbaren unbedeutenden Anlagen genehmigungsfrei, sofern diese nicht mit Anschüttungen verbunden sind.
- Zur Sicherung des Hochwasserabflusses darf im Abflussbereich eine Umwandlung von Grünland zu Ackerland (Grünlandumbruch) nicht vorgenommen werden.

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

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

1.3 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung

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

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

1.3.1.1 Äußere Gestaltung

- Für die Gestaltung der Außenwände aller baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen nach § 12 BauNVO) ist nur die Verwendung von Farbtönen zulässig, die im Farbfächer des „Leitfaden Farbkultur“ enthalten sind.¹⁰

1.3.1.2 Dachgestaltung

- In dem mit einem * gekennzeichneten **Teilbereich des Mischgebiets MI-4** sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 7 Grad zulässig.

1.3.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist als planungsrechtliche Festsetzung unter dem „Maß der baulichen Nutzung“ (Abschnitt 1.2.2 auf Seite 9) festgesetzt.

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

- Zulässig sind nur genehmigungsfreie Werbeanlagen nach der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung an der Stätte der Leistung.
- Ausnahmsweise zulässig in den **Mischgebieten MI-1, MI-5, MI-6 und MI-7** sind Werbeanlagen an Gebäuden an der Stätte der Leistung; sie dürfen nicht mehr als fünf Prozent der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen, sind in ihrer Größe jeweils auf maximal fünf Quadratmeter begrenzt und unterhalb einer Höhe von elf Metern (entsprechend 82,00 m über Normalhöhennull) anzubringen.
- Ausnahmsweise zulässig in den **Mischgebieten MI-6 und MI-7** sind einzeln stehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die eine Höhe von maximal 7,50 m und eine Ansichtsfläche von jeweils fünf Quadratmetern nicht überschreiten.
- Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

¹⁰ 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 auslegenden Stelle in der Stadtverwaltung Lahnstein eingesehen werden.

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

- In den **Mischgebieten MI-1, MI-2, MI-3 und MI-4** sind die unbebauten Flächen des Baugrundstücks mit Rasen, Bodendeckern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- In den **Mischgebieten MI-1, MI-2, MI-3 und MI-4** sind zur Bepflanzung der unbebauten Flächen des Baugrundstücks jegliche Art von standortgerechten Gehölzen und Stauden zulässig mit der Einschränkung, dass Nadelgehölze eine Höhe von fünf Meter nicht überschreiten und bezüglich der Gesamtzahl an Gehölzen maximal 25 % betragen dürfen.
- In den **Mischgebieten MI-1, MI-2, MI-3 und MI-4** muss der Anteil der Gehölzpflanzfläche ein Fünftel des Baugrundstücks betragen, wobei je angefangene 200 m² ein Laub- oder Obstbaum aus den Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten ist.
- In allen **Mischgebieten** sollen Oberflächenbefestigungen auf den unbebauten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

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

- Einfriedungen entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von zwei Metern zulässig.

1.4 Hinweise und Empfehlungen

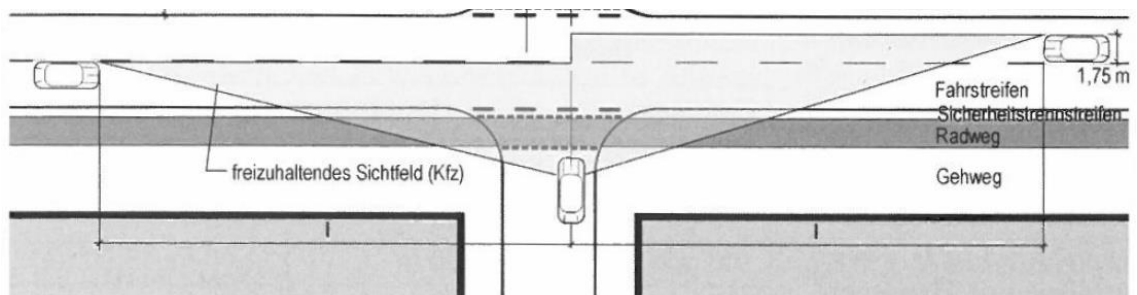
- Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Werbeanlagen und Einfriedungen als auch beim Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie bei der Gestaltung der unbebauten Flächen ist zu beachten:

An Knotenpunkten, Rad- und Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Bei der Untersuchung der räumlichen Sichtverhältnisse ist die Augenhöhe eines Pkw-Fahrers mit einem Meter, die Augenhöhe eines Lkw-Fahrers mit zwei Metern und die Höhe des zu beobachtenden bevorrechtigten Fahrzeugs mit einem Meter über der Fahrbahn anzunehmen.

Nachzuweisen sind Sichtfelder für die „Anfahrtsicht“, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von drei Metern vom Auge des Kraftfahrers aus gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet.

Die Schenkellänge der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge beträgt bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h = 30 m, von 40 km/h = 50 m, von 50 km/h = 70 m, von 60 km/h = 85 m und von 70 km/h = 110 m.

Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.



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

- Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz** empfiehlt für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen. Im gegebenen Fall ist dem Thema Hochwasser bzw. max. Grundwasserstand besondere Beachtung zu widmen. Bei **Eingriffen in den Baugrund** sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

- Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 - **Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**. Im Bereich von Versorgungsanlagen sind Bepflanzungsmaßnahmen im Voraus mit den entsprechenden Trägern abzustimmen.
- Die **Beseitigung von Baumbestand** ist lediglich in der Zeit vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zulässig. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen. Die Freimachung der Baufelder von Baumbestand darf damit ausschließlich außerhalb der Brutsaison erfolgen.
- Bei allen **Bodenarbeiten** sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18 915 und DIN 19 731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Demnach ist der Oberboden sorgsam zu behandeln. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18 915, Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zwischenzulagern. Nach Beendigung des jeweiligen Vorhabens sollte der Oberboden wieder zur Andeckung im Bereich von Vegetationsflächen verwendet werden. Etwaige Überschussmassen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.
- Der **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie**, Außenstelle Koblenz, liegen in diesem Bereich bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler vor. Allerdings können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte **Bodendenkmäler** zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht archäologisch untersucht werden müssen. Es wird aber dennoch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG) verwiesen, wonach jegliche Eingriffe in den Untergrund mit der Direktion Landesarchäologie abgestimmt werden müssen. Es wird empfohlen, den Kontakt frühzeitig, mindestens zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen, mit der Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, unter der Rufnummer 0261-66753000 herzustellen.
- Die **Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH** weist auf folgende Sachverhalte hin:
 - Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.
 - Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit gewährleistet sein.
 - Zu aktiven Gleisanlagen ist ein Gleisabstand von mindestens 5,50 m ab Gleismitte einzuhalten.

- Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Ein Bauvorhaben kann nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (beispielsweise solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.
- Die Antragsunterlagen der berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit der DB Netz AG abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und gegebenenfalls vertraglichen Regelung vorgelegt werden.
- Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.
- Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.
- Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Die Anlagen zur Gleis entwässerung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der DB Netz AG gegebenenfalls verändert werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.
- Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (beispielsweise Baustellenbeleuchtung etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Der Zugang zu den Eisenbahnüberführungen und Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.
Vor den Eisenbahnüberführungen und Durchlässen muss ein Bereich von fünf Metern von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

- Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen mit gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Eventuell vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Im Grenzbereich von Kabeltrassen müssen Abstände von mindestens zwei Metern eingehalten werden. Auf dem ehemaligen Bahngelände ist mit „alten“ Kabeln und Eckverbindungen zu rechnen.
- Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb des Terrains in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- Das Gelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15 kV-Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.
- Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.
- Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung muss von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Schutzabstand von mindestens 3,50 Meter eingehalten werden. Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als fünf Metern errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- Der Sicherheitsabstand von ca. fünf Metern zu den 15 kV-Oberleitungsmastfundamenten muss aus Gründen der Standsicherheit eingehalten werden. Bei einer Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes ist ein statischer Nachweis erforderlich.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper beispielsweise mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

1.5 Artenlisten

1.5.1 Pflanzliste

Heimische Laubbäume als Hochstämme und/oder Heister

Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Wildobst

Edeleberesche (*Sorbus aucuparia* in Sorten), Edelkastanie (*Castanea sativa*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Deutsche Mispel (*Mespilus germanica*), Haferschlehe (*Prunus domestica insititia*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Kirsch-Pflaume (*Prunus cerasifera*), Schlehe, Schwarzdorn, (*Prunus spinosa*), Speierling (*Sorbus domestica*), Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Wild-Kirsche (*Prunus avium*).

Heimische fruchttragende Sträucher

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Gemeine Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Padus avium*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Purgier Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Schmucksträucher(-Bäume) innerhalb der Wohnquartiere

Zaubernuss (*Hamamelis vernalis*), Pfeifensträucher (*Philadelphus spec.*), Forsythien (*Forsythia x intermedia*), Großblumiges Johanniskraut (*Hypericon patulum*), Purpur-Apfel (*Malus purpurea*), Zierquitte (*Chaenomeles spec.*), Rotdorn (*Crataegus laevigata*).

1.5.2 Sortiment für Obstbaumpflanzungen

Sorten zur Auswahl

Kultur-Apfel: Ananasrenette, Charlamowski, Brettacher, Champagner Renette, Goldparmäne, Gelber Bellefleur, Harberts Renette, Herrgottsapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Luxemburger Renette, Parmentier, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Rambur, Roter Augustiner, Rote Sternrenette (Befruchter), Wachendorfer Renette, Weinröschen, Zucalmaglio.

Kultur-Birne: Blumenbachs Butterbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Diels Butterbirne, Hochfeine Butterbirne, Hofratsbirne, Juffernbirne, Marianne, Offenbacher Rote, Petersbirne, Philippsbirne, Poiteau, Veldenzer Birne, Vereinsdechantsbirne, Winterlonchen.

Süßkirsche: Sorten: Büttners Rote Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Haumüller, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel, Teickners Schwarze Herzkirsche, Frühe Rote Meckenheimer.

1.5.3 Sortiment für Krautsäume

Agrostis capillaris (Rotes Straußgras), Allium oleraceum (Gemüse-Lauch), Anthemis tinctoria (Färberkamille), Bromus erectus (Aufrechte Trespel), Campanula rapunculoides (Rapunzel-Glockenblume), Campanula rotundifolia (Rundblättrige-Glockenblume), Centaurea jacea (Wiesenflockenblume), Cichorium intybus (Gemeine Wegwarte), Daucus carota (Wilde Möhre), Echium vulgare (Gemeiner Natterkopf), Erodium cicutarium (Gewöhnlicher Reiherschnabel), Erophila verna (Frühlings-Hungerblümchen), Euphorbia cyparissias (Zypressen-Wolfsmilch), Falcaria vulgaris (Gemeine Sichelzmöhre), Hypericum perforatum (Echtes Johanniskraut), Isatis tinctoria (Färberwaid), Linaria vulgaris (Echtes Leinkraut), Lotus corniculatus (Gemeiner Hornklee), Medicago lupulina (Hopfenklee), Origanum vulgare (Gemeiner Dost), Plantago media (Mittlerer Wegerich), Poa angustifolia (Wiesen-Rispengras), Potentilla argentea (Silber-Fingerkraut), Reseda lutea (Gelber Wau), Salvia pratensis (Wiesen-Salbei), Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer), Sedum album (Weiße Fetthenne), Silene vulgaris (Taubenkropf-Leimkraut), Stachys recta (Aufrechter Ziest), Thymus pulegioides (Breitblättriger Thymian).

1.5.4 Ausschlussliste

Die Verwendung folgender Gehölzarten ist ausgeschlossen

Schmetterlingsflieder (Buddleja davidii) ist auf Grund ihrer invasiven Eigenschaften und der Gefahr der Ausbreitung im Ersatzlebensraum für die Mauereidechsen zu vermeiden, außerdem

* wegen Größe, Bruchgefahr, Sichtbehinderung, Ausläufern und/oder Samen

Bruch-Weide (Salix fragilis), Essigbaum (Rhus typhina; Syn.: Rhus hirta), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Götterbaum (Ailanthus altissima u.ä. Großbäume), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Schwarznuss (Juglans nigra), Schwarzpappel (Populus nigra), Walnuss (Juglans regia)

* wegen geringer ökologischer Eignung

Koniferen: Tannen (Abies) Fichten (Picea), Kiefern (Pinus), Douglasien (Pseudotsuga), Lärchen (Larix), Hemlocktannen (Tsuga), Wacholder (Juniperus), Lebensbäume (Thuja) Mammutbäume (Sequoiaceae) u.a. Zypressengewächse (Cupressaceae), generell Flachwurzler

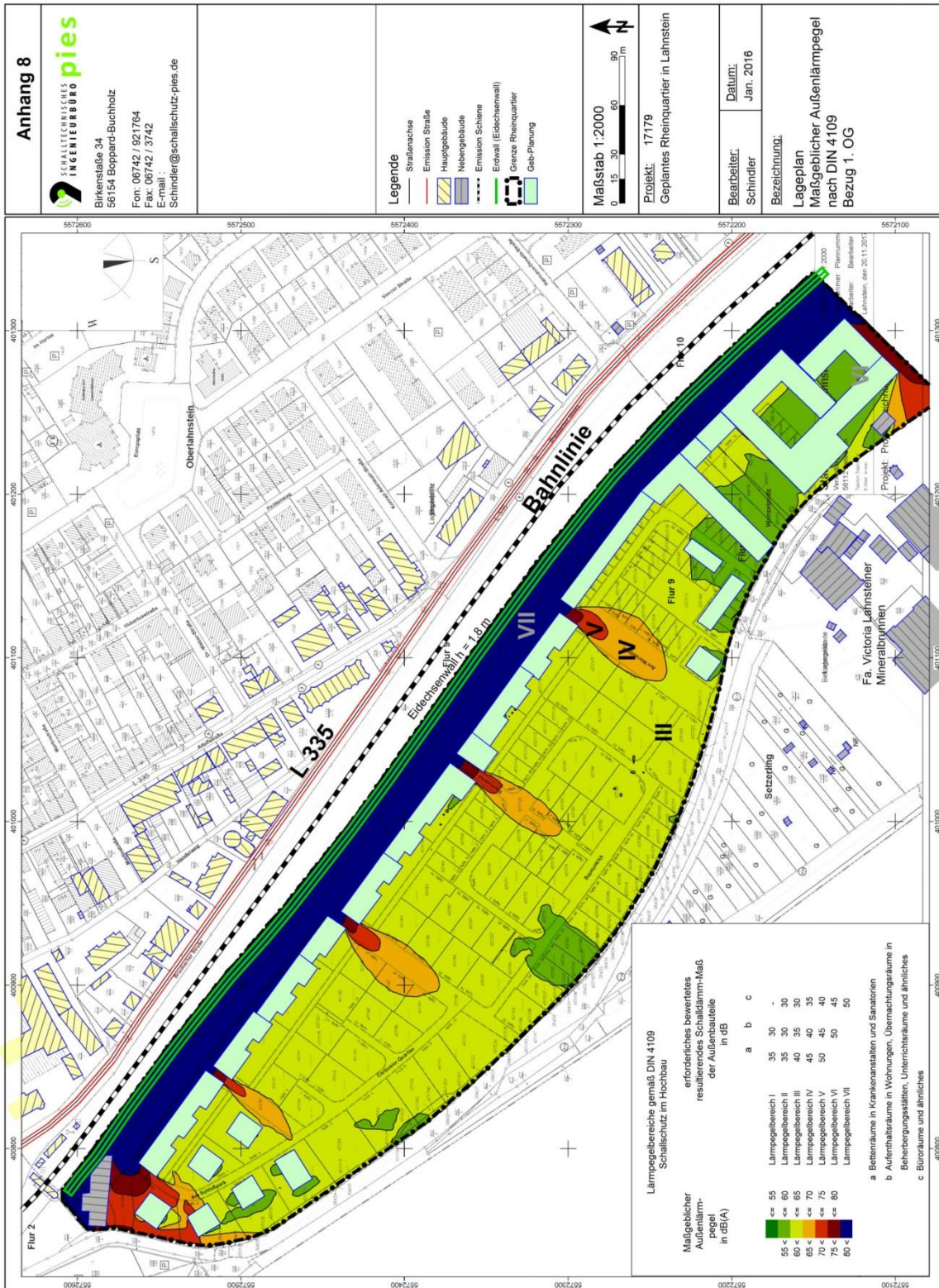
1.6 Abdruck der Anhänge 8, 8.1 und 9 aus der Schalltechnischen Bewertung

Tabelle 3 – Passive Schutzmaßnahmen nach Tabelle 10 der DIN 4109

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB	erforderl. bewertetes Schalldämmmaß der Außenwände $R'_{w,w}$ in dB	erforderl. bewertetes Schalldämmmaß der Fenster $R'_{w,F}$ in dB	Fensterschallschutzklasse gemäß VDI 2719
III	35	≥ 40	≥ 30	2
IV	40	≥ 45	≥ 35	3
V	45	≥ 50	≥ 40	4
VI	50	≥ 55	≥ 45	5
VII*	> 50	≥ 55	≥ 50	6

* Die Anforderungen sind hier nach den örtlichen Gegebenheiten festzulegen

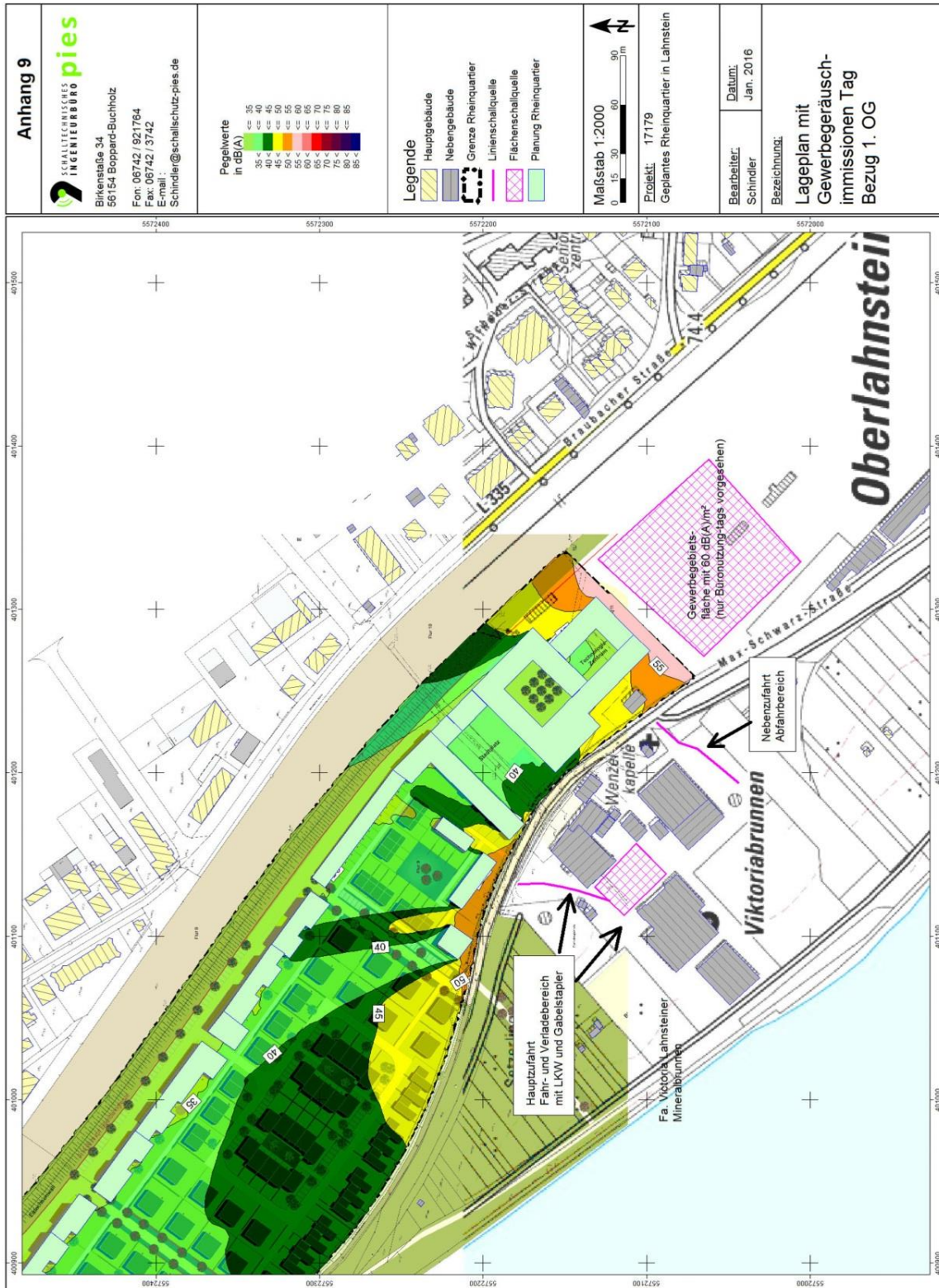
BEBAUUNGSPLAN NR. 45 - RHEINQUARTIER LAHNSTEIN, TEILGEBIET NORD
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ABDRUCK DER ANHÄNGE 8, 8.1 UND 9 AUS DER SCHALLTECHNISCHEN BEWERTUNG



BEBAUUNGSPLAN NR. 45 - RHEINQUARTIER LAHNSTEIN, TEILGEBIET NORD
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ABDRUCK DER ANHÄNGE 8, 8.1 UND 9 AUS DER SCHALLTECHNISCHEN BEWERTUNG



BEBAUUNGSPLAN NR. 45 - RHEINQUARTIER LAHNSTEIN, TEILGEBIET NORD
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ABRUCK DER ANHÄNGE 8, 8.1 UND 9 AUS DER SCHALLTECHNISCHEN BEWERTUNG



1.7 Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes

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

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

§ 1 Allgemeines

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

§ 2 Geltungsbereich

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

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

Die Schutzzonen sind dort wie folgt dargestellt:

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

§ 3 Verbote und Beschränkungen

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

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

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

- 3.1 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen für Industrie;
- 3.2 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.3 Bau und Erweiterung von Betrieben und Anlagen zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Verarbeiten und Lagern von radioaktiven und nicht oder nur schwer abbaubaren wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Raffinerien, Metallhütten, chemischen Fabriken, Chemikalienlager, kerntechnische Anlagen, ausgenommen für medizinische Anwendung und Mess-, Prüf- und Regeltechnik;

- 3.4 Wärmekraftwerke, soweit nicht gasbetrieben;
- 3.5 Umgang (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden) mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen sind
1. Kleinmengen, die für den Haushaltsbedarf verwendet werden,
 2. Heizöl, welches nur für den Hausgebrauch gelagert wird,
 3. Dieselmotortreibstoff, welcher nur für land- und forstwirtschaftliche Betriebe gelagert wird, gemäß Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung- VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Bei einer Lagerkapazität über 5.000 Liter muss die Anlage vor Inbetriebnahme oder bei einer wesentlichen Änderung abgenommen und alle fünf Jahre durch einen Sachverständigen geprüft werden. In den unter 1 bis 3 aufgeführten Fällen ist nur eine oberirdische Lagerung und oberirdische Leitungsverlegung zulässig;
- 3.6 Errichtung, Erweiterung und wesentliche Umgestaltung von Verkehrsanlagen und anderer bauliche Anlagen, sofern gesammeltes Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, wenn es breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird (ATV-A 138). Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
- 1 Dachflächen (außer von Industriebetrieben),
 - 2 Rad- und Gehwegen,
 - 3 Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben),
 - 4 Wohnstraßen bei einer Fahrzeugdichte von maximal 500 Pkw pro Tag;
- 3.7 Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Bauschutt, Müllverbrennungsrückstände, Schlacken, Rückstände des Bergbaus) beim Bau von Anlagen des Straßen-, Wasser-, Schienen- und Luftverkehrs und von Lärmschutzdämmen;
- 3.8 Errichtung und Erweiterung von Friedhöfen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.9 Errichtung und Erweiterung von Flugplätzen;
- 3.10 Errichtung und Erweiterung von Güterumschlagsplätzen (z.B. Rangierbahnhöfe, Güterbahnhöfe, Autohöfe);
- 3.11 Landwirtschaftliche einschließlich gartenbauliche sowie forstwirtschaftliche Betriebsführung und Nutzung, sofern sie nicht grundwasserschonend unter Vorsorgegesichtspunkten betrieben wird (Düngeverordnung in der jeweils gültigen Fassung), dies gilt vor allem für:
1. Ausbringen von Dünger, soweit dies nicht zeit- und bedarfsgerecht erfolgt,
 2. Ausbringen von Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Festmist) und Silagesickersaft auf Brache oder tiefgefrorenem oder schneebedecktem Boden,
 3. Ausbringen von Klärschlamm, Fäkalschlamm und Bioabfallkompost,
 4. Anwenden von Pflanzenschutzmitteln mit W-Auflage, die aus einem Stoff bestehen oder einen Stoff enthalten, der gemäß Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten nicht angewendet werden darf,
 5. Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln aus Luftfahrzeugen,
 6. Tierbesatz mit grundwassergefährdender Konzentration von Tieren auf unbefestigten Flächen, bezogen auf den Betrieb und/oder auf die für die Ausbringung des Wirtschaftsdüngers verfügbare landwirtschaftliche Fläche,

7. Lagern von Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Festmist) sowie von fließfähigen Düngemitteln außerhalb dauerhaft dichter Anlagen; Gärfuttermieten (Feldsilage), ausgenommen Foliensilos auf dichter Bodenplatte mit Auffangbehälter,
 8. Waldrodung, Grünlandumbruch, Schwarzbrache,
 9. landwirtschaftliche Beregnung, sofern dabei die nutzbare Feldkapazität überschritten wird;
- 3.12 Errichtung und Erweiterung von Kleingartenanlagen, Mono- und Sonderkulturen;
- 3.13 Anwenden von Pflanzenschutzmitteln auf Freiflächen und zur Unterhaltung von Verkehrswegen, sofern es nicht grundwasserschonend betrieben wird (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung);
- 3.14 Errichtung und Erweiterung von Rohrleitungsanlagen zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen ist die wesentliche Umgestaltung/Modernisierung an Rohrleitungsanlagen, sofern sie zur Verbesserung des Grundwasserschutzes führt und hierfür eine Zustimmung der oberen Wasserbehörde vorliegt;
- 3.15 Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln (ausgenommen bei oberirdischer Aufstellung bzw. Leitungsführung, Massekabel), insbesondere wenn die Anlagen stillgelegt sind;
- 3.16 Motorsport;
- 3.17 Errichtung und Erweiterung von Tankstellen, ausgenommen ist die wesentliche Umgestaltung/Modernisierung, sofern sie zur Verbesserung des Grundwasserschutzes führt und hierfür eine Zustimmung der oberen Wasserbehörde vorliegt;
- 3.18 Lagerung von Baustoffen, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen kann;
- 3.19 Errichtung und Erweiterung der Kanalisation einschließlich Regenüberlauf- und Regenklärbecken sowie zentrale Kläranlagen und Sammelgruben, sofern diese nicht in angemessenen Zeitabständen durch Inspektion auf Schäden überprüft werden (ATV-A 142, ATV-H 146);
- 3.20 Einleitung von Abwasser (einschließlich Kühlwasser und gesammeltes Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund), sowie dessen Versickerung, Verrieselung und Verregnung, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, wenn es breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird (ATV-A 138). Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
1. Dachflächen (außer von Industriebetrieben),
 2. Rad- und Gehwegen,
 3. Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben) und
 4. Wohnstraßen bei einer Fahrzeugdichte von maximal 500 Pkw pro Tag;
- 3.21 Einleiten von Abwasser in ein oberirdisches Gewässer, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser. Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
1. Dachflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben),
 2. Rad- und Gehwegen,
 3. Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben);
- 3.22 Abfallbehandlungsanlagen, dies gilt vor allem für:
1. Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen,
 2. Abfallumschlaganlagen und -zwischenlager,
 3. Anlagen zur Verwertung von Abfällen (z.B. Bauschuttrecycling);
- 3.23 Abfalldeponien, dies gilt vor allem für:

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

§ 4 Duldungspflichten

- (1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebiets haben zu dulden:
 - a. das Betreten ihrer Grundstücke durch Personen, die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wassergewinnungsanlagen beauftragt sind,
 - b. das Aufstellen von Hinweisschildern.

- (2) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der in der Zone I gelegenen Grundstücke haben die Durchführung aller Maßnahmen, die den Wassergewinnungsanlagen und ihrem Schutz dienen, insbesondere die Einzäunung des Fassungsbereiches, das Aufbringen einwandfreien, gut reinigenden oder abdichtenden Materials zur Verstärkung der Deckschichten, das Aufbringen einer zusammenhängenden Grasdecke sowie die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern zu dulden.

§ 5 Befreiungen

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

§ 6 Begünstigte

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

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

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

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

§ 8 Entschädigung

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

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

1.8 Ausfertigungsvermerke

1.8.1 Ausfertigungsvermerk der rechtskräftigen Bebauungsplanung

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, 9. SEPTEMBER 2016
GEZ. PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER

1.8.2 Ausfertigungsvermerk der Änderungplanung

AUSFERTIGUNG:

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIESE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NEBST PLANZEICHNUNG GEGENSTAND DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS 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, 13. NOVEMBER 2017
GEZ. PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER

2 BEGRÜNDUNG

2.1 Grundlagen

2.1.1 Lage im Stadtgebiet



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

2.1.2 Luftaufnahme



Luftbild - Senkrechtaufnahme, 2012

2.1.3 Blick von der gegenüberliegenden Rheinseite



Luftbild - Schrägaufnahme um die Jahrtausendwende

2.2 Planungsansatz und Planungsziel

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

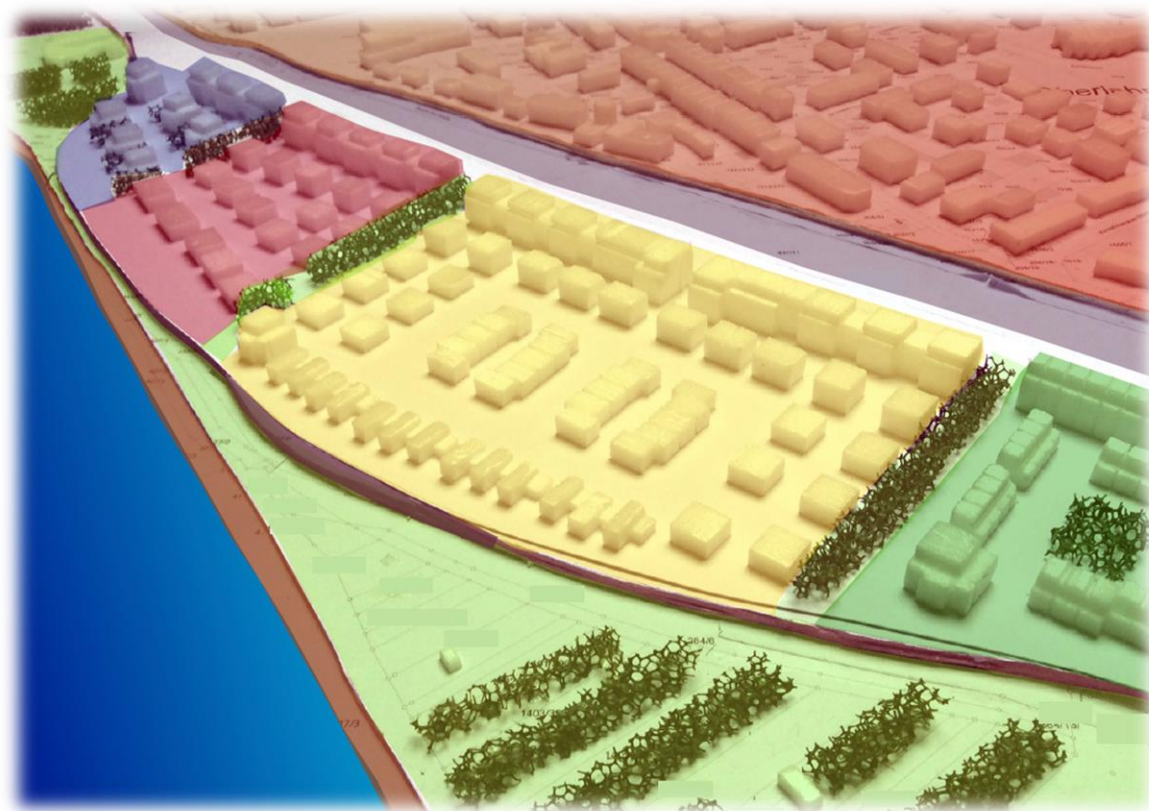
Der derzeitige Stand der Unternehmen im Plangebiet ist dadurch gekennzeichnet, dass den Industrie- und Gewerbebetrieben durch die mangelnden Expansionsmöglichkeiten die notwendige Investitionssicherheit fehlt.

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

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

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

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



Entwurf Quartierbildung des Städtebaulichen Konzeptes - Modellaufnahme, 2015

Die planerische Idee sieht eine Unterteilung der Fläche in Teilbereiche mit unterschiedlicher Nutzung vor. Den städtebaulichen Auftakt zum Plangebiet im Nordosten soll eine besondere Nutzung als Gegenstück zum Martinsschloss unmittelbar am Rheinufer bilden. Die exponierte und verkehrsgünstige Lage am Quartierseingang und geringer Entfernung zur Innenstadt von Lahnstein eignet sich zur Ansiedlung von Nutzungen wie einer Kindertagesstätte, Gastronomie, altersgerechtes Wohnen etc. in Verbindung mit Grün- und Freiflächen als Ergänzung zum Schlosspark und mit Zugang zum Rheinufer.

Im südöstlich anschließenden Teilbereich zwischen Martinsschloss und der Mineralquelle sieht das städtebauliche Konzept eine differenzierte Wohnbebauung mit unterschiedlichen Typologien und Dichten vor. Durch die Verlagerung der bestehenden Max-Schwarz-Straße an den südöstlichen Rand des Plangebiets kann das Wohnquartier hier bis an das Rheinufer heran entwickelt werden. Damit besteht die Möglichkeit, den zukünftigen Bewohnern einen freien Zugang zum Rhein und einen weitläufigen Blick auf die gegenüberliegende

Rheinkulisse und den Fluss zu ermöglichen und so eine besondere Qualität für den Standort zu schaffen.

Das Plangebiet, insbesondere der nördliche Teilbereich für die geplanten Wohnbauflächen, wird gegenüber dem Verkehrslärm der nordöstlich verlaufenden Bahntrasse zunächst durch eine Wallschüttung abgeschirmt. Der Wall wird aus gereinigtem Bahnschotter, der auf der neu zu bebauenden Fläche abgetragen wird, hergestellt. Der Schutz allein ist jedoch nicht ausreichend für das gesamte Gebiet, so dass weitere aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen hinzukommen müssen.

Aufgrund der gestalterischen Zielsetzungen und der notwendige Abschirmung des Quartiers zur Bahntrasse sollen die Gebäudehöhen - ausgehend von der Bahntrasse hin zum Rheinufer - abnehmen. Damit wird eine bauliche Abschirmung zur Bahntrasse geschaffen und durch die Staffelung eine Ausrichtung der Gebäude nach Südwesten mit Ausblick zum Rhein und der gegenüberliegenden Uferkulisse für möglichst viele Wohnungen ermöglicht.

Weiter südlich, im Bereich östlich der Mineralquelle, ist die Ansiedlung eines Technologie- und Innovationszentrums vorgesehen. Es bildet den Übergang und das Bindeglied zwischen der Wohnnutzung im Norden und der südlich anschließenden geplanten Gewerbeflächen. Das Technologiezentrum kann mit weiteren Infrastruktureinrichtungen wie Gastronomie oder anderen Dienstleistungseinrichtungen mit entsprechenden Freiflächen kombiniert und ergänzt werden und somit zu einem zentralen Bereich im gesamten neuen Rheinquartier ausgebaut werden. Der Bebauungsplan versteht sich auch hier als „Angebotsplan“, der die Rahmenbedingungen für eine solche Nutzung schaffen, sie aber nicht erzwingen kann.

2.2.1 Aufgaben der Bauleitplanung

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

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

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

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

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

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung,*
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, ebenso wie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung,*

- *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,*
- *der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,*
- *als auch die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,*
- *die Belange des Hochwasserschutzes,*
- *und seit der aktuellsten Änderung des Baugesetzbuches auch die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,*

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

Die Planung wird unter anderem von folgenden Grundsätzen ausgehen:

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

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

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

2.2.2 Städtebauliche Situation

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

tenanlagen nördlich und südlich des Mineralbrunnens. Weitere Gewerbebetriebe schließen weiter südlich unmittelbar an das Plangebiet an.

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

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

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

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

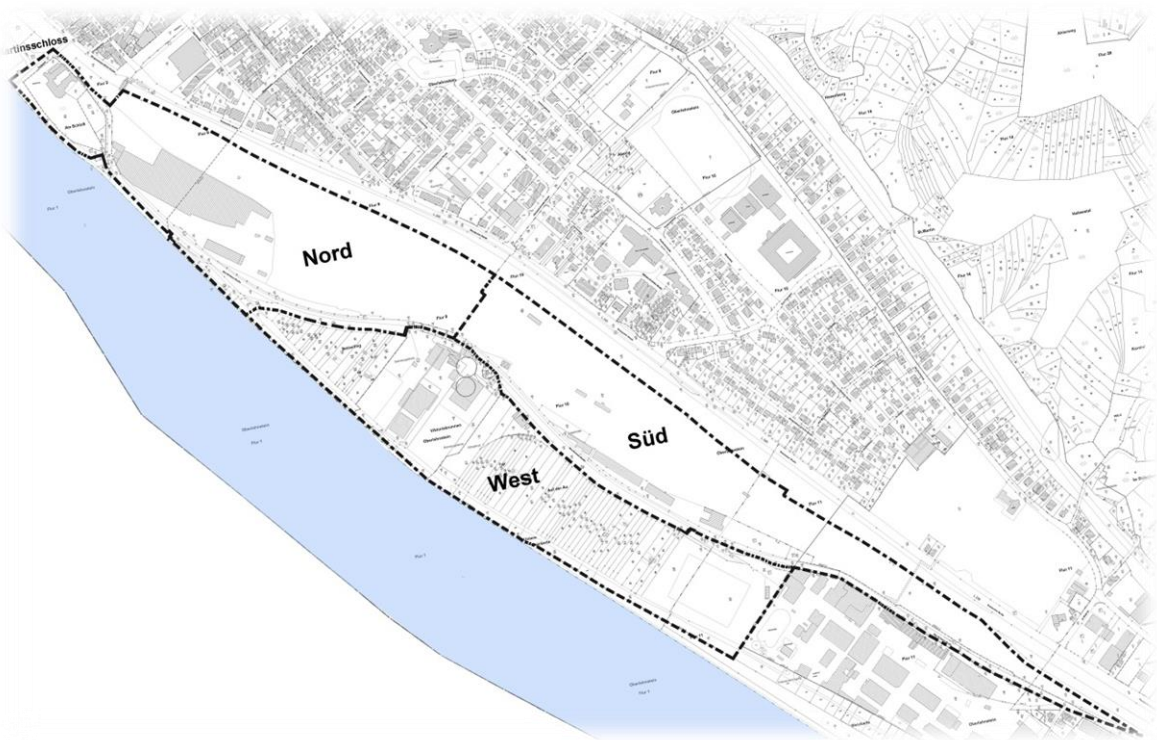
*Das **Teilgebiet Nord** umfasst dabei im Wesentlichen den Teil der ehemaligen Bahnflächen, der als Wohnquartier in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Lahnstein entwickelt werden soll. Nach dem Aufstellungsbeschluss waren das Martinsschloss und der Schlosspark mit in das Teilgebiet eingebunden, um lückenlose Übergänge und Vernetzungen mit dem neuen Wohnquartier und der neuen Erschließung zu gewährleisten; wesentlich den Bestand verändernde Festsetzungen sollten dabei nicht getroffen werden. Unter dieser Prämisse hat sich gezeigt, dass eine Einbeziehung dieses Bereiches in den Bebauungsplan nicht erforderlich wurde. Dagegen hat sich der ursprünglich vorgesehene Geltungsbereich nach Westen hin vergrößert: die Garten- und Rheinvorlandflächen, die dem Bebauungsplan „West“ zugeordnet waren, werden nun an das Teilgebiet Nord angehängt, da diese*

Regelungen beinhalten, die in unmittelbarer Verbindung mit den Ausgleichsmaßnahmen stehen.

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

In Richtung Rheinufer soll sich das **Teilgebiet West** abgrenzen, das die Betriebsflächen des Mineralbrunnens und der Autoverwertung sowie die zu beiden Seiten angrenzenden Kleingartenflächen und die Grünfläche mit dem ehemaligen Sportplatz umfasst.

Die ursprüngliche Konzeption stellt dieser Übersichtsplan dar:



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

2.2.3 Historische Flächennutzung

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

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

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

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

2.2.4 Vorhandene Flächennutzung

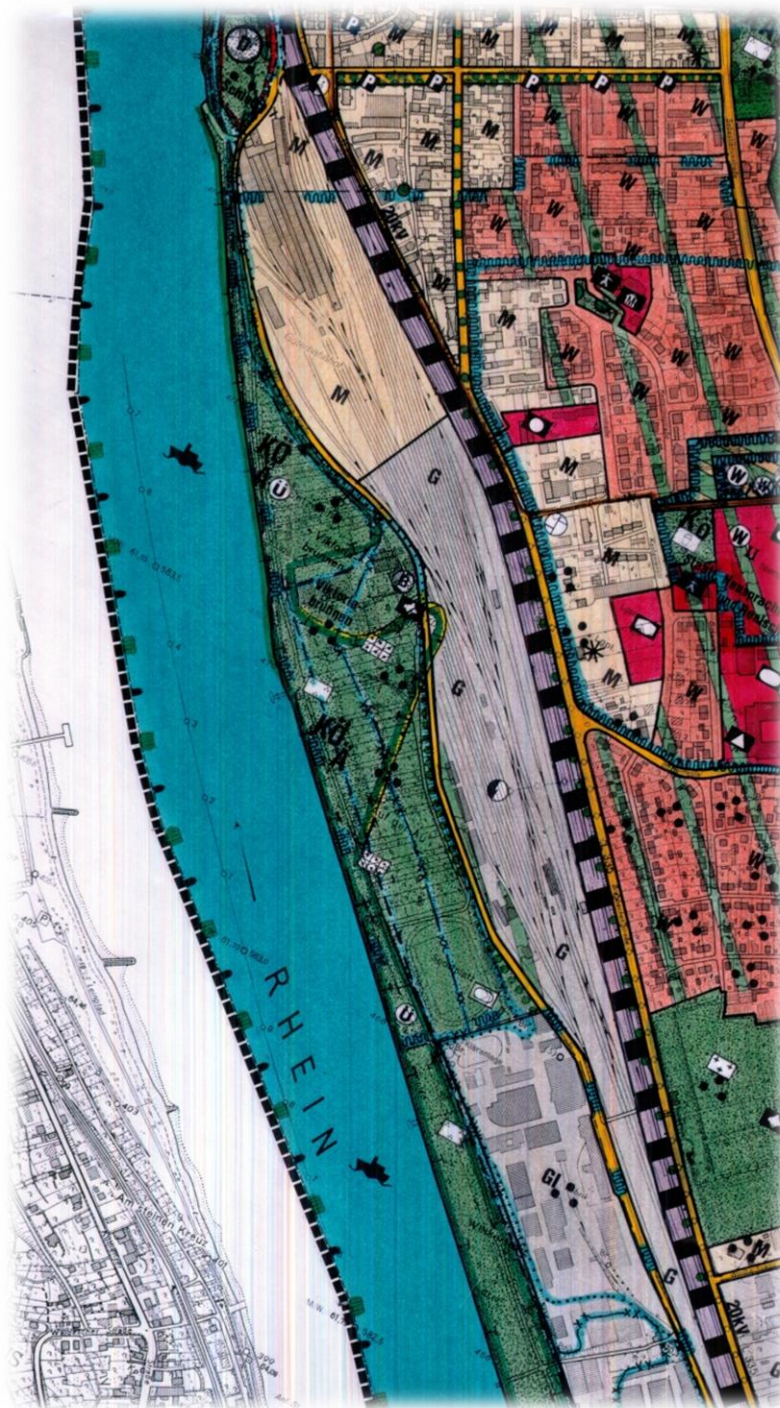
Das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs umfasst eine Fläche von über siebzehn Hektar und war lange Jahre geprägt durch ein umfangreiches Gleissystem sowie mehreren Gebäuden, Stellwerken und Verladestationen. Nach der Stilllegung wurden die gesamten Gleisanlagen, mit Ausnahme eines Werksanschlussgleises,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

Bedingt durch die Nutzung als Bahnverkehrsfläche sind im Plangebiet nur geringe Höhenunterschiede vorhanden. Lediglich in den Randbereichen zur Max-Schwarz-Straße und zum Bereich der Kleingartenflächen und des Mineralbrunnens gibt es teilweise Höhenversprünge bzw. eine in Richtung Rheinufer abfallende Böschungskante. Das Planungsgebiet liegt insgesamt eben auf einer Höhe von etwa 70 m NHN (Urgeländehöhen vor Gleisschotterabtrag) und steigt in nördlicher Richtung bis zum Wassergewinnungsgebiet „Grenbach“ auf ca. 78 m NHN an.

2.2.5 Flächennutzungsplanung

Der seit 1999 geltende Flächennutzungsplan stellt den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs als gemischte Bauflächen im nördlichen Teilbereich sowie gewerbliche Bauflächen im südlichen Teilbereich dar. Das Martinsschloss, die Flächen mit den Kleingärten und dem ehemaligen Sportplatz sowie die Betriebsflächen der beiden Betriebe sind als Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt.

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



Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein, 1999

2.2.6 Freistellung von Bahnbetriebszwecken (Entwidmung)

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

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

- *Gemarkung Oberlahnstein, Flur 9, Flurstück Nr. 437/13 (82.576 m²) sowie*
- *Gemarkung Oberlahnstein, Flur 10, Flurstücke Nrn. 485/24 (782 m²), 485/25 (10 m²), 485/26 (157 m²), 485/27 (80 m²), 485/28 (9.296 m²) und 485/31 (37.463 m²).*

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.7 Welterbe

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

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

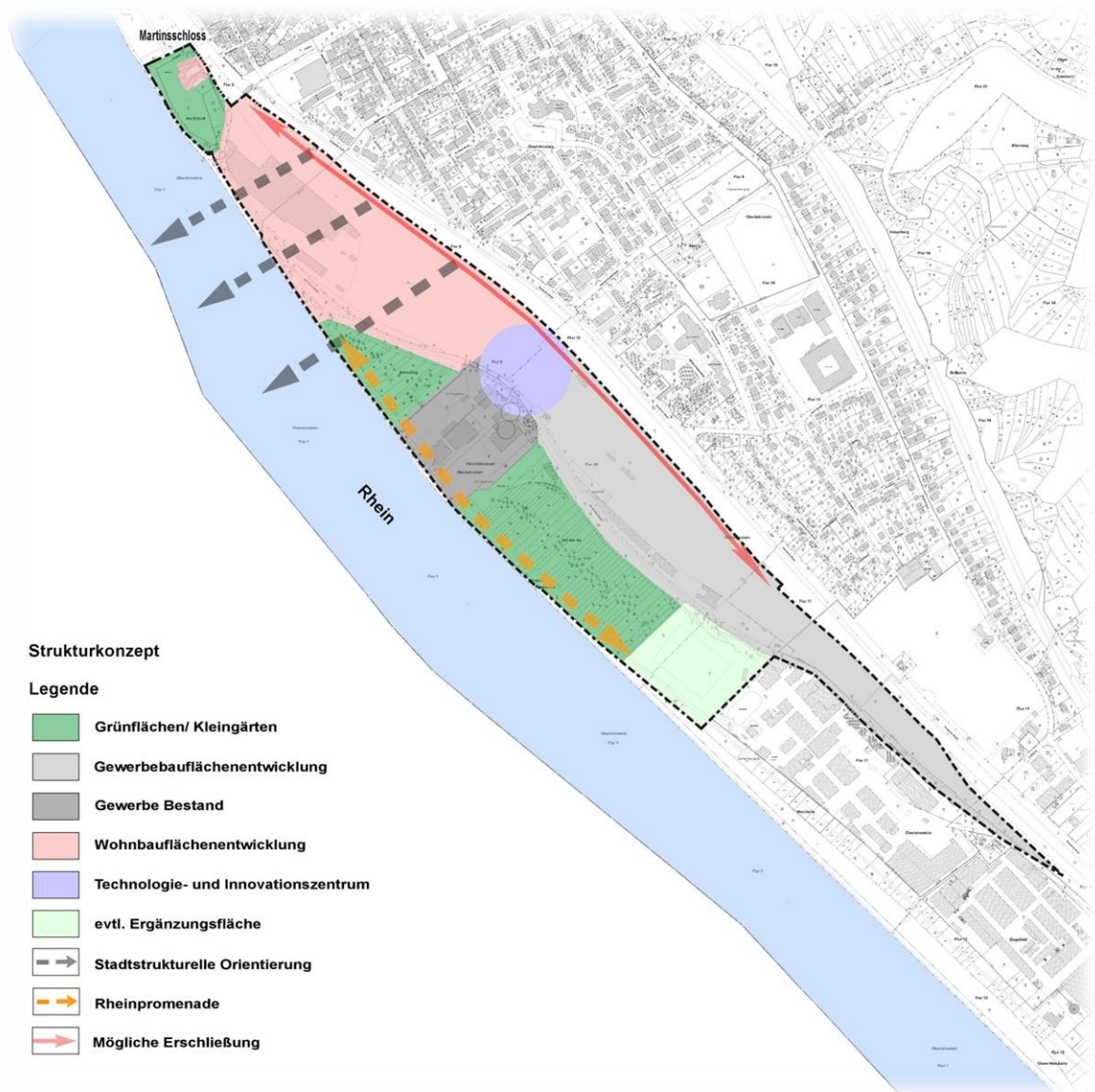
Obwohl noch zum Naturraum „Oberes Mittelrheintal“ hinzuzuzählen, sind die Industrie- und Gewerbebebauung rund um die Auffahrten zur B 42 für den Kernbereich nicht mehr berücksichtigt worden. Die Grenze orientiert sich an der Südwestabgrenzung des Naturschutzgebiets Koppelstein und nutzt die Gemarkungsgrenze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

Der größte Teil des Gebiets von Ober- und Niederlahnstein sowie auch die Koblenzer Vorrorte Horchheim, Pfaffendorf und Asterstein kommen für eine Aufnahme in den Kernbereich wegen starker Zersiedlung nicht in Frage. Schon die Rheintalschutzverordnung von 1953 hatte Ober- und Niederlahnstein aus ihrem Geltungsbereich herausgenommen. Der Kernbereich berücksichtigt bis Ehrenbreitstein folglich nur den Uferbereich und integriert lediglich die Altstadt von Oberlahnstein mit Martinsschloss und Burg Lahneck sowie die St. Johanniskirche und die Löhnberger Mühle in Niederlahnstein. (Quelle: Antrag zur Aufnahme in die Welterbeliste der UNESCO „Kulturlandschaft Mittelrheintal von Bingen/Rüdesheim bis Koblenz“, Mainz, den 19. Dezember 2000, gez. Dr. Joachim Hofmann-Göttig, Staatssekretär, Regierungsbeauftragter für das Anerkennungsverfahren des UNESCO-Welterbe Mittelrheintal)

2.3 Städtebauliches Konzept

Das im nachfolgenden beschriebene „Städtebauliche Konzept“ ist nicht das Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu verstehen, das bei der Aufstellung des Bauleitplanes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist. In diesem Sinne ist einzig das am

17. Dezember 2012 vom Stadtrat beschlossene, fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein zu nennen, das bei der vorliegenden Planung eingehalten ist.



Frühes Strukturkonzept, 2015

2.3.1 Entwurfsbeschreibung

Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs, unmittelbar am Rheinufer und südlich des Stadtzentrums von Lahnstein gelegen, lag lange Zeit nach Aufgabe seiner Funktion durch die Bahn brach. Das langgestreckte Areal zwischen der verbleibenden mehrgleisigen

Bahntrasse im Nordosten und dem teilweise nur wenige Meter entfernten Rheinufer im Südwesten wurde Anfang des Jahres 2016 förmlich entwidmet. Somit kann die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden und zu einem neuen Quartier der Stadt Lahnstein entwickelt werden.

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

Ein Großteil des Gleisschotters kann nach Aufbereitung vor Ort im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Rohstoffen und Ressourcen einer neuen Verwendung zugeführt werden. Entlang der noch aktiven Bahntrasse wurde ein vielfältig gestalteter Ersatzlebensraum für die auf dem Gelände lebenden Eidechsen mit dem Gleisschotter modelliert, um den Erhalt der Art an diesem Standort auch zukünftig zu sichern und der dort lebenden Population ausreichend geschützten Lebensraum ohne Beeinträchtigungen durch eine zukünftige neue Nutzung des Areals zu gewährleisten. Das auf der gesamten Länge entlang der Bahntrasse errichtete Eidechsenhabitat bildet gleichzeitig einen ca. 14 m breiten räumlichen Puffer zwischen der neuen Nutzung und der Bahntrasse.



Städtebaulicher Entwurf - Modellaufnahme, 2015

Damit alle Bewohner, Besucher und Nutzer von der besonderen Lage am Rhein profitieren, wird die Bebauung von der Bahntrasse aus hin zum Rheinufer abgestuft vorgesehen. So übernimmt die Bebauung entlang der Bahntrasse nicht nur die wichtige Schallschutzfunktion, sondern sie markiert auch den Rand dieses neuen Rheinquartiers. Über die davor liegenden Gebäude geht der Blick von den oberen Stockwerken aus auf den Rhein und die besondere Landschaft des Mittelrheintales sowie zu den vier Burgen, die diesen Rheinabschnitt prägen.

2.3.2 Äußere Erschließung

Die relativ parallel zum Rhein verlaufende Bahntrasse führt dazu, dass das Baugebiet nur von Norden und Süden aus erschlossen werden kann. Die bestehende Max-Schwarz-Straße verläuft derzeit von Norden kommend sehr dicht am Rheinufer entlang und schwenkt dann um die Kleingärten herum zentral in das vorhandene Gewerbegebiet.

Um im Bereich der Wohnbebauung die Grundstücke ungestört zum Rhein orientieren zu können und den Lärm der beiden Verkehrswege entlang der Bahntrasse zu konzentrieren,

sieht der Bebauungsplan vor, die Max-Schwarz-Straße als äußere Erschließung parallel zur Bahntrasse und zum Eidechsenbiotop zu führen. Mit dieser Verlagerung ergeben sich neue Qualitäten für das Wohnen am Rhein und neue Aufenthaltsqualitäten in Ufernähe.

Parallel zu dieser ca. 6,50 m breiten Erschließungsstraße wird ein öffentlicher Gehweg geführt, so dass sich einschließlic der erforderlichen Bordsteine eine Verkehrsfläche mit einer Regelbreite von neun Metern ergibt, die sich im Bereich der Parkplätze aufweitet.

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

2.3.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird ausschließlich durch Privatstraßen und -wege hergestellt. Hierzu werden insgesamt drei fünf Meter breite Erschließungsschleifen vorgesehen, die im Ausbau und den Kurvenradien so bemessen sind, dass Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge alle Häuser erreichen. Diese Erschließungen werden ausschließlich als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Um eine ausreichende Flexibilität bei der Ausbauplanung auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten, werden die GFL-Flächen mit einer doppelten Breite von festgesetzt. Die Nutzungsrechte werden differenziert und sind im Bebauungsplan entsprechend unterschieden.

Zusätzlich zu den die Bebauung erschließenden privaten Anliegerstraßen und Wegen gibt es zwei vier Meter breite kurze Verbindungswege, welche für Fußgänger und Radfahrer sowie auch für Rettungsfahrzeuge eine durchgehende Wegeverbindung nahe des Rheinufer darstellen. Diese Verbindung ist allerdings nicht als durchgehende Fahrverbindung vorgesehen, damit keine Schleichverkehre durch die Wohngebiete entstehen können.

2.3.4 Nutzungskonzept

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

Der städtebauliche Entwurf für das gesamte Gebiet sieht dazu eine Gliederung in einen nördlichen Teilbereich, der dem Wohnen dienen soll sowie einen kleineren südlichen Teil

mit einer gemischten Nutzung im Übergang bzw. einer reinen gewerblichen Nutzung als Abschluss im Süden, vor.

Zentrale städtebauliche Elemente, die das gesamte Rheinquartier in kleinere Nutzungseinheiten bzw. unterschiedlich große Wohn- und Gewerbequartiere gliedern, sind zum einen grüne Fugen neben den Erschließungsstraßen, die ausgehend von der äußeren Erschließung in Richtung Rhein verlaufen sowie ein zentraler „Stadtplatz“. Der Stadtplatz wird von Wohn- und Geschäftshäusern eingefasst und zur Bahntrasse hin baulich abgeschirmt und hier lediglich über einen Gebäudedurchgang zu betreten. In Richtung Südwesten öffnet sich der Platz zum Rhein mit seiner Kulisse des gegenüber liegenden Ufers. Dabei bezieht er die historischen Gebäude der Mineralquelle städtebaulich als Raumkante ein.

Der neue Platz verbindet die unterschiedlichen Teilbereiche funktional und räumlich und bildet die Mitte des neuen Rheinquartiers, auch mit Blick auf eine zukünftige weitere Entwicklung der ehemaligen Bahnflächen in Richtung Süden. Er übernimmt eine wichtige Freiraumfunktion für das Quartier. Neben qualitätsvollen Aufenthaltsbereichen für die Bewohner und die Besucher können Teile des Platzes als Freibereiche der möglichen gastronomischen Nutzungen und Nahversorgungseinrichtungen rund um den Platz dienen. Temporär kann der Platz auch für Veranstaltungen genutzt werden.

Die geschlossene Bebauung für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe um den Platz geht in Richtung Südosten in eine reine gewerbliche Nutzung für nicht störendes Gewerbe wie Büro- und Dienstleistungsgewerbe über. Dabei wird in Richtung Bahntrasse eine geschlossene Bebauung beibehalten, um hier einen Schallschutz gegenüber des Bahnlärms und ruhige Innenbereiche zu schaffen. Begrenzt wird die Gewerbefläche im Süden durch die neue äußere Erschließung, die hier wieder in den verbleibenden Teil der bestehenden Max-Schwarz-Straße übergeht.

Nordwestlich des neuen Stadtplatzes sieht der städtebauliche Entwurf ein Wohnquartier mit vorwiegend in kleinen Gruppen gereihten Stadthäusern vor, die sich um eine zentrale Gemeinschaftsgrünfläche anordnen. Zur Bahntrasse und der parallel verlaufenden äußeren Erschließung bleibt auch hier die Bebauung geschlossen und schützt den Innenbereich mit Grünflächen und privaten Gärten vor dem Verkehrslärm.

Der nördlich anschließende, überwiegend dem Wohnen dienende Bereich des Rheinquartiers bis zum Schloss wird in drei Quartiere unterschiedlicher Größe gegliedert.

Das zentrale und gleichzeitig größte Wohnquartier wird über eine Ringstraße erschlossen, die über eine Verbindungsstraße an die äußere Erschließung angebunden ist. Parallel zur äußeren Erschließung sieht der städtebauliche Entwurf eine geschlossene, mindestens zwölf Meter hohe Bebauung als gegliederter Geschosswohnungsbau vor, um auch hier das Quartier vor Verkehrslärm, insbesondere durch die Bahntrasse, zu schützen. Im Innern des Quartiers umfasst die Ringerschließung zwei Gebäudegruppen mit mehreren Wohneinheiten, die sich um kleine Innenhöfe gruppieren und von privaten Gartenflächen umgeben sind. Außerhalb des Erschließungsringes ist auf differenzierten Grundstücksgrößen eine Be-

bauung mit Einfamilienhäusern als Ketten- und Doppelhäuser sowie freistehend geplant. Somit wird gewährleistet, dass vielfältige Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen und deren Anforderungen an Wohnformen, Grundstücksgrößen und präferierte Nachbarschaften geschaffen werden.

Nordwestlich, wieder räumlich getrennt, schließen zwei kleinere Wohnquartiere an. Beide Quartiere werden über eine gemeinsame Ringstraße erschlossen, die an zwei Stellen an die äußere Erschließung anbindet. Kurze Stichstraßen erschließen zusätzlich als Wohnwege kleine Hausgruppen mit vier bis fünf freistehenden Einfamilienhäusern im Innenbereich des Quartiers.

Parallel zum Rheinufer sind weitere freistehende Einfamilienhäuser auf großen Gartengrundstücken vorgesehen, die hier nur durch die Uferböschung und den dort verlaufenden Fußweg vom Ufer des Rheins getrennt werden. Den nördlichen Abschluss des Rheinquartiers bildet eine Gruppe von dreigeschossigen Stadtvillen als Geschosswohnungsbau auf großzügigen parkähnlichen Gartengrundstücken im Übergang zum Park des Martinschlosses. Auch hier gewährleistet eine mindestens zwölf Meter hohe geschlossene Bebauung mit gegliedertem Geschosswohnungsbau den notwendigen Schallschutz für die Quartiere.

Die entworfene Quartiersbildung fließt nicht in den Rechtsplan an. Ihre Unterscheidung ist rein gestalterischer Art und formiert sich aus den umgebenden Erschließungswegen. Art und Maß der Nutzung werden im Rheinquartier durch die verschiedenen Mischgebiete festgesetzt, die sich vielmehr parallel zu der Bahnstrecke formieren, während die Quartier rechtwinklig dazu abgegrenzt sind.

2.3.5 Grünflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt unterschiedliche Grünflächen fest:

- eine etwa vierzehn Meter breite Grünfläche entlang der Bahntrasse als Ersatzlebensraum für Mauereidechsen. Hier ist es die Festsetzung für eine zwei Meter hohe und fünf bis sieben Meter breite Wallschüttung mit einem Kern aus Betonbruch und Überschüttung aus recyceltem Bahnschotter, Sand und Kieslinsen und Betonschwellenstapeln. Innerhalb dieser als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenfläche festgesetzten Fläche erfolgt die Anlage von Staudenfluren auf Magersubstraten und Schotterfeldern der alten Bahnanlagen, Habitat für typische Pflanzengesellschaften der Bahnbrachen, Blauflügelige Ödlandschrecke und andere Insekten.*
- Grünflächen zwischen Rheinufer und der Bebauung Rheinquartier bzw. der vorhandenen Bebauung Victoriabrunnen, die als private Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingärten festgesetzt werden. Die Flächen sind derzeit als Kleingärten genutzt und sollen diese Nutzung auch behalten.*

- *Auf einem Flurstück wird eine strukturreiche Streuobstfläche mit Wegeverbindungen zum Rheinufer festgesetzt. Auf dieser Fläche, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird, sollen die vorhandenen alten Obstbäume erhalten und die Anlage von gestuften Strauchpflanzungen (Standortgerecht, Blüten- und Fruchtttragend / Wildobst) für Heckenbrüter und als Insektenwiese Staudensäume und Wildwiese mit gestufter Mahd vorgesehen werden.*
- *Grünfläche auf der Trasse der ehemaligen Max-Schwarz-Straße und deren Umfeld. Da dort wichtige Ver- und Entsorgungsleitungen laufen, wird die Fläche als private Grünfläche ausgewiesen, um eine Bebauung dieser Bereiche zu unterbinden. Es entsteht so ein grüner Randstreifen zum Rheinufer im Übergang zu dem öffentlichen Rheinuferweg bzw. zu den Kleingärten.*

2.3.6 Städtebaulicher Entwurf

Der Umsetzung in den förmlichen Bebauungsplan lag ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, dessen gestalterische Überlegungen als planerische Grundsätze dort eingeflossen sind. Die Grundstücksaufteilung obliegt dabei - wie bei jedem Bebauungsplan - nicht den verbindlichen Festsetzungen. Damit ist auch die Anordnung der Gebäude nicht zwingend so vorgeschrieben, wie es dieser Gestaltungsplan darstellt.

Da das gesamte Mischgebiet nicht mit öffentlichen Flächen belegt oder von öffentlichen (Bau- oder Bepflanzungs-)Maßnahmen betroffen ist, kann eine gewisse Flexibilität gewahrt bleiben, die eine anderweitige Anordnung von Gebäuden zulässt. Als maßgebliche Eckpunkte sind die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinreichend bestimmt, um die Kubatur der künftigen Gebäude (Maß der Nutzung) zu definieren.

Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen zu Dachformen und Dachgestaltungen (Neigung, Gaubenlänge und -höhen) auf der rechtlichen Grundlage der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung, wie sie im allgemeinen bei „Neubaugebieten“ üblich sind, verzichtet der Bebauungsplan. Erfahrungen aus den letzten Bauleitplänen in Lahnstein hatten gezeigt, dass diese oftmals mit den Vorstellungen der Bauherren kollidieren und sich durch solche Vorgaben keineswegs eine „gute Architektur“ erzwingen lässt. Dies gerade auch deswegen, weil viele Bebauungspläne eine Mindestdachneigung vorschreiben und Flachdächer ausschließen. Im „Rheinquartier“ soll in dieser Hinsicht der Spielraum gewährt werden, eine adäquate Architektur - gleichgültig ob man sie aus subjektiver Sicht als „gut“ bezeichnen würde - ohne einengende Vorgaben zuzulassen.



Städtebaulicher Entwurf - Gestaltungsplan, 2016

2.4 Weitere Untersuchungen

2.4.1 Immissionsschutz

Der städtebauliche Entwurf ist geprägt von einer maßgeblichen Rahmenbedingung, die nahezu kompromisslos einzuhalten war: der Immissionsschutz gegenüber der angrenzenden, stark befahrenen Bahnstrecke. Diese augenscheinliche Problematik hatte alle Bemühungen zur Entwicklung des aufgegebenen Güterbahnhofes von Anfang an belastet.

Im Zusammenhang mit einer früheren Machbarkeitsstudie zum Güterbahnhofsgelände war bereits im Jahr 2011 eine schalltechnische Bewertung auf der damals vorliegenden städtebaulichen Entwurfsplanung vorgenommen worden. Bei der Erarbeitung des Gutachtens waren die Geräuschimmissionen der übergeordneten Straße L 335 sowie des Eisenbahnverkehrs untersucht worden. Weiterhin wurden auch die gewerblichen Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebiets durch die vorhandenen Gewerbebetriebe erfasst und eine Kontingentierung mit Blick auf die geplante Gewerbeentwicklung vorgenommen.

Durch die aktuelle Entwicklung entspricht das Gutachten zwar noch in den Grundzügen der Planung, die damals schon auf der Flächennutzungsplan-Darstellung gründete; im Detail bedurfte es aber einer umfassenden Neubearbeitung, die nun vorliegt und Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen ist.

Es wurden folgende relevante Schwerpunkte betrachtet:

** Ermittlung der Verkehrsgeräuschimmissionen der vorhandenen Straßen und der Bahnlinie zur Tages- und Nachtzeit unter Berücksichtigung des parallel zum Bahngelände aufgeschütteten „Eidechsenwalles“ mit einer Höhe von 1,80 m, wobei eine Bewertung gemäß den Kriterien der DIN 18005 erfolgt.*

** Ermittlung der vorhandenen gewerblichen Geräuschimmissionen, die auf das geplante Wohngebiet zur Tages- und Nachtzeit einwirken. Die Ausbreitungsberechnung und Bewertung erfolgt anhand der Kriterien der DIN ISO 9613-2 und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).*

Anhand von Prognosedaten erfolgte die Berechnung des Beurteilungspegels unter folgenden Randbedingungen von Schallpegelkennwerte der Fahrzeuge und Fahrwege, den Einflüssen auf dem Ausbreitungsweg und den Besonderheiten des Schienenverkehrs durch entsprechende Auf- oder Abschläge.

Die Berechnungen wurden mit einem Programm durchgeführt, das sowohl die Lärmquellen, die Straßen- und Schienenwege sowie die Beugungs- und Reflexionseigenschaften in der Örtlichkeit berücksichtigt.

Über die Koordinaten und zusätzlicher Parameter, wie Höhen, Beugungskanten etc., wurde ein Abbild der topografischen Verhältnisse geschaffen. Dabei wurden Reflexionen, Beugungs- bzw. Abschirmeffekte und Höheninformationen berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Reflexionen ist für senkrechtstehende Gebilde sowohl die Geometrie als auch die Struktur (glatte oder strukturierte Flächen) des Objektes (meist Gebäude, Mauern etc.) für die Berechnung relevant. Über die Lage des Objektes anhand der Koordinaten und deren Höhenangabe können die Reflexionen räumlich auch über mehrere Hindernisse hinweg im Ausbreitungsweg erfasst werden. Geländeerhebungen wie beispielsweise Erdwälle werden erfasst, weisen allerdings durch den schrägen Flankenverlauf keine Reflexionen auf.

Der Gutachter führt in einem Sektorverfahren die Berechnungen durch. Ausgehend von den jeweiligen Immissionsorten werden Suchstrahlen ausgesandt, wobei der Abstands-

winkel der Suchstrahlen frei gewählt werden kann. Mittels Suchroutinen wird überprüft, ob sich in den jeweiligen Sektoren Flächen-, Linien- bzw. Punktschallquellen, Beugungskanten und Reflexionsflächen befinden. Die Schnittpunkte werden gespeichert, sodass anhand der Schnittgeometrie eine genaue Berechnung des zugehörigen Teilschallpegels erfolgen kann. Bei der Existenz reflektierender Flächen wird sowohl der Schallweg des reflektierenden Schalls als auch der Schallweg über das Hindernis hinweg berücksichtigt.

Die Beurteilung Verkehrsgeräuschemissionen erfolgt gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau: Die Norm gibt allgemeine schalltechnische Grundlagen für die Planung und Aufstellung von Bauleitplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie andere raumbezogene Fachplanungen an.

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 sind schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung aufgeführt, beispielsweise 60 dB(A) für Mischgebiete tagsüber, 50 bzw. 45 dB(A) des nachts. Die niedrigeren Nachtrichtwerte gelten für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Die Werte zur Tageszeit sowie die niedrigeren Werte zur Nachtzeit entsprechen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die höheren Nachtrichtwerte gelten für Verkehrsgeräusche. Bei der Beurteilung ist am Tag der Zeitraum von 6 bis 22 Uhr und in der Nacht der Zeitraum von 22 bis 6 Uhr zugrunde gelegt.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Insoweit ist es Aufgabe der Bauleitplanung, im Rahmen der Abwägung zu entscheiden, welche Belange überwiegen, falls von den Orientierungswerten abgewichen wird. So entsteht ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (beispielsweise Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen), die planungsrechtlich durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden.

Zur Bestimmung eines Beurteilungspegels wird die tatsächliche Geräuscheinwirkung (Wirkpegel) während des Tages auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden und zur Nachtzeit auf eine volle Stunde („lauteste Nachtstunde“) bezogen. Diese so ermittelten Beurteilungspegel sollen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten. Lediglich einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für die schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräuschemissionen auf das geplante „Rheinquartier“ ist die Landesstraße L 335 (Braubacher Straße) sowie die parallel verlaufende Bahnstrecke Koblenz-Wiesbaden relevant.

Die Rasterlärmkarte des Gutachtens zeigt die zu erwartenden Verkehrsgeräuschemission (Straße und Bahn) innerhalb des „Rheinquartiers“ zur Tageszeit unter Berücksichtigung

der geplanten Bebauung, ein viergeschossiger Block entlang der Bahnstrecke in geschlossener Bauweise mit beengten Zufahrts- und Gehwegen.

Die Berechnung zeigt, dass hierdurch ein ausreichender Schutz zur Einhaltung des Orientierungswertes eines Mischgebiets für die dahinterstehenden Gebäude erreicht wird. Lediglich durch die Gebäudelücken wird der Verkehrslärm „keulenartig“ in das Plangebiet übertragen, sodass in diesen Bereichen der Nachtorientierungswert überschritten wird. Da es sich hierbei aber um die Zuwegungen zum Inneren des Gebiets handelt, tangieren diese „Keulen“ angrenzende Gebäude nur marginal. Ungeachtet dessen führt die Blockbebauung nicht dazu, dass eine völlige Abschirmung des Lärms eintritt. Es müssen zwangsläufig weitere Maßnahmen im Bebauungsplan getroffen werden, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, die das Baugesetzbuch fordert.

Insoweit sind weitere Festsetzungen über die Ausgestaltung der Fassaden von Gebäuden erforderlich, die je nach Standort auf der Grundlage der gutachterlichen Werte unterschiedlich ausfallen. Der Schutz der Innenräume von „schutzbedürftigen Räumen“ kann durch eine entsprechende Bausubstanz erreicht werden. Die Anforderungen an Außenbauteile ergeben sich entsprechend der Kriterien der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau.

Desweiteren sind teilweise planerische Maßnahmen durch entsprechende Grundrissgestaltungen bzw. passive Maßnahmen (Fassadendämmungen und Einbau von Lärmschutzfenster und Belüftungsanlagen) erforderlich - insbesondere innerhalb der Blockbebauung selbst. So wird empfohlen, dass Fenster von Aufenthaltsräumen auf die bahnseitig abgewandte Gebäudeseite angeordnet werden. Sofern in Einzelfällen nicht möglich, müssen notwendige Fenster, die sich dennoch in Richtung Bahnlinie orientieren und Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV aufweisen, mit entsprechenden Maßnahmen, beispielsweise schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen, ausgestattet werden, da ein ausreichender Schutz der Innenräume nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden kann.

Darüber hinaus sollen die Orientierungswerte nicht nur an den Gebäuden, sondern auf der gesamten Fläche eingehalten werden. Insbesondere gilt dies für den Außenwohnbereich, da dieser den Anwohnern als Erholungsraum dient. Außenwohnbereiche sind Balkone, Loggien, Terrassen und nicht bebaute Flächen des Grundstückes (beispielsweise Garten, Sitzplatz, Spielplatz), soweit sie „bewohnt“ werden und sind demnach schutzbedürftig. Rechtsgrundlage für den erforderlichen Schutz des Außenwohnbereiches ist § 42 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in Verbindung mit der 16. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 und § 74 Absatz 2 VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz). Dies beinhaltet, dass durch Lärmschutzmaßnahmen zumindest die Erdgeschoss- und Außenwohnbereiche, wenn möglich aber auch höher liegende Geschosse zu schützen sind, solange die Kosten in vertretbarem Verhältnis zum erzielten Schutz stehen.

Eine Variante, den Lärmschutz durch Schließung der Lücken - also der Zufahrten zum Inneren des Gebiets - zu erhöhen, scheitert jedoch an der praktischen Umsetzung, beispielsweise an Lösungen mit offenbaren Toren. Eine ausschließliche Anbindung des Areals von

Norden und/oder Süden ist sowohl erschließungstechnisch als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten unbefriedigend.

Der maßgebliche Außenlärmpegel, der für die Auslegung der Anforderung zugrunde zu legen ist, ergibt sich aus dem Gesamtbeurteilungspegel der Verkehrswege (Straße, Bahn) entsprechend der DIN 18005 in Addition weiterer Parameter. Der sich so nach der DIN 4109 errechnete maßgebliche Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung zeigt der Anhang 8 des Gutachtens, dessen Karte hier nochmals wiedergegeben wird. Dabei ist festzustellen, dass bei der Übernahme der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem entsprechenden Sicherheitszuschlag gerechnet wurde: soweit ein (Teil-)Baugebiet auch nur geringfügig von einem höheren Lärmpegelbereich tangiert wird (wie es mit den „Lärmkeulen“ auftritt, die bei den Erschließungsstraßen ins Innere des Gebiets entstehen), wurde dieses der höheren und damit empfindlicheren Klasse zugeordnet.

Um Reflexionen, die durch die geschlossene Gebäudefassade (senkrechte Flächen) auf die gegenüberliegende vorhandene Wohnbebauung entsteht, auszuschließen, sind alle Fassaden in Richtung Bahnlinie hochschallabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von mindestens 8 dB auszuführen. Dadurch wird erreicht, dass Pegelerhöhungen durch Reflexionen Ostseitig an der vorhandenen Bebauung von Lahnstein ausgeschlossen sind, so dass der gesamte Baukörper einschließlich des Walls als unbedenklich zu betrachten ist.

Am südlichen Rand des neuen Baugebiets tangieren Geräuschimmissionen aus dem Bestand. Ein dort an das Plangebiet grenzender Gewerbebetrieb arbeitet zur Tages- und Nachtzeit. Auf dem Firmengelände findet überwiegend Fahr- und Verladeverkehr statt. Nach Angaben des Betreibers sind in der Zeit von 6 bis 22 Uhr etwa dreißig Lkw An- und Abfahrten zu erwarten. Weiterhin sind mehrere Gabelstapler zum Be- bzw. Entladen der Lkw im Einsatz. Bei einer Verladezeit von sechzig bis neunzig Minuten pro Lkw und Einsatz der Stapler liegt eine geräuschintensive Gesamtverladezeit von etwa fünf Stunden am Tag vor. Zur Nachtzeit findet nur Fahrverkehr, jedoch kein Verladebetrieb statt. Ferner ist die Kohlendioxidpumpe innerhalb eines an der Max-Schwarz-Straße vorhandenen Gebäudes über 24 Stunden in Betrieb.

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Geräuschimmissionen wurden die Angaben des Betreibers in die Berechnung eingestellt. Wie die Ergebnisse zur Tageszeit zeigen, sind Richtwertüberschreitungen im Nahbereich des Gewerbebetriebes bzw. der Gewerbegebietsfläche nicht gegeben bzw. nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit wird ebenfalls der Richtwert von 45 dB(A) eingehalten. Die Bewertung ergab, dass zur Tageszeit der zulässige Immissionsrichtwert für einzelne Pegelspitzen von 90 dB(A) eingehalten wird. Zur Nachtzeit sind allerdings bei Nutzung der Haupteinfahrt Pegelspitzen von mehr als 65 dB(A) an der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung nicht auszuschließen. Insoweit sehen die Bebauungsplan-Festsetzungen hier erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude vor.

2.4.2 Erschließung

2.4.2.1 Anbindung des Baugebiets

Das Plangebiet ist heute über die südwestlich parallel zur Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs verlaufende Max-Schwarz-Straße erschlossen. Diese geht im Norden im Bereich des Martinsschlosses in die Schlossstraße über und mündet in die Zollgasse, welche nach einer Unterführung unter der noch aktiven Bahntrasse an das örtliche Straßennetz der Ortsmitte von Lahnstein und an das überörtliche Verkehrsnetz über die Braubacher Straße anbindet. Im Südosten besteht eine direkte Anbindung der Max-Schwarz-Straße an die Bundesstraße B 42 und über diese an die Braubacher Straße.

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

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

Die Machbarkeitsstudie hat mehrere Varianten untersucht, von denen eine letztendlich als Grundlage für die Bauleitplanung übernommen wurde. Soweit es die äußere Anbindung des Areals betrifft, bei der alle Varianten außerhalb des Plangeltungsbereiches liegen, sind allerdings nach wie vor weitere Varianten offen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht fixiert werden müssen.

Einzig eine unabhängig von der Machbarkeitsstudie angedachte Variante, unmittelbar vom „Rheinquartier“ einen Brückenschlag zur Braubacher Straße vorzunehmen, müsste unmittelbar in den Bebauungsplan einfließen. Eine Straßenquerung der mehrgleisigen Bahnstrecke bei Einhaltung der entsprechenden Höhen ließe sich jedoch nur mit einem gewaltigen Kostenaufwand bewerkstelligen und würde auf der Braubacher Straße erhebliche Eingriffe mit sich bringen - falls überhaupt konstruktiv zu bewerkstelligen. Im Weiteren würde der dorthin fließende Verkehr die gleichen innerstädtischen Straßenzüge nutzen, die bei der Variante „Zollgasse“ im Folgenden dargelegt sind - also keine Vorteile mit sich

bringen, sondern eher eine zusätzliche Beeinträchtigung in die gewachsenen Strukturen der Stadt verursachen.

Die Machbarkeitsstudie teilt die Ziel- und Quellverkehre in mehrere Routen auf, deren Wahl von den Zielrichtungen und den Widerständen abhängt. Grundsätzlich wurden vier Hauptrouten identifiziert, von denen zwei Routen den Großraum Koblenz, eine Route die südliche Richtung (Braubach und weiteres Mittelrheintal) und eine Route die Lahnsteiner Innenstadt bedienen.

Für die derzeitige Situation, in der zunächst die Flächen erschlossen und bebaut werden sollen, ergibt sich eine Aufteilung, die zum einen von nahen Wegen in die Kernstadt und zum anderen von Berufsverkehren im Großraum des nördlichen Mittelrheintales gekennzeichnet ist.

Für nahe Wege kommen in zunehmendem Maße Fußläufigkeit und noch stärker Radverkehr in Frage. Die Berufsverkehre werden größtenteils durch den MIV (motorisierten Individualverkehr) abgewickelt. Für die derzeitige Situation wird der „modal split“ für die einzelnen Wege der Nutzergruppen mit einem Anteil zwischen 72 % und 80 % für den MIV angesetzt. Um eine wirksame ÖPNV-Erschließung für den neuen Stadtteil zu erreichen, ist es mittelfristig empfehlenswert, eine Buslinie über die verlegte Max-Schwarz-Straße zu führen. Wenn sich kein Ringverkehr realisieren lässt, könnte städtebaulich im Bereich des zentralen Wenzelplatzes eine Umfahrung oder Wendemöglichkeit geschaffen werden.

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

Die durch das Vorhaben bedingten zusätzlichen Verkehrsmengen der Knotenpunkte für die Varianten 1 und 2 können als abwickelbar eingeschätzt werden. Alle zusätzlichen Strombelastungen für die acht wesentlichen Knotenpunkte dieser Varianten wurden ermittelt. In Abhängigkeit von den Bestands-Knotenstrombelastungen im Bestand können damit für einzelne Knotenpunkte Leistungsfähigkeitsnachweis zur erreichbaren Qualitätsstufe in Anlehnung an die HBS-Methodik geführt werden, dessen Ergebnis den Rückschluss auf die künftige Verkehrsabwicklung erlaubt. Aus vorhandenen Querschnittszählraten der Straßenbauverwaltung für die Bundesstraße wurden exemplarisch für den Knotenpunkt B 42 / Gewerbegebiet Süd Annahmen einer plausiblen Knotenpunktbelastung abgeleitet und für einen Leistungsfähigkeitsnachweis der Früh- und Nachmittagsspitzenstunde herangezogen.

Es lässt sich zumindest abschätzen, dass mit der vorhandenen Vorfahrtsregelung bei den ermittelten zusätzlichen Verkehrsmengen des Rheinquartiers der Verkehr für den Knoten abwickelbar sein wird, auch wenn die Linkseinbieger Richtung Braubach hier mit längeren Wartezeiten rechnen müssen. Das Ergebnis relativiert sich, wenn man bedenkt, dass es sich nur auf die Spitzenstunde bezieht und ja lediglich den Endzustand einer künftigen Entwicklung darstellt. Von der Tendenz können hier relativ geringe Belastungsverringerungen das Ergebnis günstiger gestalten.

Die Entscheidung fällt damit für die Variante 1.

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

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

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

Teilbereich der Fahrbahn wurden zur Zeit der Untersuchung als Parkstreifen für Mitarbeiter, der gegenüberliegende Fahrstreifen in Spitzenzeiten durch Lkws zur Anlieferung genutzt. Die verbleibende und effektiv für Gegenverkehr nutzbare Fahrbahnbreite betrug in diesen Fällen nur noch knapp 4,50 m. Die Leistungsfähigkeit der Straße mag daher zeitweise gemindert sind, ist aber dennoch nicht unvertretbar eingeschränkt. Durch entsprechende Park- und Halteverbote wäre diese Problematik zwar zu beseitigen; allerdings sind alternative Aufstellflächen sowohl für Pkw als auch Lkw im öffentlichen Raum derzeit nicht vorhanden.

Die Leistungsfähigkeit der Verbindung wird des Weiteren bestimmt vom Linksabbiegestreifen auf der B 42 mit einer bestehenden Aufstelllänge von etwa fünfundvierzig Metern. Auch diese wird in Einzelfällen beeinträchtigt durch Lkws, die vor der Einfahrt auf das Werksgelände dort warten müssen.

Die Machbarkeitsstudie empfiehlt zur Sicherung bzw. Erhöhung der Leistungsfähigkeit ein Maßnahmenkonzept hinsichtlich des Parkens auf der Max-Schwarz-Straße in Kooperation mit den Firmen Philippine und Zschimmer & Schwarz. Hier sollte überlegt werden, ob man das Anliegerparken von der Fahrbahn auf Werksflächen oder neu zu schaffende Flächen verlegen kann, um das Begegnen besser abwickelbar zu machen. Eine Alternative dazu wäre die einseitige Verbreiterung der Straße auf einer Länge von etwa vierhundert Metern.

Unbenommen bleibt die Nutzung der Variante 2.

Die direkte Anbindung über Schlossstraße und Zollgasse bietet sowohl eine direkte Zufahrt zur Lahnsteiner Innenstadt als auch eine zusätzliche Anbindung für Nutzer der B 42 in/aus Richtung Koblenz mit kürzeren Wegen als der Variante 1.

Weiter wird der Verkehr über die Bürgermeister-Müller-Straße, die Südallee, die Sebastianastraße auf die Ostallee und über den Verteilerkreisel Rheinhöhenweg an die B 42 (Anschlussstelle Lahnstein-Mitte) geführt.

Die Situation ist insgesamt beengt und durch das gewachsene und für den Stadtstraßenverkehr organisatorisch optimierte Bestandsnetz gekennzeichnet.

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

Aus der Sicht des Gutachters gibt es mehrere Maßnahmen und Möglichkeiten für eine Erhöhung der Unterführung, u.a. ein Teilabbruch des vorhandenen Überbaus, eine Sohlabsenkung mit oder ohne Hochwassererhöhung oder ein Ersatzneubau mit verändertem Querschnitt (beispielsweise Fahrbahnbreite von ca. sechs Metern, zusätzlicher Geh- und Radweg mit drei Metern Breite). Die beidseitigen Schleppkurvenbereiche werden bei Neubau der Widerlagerwände und der angrenzenden Flügelmauern berücksichtigt. Damit wird sowohl eine befahrbare Andienung in Richtung Hochstraße als auch stadtwärts in die Bürgermeister-Müller-Straße ermöglicht. Erfahrungsgemäß ist das Verfahren unter Regie der DB AG mit langen Vorlauf- und Vorverhandlungszeiten und hohen Kostenbeteiligungen durch den Verursacher verbunden. Erst damit würde sich an der Situation auf der Stadtseite eine Veränderung geben, wenngleich auch in eingeschränktem Maße.

Weitere Untervarianten in der Verkehrsführung sieht die Machbarkeitsstudie durch wahlweise Richtungsverkehr unter Einbeziehung der Unterführungen Kirchstraße und Brunnenstraße. Dadurch könnte auch zusätzlich ein Gehweg durch das Bauwerk Zollgasse geführt werden. Diese größtenteils ohne bauliche Maßnahmen umzusetzenden Alternativen wären jederzeit später nachzurüsten, sind aber auch mit einigen Nachteilen verbunden, die die Studie explizit auflistet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt berühren sie die Bauleitplanung nicht.

Für den Fußgänger- und Radverkehr ist die Nutzung des Rheinradweges bzw. der Rheinanlagen grundsätzlich über die Verbindung zum Rheinuferbereich möglich. Mit Querung

der Bahnanlagen durch die Unterführungen Kirchstraße und Brunnenstraße ist auch die Erreichbarkeit der Innenstadt gegeben, wobei die sichere Begegnung mit dem Pkw-Verkehr bei den schmalen Querschnitten eingeschränkt ist und oft auf Sicht und mit gegenseitigem Warten gefahren werden muss.

Eine Fußgänger-/Radfahrerbrücke über die Bahn würde die Zugänglichkeit des rheinseitigen Gebiets grundsätzlich verbessern. Im Bereich der Bürgermeister-Müller-Straße und Schloßstraße sind allerdings die Platzverhältnisse für den Einbau der Rampen zu beengt. Als Standort wäre die Braubacher Straße eher geeignet, hier könnten vorbehaltlich der Verfügbarkeit der Grundstücke gegebenenfalls Restflächen zwischen Bahnkörper und Straße für die Entwicklung der stadseitigen Rampe nutzbar gemacht werden.

Außerhalb des Plangebiets kann auf die Variante 3 zurückgekommen werden.

Die sog. „Anbindung Nord / Entlastungsstraße“ würde in Teilen die Trasse der bereits geplanten und in einem gültigen B-Plan gefassten Trasse der Entlastungsstraße (L 335) nutzen. Die Erschließung erfolgt hierbei aus dem Norden über die Brückenstraße / Abzweig Frankenstraße über den Hafen.

Die dort vorhandene Unterführung der Frankenstraße unter der DB-Hauptstrecke ist zwar baulich in schlechtem Zustand, vom Querschnitt und von der lichten Höhe her aber in der Lage, Zweirichtungsverkehr aufzunehmen. Dadurch entfällt zunächst eine neue Bahnquerung einschließlich der damit verbundenen Verfahren. Die Trasse wird anschließend über DB-Altflächen zwischen Bahnstrecke und Industrieanlagen des Hafens geführt, passiert die südöstliche Ecke des Hafenbeckens und verläuft anschließend weiter parallel zur DB-Strecke mit Überbrückung der Kirchstraße und der Brunnenstraße bis zur Schloßstraße.

Als **Variante 4** erscheint eine Überführung des Kraftfahrzeugverkehrs durch Überbrückung der Bahnanlagen insgesamt bei den relativ geringen Verkehrsstärken (Binnenverkehr vom und zum Rheinquartier) im Zusammenhang mit hohen Investitionskosten und dem langwierigen Verfahrensaufwand gegenüber der DB AG wirtschaftlich unverhältnismäßig. Zudem würde keine Entlastung der Innenstadt erreicht werden.

2.4.2.2 Erschließung des Baugebiets

Aus dem städtebaulichen Bauungskonzept heraus soll die Max-Schwarz-Straße auf einem Teilabschnitt von der bisherigen Trasse in Richtung Osten verlegt und parallel zur Bahnstrecke geführt werden. Die alte Trasse bleibt aufgrund der umfangreichen Leitungslagen und der damit verbundenen Nutzungsrechte als Wartungsweg erhalten.

Für den Querschnitt der „verlegten Max-Schwarz-Straße“ wird eine Verkehrsfläche von neun Metern festgesetzt, darin enthalten ist ein 2,50 m breiter Rad- und Gehweg auf der der Bebauung zugewandten Seite. Alternativ oder ergänzend dazu ist eine Fußgänger- und

Radverkehrsführung über verbundene Wege auf die Rheinanlagen und damit ebenfalls an die Innenstadt möglich.

Beim Bau der verlegten Max-Schwarz-Straße sollte die Einschwenkung in den Altbestand Schlossstraße im Zuge der weiteren Planung geprüft werden. Hierzu sind Abstimmungen mit der DB AG zum verbleibenden Grundstück im Stellwerksbereich zu führen. Wenn keine zusätzliche Fläche im Einmündungsbereich erworben werden kann, besteht die Alternative in teilweisem Überbauen des rheinseitigen Parkplatzes.

Die inneren Erschließungsstraßen stellen einen großen Ring - von der Nordseite bis zum südlichen Ende - dar. Er ist aber nicht durchgehend befahrbar, sondern gliedert sich durch einen weiteren kleinen Ring - allesamt vernetzt durch weitere Stichstraßen und Anschlüssen an die neue Max-Schwarz-Straße. Alle Straßen können im Zweirichtungsverkehr befahren werden; Fußwege sollen vom Kfz-Verkehr freigehalten bleiben.

Das Anwohner- und Besucherparken wird nach dem Baukonzept in einer Kombination aus Abstellung auf den privaten Grundstücken (Freiflächen, Carports oder Garagen) und zentralen Abstellmöglichkeiten (beispielsweise Parkdecks) für Besucher bestehen. Zwingende Festsetzungen im Bebauungsplan hierfür sind nicht erforderlich; über die Stellplatzforderungen im Baugenehmigungsverfahren ist die Zahl der Stellplätze sichergestellt.

Die Erschließungsstraßen im Wohngebiet sollen als befahrbare Wohnwege angelegt werden, im Sinne eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“. Der Straßenraum wird niveaugleich angelegt, wodurch der „shared space“- Charakter hervorgehoben wird. Elemente der Straßenraumgestaltung sollen hier in Abhängigkeit von der jeweiligen Situation vor den Grundstücken Bepflanzungen oder optische bauliche Wechsel in der Befestigung sein. Sie werden im Bebauungsplan jedoch nicht als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, sondern privat betrieben und unterhalten. Demzufolge sind in der Planzeichnung keine „Straßen“, sondern Geh- und Fahrrechte vorgesehen, zugunsten verschiedener Nutzer. In ihrer Breite ist die Darstellung als „Korridor“ zu sehen, der etwa doppelt so breit ist wie die tatsächlich benötigte Fläche. Dies ermöglicht, die spätere Straßenführung in diesem Rahmen zu verschieben bzw. anzupassen.

2.4.3 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet

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

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

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

2.4.4 Entwässerung

Das Planungsgebiet befindet sich größtenteils innerhalb der Wasserschutzzone III (Weitere Schutzzone) des rechtsgültigen Trinkwasserschutzgebiets „Grenbach“ (Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen). Nur ein kleiner Teilbereich im nördlichen Planungsbereich befindet sich außerhalb des Wasserschutzgebiets.

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

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

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

Der Rhein als Hauptvorfluter (Gewässer I. Ordnung) befindet sich unmittelbar im Anschluss an das Planungsgelände in etwa zwanzig bis zweihundert Meter Entfernung.

Der Grenbach als oberirdisches Gewässer III. Ordnung innerhalb des natürlichen Gewässereinzugsgebiets des Rheins verläuft mit einer Fließlänge von rund sechzehnhundert Metern in südwestlicher Richtung entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und mündet in den Rhein.

Das Gewässer ist auf etwa sechshundert Meter Länge vollständig verrohrt. Das natürliche Gewässereinzugsgebiet des Grenbachs bis zur Rheinmündung ist rund einen Quadratkilometer groß. Das Einzugsgebiet oberhalb des Siedlungsgebiets Oberlahnstein beträgt knapp neunzig Hektar.

Der Grenbach kreuzt in Oberlahnstein südwestlich der Braubacher Straße die fünfgleisige Bahnanlage mit einem gemauerten Gewölbedurchlass. Diese Haltung der Grenbach-Verrohrung ist knapp einhundertvierzig Meter lang und durchquert das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs bis zum Schacht in der Max-Schwarz-Straße. In dem Gewölbedurchlass verlaufen zudem eine Thermalwasserleitung DN 300 (außer Betrieb) und ein Stahlrohr mit zwei eingezogenen Kabeln.

Beginnend ab der Max-Schwarz-Straße verläuft der Grenbach verrohrt in einem Stahlbetonkanal DN 2000 im Eigentum der Stadt Lahnstein innerhalb von Kleingarten- und Grünflächen bis zum Rhein. Dort befindet sich ein über acht Meter tiefes Absturzbauwerk mit Prallplatte, um Rückstau aus dem Rhein im Hochwasserfall zu verhindern.

Der Verlauf des Grenbachs bleibt unterirdisch erhalten. Eine Offenlegung ist aus ökologischer Sicht nicht sinnvoll, da die Verrohrung oberhalb und unterhalb des Plangebiets auf insgesamt etwa fünfhundert Metern bestehen bleibt und in das Gewässer auch Abwasser eingeleitet werden kann. Darüber hinaus kann die Einschnitttiefe in das Planungsgelände je nach geplanter Geländehöhe bis zu maximal vier Metern betragen, was aufgrund der dann entstehenden Sohltiefe und den anzulegenden Böschungen einen hohen Flächenverbrauch bei zusätzlich vorzunehmenden Maßnahmen der Unfallsicherung bedeutet.

2.4.4.1 Schmutzwasseranfall und -ableitung

Zur Schmutzwasserableitung des Entwässerungsgebiets wird der vorhandene öffentliche Mischwassersammler DN 700 zur Kläranlage nach Niederlahnstein genutzt werden. Dieser Kanal verläuft in mittlerer einer Tiefenlage von ca. 5,50 m in der Max-Schwarz-Straße. Die Kanaltrasse liegt damit auch in dem Bereich, der nach Verlegung der Max-Schwarz-Straße zurückgebaut wird, so dass der Bebauungsplan Flächen für ein Leitungsrecht vorsieht, die gegebenenfalls als dingliche Sicherung im Grundbuch eingetragen wird, um auch zukünftig eine Reinigung, Inspektion, Sanierung oder Erneuerung des Kanals gewährleisten zu können.

Die Schmutzwasserkanäle der Erschließungsfläche Rheinquartier können grundsätzlich jeweils im Freispiegelabfluss an den Bestandskanal an verschiedenen Übergabepunkten angeschlossen werden. Hierzu werden nach einer ersten groben Abschätzung Kanaldurchmesser DN 250 bis DN 300 in einer Tiefenlage zwischen gut zwei und sechs Metern gegenüber Urgelände erforderlich. Die geschätzte Kanalgesamtlänge beträgt rund 2.230 m.

Anhand des geplanten Entwässerungsgebiets und üblicher häuslicher und gewerblicher Schmutzwasserspender wurde der potenzielle Schmutzwasserabfluss der drei Teilflächen abgeschätzt und die hydraulische Leistungsfähigkeit des Transportsammlers sowie der Kläranlage Niederlahnstein überprüft. Es bestehen keine hydraulischen Beeinträchtigungen, so dass die anfallenden Schmutzwassermengen dem städtischen Kanalnetz in der Max-Schwarz-Straße zugeleitet werden können.

2.4.4.2 Niederschlagsentwässerung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden drei Varianten zur Niederschlagswasserentwässerung des Erschließungsgebiets Rheinquartier näher untersucht: die Entwässerung im Mischsystem über die vorhandene Mischwasserkanalisation der Stadt Lahnstein, die Entwässerung im konventionellen Trennsystem (Direkteinleitung des anfallenden Niederschlagswassers ins Gewässer) und die Entwässerung im Trennsystem unter Berücksichtigung dezentraler Rückhaltung, Brauchwassernutzung, Dachbegrünung und Versickerung

Da die umliegenden bebauten Gebiete fast ausschließlich im Mischsystem entwässert werden, bietet sich zwar eine Entwässerung des Planungsgebiets als Mischkanalisation an; es ist grundsätzlich aus technischer Sicht möglich, das Erschließungsgebiet so zu entwässern und an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Max-Schwarz-Straße anzuschließen. Die hydraulischen Kapazitäten zur Übernahme des gesamten Schmutz- und Niederschlagswassers - auch gedrosselt - sind aber sowohl im Transportsammler als auch auf der Kläranlage in Niederlahnstein nicht gegeben.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll „Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“. Dieses bedeutet für den Neubau von Erschließungsgebieten faktisch ein Verbot des Mischwassersystems (Mischwassererzeugung und -ableitung).

Aus entwässerungs- und genehmigungstechnischer Sicht wird daher das Trennsystem eingesetzt, wobei abflussreduzierende Maßnahmen wie dezentrale Rückhaltung, Brauchwassernutzung und Dachbegrünung berücksichtigt werden können.

Das so genannte „konventionelle Trennsystem“ leitet Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt ab; aus wirtschaftlichen und technischen Gründen kann es jedoch nur dann als sinnvoll erachtet werden, wenn für das anfallende Niederschlagswasser Möglichkeiten zur Versickerung oder zur Gewässereinleitung in Planungsnähe gegeben sind. Dies ist hier der Fall.

Die Abwasserableitung im Trennsystem erfolgt in der Regel über ein Kanalisationssystem. Für die Niederschlagswasserableitung kommt neben einem Regenwasserkanal zwar grundsätzlich auch eine oberflächennahe Ableitung über straßenbegleitende Gräben in Betracht, was hier aufgrund der zur Verfügung stehenden bzw. erforderlichen Fahrbahnquerschnitte unter Einbeziehung der zukünftigen Grundstückszufahrten nicht verfolgt wird.

Für die Niederschlagsentwässerung sind grundsätzlich die Restriktionen aus der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sowie die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser zu beachten. Bedingt durch die Nähe zum Rhein und dem Verlauf des Grenbachs wird bei dieser Variante die Niederschlagswasserableitung über Regenwasserkanäle mit Anschluss an die Grenbach-Verrohrung favorisiert. Hierbei ist unter anderem sicherge-

stellt, dass das anfallende Niederschlagswasser aus der Wasserschutzzone III abgeleitet und erst außerhalb dieser in den Rhein eingeleitet wird.

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

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

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann prinzipiell vor Ort in Teichen, Mulden, Gräben mit Querriegeln oder Zisternen gespeichert werden, um es für vielfältige Zwecke zu nutzen (beispielsweise Bewässerung in Gärten, Regenwassernutzung in Haus und Gewerbe). Alle Speicher benötigen einen Überlauf in ein Ableitungssystem. Der Einfluss auf die Abflussspitze im Ableitungssystem ist von der spezifischen Größe des Speichers und seiner Nutzung abhängig. Insgesamt hat die dezentrale Rückhaltung und Brauchwassernutzung im Gebiet jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf die hydraulische Dimensionierung der Regenwasserkanäle und ist eher als flankierende Maßnahme zu verstehen. Daher wird sie auch nicht als solche festgesetzt.

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

Aufgrund der Lage großer Teile des Planungsgebiets innerhalb der Wasserschutzzone III sind einer Niederschlagswasserversickerung - zentral wie dezentral - entsprechend der gültigen Trinkwasserschutzverordnung Restriktionen gesetzt. Wenn überhaupt, ist demnach nur die Versickerung gering belasteter (nicht schädlich verunreinigter) Niederschlagsabflüsse von Dachflächen, Rad- und Gehwegen, Hofflächen in Wohngebieten und Wohnstraßen breitflächig über die belebte Bodenzone (Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerung) zulässig. Eine oberflächennahe Versickerung der Niederschlagsabflüsse aus der Erschließungsstraße über straßenbegleitende Versickerungsmulden ist innerhalb der Wasserschutzzone III verboten.

Aus Gründen des Trinkwasserschutzes soll nach Auffassung der SGD Nord grundsätzlich auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser verzichtet werden, auch wenn dieses aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nach derzeitigem Kennt-

nisstand gegebenenfalls möglich wäre. Insoweit wird auch hier von einer verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen.

2.4.5 Umweltbericht

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

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

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

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

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

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnisse die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

2.4.6 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Artenschutz

Es wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der. In diesem wird in einer Bilanzierung die ökologische Wertigkeit nach derzeitigem Planrecht der Wertigkeit nach der Neuplanung gegenübergestellt.

Um eine Beeinträchtigung streng geschützter Arten durch das Vorhaben auszuschließen, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Im Oktober 2014 wurde der erste Entwurf für eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (SAP) zum Rückbau des Güterbahnhof Oberlahnstein erarbeitet (Landschaftsökologie und Zoologie Twelbeck,

Mainz 2014). Prüfgegenstand hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote und damit artenschutzrechtlich relevant sind gemeinschaftsrechtlich geschützte europäische Vogelarten sowie streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind gemäß Gutachten im vorliegenden Fall potenziell Fledermäuse, europäische Vogelarten und Reptilien relevant.

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

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

In Bezug auf die Fauna im Plangebiet wurden vier streng geschützte Fledermausarten ermittelt, die im Vorhabengebiet jagen. Entsprechende Quartiere wurden nicht festgestellt. Lediglich wurden potenzielle Ruhestätten von Fledermäusen in den ehemaligen Bahngelände festgestellt. Werden diese dauerhaft beseitigt, ist ein entsprechender Ausgleich durch neue Spaltenquartiere erforderlich.

Als planungsrelevant gelten alle europäischen Vogelarten. Diese wurden artenschutzrechtlich geprüft. Erfasst wurden insgesamt 23 Vogelarten; Arten des Anhangs I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Vogelarten wurden nicht nachgewiesen. Um Verbotstatbestände durch die Zerstörung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden, dürfen Gehölze im Vorhabenbereich nur im Winter, außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, gefällt werden. Die Zerstörung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Abbruch der Gebäude ist durch neue Nisthilfen zu ersetzen.

Die Untersuchungen bestätigen eine Population der streng geschützten Mauereidechse im Vorhabengebiet. Das Gutachten hat eine Population von 1.236 Tieren auf der Grundlage mehrerer Zählungen errechnet. Für diese Population wird im Plangebiet mittels eines Schotterwalls mit Grus-Streifen und Sandlinsen zur Eiablage entlang der aktiven Bahntrasse ein Ersatzlebensraum als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme geschaffen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

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

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

Einhaltung des aufgestellten Ablaufplans kommt es zu keinem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Soweit die Aussagen der Fachbeiträge mit den Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans umsetzbar sind, wurden diese ausnahmslos in diesen integriert.

2.5 Erläuterung ausgewählter Festsetzungen

2.5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan gliedert sich in sieben einzelne Teilbereiche mit entsprechender numerische Kennzeichnung. Gemäß § 6 i.V.m. § 1 Abs. 4-9 BauNVO wird in allen Teilen ein Mischgebiet festgesetzt, so wie es der Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein vorgibt.

Die einzelnen Nutzungsarten eines Mischgebiets, wie sie der Katalog der Baunutzungsverordnung auflistet, werden nicht in der vorgegebenen Form übernommen. Vielmehr teilt sich der Bebauungsplan in drei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsarten; es sind dies die zusammengefassten Mischgebiete MI-1 und MI-5, MI-2 bis MI-4 sowie MI-6 und MI-7.

Die Mischgebiete MI-2, MI-3 und MI-4 nehmen den größten Teil des Gebiets ein, in dem Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts- und Bürogebäude als auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Allgemein zulässig sind, aber auch Anlagen für Verwaltungen, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können. So wird der Mischgebiets-Charakter gewahrt. Kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke bleiben bei der Prüfung ihrer Zulässigkeit auf das Vorliegen von Ausnahmetatbeständen beschränkt, das diese sich unter Umständen störend auf benachbarte, schutzwürdige Nutzungen auswirken können, insbesondere auch eines aufgrund erhöhten Andienungsverkehrs. Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Die Mischgebiete MI-1 und MI-6 bilden die Riegel-Bebauung, die entlang der verlegten äußeren Erschließungsstraße den östlichen Abschluss des Gebiets bildet. In diesem Bereich sind auch Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig und können zudem Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Mischgebiete MI-6 und MI-7 befinden sich am südlichen Ende des Gebiets. Hier wird die Wohnnutzung auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter beschränkt. In diesem Teilgebiet sind Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als auch sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Auch hier bleiben Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten - wie im gesamten Baugebiet - als unzulässig außen vor.

Da Vergnügungsstätten in Mischgebieten in den Teilen des Gebiets zulässig sind, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, bedurfte es hier eines expliziten Ausschlusses.

Im Bebauungsplan können einzelne der unter einer Nummer einer Baugebietsvorschrift der Baunutzungsverordnung zusammengefassten Nutzungen ausgeschlossen werden. Für eine solche Festsetzung bedarf es städtebaulicher und nicht moralischer oder gewerbe-rechtlicher Gründe. Denn Festsetzungen des Bebauungsplans als Bodennutzungsregelungen sind nur gerechtfertigt, wenn sie von dem Ziel bestimmt sind, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten und eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeinde muss in Bezug auf Probleme, die nicht die Ordnung der Bodennutzungen, sondern andere Bereiche betreffen, wie den allgemeinen Jugendschutz und die Vorsorge gegen die Förderung oder Ausbeutung der Spielleidenschaft, die Wertung des dafür zuständigen Bundesgesetzgebers hinnehmen, der die Gewerbefreiheit auch für Spielhallen gewährleistet und den durch sie möglichen Gefahren für die genannten Gemeinwohlbelange durch bestimmte Anforderungen in der Gewerbeordnung vorzubeugen sucht.

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

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes müssen die städtebaulichen Gründe eine spezielle Qualität haben. Diese sind vorliegend gegeben, da es in erster Linie darum geht, das neue „Rheinquartier“ ausschließlich als solches entstehen zu lassen, damit von Beginn an der gefürchtete „Trading down-Effekt“ nicht einsetzen kann.

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

2.5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl wird aus der Tabelle der Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete mit 0,6 übernommen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer höheren Geschoss-

zahl geht einher mit einer Minderung der GRZ auf 0,4; hierdurch soll ein Ausgleich zwischen Kubatur des Gebäudes und freizuhaltender Grundstücksfläche geschaffen werden.

Eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 gemäß Absatz 2 geschieht in den Mischgebieten MI-6 und MI-7 aus städtebaulichen Gründen; die dortige GRZ von 0,8 orientiert sich an derjenigen eines Gewerbegebiets. In diesen beiden Gebieten am südlichen Ende des Planbereiches sind keine Wohngebäude zulässig. Die Nutzung entspricht in etwa einem Gewerbegebiet, beschränkt die Emissionen allerdings auf den Charakter eines Mischgebiets, um der umgebenden Nutzung zu entsprechen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher nicht beeinträchtigt; ebenso entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Mindesthöhe der baulichen Anlagen in den Mischgebieten MI-1 und MI-6 resultiert aus dem Erfordernis des Lärmschutzes gegenüber den Verkehrswegen. Der Höchstwert kann der Vorhaltung von höheren Gebäuden dienen, wobei die Zahl der Geschosse in Abhängigkeit der Geschosshöhe (für den Wohnungsbau etwa drei Meter) und gegebenenfalls höheren Sockelgeschossen, auch für Tief- und Halbtiefgaragen, variieren kann.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf die Grundlage der Fußbodenhöhe des „Erdgeschosses“ gesetzt, hier als „unterstes Vollgeschoss über der Geländeoberfläche“ bezeichnet, um Auslegungsfragen über Erd- oder (bewohntes) Untergeschoss vorzubeugen. Damit einher geht, über die Addition der maximalen Gebäudehöhe, eine ebenso maximale Höhe der baulichen Anlagen über dem Meeresspiegel, welche nun eindeutig fixiert ist und insbesondere den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung trägt. Von dort aus war die Anpassung an vorhandene städtische Strukturen gewünscht und die Freihalten von Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern gefordert worden.

Aus diesen Belangen resultierend war die maximale Gebäudehöhe für die zweite öffentliche Auslegung reduziert worden. Auch im Zusammenspiel mehrere Ausnahmeregelungen, die der Bebauungsplan explizit festsetzt, können die vorgegebenen maximalen NHN-Höhen nicht überschritten werden. Dies trifft auch auf den Bereich der „Riegel-Bebauung“ in den Mischgebieten MI-1 und MI-6 zu, die dem Schallschutz dient.

Nach Empfehlungen der für die Baukultur und Denkmalschutz im Welterbegebiet zuständigen Fachbehörden ist dieser „Riegel“ auf eine Gebäudehöhe von höchstens sechzehn Meter abgesenkt worden und eine Erhöhung nur unter bestimmten Voraussetzungen gestattet wird. Insoweit sieht der Bebauungsplan in einem festgelegten Teilbereich der aktiven Lärmschutzbebauung, der sich auf etwa sechzig Prozent der Länge des gesamten „Riegels“ beschränkt, eine ausnahmsweise Erhöhung der Gebäude um sechzehn Prozent vor. Diese Ausnahme wird allerdings nur unter der Auflage eines Nachweises, dass dadurch „keine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zum Schieferkegel der Marksburg von den beiden Bundesstraßen B 9 und B 42, vom Rhein und von den beiden rheinbegleitenden Radwegen entsteht.“ (Zitat aus den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans).

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

Die gewählten Geschossflächenzahlen sollen allen Belangen gerecht werden. Dabei wurden auch die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten, da die Anforderungen des § 17 Abs. 2 erfüllt und die Überschreitungen auszugleichen sind.

Dies insbesondere daher, weil einer übermäßigen Verdichtung dieser Teilgebiete durch ihre geringe Fläche unter Einhaltung der wasserschutzrechtlichen Auflagen Grenzen gesetzt sind und die angrenzenden Bahnflächen im Osten als auch die öffentlichen Grünflächen im Westen einen mehr als ausreichenden Ausgleich im Verhältnis überbaubarer zu nicht überbaubarer Fläche bieten. Nicht zuletzt erfordern gerade die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Form des Lärmschutzes die Errichtung von Gebäude mit einer Mindesthöhe, denen die Geschossflächenzahl Rechnung tragen muss.

2.5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Dies betrifft auch die Führung der Nutzungsrechte (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) deren Grundbucheintrag mit genau definierten Vorgaben zu erfolgen hat. Hier soll der Plan flexibel bleiben, damit im Falle einer anderweitigen Führung von Leitungen oder ihres gänzlichen Wegfalls keine unbegründbaren Einschränkungen bei der Wahl eines Gebäudestandortes auftreten.

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

In der Planzeichnung sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen eingetragen. Mit den Nummern 1 bis 4 sind verschiedene Nutzungsrechte unterschieden worden, die zur Erschließung dienen. Des Weiteren sind Leitungsrechte eingetragen, wo diese für eine wirtschaftliche Leitungsführung mit dem vorhandenen Gefälle sinnvoll sind.

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

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

2.5.5 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung

Die örtlichen Bauvorschriften nach der Landesbauordnung werden als auf Landesrecht beruhenden Regelungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die Höhe von Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie entsprechen im Wesentlichen dem Umfang der Festsetzungen in anderen aktuellen Neubaugebieten Lahnsteins, verzichten allerdings auf jegliche Art von Vorgaben hinsichtlich der Dachgestaltung. Die Reglementierung von Mindestdachneigungen in Verbindung mit Gaubenlängen- und -höhen hat sich in den letzten Jahren praktisch als hinderlich bei der Entwicklung moderner Architektur erwiesen, die wieder verstärkt auf flachere Neigungen bis hin zum Flachdach tendiert. Gründe, dies aus gestalterischen Überlegungen verhindern bzw. einschränken zu wollen, gibt es nicht.

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

Für die (überwiegend) gewerblich genutzten Teilgebiete MI-5, MI-6 und MI-7 werden keine zusätzlichen Bepflanzungsvorgaben getätigt. Die Nutzungsmöglichkeiten dieser urban bzw. gewerblich geprägten Quartiere sollen nicht eingeschränkt werden und bedürfen auch keiner zwingenden Begrünung; aus gestalterischen Gründen bleibt selbstverständlich jegliche Art der Anpflanzung unbenommen.

2.6 Verfahren

2.6.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 20. April 2015 gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, für den vom Rhein im Westen, der Zollgasse im Norden, den Bahnflächen im Osten und einer noch genau zu bestimmenden Linie im Süden umschlossenen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Er erhält die Nummer 45 und den Namen „Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Nord“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches hat sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ergeben.

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

2.6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.7.1.1 ab Seite 90 gelistet.

2.6.3 Beteiligung der Behörden

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 12. Mai 2015 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

Mit Fristsetzung von einem Monat - entsprechend dem 15. Juni 2015 - wurden die Behörden aufgefordert, auch Aufschluss über beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können.

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

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

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

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte wurden vorgebracht von:

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

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

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.7.2.1 ab Seite 92 gelistet; eine später eingegangene Stellungnahme findet sich im Abschnitt 2.7.2.3 ab Seite 94.

2.6.4 Erste Abwägung

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

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

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

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

2.6.5 Beschluss zur Öffentlichen Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18. April 2016 die Planung in der damals vorliegenden Fassung anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichen Auslegung beauftragt.

2.6.6 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom Mittwoch, den 11. Mai 2016 bis Freitag, den 10. Juni 2016 statt. Sie wurde am 29. April 2016 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 17 bekannt gemacht.

Öffentlich auslegt wurden die Bestandteile des Bebauungsplans wie im Abschnitt 1.1.2 auf Seite 6 gelistet sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die in diese Begründung integriert sind.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen wurden in der öffentlichen Bekanntmachung als solche aufgeführt:

- *Umweltbericht als Bestandteil der Begründung (...);*
- *Stellungnahmen und Gutachten zu den Themen Lärm, Artenschutz und Verkehr:*
- *Landschaftsplanerischer Beitrag (...);*
- *Schalltechnische Bewertung im Zusammenhang mit dem geplanten „Rheinquartier“ in Lahnstein (...);*
- *Verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung (Machbarkeitsstudie) (...);*
- *Stellungnahmen von Behörden, Träger der öffentlichen Versorgung, Telekommunikationsunternehmen, sonstige Planungsträger und öffentliche Interessensvertreter aus den frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (auffindbar im Kapitel 2.7.2 der Begründung):*
Eingabe 1.3 als Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz vom 2. Juni 2015 / Eingabe 1.4 als Schreiben der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur vom 10. Juni 2015 / Eingabe 1.5 als Schreiben der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems vom 11. Juni 2015 / Eingabe 1.7 als Schreiben des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Standort Diez vom 9. Juni 2015 / Eingabe 1.8 als Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz vom 20. Mai 2015 / Eingabe 1.9 als Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur vom 3. Juni 2015.
- *Diesen Unterlagen lassen sich folgende umweltbezogene Informationen entnehmen:*
 - * *Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden finden sich in den Schreiben der Kreisverwaltung, der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz und im Umweltbericht. Es werden dort Hinweise gegeben bzw. Aussagen getroffen zur Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens und der Abwehr schädlicher Bodenveränderungen.*
 - * *Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser finden sich in den Schreiben der Kreisverwaltung, der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz und im Umweltbericht. Es werden dort Hinweise gegeben bzw. Aussagen getroffen, um die Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.*
 - * *Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen / Tiere / Lebensräume finden sich in dem Schreiben der Kreisverwaltung und im Umweltbericht. Es werden dort Hinweise gegeben bzw. Aussagen getroffen zum Erhalt und zur Entwicklung der biologischen Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften, zum Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse und der besonders geschützten Blauflügel-*

gen Ödlandschrecke, zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zu artenschutzrechtlichen Vorgaben.

* Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild finden sich in den Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe, der Kreisverwaltung und im Umweltbericht. Es werden dort Hinweise gegeben bzw. Aussagen getroffen zur Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Menschen.

* Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima / Luft finden sich in dem Schreiben der Kreisverwaltung und im Umweltbericht. Es werden dort Hinweise gegeben bzw. Aussagen getroffen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas und zum Erhalt von Gebieten mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen; desweiteren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter, Immissionswerte für Schadstoffe.

* Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und Gesundheit finden sich in den Schreiben der Industrie- und Handelskammer, der Kreisverwaltung, des Landesbetrieb Mobilität, der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht und im Umweltbericht. Es werden dort Hinweise gegeben bzw. Aussagen getroffen zum Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen; desweiteren zur Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Es wurde desweiteren darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

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 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 4. Mai 2016 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

- *Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen;*
- *Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz*
- *Handwerkskammer Koblenz, Koblenz;*
- *Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, Koblenz;*
- *Stadtverwaltung Koblenz, Koblenz;*
- *Verbandsgemeindeverwaltung Braubach-Loreley, St. Goarshausen;*
- *Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel, Kobern-Gondorf;*
- *Vermessungs- und Katasteramt, St. Goarshausen.*

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte wurden vorgebracht von:

- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Email vom 30. Mai 2016.*

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind in den Abschnitten 2.7.1.2 ab Seite 91 (Öffentlichkeit) und 2.7.2.2 ab Seite 93 (Behörden) gelistet.

2.6.7 Zweite öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert bzw. ergänzt. Daher war er gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen; die Stellungnahmen waren erneut einzuholen.

Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die geänderten bzw. ergänzten Teile wurden in den ausgelegten Unterlagen deutlich markiert.

Es handelt sich dabei um folgende Änderungen bzw. Ergänzungen:

- *Abschnitt 1.2.2, Maß der baulichen Nutzung, i.V.m. dem neuen Abschnitt 1.2.11, Festsetzung der Höhenlage: Die Festsetzungen wurden gänzlich neu aufgebaut, wobei Maximalhöhen teilweise reduziert bzw. nur unter Einhaltung von Auflagen zulässig sind.*
- *Abschnitt 1.2.3, Bauweise: Die Festsetzungen über die einzuhaltende Bauweise wurden ergänzt.*
- *Abschnitt 1.2.4, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen: Die überbaubaren Flächen wurden in den Mischgebieten MI-1 und MI-6 um die Festsetzung einer Baulinie ergänzt.*

- *Abschnitt 1.2.6, Öffentliche Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: Die zeichnerische Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entfiel.*
- *Abschnitt 1.2.7, Öffentliche und Private Grünflächen: Die vormals als Private Grünfläche mit der Kennzeichnung PG-2 vorgesehene Fläche wurde zeichnerisch als Öffentliche Grünfläche ÖG festgesetzt und entsprechend den bisher hierfür vorgesehenen Festsetzungen redaktionell angepasst; eine auf der Privaten Grünfläche enthaltene, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche war dabei entfallen, wurde aber vor dem Satzungsbeschluss zur Klarstellung gegenüber dem Versorgungsträger redaktionell wieder eingefügt.*
- *Abschnitt 1.2.9, Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: Die Nutzungsrechte auf den Flächen NR-2 und NR-3 wurden jeweils um ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ergänzt.*
- *Abschnitt 1.3.1, Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen: Die Gestaltung der Außenwände, bisher nur für Hauptgebäude geregelt, wurde für Nebengebäude und Garagen entsprechend ergänzt sowie in einem Teilbereich die Festsetzung für ein zwingend zu errichtendes Flachdach vorgenommen.*
- *Planzeichnung: Neben den vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen, die auch zeichnerisch Umsetzung fanden, wurden die Flächen des Mischgebiete entlang der ehemaligen Max-Schwarz-Straße (jetzt: öffentliche Grünfläche) unter Einhaltung eines Mindestabstandes von drei Metern zur Achse des dort liegenden Abwasserkanals vergrößert.*

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurden verkürzt.

Die zweite Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom Montag, den 1. August 2016 bis Freitag, den 12. August 2016 statt. Sie wurde am 22. Juli 2016 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 29 bekannt gemacht.

Öffentlich auslegt wurden die Bestandteile des Bebauungsplans wie im Abschnitt 1.1.2 auf Seite 6 gelistet sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die in diese Begründung integriert sind:

Folgende Arten umweltbezogener Informationen wurden in der öffentlichen Bekanntmachung als solche aufgeführt:

- *Umweltbericht als Bestandteil der Begründung (...);*
- *Stellungnahmen und Gutachten zu den Themen Lärm, Artenschutz und Verkehr;*
- *Landschaftsplanerischer Beitrag (...);*
- *Schalltechnische Bewertung im Zusammenhang mit dem geplanten „Rheinquartier“ in Lahnstein (...);*
- *Verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung (Machbarkeitsstudie) (...);*

- *Stellungnahmen von Behörden, Träger der öffentlichen Versorgung, Telekommunikationsunternehmen, sonstige Planungsträger und öffentliche Interessensvertreter aus den frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (auffindbar im Kapitel 2.7.2 der Begründung):
Eingaben 1.3 und 2.3 als Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz vom 2. Juni 2015 und 15. Juni 2016 / Eingaben 1.4 und 2.4 als Schreiben der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur vom 10. Juni 2015 und 24. Mai 2016 / Eingaben 1.5 und 2.5 als Schreiben der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems vom 11. Juni 2015 und 13. Juni 2016 / Eingaben 1.7 und 2.7 als Schreiben des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Standort Diez vom 9. Juni 2015 und 2. Juni 2016 / Eingabe 1.8 als Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz vom 20. Mai 2015 / Eingabe 1.9 als Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur vom 3. Juni 2015 / Eingabe 2.8 als Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Koblenz vom 10. Juni 2016.*
- *Diesen Unterlagen lassen sich folgende umweltbezogene Informationen entnehmen:
* Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden finden sich in den Schreiben der Kreisverwaltung, der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz und im Umweltbericht. Es werden dort Hinweise gegeben bzw. Aussagen getroffen zur Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens und der Abwehr schädlicher Bodenveränderungen.
* Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser finden sich in den Schreiben der Kreisverwaltung, der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz und im Umweltbericht. Es werden dort Hinweise gegeben bzw. Aussagen getroffen, um die Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.
* Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen / Tiere / Lebensräume finden sich in dem Schreiben der Kreisverwaltung und im Umweltbericht. Es werden dort Hinweise gegeben bzw. Aussagen getroffen zum Erhalt und zur Entwicklung der biologischen Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften, zum Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse und der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke, zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zu artenschutzrechtlichen Vorgaben.
* Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild finden sich in den Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe, der Kreisverwaltung und im Umweltbericht. Es werden dort Hinweise gegeben bzw. Aussagen getroffen zur Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Menschen.
* Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima / Luft finden sich in dem Schreiben der Kreisverwaltung und im Umweltbericht. Es werden dort Hinweise ge-*

geben bzw. Aussagen getroffen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas und zum Erhalt von Gebieten mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen; desweiteren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter, Immissionswerte für Schadstoffe.

** Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und Gesundheit finden sich in den Schreiben der Industrie- und Handelskammer, der Kreisverwaltung, des Landesbetrieb Mobilität, der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht und im Umweltbericht. Es werden dort Hinweise gegeben bzw. Aussagen getroffen zum Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen; desweiteren zur Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen.*

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Es wurde desweiteren darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Für die Dauer der zweiten 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 bereit gestellt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20. Juli 2016 von der zweiten Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

- Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz;*
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz;*
- Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Montabaur;*
- Wasser- und Schifffahrtsamt, Bingen.*

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind in den Abschnitten 2.7.1.3 ab Seite 92 (Öffentlichkeit) und 2.7.2.4 ab Seite 95 (Behörden) gelistet.

2.6.8 Zweite Abwägung

Nach Ablauf der Beteiligungsfristen erfolgte die Prüfung der in beiden 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 bis zum Ende des letzten Tages der Auslegungsfrist - Freitag, den 10. Juni 2016 - eingegangen waren; sie tragen daher spätestens den Posteingangsstempel vom darauffolgenden Montag, den 13. Juni 2016; eine zweitägige Fristverlängerung wurde der Eingabe 2.7.2.2.3 auf vorherige Anfrage gewährt. Die unmittelbar anschließend vorgenommene Nummerierung erfolgte in alphabetischer Reihe;*
- *alle Stellungnahmen die fristgerecht bis zum Ende des letzten Tages der Auslegungsfrist - Freitag, den 12. August 2016 - eingegangen waren. (Eine Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien Region Mitte, Frankfurt, ging nach Ablauf der Frist am 15. August 2016 ein und enthielt die gleichlautenden, bisher bereits zweimal vorgebrachten Inhalte; sie konnte nicht mehr erwähnt werden, da die Drucklegung der Verwaltungsvorlage für den Stadtrat bereits erfolgt war). Die unmittelbar anschließend vorgenommene Nummerierung erfolgte in alphabetischer Reihe.*

Über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 18. August 2016 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

Grundlage dieser Abwägung war der Entwurf des Bebauungsplans zum Stand der zweiten Auslegung.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 31. August 2016 mitgeteilt.

2.6.9 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18. August 2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst.

2.6.10 Ausfertigung

Der Oberbürgermeister hat am 9. September 2016 bescheinigt, dass die Planzeichnung nebst Textlichen Festsetzungen Gegenstand des Aufstellungsverfahrens waren, dass die Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden und damit den Bebauungsplan ausgefertigt.

2.6.11 Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan wurde anschließend am 16. September 2016 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 37 bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass jedermann den Bebauungsplan, seine Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in Kraft.

2.7 Abwägungsrelevante Eingaben

2.7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

2.7.1.1 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

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

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Niederschrift der öffentlichen Veranstaltung auf Seite 96; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 118.*

2.7.1.1.2 Anja und André Krause, Zum Helmest al 1 - mit Schreiben vom 15. Juni 2015, eingegangen am 15. Juni 2015

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Immissionsschutzes und der Störfallsicherheit, Seite 101; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 118.*

2.7.1.1.3 Manfred Kuschewski, Ostallee 59 - mit Schreiben vom 7. Juni 2015, eingegangen per Email am 7. Juni 2015

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen, Seite 121.*

2.7.1.1.4 Ulrike Marx und Meyland Bruhn, Braubacher Straße 19 - mit Schreiben vom 13. Juni 2015, eingegangen am 15. Juni 2015, vorab per Email vom 14. Juni 2015

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Immissionsschutzes und der Störfallsicherheit, Seite 101; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 118.*

2.7.1.1.5 Dominik Melchior, Braubacher Str. 19 - mit Schreiben vom 14. Juni 2015, eingegangen am 15. Juni 2015, vorab per Email vom 14. Juni 2015

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Immissionsschutzes und der Störfallsicherheit, Seite 101; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 118.*

2.7.1.1.6 Modelleisenbahn-Club Rhein-Lahn e.V., Koblenzer Straße 1 - mit Schreiben vom 8. Juni 2015, eingegangen am 12. Juni 2015

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen, Seite 121.*

2.7.1.1.7 Stiftung Scheuern, Am Burgberg 16, Nassau - mit Schreiben vom 11. Juni 2015, eingegangen per Email vom 12. Juni 2015

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen, Seite 121.*

2.7.1.1.8 Nicole und Ingo Wenke, Bischof-Ferdinand-Dirichs-Straße 43 - mit Schreiben vom 14. Juni 2015, eingegangen am 12. Juni 2015,

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Immissionsschutzes und der Störfallsicherheit, Seite 101; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 118.*

2.7.1.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

2.7.1.2.1 Herbert Bang, Hochstraße 70 - mit Schreiben vom 3. Juli 2016, eingegangen am 3. Juli 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Kleingärtner, Seite 129.*

2.7.1.2.2 Walburga und Wolfgang Bornhofen, Im Eichen 1 - mit Schreiben vom 8. Juni 2016, eingegangen am 10. Juni 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Anbindung des Baugebiets, Seite 116; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 118.*

2.7.1.2.3 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Becherhöllstraße 29 - mit Schreiben vom 10. Juni 2016, eingegangen per Email vom 10. Juni 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Oberflächengewässers Grenbach, Seite 97; Thematik der Anbindung des Baugebiets, Seite 116.*

2.7.1.2.4 Armin Hartmann, Salmgasse 10, Spay - mit Schreiben vom 9. Juni 2016, eingegangen am 10. Juni 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Kleingärtner, Seite 129.*

2.7.1.2.5 Rainer Kempf-Roth, Braubacher Straße 9a - eingegangen per Email vom 30. Mai 2016 und per Fax vom 31. Mai 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 118; Thematik der geplanten Nutzungen (Maß), Seite 122.*

2.7.1.2.6 Frau Körner - mit Schreiben vom 6. Juni 2016, eingegangen am 6. Juni 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Kleingärtner, Seite 129.*

2.7.1.2.7 Anja Krause - eingegangen per Email vom 10. Juni 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Immissionsschutzes und der Störfallsicherheit, Seite 101; Thematik der Anbindung des Baugebiets, Seite 116; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 118.*

2.7.1.2.8 Michael Löhr, Emserstraße 262, Koblenz - mit Schreiben vom 8. September 2016 (!), eingegangen am 10. Juni 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Kleingärtner, Seite 129.*

2.7.1.2.9 Andrea Lützel, Stauffenbergstraße 20 - mit Schreiben vom 9. Juni 2016, eingegangen am 10. Juni 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Kleingärtner, Seite 129.*

2.7.1.2.10 Ulrich Oraczewski, Im Nauling 7 - mit Schreiben vom 9. Juni 2016, eingegangen am 10. Juni 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Kleingärtner, Seite 129.*

2.7.1.2.11 Victoria Heil- und Mineralbrunnen GmbH - mit Schreiben vom 10. Juni 2016, eingegangen am 10. Juni 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Immissionsschutzes und der Störfallsicherheit, Seite 101; Thematik der Anbindung des Baugebiets, Seite 116.*

2.7.1.3 Zweites Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

2.7.1.3.1 Stephan Jost - eingegangen per Email vom 12. August 2016 13:11 Uhr

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Oberflächengewässers Grenbach, Seite 97; Thematik des Hochwasserschutzes / Überschwemmungsgebiet, Seite 99; Thematik der Anbindung des Baugebiets, Seite 116; Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Seite 121; Thematik der geplanten Nutzungen (Maß), Seite 122; Thematik des Landschafts- und Naturschutzes, Seite 126.*

2.7.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

2.7.2.1 Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

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

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Maß), Seite 122.*

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

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange der Deutschen Bahn, Seite 114.*

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

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege, Seite 103; Thematik der geplanten Nutzungen, Seite 121.*

- 2.7.2.1.4 Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 10. Juni 2015, eingegangen am 12. Juni 2015**
- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Immissionsschutzes und der Störfallsicherheit, Seite 101.*
- 2.7.2.1.5 Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 11. Juni 2015, eingegangen am 16. Juni 2015**
- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes, Seite 96; Thematik der Wasserwirtschaft, Seite 97; Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege, Seite 103; Thematik des Landschafts- und Naturschutzes, Seite 126.*
- 2.7.2.1.6 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 3. Juni 2015, eingegangen per Fax am 3. Juni 2015**
- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Geologie und des Bergbaus, Seite 127.*
- 2.7.2.1.7 Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Standort Diez - mit Schreiben vom 9. Juni 2015, eingegangen am 12. Juni 2015, vorab per Email vom 11. Juni 2015**
- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Anbindung des Baugebiets, Seite 116; Thematik des Immissionsschutzes und der Störfallsicherheit, Seite 101; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 118.*
- 2.7.2.1.8 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz - mit Schreiben vom 20. Mai 2015, eingegangen am 29. Mai 2015**
- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Immissionsschutzes und der Störfallsicherheit, Seite 101.*
- 2.7.2.1.9 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur - mit Schreiben vom 3. Juni 2015, eingegangen am 5. Juni 2015**
- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes, Seite 96; Thematik der Wasserwirtschaft, Seite 97; Thematik der Infrastruktur und Versorgung, Seite 128.*
- 2.7.2.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB**
- 2.7.2.2.1 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn - eingegangen per Email vom 31. Mai 2016**
- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Maß), Seite 122.*
- 2.7.2.2.2 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main - mit Schreiben vom 23. Mai 2016, eingegangen am 24. Mai 2016**
- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange der Deutschen Bahn, Seite 114.*
- 2.7.2.2.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz - mit Schreiben vom 15. Juni 2016, eingegangen per Fax und Email vom 15. Juni 2016**

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege, Seite 103; Thematik der geplanten Nutzungen (Maß), Seite 122; Thematik der geplanten Nutzungen (Überbaubare Flächen), Seite 124; Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung), Seite 125.*

2.7.2.2.4 Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - eingegangen per Email vom 24. Mai 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Immissionsschutzes und der Störfallsicherheit, Seite 101; Thematik der Anbindung des Baugebiets, Seite 116.*

2.7.2.2.5 Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 13. Juni 2016, eingegangen am 14. Juni 2016, vorab eingegangen per Email am 13. Juni 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege, Seite 103; Thematik der geplanten Nutzungen (Maß), Seite 122; Thematik der geplanten Nutzungen (Überbaubare Flächen), Seite 124; Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung), Seite 125.*

2.7.2.2.6 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 7. Juni 2016, eingegangen per Fax am 8. Juni 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Geologie und des Bergbaus, Seite 127.*

2.7.2.2.7 Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Standort Diez - mit Schreiben vom 2. Juni 2016, eingegangen am 8. Juni 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Anbindung des Baugebiets, Seite 116.*

2.7.2.2.8 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - mit Schreiben vom 8. Juni 2016, eingegangen am 13. Juni 2016, vorab eingegangen per Email vom 10. Juni 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes, Seite 96; Thematik der Wasserwirtschaft, Seite 97; Thematik des Immissionsschutzes und der Störfallsicherheit, Seite 101; Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege, Seite 103; Thematik der Anbindung des Baugebiets, Seite 116; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 118; Thematik der geplanten Nutzungen, Seite 121; Thematik des Landschafts- und Naturschutzes, Seite 126; Thematik der Infrastruktur und Versorgung, Seite 128.*

2.7.2.2.9 Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Wasser- und Schifffahrtsamt Bingen - mit Schreiben vom 12. Mai 2016, eingegangen am 13. Mai 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Oberflächengewässers Rhein (Abgrenzung), Seite 97.*

2.7.2.3 Verspätete Eingaben

2.7.2.3.1 Energienetze Mittelrhein, Koblenz - mit Schreiben vom 22. Juli 2015, eingegangen am 27. Juli 2015

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Infrastruktur und Versorgung, Seite 128.*

2.7.2.4 Zweites Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

2.7.2.4.1 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz - mit Schreiben vom 1. August 2016, eingegangen am 3. August 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege, Seite 103; Thematik der geplanten Nutzungen (Maß), Seite 122; Thematik der geplanten Nutzungen (Überbaubare Flächen), Seite 124; Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung), Seite 125.*

2.7.2.4.2 Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 15. August 2016, eingegangen am 17. August 2016, vorab eingegangen per Email vom 12. August 2016 9:50 Uhr

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege, Seite 103; Thematik der geplanten Nutzungen (Maß), Seite 122; Thematik der geplanten Nutzungen (Überbaubare Flächen), Seite 124.*

2.7.2.4.3 Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Mainz - mit Schreiben vom 4. August 2016, eingegangen am 9. August 2016

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege, Seite 103; Thematik der geplanten Nutzungen (Maß), Seite 122; Thematik der geplanten Nutzungen (Überbaubare Flächen), Seite 124; Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung), Seite 125.*

2.7.2.4.4 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - mit Schreiben vom 5. August 2016, eingegangen am 15. August 2016, vorab eingegangen per Email vom 11. August 2016 8:36 Uhr

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes, Seite 96; Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege, Seite 103; Thematik der geplanten Nutzungen (Maß), Seite 122; Thematik der geplanten Nutzungen (Überbaubare Flächen), Seite 124; Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung), Seite 125; Thematik des Landschafts- und Naturschutzes, Seite 126.*

2.7.2.5 Verspätete Eingaben

2.7.2.5.1 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main - mit Schreiben vom 10. August 2016, eingegangen am 15. August 2016

- *Das Schreiben ist nach Ablauf der Offenlagefrist und nach Drucklegung der Verwaltungsvorlage für den im Stadtrat zu fassenden Satzungsbeschluss eingegangen. Das zu ermittelnde Abwägungsmaterial enthält keine neuen Inhalte, die zu berücksichtigen waren.*

2.8 Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung

Grundlage diese Abwägung ist der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans zum Stand der zweiten Auslegung.

2.8.1 Niederschrift der öffentlichen Veranstaltung

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

Von der in der Bekanntmachung offerierten Möglichkeit, auch nach der Veranstaltung schriftliche Eingaben zu tätigen, wurde mehrfach Gebrauch gemacht. Dies betrifft insbesondere die Thematik des Verkehrslärmschutzes, die auf Seite 118 aufgegriffen und behandelt wird.

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

2.8.2 Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes

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

Die zweite Stellungnahme der SGD bemängelt noch nicht vorliegende Ergebnisse der Detailuntersuchung der Schienen und des Schotters. Die Bodenuntersuchungen waren zum Zeitpunkt der Bauleitplanung noch in der Durchführung. Die damals noch nicht vorliegenden Ergebnisse wurden Ende Juni 2016 mit dem zuständigen Referat einvernehmlich besprochen. Soweit diese Ergebnisse für eine zu erteilende Zustimmung hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser bekannt sein müssen, ist auf den im Abschnitt 2.4.4.2 beschriebenen Sachverhalt hinweisen, nach dem eine tatsächliche Versickerung durch den Bebauungsplan nicht vorgeschrieben ist und war.

Im Schreiben der SGD wird auch behauptet, es würden Unterkellerungen zugelassen. Eine derartige Festsetzung bzw. dessen Verbot trifft der Bebauungsplan nicht. Es ist allerdings durch die Rechtsverordnung „Grenbach“ trotz der von der SGD selbst genannten Problematik (Einhaltung der Grundwasser-Überdeckung, erhöhte Entsorgungskosten für den Bodenaushub) nicht ausgeschlossen, Unterkellerungen bei entsprechendem Nachweis zuzulassen. Insoweit reicht die Übernahme der Rechtsverordnung „Grenbach“ für den sicheren Umgang mit der Thematik aus.

In der dritten Stellungnahme bestätigt die SGD die Abstimmung des Untersuchungskonzeptes mit der Regionalstelle Bodenschutz im Vorfeld der Aufnahme der Erkundungsuntersuchungen, die zum Ende Juli 2016 begonnen wurden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 19. November 2015 und 18. August 2016 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt und nach fachlicher Prüfung entsprechende Berücksichtigung erfahren werden. Die

Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen wurden nicht geteilt und führten zu keiner Änderung der Planung.

2.8.3 Thematik der Wasserwirtschaft

2.8.3.1 Thematik des Oberflächengewässers Rhein (Abstand)

Der überwiegende Teil der geplanten Baugebiete liegt außerhalb des 40 m-Bereichs des Rheins. Soweit dieser durch die Festsetzungen von Bauflächen unterschritten wird, erfolgte eine Abstimmung mit den Fachbehörden, gegebenenfalls verbunden mit der Notwendigkeit der Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung. In der zweiten Stellungnahme der SGD Nord auf Seite 94 wird der planerischerseits in den Mischgebieten MI-2 und MI-4 vorgenommene Mindestabstand von etwa 35 Meter zum Rheinufer entsprechend bestätigt.

2.8.3.2 Thematik des Oberflächengewässers Rhein (Abgrenzung)

Der Rheinuferbereich wird nicht nachteilig verändert.

Die Stellungnahme der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes auf Seite 94, weist darauf hin, dass nicht nur die Bundeswasserstraße selbst, sondern auch der Betriebsweg der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (Leinpfad) als „Zubehör zur Bundeswasserstraße“ gemäß Artikel 89 Grundgesetz nicht der Planungshoheit der Stadt unterliegt und somit eine andere Nutzungsbestimmung ausgeschlossen ist.

Man bittet daher, diese Flächen zu kennzeichnen und entsprechend nachrichtlich zu übernehmen oder aber die Grenze des Bebauungsplans an die Eigentumsgrenze des Bundes zu legen. Letzteres ist durchaus zweckmäßiger und eindeutiger darstellbar, so dass die betreffenden Flurstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 herausgenommen werden.

Es handelt sich dabei nicht um eine Planänderung, die einer erneuten öffentlichen Auslegung bedarf, sondern um eine Klarstellung, da für diesen Bereich niemals planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden konnten.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 18. August 2016 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der Stellungnahme geteilt werden und dies zu einer Änderung hinsichtlich der Abgrenzung des Geltungsbereiches führte.

2.8.3.3 Thematik des Oberflächengewässers Grenbach

Die Lage des verrohrten Grenbachs ist bekannt. Die Planung hat durch entsprechende Festsetzungen die Sicherung durch ein Wege- und Leitungsrecht (NR-1) vorgenommen.

Die zweite Stellungnahme der SGD bittet darum, auf den Gewässerverlauf eindeutig hinzuweisen. In der Planzeichnung ist der Verlauf des Grenbachs als „Kanal“ mit Schächten dargestellt. Zur Verdeutlichung wurde ein entsprechender zusätzlicher Hinweis auf das verrohrte Gewässer in seinem gesamten Verlauf nachgetragen.

Der Grenbach als oberirdisches Gewässer III. Ordnung innerhalb des natürlichen Gewässereinzugsgebiets des Rheins verläuft mit einer Fließlänge von rund sechshundert Metern in südwestlicher Richtung entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und mündet in den Rhein.

Das Gewässer ist auf etwa sechshundert Meter Länge vollständig verrohrt. Das natürliche Gewässereinzugsgebiet des Grenbachs bis zur Rheinmündung ist rund einen Quadratkilometer groß. Das Einzugsgebiet oberhalb des Siedlungsgebiets Oberlahnstein beträgt knapp neunzig Hektar.

Der Grenbach kreuzt in Oberlahnstein südwestlich der Braubacher Straße die fünfgleisige Bahnanlage mit einem gemauerten Gewölbedurchlass. Diese Haltung der Grenbach-Verrohrung ist knapp einhundertvierzig Meter lang und durchquert das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs bis zum Schacht in der Max-Schwarz-Straße. In dem Gewölbedurchlass verlaufen zudem eine Thermalwasserleitung DN 300 (außer Betrieb) und ein Stahlrohr mit zwei eingezogenen Kabeln.

Beginnend ab der Max-Schwarz-Straße verläuft der Grenbach verrohrt in einem Stahlbetonkanal DN 2000 im Eigentum der Stadt Lahnstein innerhalb von Kleingarten- und Grünflächen bis zum Rhein. Dort befindet sich ein über acht Meter tiefes Absturzbauwerk mit Prallplatte, um Rückstau aus dem Rhein im Hochwasserfall zu verhindern.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze sind hinsichtlich der Unterhaltungspflicht und bei den Erschließungsmaßnahmen zu beachten, insbesondere wird auf die §§ 31, 33 und 35 LWG und §§ 38 und 40 WHG verwiesen. Hiernach bestehen eindeutige gesetzliche Regelungen, auf die die diesbezüglich in einer Eingabe geäußerte Behauptung, „Die vertragliche Situation ist schwierig“, nicht zutreffend ist. Die Stadt Lahnstein wird nicht für den im Bereich des privaten Eigentums, den vom Vorhabenträger von der Deutschen Bahn also solche erworbenen verrohrten Grenbach, in die Verantwortlichkeit genommen.

Der Verlauf des Grenbachs bleibt unterirdisch erhalten. Eine Offenlegung ist aus ökologischer Sicht nicht sinnvoll, da die Verrohrung oberhalb und unterhalb des Plangebiets auf insgesamt etwa fünfhundert Metern bestehen bleibt und in das Gewässer auch Abwasser eingeleitet werden kann.

Darüber hinaus kann die Einschnitttiefe in das Planungsgelände je nach geplanter Geländehöhe bis zu maximal vier Metern betragen, was aufgrund der dann entstehenden Sohlentiefe und den anzulegenden Böschungen einen hohen Flächenverbrauch bei zusätzlich vorzunehmenden Maßnahmen der Unfallsicherung bedeutet.

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland gibt dahingehende Vorschläge ab, den Grenbach offen zu legen, um eine natürlichere Oberflächenentwässerung zu ermöglichen. Die Einstellung des BUND, zu erwartende hohe Kosten bzw. nicht vorhandene Finanzmittel dürften nicht als Argument gegenüber notwendigen und sinnvollen Raumplanungen angeführt werden, kann nicht geteilt werden. Auch wenn ein erhöhter Einkommenssteueranteil zu erwarten ist, rechtfertigt dies nicht Investitionskosten, die gerade wegen der aufgeführten Nachsorge- und Instandhaltungskosten noch höher ausfallen können. Dem Vorschlag, den Vorhabenträger für die notwendigen Maßnahmen der Freilegung und dem Entfall der dafür notwendigen Flächen zu entschädigen, kann daher nicht gefolgt werden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 18. August 2016 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird. Ein Hinweis auf die Lage des Grenbachs wurde eingetragen.

2.8.3.4 Thematik des Hochwasserschutzes / Überschwemmungsgebiet

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

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

Um zukünftig das Erschließungsgebiet auch vor Extremwasserständen im Rhein sicher zu machen, empfiehlt die Machbarkeitsstudie bei der Geländehöhenfestlegung aus Vorsorgegründen auch die Beachtung des Wasserstandes bei HQ Extrem; dieser Wert entspricht nach neuesten Erkenntnissen in etwa einem tausendjährigen Hochwasserabfluss, in etwa einer Höhe von 71,20 m NHN und somit rund einen Meter über dem heutigen Geländeneiveau, das zwischen 69,80 m und 70,20 m NHN zu verorten ist.

Das Plangebiet liegt nicht auf eine Höhe von 68,50 m über NN, wie in einer Stellungnahme behauptet. Es ist daher auch keine Aufschüttung von 2,50 m Höhe notwendig, um das „Erdgeschossniveau“ der Höhenfestsetzungen zu erreichen. Inwieweit eine Aufschüttung des Geländes an den Randbereichen zu Böschungen und/oder Stützmauern führt, die einschließlich ihrer Absicherungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik auszuführen sind, berührt die Bauleitplanung nicht. Mit über zwanzig Meter Abstand zum Rheinufer wird hier keine nachhaltig negative Gestaltungsproblematik gesehen, da Stützbauwerke selbst unmittelbar an Flussufern nicht ungewöhnlich sind.

Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete des Rheins und die Tatsache, dass die Ausweisung neuer Baugebiete dort untersagt ist, sind bekannt. Eine Kennzeichnung des „nachrichtlichen Überschwemmungsgebiets“ wurde vorgenommen. Betroffen ist lediglich ein schmaler Streifen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im Baugebiet MI-2. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets werden durch den Bebauungsplan keine Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Die Fachbehörde akzeptiert die im Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise auf die zu beachtenden Bestimmung der Verordnung an und äußert sich nicht gegenteilig zu den getroffenen Festsetzungen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 18. August 2016 die Zustimmung der Fachbehörden zur Kenntnis genommen sowie im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der anderen Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.8.3.5 Thematik des Grundwasserschutzes durch Wasserschutzgebiet / Mineralwasserschutzbereich

Die Rechtsverordnung des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen „Grenbach (Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen) wird als „Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)“ in den Bebauungsplan übernommen und um die weiteren Ausführungen der SGD Nord ergänzt.

Die Hinweise zur Errichtung baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie und Kanalisation innerhalb des Schutzgebiets sind berücksichtigt worden.

Gleiches gilt für die Hinweise zum Schutzbereich für die Lahnsteiner Mineralquellen.

Die zweite Stellungnahme der SGD Nord bemängelt, dass die textlichen Festsetzungen die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser zuließen. Dies ist tatsächlich nicht der Fall; vielmehr wird in den „Hinweisen und Empfehlungen“ aus der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Stadt Lahnstein zitiert, in der Methoden der Niederschlagswasserbeseitigung angesprochen sind. Da dies hier aufgrund der erhöhten Anforderungen an den Grundwasserschutz grundsätzlich verboten ist bzw. nur unter einem voraussichtlich nicht zur erbringenden Nachweis zugelassen werden kann, sind diese Zitate aus der Entwässerungssatzung missverständlich und werden ersatzlos entfernt. Es handelt sich dabei nicht um eine Planänderung, die einer erneuten öffentlichen Auslegung bedarf, da die weggefallenen Passagen nur Hinweise und Zitate enthielten.

Die zweite Stellungnahme der SGD Nord verweist auf § 3 Ziffer (3) 3.12. der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets in der Gemarkung Oberlahnstein („Grenbach“), wonach die Errichtung und Erweiterung von Kleingartenanlagen grundsätz-

lich verboten ist; dies betreffe die im Bebauungsplan als solche vorgenommene Festsetzung.

Tatsächlich setzt der Bebauungsplan aber keine „Kleingartenanlage“ fest, wie sie das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) regelt, sondern eine „Private Grünfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“, welche eine nicht gewerbsmäßige gärtnerische Nutzung - insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf - mit der dafür notwendigen Ausstattung voraussetzt.

Eine solche Nutzung entspricht dem Bestand der dortigen Grünflächen und bedeutet daher keine Neuerrichtung und Erweiterung. Soweit die Problematik - wie von der SGD beschrieben - aus einer vermutet hohen intensiven Nutzung und einem hohen Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln resultieren würde, lässt sich dies auch durch Kontrolle bei der Einhaltung der Vorschriften aus der Rechtsverordnung unterbinden.

Im Übrigen sind gärtnerische Nutzungen auch innerhalb des Baugebiets nicht als unzulässig festsetzbar.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 19. November 2015 und 18. August 2016 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt und nach fachlicher Prüfung entsprechende Berücksichtigung erfahren werden. Die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen wurden nicht geteilt und führten zu keiner Änderung der Planung; ein missverständlicher Hinweis wurde entfernt.

2.8.4 Thematik des Immissionsschutzes und der Störfallsicherheit

In der Planung des Gesamtareals werden die unterschiedlichen Nutzungen städtebaulich voneinander getrennt. Im südlichen Bereich sind entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Der vom Bebauungsplan Nr. 45 abgedeckte nördliche Bereich gliedert seine sieben Teilgebiete so, dass im Spannungsbereich zwischen Mischnutzung (also auch Wohnen) und Gewerbenutzung entsprechende Beschränkungen im Übergangsfeld MI-7 vorgenommen wurden. Konfliktpotenziale werden durch diese städtebauliche Gliederung weitgehend minimiert.

Es wurde ein entsprechendes Gutachten erarbeitet, das den Immissionsschutz für die neue Wohnbebauung untersucht und feststellt - sowohl im Konfliktfeld gegenüber den vorhandenen Gewerbe- bzw. Störfallbetrieben als auch gegenüber den Störungen des Eisenbahn- und Straßenverkehrs.

Das Gutachten enthält Ergebnisse im aktiven oder passiven Schallschutz, ermittelt notwendige Mindestabstände zu den Lärmquellen und legt Lage, Höhe und Material von Lärmschutzwänden fest. Dies beinhaltet auch die Berücksichtigung der dahingehenden

Bedenken, durch Reflexion (statt Absorption) könnten negative Auswirkungen auf die Gebäude östlich des Areals entstehen.

Die zukünftigen Nutzungen wurden im Bebauungsplan so geregelt, dass die Schutzwerte für ein gesundes Wohnen und Arbeiten eingehalten werden.

Die Berücksichtigung eines Abstandes zum Störfallbetrieb ergab sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 nicht.

Die zweite Stellungnahme der SGD Nord beinhaltet keine Bedenken gegen die Planung, wenn zwei Empfehlungen des „Lärmgutachtens“ gefolgt wird.

Einerseits betrifft dies die südöstlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebietsfläche, für die der Bebauungsplan Nr. 45 jedoch keine Aussagen trifft, weil sie nicht zu seinem Geltungsbereich gehört. Der später zu erstellende Bebauungsplan Nr. 46, für den ein Aufstellungsbeschluss bereits vorliegt, wird dies entsprechend berücksichtigen und festlegen.

Darüber hinaus formuliert die SGD Nord im Bereich der Haupteinfahrt der Firma Victoria Lahnsteiner Mineralbrunnen einen Schutzabstand vom Rand des Plangebiets zur geplanten Wohnbebauung von mindestens zwanzig Metern; sollte hiervon abgewichen werden, sei sicherzustellen, dass sich innerhalb des Schutzabstandes keine schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 befinden.

Der Bebauungsplan hat sich mit der Thematik ausführlich befasst und entsprechende Festsetzungen getroffen, wie sie im Abschnitt 2.4.1 auf Seite 59 beschrieben sind:

Am südlichen Rand des neuen Baugebiets tangieren Geräuschimmissionen aus dem Bestand. Ein dort an das Plangebiet grenzender Gewerbebetrieb arbeitet zur Tages- und Nachtzeit. Auf dem Firmengelände findet überwiegend Fahr- und Verladeverkehr statt. Nach Angaben des Betreibers sind in der Zeit von 6 bis 22 Uhr etwa dreißig Lkw An- und Abfahrten zu erwarten. Weiterhin sind mehrere Gabelstapler zum Be- bzw. Entladen der Lkw im Einsatz. Bei einer Verladezeit von sechzig bis neunzig Minuten pro Lkw und Einsatz der Stapler liegt eine geräuschintensive Gesamtverladezeit von etwa fünf Stunden am Tag vor. Zur Nachtzeit findet nur Fahrverkehr, jedoch kein Verladebetrieb statt. Ferner ist die Kohlensäurepumpe innerhalb eines an der Max-Schwarz-Straße vorhandenen Gebäudes über 24 Stunden in Betrieb.

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Geräuschimmissionen wurden die Angaben des Betreibers in die Berechnung eingestellt. Wie die Ergebnisse zur Tageszeit zeigen, sind Richtwertüberschreitungen im Nahbereich des Gewerbebetriebes bzw. der Gewerbegebietsfläche nicht gegeben bzw. nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit wird ebenfalls der Richtwert von 45 dB(A) eingehalten. Die Bewertung ergab, dass zur Tageszeit der zulässige Immissionsrichtwert für einzelne Pegelspitzen von 90 dB(A) eingehalten wird. Zur Nachtzeit sind allerdings bei Nutzung der Haupteinfahrt Pegelspitzen von mehr als 65 dB(A) an der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung nicht auszuschließen. Insoweit sehen die Bebauungsplan-Festsetzungen hier erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude vor.

In dem seitens der SGD erwähnten Schutzabstand liegen Teilflächen der Baugebiet MI-4 und MI-5; sie werden allerdings nur geringfügig in den nicht überbaubaren Bereichen tan-

giert. Im MI-7 - direkt unmittelbar gegenüber dem Betrieb - ist keine Wohnbebauung zugelassen.

Der Bebauungsplan setzt aufgrund der nicht auszuschließenden Pegelspitzen fest, dass in den Mischgebieten MI-4 und MI-5 an den Fassaden der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 45 dB für Gebäudeaußenwände und Dachflächen (bei bewohnten Dachgeschossen) sowie von mindestens 35 dB für Fenster (Fensterschallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719) einzuhalten ist. Diese Angaben sind der Schalltechnischen Bewertung entnommen, die im Anhang 9 in einem Lageplan mit Gewerbe Geräuschmissionen (Tag, Bezug 1. OG) aufzeigt, wie weit Emissionen zwischen 50 und 55 dB(A) in das Gelände eindringen. Der Tagwert in einem Mischgebiet darf maximal 60 dB(A) betragen und wird somit eingehalten. Anhang 10 des Gutachtens zeigt die entsprechende Nachtsituation. Den Vorgaben der SGD wird damit Rechnung getragen.

Die gleiche Thematik berührt zwei Eingaben der Victoria Heil- und Mineralbrunnen GmbH und der Industrie- und Handelskammer, die als Bedenken gegen die Planung formuliert sind. Auch diese lassen sich durch die vorgenannte Bestätigung der SGD als Fachbehörde der Gewerbeaufsicht entkräften.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 19. November 2015 und 18. August 2016 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt und nach fachlicher Prüfung entsprechende Berücksichtigung erfahren werden; die Anforderungen der SGD Gewerbeaufsicht wurden dabei erfüllt. Die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen wurden nicht geteilt und führten zu keiner Änderung der Planung.

2.8.5 Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege

2.8.5.1 Thematik der Belange des Welterbes

Die vorgenommenen Maßnahmen, die der Bebauungsplan zur Berücksichtigung der vorgenannten Belange des Kulturellen Erbes vorgesehen hat, wurden von den Fachbehörden nicht als ausreichend angesehen.

So gehen die in die zweiten Stellungnahme der SGD Nord vom 8. Juni 2016 übernommenen Kritikpunkte zur Wahrung der Belange des Welterbes dahin, dass die Planung nicht dazu geeignet sei, „Beeinträchtigungen der visuellen Integrität des berührten Inventars rechtsverbindlich auszuschließen“.

Obwohl diese Bedenken durch die vorgenommenen Änderungen in der Planung zur zweiten öffentlichen Auslegung weitgehend ausgeräumt werden konnten, hält die mit Schreiben vom 4. August 2016 separat durch das Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur eingereichte Stellungnahme weiterhin an „erheblichen Bedenken“ gegen den

Bebauungsplan fest. Darin wird „dringend angeregt, die entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen“.

Hierbei wurde offenbar übersehen, dass dies zur zweiten öffentlichen Auslegung geschehen ist: nach Empfehlungen der für die Baukultur und Denkmalschutz im Welterbegebiet zuständigen Fachbehörden ist die vormals maximale Gebäudehöhe von 22 Meter auf höchstens sechzehn Meter abgesenkt worden, wobei eine Erhöhung nur unter bestimmten Voraussetzungen gestattet wird. Insoweit sieht der Bebauungsplan in einem festgelegten Teilbereich der zeilenartig errichteten Lärmschutzbebauung auf einer beschränkten Länge eine ausnahmsweise Erhöhung der Gebäude um sechzehn Prozent vor. Zu einer (auf 18,50 m) erhöhten Bebauung auf der Hälfte der Länge dieser Bauzeile hatten sich die Fachbehörden bereit erklärt.

In Ausübung der Planungshoheit stellt der Bebauungsplan der Stadt Lahnstein nunmehr einen zusammenhängenden Bereich dar (MI-1), dessen Länge sich auf etwa sechzig Prozent der gesamten Zeile bemisst; es sind nicht, wie im Ministerium errechnet, ca. 66 % oder gar 70 % der Fläche.*

Andere Möglichkeiten, eine die prozentuale Abhängigkeit regelnde Festsetzung einzuführen, mussten aus rechtlicher Sicht verworfen werden. Es konnte nicht zugelassen werden, dass Erstbauende den „Bonus“ eines erhöhten Gebäudes ausschöpfen, hingegen dies späteren Bauherrn dann mangels verbliebener Kapazität versagt wird. Es war daher notwendig, die Fläche als zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes zu verorten.

Es wäre stadtplanerisch aber nicht zu begründen gewesen, einen willkürlichen Schnitt durch die Bauzeile vorzunehmen, um eine fiktive 50 %-Grenze einzuhalten. Die gewünschte Auflockerung der Bebauung durch abwechselnde Gebäudehöhen hat nichts mit den zu vertretenden Belangen des Welterbes oder Denkmalschutzes zu tun, sondern ist eine Frage des Maßes der baulichen Nutzung nach den Festsetzungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung, die eben nicht verlangen kann, dass bestimmte Bauteile nach rechnerischem Belieben höher, andere hingegen wieder niedriger ausfallen müssen.

Im MI-2 Gebiet, das am nächsten zum Martinsschloss liegt, ist keine additive Höhe gestattet. Dort ist nach der einvernehmlich vorgenommenen Reduzierung nur eine Gebäudehöhe von maximal elf Metern zulässig; zuvor - in den Unterlagen der ersten öffentlichen Auslegung - waren dort vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, in der Summe etwa fünfzehn Meter Höhe erlaubt.

Die Ausnahme der Höhenüberschreitung im MI-1 wird allerdings nur unter der Auflage eines Nachweises gewährt, dass dadurch „keine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zum Schieferkegel der Marksburg von den beiden Bundesstraßen B 9 und B 42, vom Rhein und von den beiden rheinbegleitenden Radwegen entsteht.“ Dieses Zitat ist wörtlich aus den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans entnommen und erfüllt damit die abgestimmten Vorgaben der Fachbehörden. Geforderte Sichtachsennachweise für den Wasserturm waren nicht Bestandteil der Gespräche, ebenso nicht für das Martins-*

schloss, dessen „räumliche Signifikanz“ durch die herabgesetzten Höhen der neuen Umgebungsbebauung bereits ausreichend berücksichtigt wurde.

Gleichfalls war thematisiert worden, dass die Einhaltung der Sichtachsen, deren Standorte ebenfalls festgelegt und in den Bebauungsplan übernommen wurden, im Einzelfall nachzuweisen ist. d.h., dass die zu gewährende Ausnahme einer zusätzlichen Gebäudeerhöhung im Baugenehmigungsverfahren nur bei Vorlage einer entsprechenden positiven Begutachtung erfolgen wird.

Darüber hinaus gehende Forderungen des Ministeriums, die sich zum Teil auch Belange des Denkmalschutzes zu eigen machen, sind nicht nachvollziehbar. Unverständlich ist in diesem Zusammenhang auch, dass die fachbehördliche Landesdenkmalpflege die geplante Bebauung in der Nähe des Martinsschlosses hinsichtlich ihrer Höhe (im MI-1 auf sechzehn Meter reduziert, im MI-2 auf elf Meter festgeschrieben) akzeptiert, hingegen das Ministerium formuliert, dass „neue Gebäude in der Umgebung des Denkmals von ihrer visuellen Dominanz deutlich hinter der Martinsburg zurücktreten“ müssen. Dies aber wird in einvernehmlicher Abstimmung mit der Direktion Landesdenkmalpflege bei den im Bebauungsplan getroffenen Werten der Fall sein, so dass hier keine weitere Änderung der Planung in Rede steht.

Der denkmalschutzrechtliche „Umgebungsschutz“ des § 4 Abs. 1 DSchG ist zwar - wie angeführt - „ohnehin zu beachten“, kann aber nicht für jedes Objekt im Welterbe uneingeschränkt die gleiche Wertigkeit gewinnen. Denn der für diesen behauptete „außergewöhnliche universelle Wert“ muss für jede Örtlichkeit differenziert geprüft und angewandt werden. Für ein Objekt wie den Wasserturm, das nicht einmal im Kernbereich des Welterbes liegt, können nicht ungeprüft und pauschalisiert solche hohen Anforderungen gestellt werden.

Dies erkennt auch der zitierte Paragraph des Denkmalschutzgesetzes, wonach zwar als Gegenstand des Denkmalschutzes auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals zählt, aber hinzugefügt wird, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist. Nicht jedes Denkmal im Stadtgefüge ist uneingeschränkt vom Rhein, der B 9, B 42 oder den rheinbegleitenden Radwegen sichtbar. Das kann auch nicht für den Wasserturm gelten, zu dem an der engsten Stelle zur Neubebauung ein Abstand von siebenzig Metern (!) eingehalten wird! Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung des Wasserturms werden an keiner Stelle tangiert. Jegliche Forderung zur Rücksichtnahme für einen einzigen rheinseitigen Blick auf den Wasserturm muss in Frage gestellt werden, wenn dies mit einem tatsächlichen Eingriff ins Eigentum dieser mehr als siebenzig Meter entfernt liegen Flächen verbunden ist.

Es wird nicht die Auffassung geteilt, dass „die künftige Bebauung jedoch unmittelbare Auswirkungen und nachhaltigen Einfluss auf das als Welterbestätte geschützte Mittelhaut und dessen Flussansichten“ hat wird und sich das Planungsgebiet „in einem für bauliche Veränderungen und Eingriffe überaus sensiblen Bereich des Tals mit den bislang

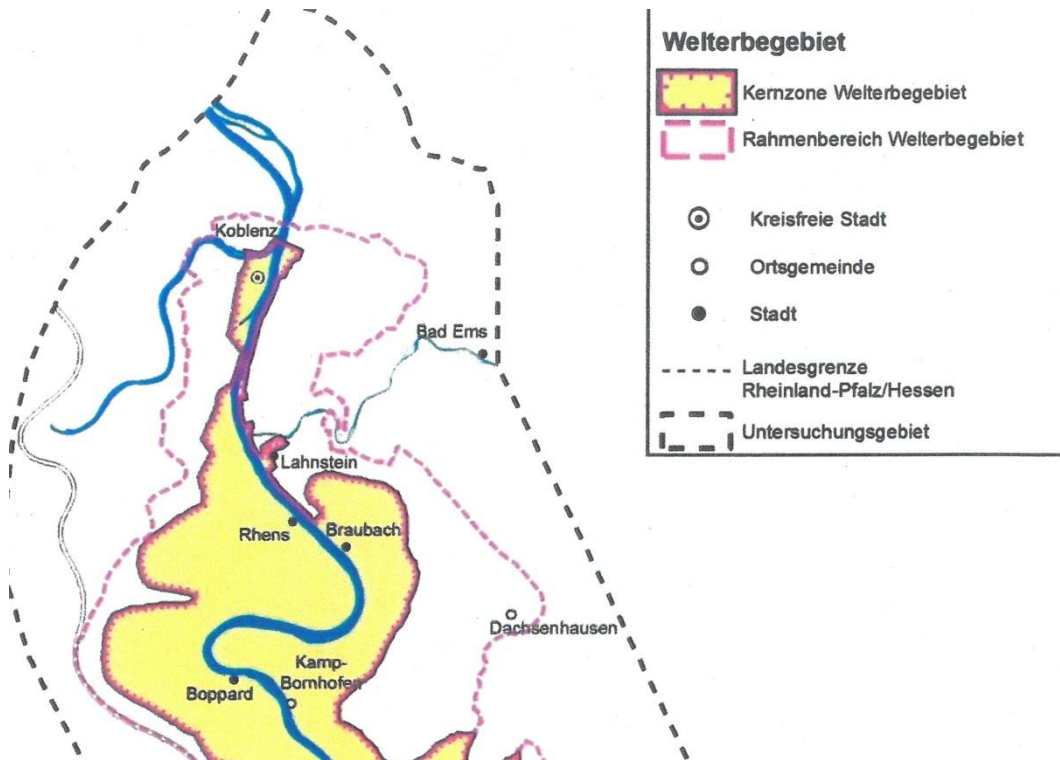
ungestörten Einblicken und Sichtachsen auf Schloss Stolzenfels, Burg Lahneck und die Marksburg in Braubach“ befindet.

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

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

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

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



Obwohl noch zum Naturraum „Oberes Mittelrheintal“ hinzuzuzählen, sind die Industrie- und Gewerbebebauung rund um die Auffahrten zur B 42 für den Kernbereich nicht mehr berücksichtigt worden. Die Grenze orientiert sich an der Südwestabgrenzung des Naturschutzgebiets Koppelstein und nutzt die Gemarkungsgrenze zwischen Braubach und Oberlahnstein für den Verlauf zum Rheinufer. Der größte Teil des Gebiets von Ober- und Niederlahnstein sowie auch die Koblenzer Vororte Horchheim, Pfaffendorf und Asterstein kommen für eine Aufnahme in den Kernbereich wegen starker Zersiedlung nicht in Frage. Schon die Rheintalschutzverordnung von 1953 hatte Ober- und Niederlahnstein aus ihrem Geltungsbereich herausgenommen. Der Kernbereich berücksichtigt bis Ehrenbreitstein folglich nur den Uferbereich und integriert lediglich die Altstadt von Oberlahnstein mit Martinsschloss und Burg Lahneck sowie die St. Johanniskirche und die Löhnberger Mühle in Niederlahnstein. (Quelle: Antrag zur Aufnahme in die Welterbeliste der UNESCO „Kulturlandschaft Mittelrheintal von Bingen/Rüdesheim bis Koblenz“, Mainz, den 19. Dezember 2000, gez. Dr. Joachim Hofmann-Göttig, Staatssekretär, Regierungsbeauftragter für das Anerkennungsverfahren des UNESCO-Welterbe Mittelrheintal)

Im Zusammenschluss der Kommunen des Welterbegebiets zum „Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal“ heißt es: „Die sechzig Mitglieder aus den im Welterbegebiet liegenden Orts- und Verbandsgemeinden, Städten, Landkreisen und Bundesländern haben sich zum Ziel gesetzt, das „Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal in seiner kulturellen, ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Funktion zu sichern und weiterzuentwickeln“ (§ 4 der Verbandsordnung).

Dazu gehören: die Bündelung kommunaler Interessen und die Übernahme gemeinsamer Verantwortung für die Region; der Erhalt der für die Kulturlandschaft kennzeichnenden Denkmäler und die Bewahrung der historischen Ortsbilder. Für leerstehende, unter Denkmalschutz stehende Burgen, Gebäude oder andere Zeugen der Vergangenheit gilt es dabei neue Nutzungskonzepte zu entwickeln; die Sicherung und Weiterentwicklung der Grün-, Wasser-, Wald-, und sonstigen von der Bebauung freizuhaltenen Flächen mit überörtlicher Bedeutung für die Erholung und zur Erhaltung eines ausgewogenen Naturhaushaltes (Landschaftsschutz). Die Erreichung einer Aufwertung der Städte und Gemeinden zur Verbesserung der Wohnqualität ist ein weiteres Thema. Von besonderer Bedeutung sind hierbei neben der Lärminderung die Aufwertung der Uferbereiche und der Promenaden, um die Städte und Gemeinden näher an das Wasser zu führen.

Ein Verstoß gegen diese Verpflichtung, die auch die Stadt Lahnstein mitträgt, wird keinesfalls gesehen! Vielmehr ist es gerade die Sicherung der wirtschaftlichen Funktion und die genannte Aufwertung zur Verbesserung der Wohnqualität, auch der Lärminderung, denen diese Bauleitplanung in besonderem Maße Rechnung trägt.

Die Vorgaben des im Jahre 2001 entwickelten Managementplans sowie des Masterplans 2013 werden keineswegs in Frage gestellt. Der Bebauungsplan verstößt nicht dagegen.

Der Masterplan spricht im Abschnitt 11 von einer Kulturlandschaft, die nicht statisch zu begreifen sei („Käseglocke“), sondern permanenten Veränderungen unterworfen sei.

Kulturlandschaften sind Kulturgüter und stellen die in Artikel 1 der Welterbekonvention¹⁷⁶ bezeichneten „gemeinsamen Werke“ von Natur und Mensch dar. Sie können als Wechselwirkungen zwischen naturräumlichen Gegebenheiten und menschlicher Nutzung, Bewirtschaftung und Gestaltung im Laufe der Geschichte beschrieben werden.

Einen besonderen Wert für das Verständnis der historischen und kulturellen Zusammenhänge haben z. B. die Ausstattung der Kulturlandschaften (wie Bau-, Boden- und Naturdenkmäler), Relikte historischer Landnutzungen, Wegenetze, Dialekte und orts- oder regionaltypischer Sprachgebrauch, besondere Gepflogenheiten, Leitfiguren sowie ihre jeweilige Entwicklungsgeschichte. Eine gewachsene Kulturlandschaft wie das Obere Mittelrheintal ist insofern nicht statisch zu begreifen („Käseglocke“), sondern permanenten Veränderungen unterworfen, die aber die historische Überlieferung des Welterbegebiets und ihre Aussagefähigkeit sichern.

Insoweit ist es nicht nachvollziehbar, dass dem Bebauungsplan „Rheinquartier“ aus dem Blickwinkel des Welterbes unterstellt wird, er könne zu „Beeinträchtigungen der visuellen Integrität des berührten Inventars“ beitragen.

Zum „berührten Inventar“ der Kulturlandschaft zählt die SGD in ihrer Stellungnahme:

- * prägende Kultur-Landschaftselemente einschließlich Gewässer und deren Uferzonen / signifikante Merkmale der Morphologie;*
- * städtebauliche Qualitäten (schützenswerte Silhouetten, Panoramaansichten, historische Stadt- und Ortsränder, städtebauliche Dominanten, erhaltenswerte Baustrukturen und*

Freiräume in Ortslagen, Rheinuferzonen, Parkanlagen);

** prägende historische Einzelbauwerke und Ensembles (Burgen, Schlösser, Altertümer);
Historische Ingenieurbauwerke der Infrastruktur (z.B. Bahnhöfe, Tunnelportale, Stützbauwerke aus der Zeit des Eisenbahnbaus).*

Zur Vermeidung von visueller Beeinträchtigung bedürfe es einer „Überprüfung und Überarbeitung des bauleitplanerischen Festsetzungskonzeptes mit dem Ziel, den städtebaulichen Ordnungsrahmen eindeutiger zu bestimmen.“

Es scheint, als ob hier pauschal ohne jegliche Differenzierung oder individuelle Erkenntnisse allgemeine Anforderungen unreflektiert wiedergegeben werden. Keine der zitierten Teile des Inventars werden unmittelbar vom Baugebiet betroffen, Tunnelportale schon gar nicht. Städtebauliche Qualitäten, wie schützenswerte Silhouetten, Panoramaansichten, historische Stadt- und Ortsränder, städtebauliche Dominanten, erhaltenswerte Baustrukturen und Freiräume in Ortslagen, Rheinuferzonen, Parkanlagen, können im Umfeld des „Rheinquartiers“ kaum in diesem Maße unterstellt werden, wie es sicherlich viele Städte und Gemeinden im Kernbereich des Welterbes aufweisen.

Im Abschnitt 11.2 spricht der Masterplan das „Kulturelle Erbe“ an und listet eine Auswahl aus der Vielzahl an Ausstattungselementen auf, die das Obere Mittelrheintal „insbesondere“ prägen; es ist also davon auszugehen, dass diese Liste zwar nicht abschließend ist, aber die wichtigsten in dieser Reihenfolge nennt:

Das kulturelle Erbe der historisch gewachsenen Kulturlandschaft des Oberen Mittelrheintals wird durch eine Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen geprägt. Dies sind insbesondere:

- die naturräumlichen Besonderheiten (siehe auch Naturerbe in Kapitel II A 10)
- die räumliche und strukturbildende Verdichtung kulturhistorischer Einzelbaudenkmäler (z. B. Burgen, Sakralbauten oder Weingüter) und Denkmalzonen (z. B. Schlösser mit ihren Garten- und Parkanlagen)
- historische und persistente Landnutzungsformen wie z. B. der Wein- und Obstanbau, der traditionelle Steillagenweingüter mit den Weinbergterrassen und die dem Weinanbau zugeordneten Nutzungen wie Niederwaldparzellen
- historische Kulturlandschaftselemente wie Treidel- oder Leinpfade, Fährstellen, ferner Altstraßen und Hohlwege
- die Landschaftsbilder und Sichtbezüge zwischen diesen
- die historischen Orts- und Stadtkerne
- die Geschichte
- Traditionen, Dialekte, Kultur und Veranstaltungen
- etc.

Das Auferlegen dieser pauschalen Anforderungen an das Kulturelle Erbe für eine Gemeinde im Welterbegebiet zwischen Rüdesheim und Koblenz, die nicht im Kernbereich liegt, lässt sich nicht erklären.

Hier kann nicht nachvollzogen werden, welche dieser Ausstattungsmerkmale für das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes, dessen bauliche Entwicklung seit fast zwanzig Jahren von allen gewollt ist und unterstützt werden soll, greifen sollen. Keines der genannten Ausstattungsmerkmale der gewachsenen Kulturlandschaft ist an dieser Stelle so prägend vorhanden, dass es durch die neue Entwicklung auf dem Güterbahnhofsgelände negativ beeinträchtigt wird.

Dagegen wird offenbar übersehen, dass der Masterplan den „alten Güterbahnhof“ unter den Stärken des Naturraumes aufführt, als eines der größten städtebaulichen nutzbaren Entwicklungsgebiete. Im gleichen Atemzug werden unter den Schwächen die Wasserschutzgebiete genannt, die die städtebauliche Entwicklung begrenzen:

Naturraum	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + Wasserversorgung ist für die Zukunft grundsätzlich gesichert + Ergiebigkeit der Wassergewinnung in der Tallage auch bei klimatischen Veränderungen ausreichend + alter Güterbahnhof in Lahnstein – eines der größten städtebaulich nutzbaren Entwicklungsgebiete + vollbiologische Kläranlagen entlang des Rheins bereits seit den 1970iger Jahren + Öffnung zum Rhein konnte durch Projekte zur Rheinvorländer- und Rheinufergestaltung im Rahmen des Hochwasserschutzes 	<ul style="list-style-type: none"> – naturräumliche Ausstattung ist gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einflüssen unterworfen – Bodenbelastungen, Veränderungen von Fauna und Flora sowie Folgen klimatischer Veränderungen – fehlende Ergiebigkeit der Wassergewinnung wegen evtl. stärkerer Abhängigkeit von Klimaschwankungen auf den Höhenlagen – Wasserschutzgebiete begrenzen v. a. bei ufernahen Gewinnungsanlagen die städtebauliche Entwicklung

Mit der jetzt gefundenen Planung wird die Stärke des Potenzials genutzt, hingegen die hier gleichfalls vorhandene Schwäche zu kompensieren war. Dies und die ebenfalls zu bewältigende Lärmschutzproblematik, resultierend aus dem im Mittelrheintal allgegenwärtigen Schienenverkehr, galt es in einem auf wirtschaftlichen Grundlagen fußendes Projekt zu bewältigen. Dass dies nicht einfach ist, hat auch der Masterplan erkannt und im Abschnitt 10.7 speziell für den alten Güterbahnhof festgehalten:

Wasserschutzgebiete begrenzen zugleich aber auch v. a. bei ufernahen Gewinnungsanlagen die städtebauliche Entwicklung. Eines der größten städtebaulich nutzbaren Entwicklungsgebiete befindet sich am alten Güterbahnhof in Lahnstein. Die Brachfläche liegt auf einem Höhenniveau oberhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheines im Wasserschutzgebiet. Die erkannte Schadstoffbelastung und die Kostenrisiken für eine Sanierung in Verbindung mit der Nutzungseinschränkung durch den Trinkwasserschutz verhinderten bisher eine Folgenutzung.

Es ist unverständlich, dass diese Thematik von den Fachbehörden nicht als solche erkannt und gewürdigt wurde - vielmehr aber sogar eine „nicht sachgerechte“ Behandlung und fehlende Steuerungswirkung unter dem Blickwinkel der Baukultur unterstellt wird.

Dabei gibt der Masterplan noch einen weiteren Hinweis hinsichtlich ausbleibender Investitionen im Welterbegebiet:

Das Welterbegebiet ist aber auch heute noch mit einem Investitionsstau belastet, der nicht nur den kulturhistorischen Bereich betrifft, sondern in hohem Maße auch in den Stadt- und Dorfkernen sichtbar ist. Künftig werden zudem aufgrund absehbarer sozio-ökonomischer Strukturveränderungen wie insbesondere des demografischen Wandels weitere Teile der Basisinfrastrukturen betroffen sein. In Zeiten knapper öffentlicher Mittel wird dem Investitionsstau gepaart mit einem zu erwartenden deutlichen Rückgang der Fördermittel künftig nur durch eine gezielte Konzentration auf Maßnahmen mit größtmöglicher Wirkung sowie zeitlicher Streckung von Investitionen bei längeren Konzeptions-, Bau- und Realisierungszeiten zu begegnen sein. Privates Geld und ehrenamtliches Engagement werden ferner zum Kompensieren geringer werdender öffentlicher Förderung im Welterbe Oberes Mittelrheintal gebraucht, um die einzigartige Kulturlandschaft weiter ent-

Der Anspruch, „privates Geld ... zum Kompensieren geringer werdender öffentlicher Förderung“ zu benötigen, um die einzigartige Kulturlandschaft weiter zu entwickeln, wird durch die zu dieser Planung eingereichten Stellungnahmen konterkariert. Die bauliche Umsetzung des „Rheinquartiers“ geschieht ausschließlich mit „privatem Geld“ ohne öffentliche Förderung; es ist aber nachvollziehbar festzustellen, dass sich diese Investitionen der privaten Hand rentieren müssen, wenn „Maßnahmen mit größtmöglicher Wirkung“ gefragt sind, um dem zitierten „ Investitionsstau“ zu begegnen.

Die an die Planung gestellten Anforderungen mögen ihre Rechtfertigung aus dem Masterplan besitzen, doch sind diese nicht undifferenziert für den gesamten Bereich des Welterbes und insbesondere nicht für die außerhalb des Kernbereich gelegenen Flächen zu formulieren.

Der „alte Güterbahnhof“ kann nicht eine, wie in den Stellungnahmen der Fachbehörden so formulierten, „hochsensible Stelle“ darstellen und auch nicht in einem „überaus sensiblen Bereich“ liegen oder sich an „eminenter Stelle am Rhein“ befinden, wie es mehrfach in dieser Art und Weise formuliert wird. Diese vermeintliche Erkenntnis war im Masterplan nicht ausgearbeitet und mit keinen Auflagen für seine künftige Entwicklung versehen worden.

Die jetzigen Forderungen führen zu einem nicht begründeten Eingriff in die gemeindliche Planungshoheit, der nicht hingenommen wird.

Die „Sichtachsenforderungen“ werden als überzogen angesehen. Es kann nicht erwartet werden, von jedem Kulturdenkmal ohne Hindernis auf ein anderes blicken zu können. Auch ein eingeschossiges Gebäude kann den Blick auf einen zuvor freien Bereich verstellen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 45 werden keine Kulturdenkmäler beeinträchtigt oder „verbaut“. Es werden keine funktional oder gestalterisch störenden gewerblichen oder fragwürdigen Projekte installiert. Es wird ein Baugebiet entstehen, wie es den strengen Vorga-

ben der Baugesetze entspricht, aber in seiner Umsetzung (ohne Bebauungsplan-Auflagen) einzigartig im Mittelrheingebiet sein wird, ohne sich wirklich an exponierter Stelle der Hanglagen des Rheins zu befinden. Hier wird auf 71 m NHN gebaut, mit einer Höhe, die sich - mit entsprechendem Nachweis - bei maximal 89,50 m NHN einstellt. Dieser Wert wurde angepasst und fällt etwa vier Meter niedriger aus, als es die zuerst offengelegte Planung vorsah.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 19. November 2015 und 18. August 2016 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht umfassend geteilt, aber nach fachlicher Prüfung entsprechende Berücksichtigung erfahren werden; es wurden u.a. Änderungen im Maß der baulichen Nutzung, der Höhenlage, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen, der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen vorgenommen. Die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen wurden nicht geteilt und führten zu keiner Änderung der Planung.

2.8.5.2 Thematik der Denkmalpflege

Die Auffassung der Direktion Landesdenkmalpflege hinsichtlich verlangter Maßnahmen, die maßgeblich in den städtebaulichen Entwurf des Baugebiets eingreifen und damit auch entscheidende wirtschaftliche Auswirkungen hätten, wird nicht geteilt.

Die Forderung, eine „optische Betroffenheit“ durch „realitätsnahe Visualisierungen“ mehrerer Objekte überprüfen zu müssen, kann nicht als zwingende Notwendigkeit hingenommen werden. Eine dauerhafte Beeinträchtigung und Störung des Denkmalwertes der vier aufgeführten Denkmäler ist weder beabsichtigt noch wird diese eintreten. Auch liegt Schloss Stolzenfels in keiner denkbar möglichen Sichtachse mit dem Plangebiet.

Es kann seitens der Denkmalpflege nicht gefordert werden, dass jegliche jetzt vorhandene Blickbeziehung zum Schloss Stolzenfels oder Burg Lahneck erhalten bleiben muss. Desgleichen ist die Forderung, Sichtachsen auf ein solitäres Kulturdenkmal (Wasserturm) freihalten zu müssen, fachlich nicht nachvollziehbar. Auch wird ein Einfluss des neuen Baugebiets auf das gegenüberliegende Rheinufer nicht gesehen.

Eventuell nicht auszuschließende Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf Burgen und Kulturdenkmäler in der näheren Umgebung des Plangebiets wurden mit den zuständigen Behörden erörtert und die notwendigen konkreten Untersuchungen abgestimmt. Deren Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

In einem nachträglichen Email-Schriftverkehr zwischen dem Grundstückseigentümer des „Rheinquartiers“ und der Gebietskonservatorin der Direktion Landesdenkmalpflege, bestätigt die Generaldirektion Kulturelles Erbe am 22. Januar 2016 wie folgt: „Auf der Grundlage des von Ihnen nun neu vorgelegten städtebaulichen Entwurfs zum Rheinquartier in Lahnstein und den von Ihnen dargelegten weiteren Auflagen hinsichtlich Lärmschutz etc.,

stellen wir unsere Bedenken zum Vorhaben zurück. Die bislang geplante breitere Sichtachse zum Kulturdenkmal Wasserturm in Lahnstein kann entsprechend dieser Vorgaben verändert und angepasst werden. Der Plan in der vorgelegten Form vom 21. Januar 2016 kann in dieser Form weiter verfolgt werden.“

Diese vermeintliche positive Formulierung wurde allerdings in der zweiten Stellungnahme der Direktion Landesdenkmalpflege dahingehend revidiert, dass sie nicht zustimmend auf den Bebauungsplan, sondern sich ausschließlich auf den städtebaulichen Entwurf bezogen haben soll. Für den Bebauungsplan selbst haben Untere als auch Obere Denkmalschutzbehörde weitergehend gravierende Bedenken geäußert, die nicht nur auf die Belange des UNESCO-Welterbes (Abschnitt 2.8.5.1, Seite 103) gründen, sondern darüber hinaus „gewichtige Gründe des Denkmalschutzes“ anführen, die einer Zustimmung zum vorliegenden Bebauungsplan entgegen stünden. Man erwartet in den genannten Punkten und Inhalten eine grundlegende Überarbeitung, die mit den beteiligten Behörden abgestimmt werden müsse.

Hier wird offensichtlich das Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplans verkannt, das die Gemeinde in Ausübung ihrer Planungshoheit auf den Grundlagen des Baugesetzbuches durchführt. Richtig ist vielmehr, wie es die SGD in ihrer Stellungnahme auf der dortigen Seite 6 ausführt, wonach dieser Belang „entsprechend seiner Bedeutung bei der planerischen Abwägung zu berücksichtigen“ ist. Das Verfahren der Bauleitplanung ist weder auf eine Zustimmung der Direktion Landesdenkmalpflege angewiesen noch besteht die Anforderlichkeit einer „Abstimmung“. Es besteht allerdings die zulässige Möglichkeit des Konflikttransfers in ein nachgeordnetes öffentlich-rechtliches Verfahren, das spätere Baugenehmigungsverfahren. In diesem sind die Belange des Denkmalschutzes gegebenenfalls noch einmal im Einzelfall zu gewichten.

Lahnstein hat weit über einhundert Denkmäler, in der Stadt, am Rand oder im Außenbereich. Eine weithin gegebene Einsicht aus großer Entfernung auf jedes Denkmal ist in den meisten Fällen nicht gegeben und kann auch nicht gewährleistet werden. Selbst eine Baulückenbebauung kann eine ehemals mögliche Sicht auf ein Denkmal verdecken und ist deshalb nicht unzulässig.

Die genannten Denkmäler, deren Blickbeziehung zu wahren ist, sind der Wasserturm in der Braubacher Straße und dessen so formulierte „Umgebung“. Die Umgebung des Wasserturms hat jedoch absolut nichts Denkmalwürdiges. Der Wasserturm ist auch kein Denkmal, das von seiner Funktion oder Gestaltung (!) her vom Rheinufer aus zu sehen sein müsste. Dass „voraussichtlich“ der Blick vom Rhein auf Teile der angrenzenden Altstadt mit ihren prägenden Gebäuden (unter anderem genannt: Kirche St. Martin und Pulverturm) verstellt wird, kann nicht als Hindernisgrund für eine städtebauliche Planung und damit Eingriff in das Eigentum eines Dritten herangezogen werden, der damit eine vermeintlich bedeutsame Blickbeziehung zu seinen Lasten für alle Zeiten sicherzustellen hätte.

Dass die Planung keine Bestimmungen über zulässige Dachformen und -materialien beinhaltet, ist völlig irrelevant. Dachformen und Materialien sind nicht verantwortlich für eine „gute“ Architektur. Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächer als auch Flachdächer können nicht wahlweise als den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben entgegenstehend ausgeschlossen werden. Hierfür gibt es keine rechtliche Grundlage. Dies gilt in noch besonderem Maße für Dachmaterialien und -farben. Zum einen gibt es keine störende Materialien, die objektiv betrachtet rechtlich ausgeschlossen werden können. Zum anderen sind auch die gängigen Dachfarben nicht verwerflich, fallen in der Tallage ohnehin nicht auf. Ungeöhnliche Dachfarben in Hanglagen, wie im Mittelrheintal südlich von Lahnstein viel häufiger anzutreffen, wären stattdessen eher auszuschließen gewesen.

Die Stellungnahme spricht von landesweit bedeutenden Burgen, historischen Ortsbildern und Kulturdenkmälern, die diesen „Teilabschnitt“ prägen. Das ist eine fehlgeleitete Ansicht, die nicht mit der Begründung standhält, dass gerade Lahnstein vom Kernbereich des UNESCO-Welterbes ausgespart wurde!

Ungeachtet dessen wurden nach Abschluss der ersten öffentlichen Auslegung einige Modifikationen an den Höhenfestsetzungen vorgenommen, wie sie im Abschnitt 2.8.9.2 auf Seite 122, beschrieben sind. Die somit reduzierten Maße wurden in der zweiten öffentlichen Auslegung nicht mehr bemängelt.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 19. November 2015 und 18. August 2016 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht umfassend geteilt, aber nach fachlicher Prüfung entsprechende Berücksichtigung erfahren werden; es wurden u.a. Änderungen im Maß der baulichen Nutzung, der Höhenlage, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen, der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen vorgenommen. Die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen wurden nicht geteilt und führten zu keiner Änderung der Planung.

2.8.6 Thematik der Belange der Deutschen Bahn

Der Forderung nach einem Wegerecht (Zuwegung der Lokführer zu den Gleisanlagen) wurde im Bebauungsplan durch Festsetzung von Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und einer entsprechend geführten öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche nachgekommen.

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

Entlang der Bahnanlagen sind aktive Schallschutzmaßnahmen und Mauereidechsenhabitate vorgesehen. Die notwendigen Abstandsflächen zu Bahnanlagen und dem Bahnge-

lände, auch für Bepflanzungen, werden bei den Ausführungsplanungen und Maßnahmen berücksichtigt und mit der DB Netz AG abgestimmt.

Notwendige Maßnahmen zum Schutz der Anlieger entlang der Bahnanlagen wurden durch Fachgutachten ermittelt und berücksichtigt.

Die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser und sonstiger Abwässer wurde durch Fachplanungen geprüft und entsprechende Maßnahmen geregelt. Gegebenenfalls notwendige Eingriffe in die bestehenden Anlagen zur Gleisentwässerung werden mit der DB Netz AG vorab abgestimmt.

Allein der Einwand, dass „eventuelle Lagerungen von Baumaterial oder ähnliches auf Bahngelände“ nicht gestattet werden, wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da es sich zum einen um eine Selbstverständlichkeit handelt. Zum anderen ist das Bahngelände nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegen, so dass eine Aussage darüber sowohl aus diesem Grund als auch der fehlenden Planungshoheit der Gemeinde über das Bahngelände selbst nicht möglich ist.

Die weiteren Anmerkungen hinsichtlich der Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen, die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes und die Sichtverhältnisse auf Bahnanlagen und Signalanlagen, des Vorhandenseins von Kabeln und Leitungen, Vorflutverhältnissen, Lagerung von Baumaterial, Art und Abstand von Bepflanzungen, der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn, die Gewährleistung von Zugängen zu den Eisenbahnüberführungen und Durchlässen, Einfriedung der Grundstücke, die Gefahren durch die 15 kV-Spannung der Oberleitung in unmittelbarer Nähe und den notwendigen Schutzabständen, die Sicherung der Baufelder während der Baumaßnahmen, den Sicherheitsabständen zu den 15 kV-Oberleitungsmastfundamenten sind durch Festsetzungen der Bauleitplanung nicht regelbar. Sie sind im Rahmen der Bau- und Ausführungsmaßnahmen zu beachten. Ein Verweis wurde unter die Hinweise und Empfehlungen im Abschnitt 1.4 ab Seite 23 aufgenommen.

Dort wurde desweiteren der Hinweis aufgenommen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen entstehen und Entschädigungsansprüche oder ein Anspruch auf Schutzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden können.

Die zweite Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wiederholt die bereits vorliegenden „Bedingungen und Hinweise“ in gleichem Wortlaut, ohne dabei anzuerkennen, dass diese bereits in den Bebauungsplan übernommen wurden. Dies macht eine Beschlussfassung darüber entbehrlich.

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

2.8.7 Thematik der Anbindung des Baugebiets

Im weiteren Verfahren wurde eine Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung erstellt, die unter Berücksichtigung des vorhandenen und prognostizierten Verkehrsaufkommens die Verkehrsflüsse ermittelt und die Leistungsfähigkeit der Anschlusspunkte geprüft hat. Die Studie ist Bestandteil der vom Stadtrat zur Offenlagen beschlossenen Bebauungsplanung; die Ergebnisse sind im Abschnitt 2.4.2.1 auf Seite 64 wiedergegeben.

Die zweite Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Standort Diez - mit Schreiben vom 2. Juni 2016, eingegangen am 8. Juni 2016, formuliert, dass aufgrund der in der Machbarkeitsstudie nachgewiesenen Leistungsfähigkeit der Anschlusspunkte von dort aus keine Bedenken bestehen.

Ungeachtet dessen enthält die zweite Stellungnahme der SGD Nord dahingehende Empfehlungen, die vorgeschlagenen Maßnahmen der Machbarkeitsstudie frühzeitig anzugehen und nennt die Überlegungen „einer neuen verbreiterten Unterführung als auch das angesprochene Maßnahmenkonzept in Kooperation mit den Firmen Philippine und Zschimmer & Schwarz“. Gleichfalls wird dringend empfohlen, „die Variante einer barrierefreien Fußgänger- und/oder Radfahrerbrücke weiter zu verfolgen“. Diesen Vorschlägen der Machbarkeitsstudie hat sich der Stadtrat in Ausübung seiner Planungshoheit jedoch nicht angeschlossen und nicht in den Bebauungsplan übernommen: zum einen wird die Leistungsfähigkeit der Max-Schwarz-Straße zwar als „zeitweise gemindert“, aber dennoch „nicht unvertretbar eingeschränkt“ festgestellt.

Die Befahrung der Unterführung in der Zollgasse wird als „unbenommene“ Variante 2 offengehalten, zwar beengt, aber im Bestand für Pkw-Verkehr nutzbar. Für den Fußgänger- und Radverkehr ist laut Begründung zum Bebauungsplan „die Nutzung des Rheinradweges bzw. der Rheinanlagen grundsätzlich über die Verbindung zum Rheinuferbereich möglich. Mit Querung der Bahnanlagen durch die Unterführungen Kirchstraße und Brunnenstraße ist auch die Erreichbarkeit der Innenstadt gegeben, wobei die sichere Begegnung mit dem Pkw-Verkehr bei den schmalen Querschnitten eingeschränkt ist und oft auf Sicht und mit gegenseitigem Warten gefahren werden muss.“

Das Gebiet kann nicht nur durch die hier so genannten „Angsträume“ fußläufig erreicht werden, zumal auch die Bahnunterquerung in der Kirchstraße seit ihrer Sanierung im Jahr 2015 nur noch zwei Gleise überspannt. Hier ist auch keine, wie in einer Stellungnahme formulierten „unzureichende und unfallträchtige“ Erschließung zu konstatieren.

Eine Fußgänger-/Radfahrerbrücke über die Bahn greift auch der Bebauungsplan in der Begründung auf und erkennt die damit einhergehende grundsätzliche Verbesserung der Zugänglichkeit des rheinseitigen Gebiets. Im Bereich der Bürgermeister-Müller-Straße und Schloßstraße sind die Platzverhältnisse für den Einbau der Rampen zu beengt. Unter dem Gesichtspunkt der empfohlenen Barrierefreiheit würde diese bei der entsprechenden Höhe über die Oberleitung der Bahnstrecke mit einer derart langen Rampenlänge zu versehen

sein, dass ihr Standort auch in Höhe der Braubacher Straße auf den Restflächen zwischen Bahnkörper und Straße nicht unterzubringen wäre.

Der Gedanke, eine fußläufige Verbindung vom „Rheinquartier“ zum Kindergarten, Schulzentrum und Gemeindezentrum einzurichten, wie in einer Eingabe vorgebracht, ist zwar angesichts der luftlinienmäßigen Entfernung von nur wenigen hundert Metern naheliegend. Tatsächlich aber müssen die genannten Ziele - mehrere Kindergärten im Stadtgebiet sowie Realschule und Gymnasium - von vielen Mitbürgern im Stadtgebiet aufgesucht werden, die sich ebenfalls nicht auf eine fußläufige Anbindung berufen können. Niederlahnsteiner Schüler müssen sich beispielsweise auf eine funktionierende Busverbindung oder einen sicheren Fuß- und Radweg durch die Stadt verlassen - viele von außerhalb nach Lahnstein kommende sind nur auf Busverkehre zu ungünstigen Zeiten angewiesen. Die in einer Stellungnahme erhobene Forderung, dass es Aufgabe der Kommune sei, mit der Bahn über eine Überführung zu verhandeln und es als unverständlich herausgestellt wird, warum dies nicht dem Investor als Bedingung auferlegt wurde, ist als unrealistisch zu bezeichnen.

Auch der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland gibt dahingehende Vorschläge ab, dass keine der Varianten auf Dauer Bestand haben könnten, die erste sei nur eine Minimallösung, die beiden letzten würden zu einem seien nicht effektiv bzw. gingen einher mit einem Verlust an wichtigen Grünflächen, die ökologisch als auch für das Stadtklima notwendig seien. Der BUND schlägt hingegen eine Straßenbrücke von der Braubacher Straße bis zur Max-Schwarz-Straße vor. Eine solche Variante ist in der Machbarkeitsstudie sehr wohl enthalten und wird in der Begründung zum Bebauungsplan als Variante 4 geführt, allerdings aufgrund der hohen Investitionskosten als wirtschaftlich unverhältnismäßig für den geringen Binnenverkehr vom und zum Rheinquartier zunächst ausgeschlossen. Die Einstellung des BUND, zu erwartende hohe Kosten bzw. nicht vorhandene Finanzmittel dürften nicht als Argument gegenüber notwendigen und sinnvollen Raumplanungen angeführt werden, kann nicht geteilt werden. Auch wenn ein erhöhter Einkommenssteueranteil zu erwarten ist, rechtfertigt dies nicht Investitionskosten, die gerade wegen der aufgeführten Nachsorge- und Instandhaltungskosten (beispielsweise bei Brückenbauwerken) noch höher ausfallen können.

Zu den Fragen eines vor Ort ansässigen Gewerbebetriebes ist auszuführen, dass die Wendemöglichkeit auf dem Parkplatz am nördlichen Ende der Max-Schwarz-Straße zwar nicht im Bebauungsplan-Gebiet liegt, aber nach derzeitigen Kenntnisstand erhalten bleibt; Fehlfahrten von Lkws, die irrtümlich den Weg nach Norden statt den direkten Weg zur B 42 eingeschlagen haben, werde ihn über die teil-verlegte Max-Schwarz-Straße auch weiterhin erreichen können. Mittelfristig ist im angrenzenden Gewerbegebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 46 eine Stickerschließung mit ausreichend großem Wendepplatz geplant, der als Ersatz oder Alternative dienen kann. Fehlfahrten aus dem Betriebsgelände des „Victoria Brunnens“ in Richtung Norden können die B 42 ohne Wendemanöver über einen

Weg durch das Baugebiet selbst erreichen. Hierfür sieht der Bebauungsplan ein einzutragendes Recht mit der Kennung NR-1 vor; gleichfalls ist ein entsprechender Straßen Ausbau zugrunde zu legen. Dieser Weg soll allerdings auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben und durch eine entsprechende Beschilderung möglichst nicht häufig genutzt werden.

Die Anbindung des Baugebietes über eine verlegte Max-Schwarz-Straße, die diesen Verkehrsweg parallel zur Bahnlinie führt und damit ihre beiden Lärmquellen bündelt, ist eine grundsätzlich vom Stadtrat befürwortete und damit auch verlangte Planungsvorgabe. Sie ist für die Wohnqualität und damit auch Attraktivität des neuen Baugebiets von immenser Bedeutung. Ohne diese städtebaulich entscheidende Planungsidee könnte das gesamte Wohngebiet auf dem Gelände des alten Güterbahnhofes weder rechtlich noch tatsächlich gegründet werden.

Zweifel an diesem maßgeblichen, in den ersten Planungsüberlegungen bereits enthaltenen Faktor, wurden in der zweiten öffentlichen Auslegung vorgebracht, wobei sich diese nicht fachgerecht mit der Planung auseinandergesetzt haben. So wurde vermutet, dass diese Straße keine Gebäude erschließt, was nicht zutrifft. Auch wurde die begleitende Führung eines Gehweges in entsprechender Breite in Frage gestellt, wobei der Neubau einer Straße ohne Fußweg, von dem aus Gebäude erschlossen werden, absurd ist. Was die gerügte Breite betrifft, so gehen die heutigen Richtlinien im Straßenbau eben von solchen aus, was in Lahnstein bei den letzten Baumaßnahmen (Christian-Sebastian-Schmidt-Straße, Im Machert) genauso berücksichtigt wurde. Der Vorschlag, ein ganzes Baugebiet ohne einen ausreichenden straßenbegleitenden Gehweg erschließen zu wollen, bedarf kaum einer fundierten Abwägung, sondern ist einfach als weltfremd zurückzuweisen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 19. November 2015 und 18. August 2016 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die äußere Erschließung des Plangebiets von wesentlicher Bedeutung sei, daher die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität (LBM) geteilt, die nach fachlicher Prüfung entsprechende Berücksichtigung erfahren werden; eine später ergangene Zustimmung des LBM wurde zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der anderen vorgebrachten Stellungnahmen wurden nicht geteilt und führten zu keiner Änderung der Planung.

2.8.8 Thematik des Verkehrslärmschutzes

Es wurde ein Gutachten erstellt, das den notwendigen Umfang des Lärmschutzes für die neue Bebauung feststellt - sowohl im Konfliktfeld gegenüber den vorhandenen Gewerbebetrieben als auch gegenüber den Störungen des Eisenbahn- und Straßenverkehrs.

Aus den Ergebnissen des Gutachtens wurden Maßnahmen für den aktiven und/oder passiven Schallschutz abgeleitet und Vorgaben für die Abstände zu Lärmquellen sowie Lage, Höhe und Material von Lärmschutzwänden festgelegt.

Das beinhaltet auch die Berücksichtigung dahingehend geäußerten Bedenken hinsichtlich befürchteter negativer Auswirkungen auf die östlich gelegenen Gebäude durch Reflexion von Schallwellen, die zu einer Lärmerhöhung und unterstellter Grundstückswertminderung führen würden.

Die „Schalltechnische Bewertung“ wurde von einem anerkannten Schalltechnischen Ingenieurbüro erstellt und war Bestandteil der Öffentlichen Auslegung. Maßgebliche Inhalte dieses Gutachtens sind im Abschnitt 2.4.1 ab Seite 59 zusammengefasst wiedergegeben. An der Richtigkeit der vorgenommenen Berechnungen besteht kein Zweifel. Erklärungen, woraus sich Faktoren zur Erhöhung der tatsächlich ermittelten Belastungen bei der der Prognose für die Zukunft ermitteln lassen und woraus sich die einzelnen Faktoren herleiten, sind im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung nicht abzugeben.

Die Notwendigkeit der Überprüfung des Gutachten aufgrund der in einer Stellungnahme dargestellten vermeintlich unzureichenden oder falschen Angaben ergibt sich daher nicht.

Die Vermutung, dass die „Ausgestaltung der Baumaßnahmen analog des im Gutachten angenommenen Szenarios“ unwahrscheinlich ist, ist nicht belegbar. Zwar lässt der Bebauungsplan Gestaltungsspielräume offen, doch betreffen die Vorgaben des Gutachtens immer die randliche, östliche Abgrenzung in Blickrichtung Schiene / Braubacher Straße. Die hieraus abgeleitete und in den Bebauungsplan übernommene Mindestfestsetzung einer Höhe für den notwendigen Schallschutz ändert sich nicht in Abhängigkeit der westlichen dahinter liegenden Bebauung, gleich in welcher Form sie sich innerhalb des vom Bebauungsplan vorgegebenen Rahmens entwickelt.

Aus den neuen Baugebieten selbst werden keine unzulässigen Lärmemissionen gegenüber der bestehenden Bebauung abgegeben. Eine Reflexion des durch die festgesetzten Lärmschutzwände befürchteten Lärms wird durch die hochschallabsorbierenden Materialien, die in einer Höhe von mindestens zwölf Metern verwendet werden und einen Reflexionsverlust von mindestens 8 dB aufweisen müssen, verhindert. Diese Wand wird auch ihren Beitrag zur Absorption der Straßenverkehrsgeräusche leisten.

Negative Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs durch die verlegte Max-Schwarz-Straße auf die östlich der Bahnstrecke gelegene Mischgebietsbebauung, geschweige denn die über 150 m entfernt liegende Wohnbebauung der St. Martin Siedlung, sind nicht zu erwarten. Aktive Maßnahmen zur Lärmvermeidung bzw. -reduzierung - wie beispielsweise eine Lärmschutzwand parallel der projektierten Straße - sind zudem wirkungslos, da sich zwischen der Straße und der Siedlung zwei weitere lärmintensive Verkehrswege befinden: die Landesstraße L 335 und die Bahnstrecke selbst. In dem im Jahre 2014 durchgeführten Normenkontrollverfahren für den Bebauungsplan „St. Martin Siedlung“ „verkennt der Senat nicht, dass es bedeutsam sein kann, ob durch die Planung selbst Beeinträchtigungen erstmals ausgelöst oder solche erstmals vorgefunden werden. Grundsätzlich ist die Verpflichtung, Beeinträchtigungen zu vermeiden, größer, wenn diese erstmals durch die Planung ausgelöst werden, als wenn die Planung sie vorfindet. Daher kann die Berücksichtigung von Vorbelastungen an Immissionen eine durch Planung bestätigte (noch zumut-

bare) Beeinträchtigung rechtfertigen.“ In Folge dessen hat das Oberverwaltungsgericht lediglich eine „Bauzeile“ der St. Martin Siedlung aus dem Bebauungsplan herausgenommen, die diesen Immissionen ausgesetzt ist bzw. sein könnte. Da der darüber hinausgehende Bereich der Siedlung - bis hin zum Oberheckerweg - bereits nicht (mehr) von Verkehrslärm der L 335 als auch der Bahnstrecke als betroffen angesehen wurde, sind negative Einwirkungen von der noch weiter entfernt liegenden projektierten neuen Straße keinesfalls zu erwarten und bedürfen daher auch keines gutachterlichen Nachweises.

Gewerbe- und Industrielärm wird durch das neue Baugebiet maximal im Rahmen der erlaubten Nutzung des Mischgebiets hervorgerufen. Eine Beeinträchtigung gegenüber der östlich der Bahnstrecke gelegenen Bebauung ist damit nicht gegeben. Dies kann auch eine geforderte weitere Messung nicht ergeben, da es sich um Prognosen handelt. Soweit jetzige Messungen eine Lärmbelastung darstellen, resultiert diese nicht aus der projektierten Nutzung des neuen Baugebiets.

Wie Schallereignisse von Menschen wahrgenommen werden, hängt nicht allein von der Lautstärke ab. Zu den Faktoren, die das Empfindungen von Schall beeinflussen, zählen Psychoakustiker und Lärmforscher auch den Umstand, ob Lärmquellen als solche sichtbar sind, da diese bekanntermaßen oft als lauter empfunden werden. Eine gefühlte erhöhte Belastung nach dem Freiräumen des Güterbahnhofareals durch Entfernen der Vegetation ist daher als rein subjektiv zu bezeichnen.

Zweifel an der Richtigkeit der „Schalltechnischen Bewertung“ bzw. der zugrunde gelegten Ausgangsdaten sind unbegründet. Das Gutachten hat alle geltenden Gesetzesvorlagen und Beurteilungsgrundlagen, Richtlinien, Normen und Erlassen berücksichtigt und aktuelle Verkehrszahlen des Straßen- und Schienenverkehrs eingeholt und auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet. Die Ausführlichkeit, mit der dies in den Unterlagen dargelegt, begründet und errechnet wurde, zeigt, wie intensiv und genau sich mit der Materie befasst wurde.

Belastbare Prognosen über die Zunahme des Bahnverkehrs auf der Rheinstrecke durch die Öffnung des „Gotthard“-Tunnels gibt es noch nicht; zwar heißt es in Presseveröffentlichungen, bis 2030 solle der Güterverkehr um ein Drittel zunehmen, doch die Kapazität der Rheinstrecke würde bis dahin noch nicht signifikant angewachsen sein. Ob dies überhaupt technisch und organisatorisch möglich sein wird, wird anderenorts in Frage gestellt, wobei der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises zitiert wird „Wir stellen uns darauf ein, 24 Stunden am Tag alle drei Minuten einen Güterzug vorbeidonnern zu sehen“. Da aber die getroffenen Lärmschutzmaßnahmen in Richtung Osten nicht aktiv sind, sondern die Vermeidung der Reflexion aus der neuerrichteten Außenwand der Schallschutzbebauung betreffen, ist diese Argumentation zweitrangig. Überlegungen der Deutschen Bahn, in Zukunft eine Lärmschutzwand zwischen Bahnstrecke und Braubacher Straße zu errichten, würden dieses Problem eher lösen.

Überhöhte Geschwindigkeiten auf der L 335, höhere Verkehrsrisiken und eine Zunahme des Bring- und Abholverkehrs zum Schulzentrum haben keinen Einfluss auf diese Bauleitplanung.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 19. November 2015 und 18. August 2016 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt und nach fachlicher Prüfung entsprechende Berücksichtigung erfahren werden. Die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen wurden nicht geteilt und führten zu keiner Änderung der Planung.

2.8.9 Thematik der geplanten Nutzungen

2.8.9.1 Thematik der geplanten Nutzungen (Art)

Nach den Vorgaben des Flächennutzungsplans soll sich das gesamte Areal des Güterbahnhofes mit seiner Baugebietsfestsetzung als Mischgebiet (nördlich) und Gewerbegebiet (südlich) entwickeln.

Die beiden Gebiete werden nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung festgelegt, gegebenenfalls unter Einbeziehung der dort gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO möglichen Gliederungen nach der Art der Nutzung. Zulässig werden demnach unter anderem auch Wohngebäude sein, deren Nutzer und Bewohner nicht bauplanungsrechtlich beschränkt werden können.

In der Umsetzung ist beabsichtigt, Wohnangebote für unterschiedliche Nutzer, Bewohner und Altersgruppen zu schaffen. Anregungen, beispielsweise zur Schaffung eines Angebots für Demenzzranke, können daher nur zur Kenntnis genommen werden.

Alle bebaubaren Flächen des Planungsgebiets Nr. 45 sind mit der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, wie es auch im Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein seit 1999 dargestellt ist. Eine Überprüfung, wie von der SGD in ihrer zweiten Stellungnahme angeregt, erübrigt sich. Tatsächlich hat der Bebauungsplan diese Art der Festsetzung bewusst vorgenommen und entsprechend begründet. Hier wird dargelegt, dass sich das so festgesetzte Mischgebiet in sieben einzelne Teilbereiche gliedert, was nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO erlaubt ist. Die einzelnen Teil-Mischgebiete unterscheiden sich in ihren zulässigen Nutzungen in Abhängigkeit ihrer Lage und Erschließung.

Die Nutzungsart der „Einzelhandelsbetriebe“ (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) ist eine feststehende Größe eines Mischgebietes, wie es die Baunutzungsverordnung dort definiert, ebenso der Begriff „sonstige Gewerbebetriebe“ (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), „die das Wohnen nicht wesentlich stören“, wie es im Absatz 1 des gleichen Paragraphen als Überbegriff formuliert und auch in die Bebauungsplan-Festsetzung übernommen wurde.

Diese beiden Nutzungsarten sowie die sechs anderen, die der abschließende Katalog der Baunutzungsverordnung vorgibt, sind in einem Mischgebiet nach § 6 immer zulässig - es sei denn, der Bebauungsplan macht von den Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch und schließt einzelne Arten aus bzw. erklärt sie für nur ausnahmsweise zulässig. Dies ist hier geschehen, ohne den Charakter des festgesetzten Mischgebietes zu verändern. Die in einer Stellungnahme geäußerte Sorge, es könnte die Ansiedlung von „Discountern“ ermöglicht werden, ist unbegründet, da die Baunutzungsverordnung bekanntlich zahlenmäßige Beschränkungen der Verkaufsflächen vorsieht, die die genannten „Discountern“ aufgrund ihrer Größe ausschließlich in explizit dafür ausgewiesene Sondergebiete verweist (siehe Bebauungspläne „Koblenzer Straße“ und „Hermsdorfer Straße“ und deren Änderungen). Die Ansiedlung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben erfüllt die Inhalte eines Mischgebietes und ist im „Rheinquartier“ in der zulässigen Größe an den dafür bestimmten Standorten nicht unerwünscht. In seinem Verständnis als Angebotsplan kann der Bebauungsplan allerdings die Ansiedlung von Einzelhändlern nicht erzwingen.

Soweit der Umweltbericht von zwei Drittel Wohnbebauung spricht und die Modellaufnahme des städtebaulichen Entwurfs scheinbar drei Viertel der Gebäude als Wohnbebauung abbildet, ist dies weder aus dieser noch aus rechtlicher Sicht als „Etikettenschwindel“ zu bezeichnen.

Einzig maßgebend sind die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans und nicht ein vorab erstelltes Modell, aus dem diese Behauptung nicht herzuleiten ist. Ebenso kann dem unabhängig erstellten Umweltbericht nicht vorgeworfen werden, dass er in dieser Hinsicht nicht konform mit dem späteren Bebauungsplan geht, zumindest dann, soweit die daraus gezogenen umweltrelevanten Erkenntnisse nicht tangiert sind.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 19. November 2015 und 18. August 2016 zunächst die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung entschieden, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen wurden nicht geteilt und führten zu keiner Änderung der Planung.

2.8.9.2 Thematik der geplanten Nutzungen (Maß)

In den Stellungnahmen, die welterberechtigliche und denkmalpflegerische Belange vertreten, wurde gerügt, dass die durch den Bebauungsplan erlaubten maximalen Gebäudehöhen einen harmonischen Übergang der vorhandenen Stadtbebauung verhinderten.

Diese Bedenken werden nicht grundsätzlich geteilt, zumal eine geforderte „behutsame“ Weiterentwicklung des hier sogenannten „historischen Stadt- und Ortskernes“ nicht als einschneidender Maßstab für die bauliche Entwicklung des Rheinquartiers gesehen wird.

Tatsächlich sind auch östlich der Bahnlinie auf ohnehin höherem Geländeniveau mehrgeschossige und flächenmäßig große Gebäude vorhanden, die zum Teil nochmals oberhalb

einer Stützmauer gegenüber der Braubacher Straße errichtet wurden. Eine Anpassung an diese Gebäudehöhen kann zum einen städtebaulich nicht gefordert werden; zum anderen ist im Umfeld des Rheinquartiers kein schützenswerter, historischer Bereich des Stadtkernes von Oberlahnstein auszumachen, der begrenzende Vorgaben in der Gebäudehöhe rechtfertigen würde.

Ebensowenig ist einem „städtebaulichen Kontext“ nachzugehen, der als „Vorgabe“ eine Stadt vom Zentrum aus verdichtet und zum Stadtrand hin geringer hält. Diese vermeintliche „Vorgabe“ wurde in Lahnstein nie vom Stadtrat als solche bei künftigen Planungen zu beachtende Voraussetzung festgelegt. Ihr wurde bislang auch nicht Rechnung getragen, denn eine schematische Abfolge höherer Gebäude im Zentrum, die zum Stadtrand hin niedriger werden, ist in Lahnstein nicht prägend festzustellen - und wahrscheinlich auch bei keiner der Lahnstein umgebenden Mittelzentren oder gar dem Oberzentrum Koblenz. Bestenfalls kann man diesen Gedanken der Stadtentwicklung der mittelalterlichen Stadt zusprechen, aber keinesfalls diesem und dem letzten Jahrhundert, wo viele Städte an ihren Rändern mangels Platz im Zentrum neue, verdichtete Wohngebiete auswiesen. Ob dies nach heutigen weltanschaulichen Vorstellungen immer gelungen war, kann hier kein Thema sein, auch wenn eine vorgebrachte Stellungnahme dies für Lahnstein nicht nachvollziehen kann. Tatsache ist aber, dass es weder diese Prägung im Stadtgefüge gibt noch Gründe dafür stehen, eine solche weiterführen bzw. erstmals aufzunehmen. Auch eine „übliche Verdichtung“ wird in Lahnstein nicht gemessen und als Vorgabe für neue Baugebiete oder Baukörper angehalten.

Eine vorgebrachte Eingabe, dem Bebauungsplan fehle es an seinem „sonst üblichen“ Geländeschnitt geht fehl. Zum einen ist ein Geländeschnitt keine Vorgabe für die Bebauungsplanung und an keiner Stelle im Baugesetzbuch erwähnt; zum anderen würde er auch keiner Festsetzung von Höhen oder anderen Vorgaben dienen können. Bebauungspläne in Lahnstein beinhalten durchweg nur in einem einzigen Fall einen Geländeschnitt, der zur Festsetzung der Gebäudehöhen dient; dies ist der Bebauungsplan „Friedland“ aus dem Jahr 1980, wo die starke Hanglage die Umsetzung einer bestimmten Gebäudeform erzwingen sollte. Da im „Rheinquartier“ weder starke Hanglagen vorhanden noch bestimmte damit in Verbindung zu bringende Baukörper errichtet werden sollen, ist das vermeintliche Fehlen eines Geländeschnitts weder zu begründen noch zu beanstanden.

Ungeachtet dessen wurden nach Abschluss der ersten öffentlichen Auslegung einige Modifikationen an den Festsetzungen vorgenommen, so dass die im Bebauungsplan zunächst vorgesehenen Maximalhöhen eine Absenkung erfahren. In den Mischgebieten MI-1, MI-5, MI-6 und MI-7 wird die bisher erlaubte Höhe um etwa vier Meter gemindert; in den übrigen Gebieten wird die maximale Gebäudehöhe durch eine vormals nicht getroffene Festsetzung ergänzt und damit eingeschränkt; darüber hinaus wird nunmehr eine Geschossflächenzahl vorgegeben, die die Baukubatur ebenfalls begrenzt.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 19. November 2015 und 18. August 2016 zunächst die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung entschieden, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen; es wurden u.a. Änderungen im Maß der baulichen Nutzung und der Höhenlage sowie der Bauweise vorgenommen. Die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen wurden nicht geteilt und führten zu keiner Änderung der Planung.

2.8.9.3 Thematik der geplanten Nutzungen (Überbaubare Flächen)

In den Stellungnahmen, die welterberechtigliche und denkmalpflegerische Belange vertreten, wurde gerügt, dass die „große Baugrenze“ erlaube, die Gebäudestellungen weitgehend frei zu wählen. Diese weit gefasste überbaubare Grundstücksflächen erschienen für diesen sensiblen Bereich für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie zur Sicherung einer ansprechenden städtebaulichen Qualität ungeeignet.

Tatsächlich hat der Bebauungsplan diese Art der Festsetzung bewusst eingesetzt und entsprechend begründet. Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück definiert. Da es keine städtebaulichen Erfordernisse gibt, hier eine differenzierte oder gar kleinteilige Führung der Baugrenzen einzuführen, ist von einer grundsätzlich großzügigen Handhabung ausgegangen worden.

Es wird trotz der so geäußerten Meinung der Fachbehörden die Auffassung vertreten, dass auch die dort sogenannte „große Baugrenze“ eine geordnete städtebauliche sicherstellt. Im Zusammenspiel mit anderen Festsetzungen des Bebauungsplans, zum Beispiel über Gebäudekubatur und Bauweise sowie den Regelungen aus der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung über einzuhaltende Abstände, können sich keine Missstände entwickeln, die § 1 Abs. 5 BauGB entgegenstehen. Die somit scheinbar offerierte freie Wahl der Gebäudestellungen kann sich nicht als solche nachteilig herausstellen.

Es gibt keine verwerfliche Variante. Die Fixierung einer bestimmten städtebaulichen Lösung ist nicht erforderlich, zumal keine Straßen öffentlich angelegt werden. Der Bebauungsplan ist auf Flexibilität ausgelegt, in dem er einen Rahmen bestimmt. Es wird keine Notwendigkeit für die Festlegung von überbaubaren Flächen gesehen, in denen beispielsweise vier Häuser zu stehen kommt und es einer Bebauungsplan-Änderung bedingt, wenn es später fünf sein sollen!

Die städtebaulichen Entwürfe und Modelle sind und waren nicht Vorgaben, die der Bebauungsplan umzusetzen hat. Bewusst war auf die Beifügung eines maßstäblichen Gestaltungsplans verzichtet worden, um diesen Eindruck nicht entstehen zu lassen; es gibt nur verkleinerte Abbildungen mit einem entsprechenden Hinweis in der Begründung.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 18. August 2016 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die

Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.8.9.4 Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung)

In den Stellungnahmen, die welterberechtigliche und denkmalpflegerische Belange vertreten, wurde gerügt, dass gestalterische Festsetzungen zu Dachform, -material und -farbe fehlen. Es wird empfohlen, Festsetzungen mit dem Ziel einer ausgewogenen Dachlandschaft zu treffen. Darüber hinaus sollen die bereits getroffenen Festsetzungen zur Farbgestaltung der Außenwände auch auf Nebengebäude ausgeweitet werden.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind als „örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie regeln die Farbgebung der Außenwände von Hauptgebäuden (und in der ergänzten Fassung auch die von Nebenanlagen und Garagen).

Die Farbgebung hat nach dem Farbfächer des Leitfadens zu erfolgen, den die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal herausgegeben hat. Weitere Gestaltungsfestsetzungen werden zu Werbeanlagen und den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke getroffen sowie zur Höhe von Einfriedungen.

Die planungsrechtlich getroffene Höhe der baulichen Anlagen ist ebenfalls ein Element der Gestaltung künftiger Gebäude, die der Bebauungsplan festsetzt.

Eine in vielen Bebauungsplan der Stadt Lahnstein getroffene Gestaltungsfestsetzung betrifft die Dachform der künftigen Gebäude.

Von Festsetzungen zur Regelung der Dachfarben hat sich der Stadtrat bereits vor Jahren mit einem Grundsatzbeschluss verabschiedet, nachdem erkannt worden war, dass auch rote oder braune pfannengedechte Dächer im rheinischen Schiefergebirge nicht fehl am Platz sind. Selbst weitere Dachfarben, die der Markt heute hergibt, können die hohen rechtlichen Anforderungen, die an den Ausschluss solcher Farben zu stellen sind, nicht erfüllen. Dies betrifft im besonderen Maß auch die gewünschte Beschränkung auf bestimmte Materialien, die sich nicht begründen und damit durchsetzen lassen. Die Rechtsprechung hat in den letzten Jahren hohe Anforderungen an baugestalterische Festsetzungen gestellt und viele derartige Satzung für nicht erklärt, weil sie einen nicht vertretbaren Eingriff ins Eigentum verursachten.

Daher wird es auch im Bereich des Rheinquartiers nicht von elementar negativer Bedeutung sein, wenn sich die Dachlandschaft in farbiger, aber keineswegs störender, Mischung darstellen sollte. Nicht zuletzt sind farbige Dächer aller Art auch im Kernbereich des Weltkulturerbes an den Hängen des Rheins unübersehbar zu finden.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachformen beschränken die meisten älteren Bebauungspläne der Stadt Lahnstein diese auf geneigte Dächer, meist ohne jedoch zwischen Sattel-, Pult- oder Walmdächern zu differenzieren. Die Erfahrung hat gezeigt, dass zuneh-

mend auch Flachdächer gefragt sind, die in einigen Baugebieten nicht erlaubt sind. Hieraus folgernd hat sich somit die Spanne zulässiger Dachformen auf das gesamte Spektrum der architektonischen Möglichkeiten erweitert, so dass Einschränkungen jeglicher Art nicht gewünscht sind. Diese Auffassung schließt auch die Erkenntnis darüber ein, dass sich dadurch kein vermeintlich einheitliches Bild des Baugebiets entwickelt. Dies kann im Wissen darüber, dass die Vielfalt architektonischer Vielfalt - ob mit positivem oder negativem Urteil versehen - ohnehin nicht über Bebauungsplan-Festsetzungen eingeschränkt werden kann, akzeptiert werden.

Für einen kleinen Teilbereich im Mischgebiet MI-4, in der Hausgruppen in der sogenannten Atrium-Bauweise entstehen sollen, setzt der Bebauungsplan aufgrund der hier angestrebten Einheitlichkeit gleicher, nebeneinanderstehender Gebäude, ein zwingendes Flachdach fest.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 19. November 2015 und 18. August 2016 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht umfassend geteilt, aber nach fachlicher Prüfung entsprechende Berücksichtigung erfahren werden; es wurden u.a. Änderungen bei der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen vorgenommen. Die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen wurden nicht geteilt und führten zu keiner Änderung der Planung.

2.8.10 Thematik des Landschafts- und Naturschutzes

Desweiteren wird auf die Ausführungen im Abschnitt 5 (Umweltbericht ab Seite 160) als auch im Abschnitt 6 (Landschaftsplanerischer Beitrag ab Seite 160) verwiesen.

Die zweite Stellungnahme der SGD Nord enthält als Obere Naturschutzbehörde die Feststellung, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf bestehen. Die aus artenschutzrechtlichen Gründen insbesondere auf den Reptilienschutz erforderlichen Flächen und Maßnahmen seien in den Festsetzungen berücksichtigt.

Der Bebauungsplan sieht sowohl öffentliche als auch private Grünflächen in seinem Geltungsbereich vor. Er setzt hingegen keine Grünflächen als verbindlich verortete Flächen innerhalb des Mischgebietes fest. Es gibt zwar Baugebiete in Lahnstein, beispielsweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Martinsberg“ aus den Siebzigerjahren des vorigen Jahrhunderts, der über Maßen öffentliche Grünfläche festsetzte, die auch umgesetzt wurden und heute einem erhöhten Pflegeaufwand bedürfen. In vielen anderen Baugebieten sind nur Straßenbegleitgrün oder Grünflächen als Kinderspielplätze verblieben; das ist nicht zuletzt dem Zeitgeist geschuldet und dem Umstand, dass Naherholung in Mittelstädten heute nicht mehr auf Grünflächen in Baugebieten (die von der Allgemeinheit in ihrer Herrichtung und Pflege finanziert werden) stattfindet, sondern in der „freien Natur“, größeren Parks oder wie in Lahnstein, den Rheinanlagen. Öffentliches Grün innerhalb des „Rheinquartiers“ gibt es daher nicht; soweit das Modell durch die Anordnung von (sche-

matischen) Bäumen und Sträuchern eine solche Vermutung aufkommen gelassen hat, geht es hier doch um die Darstellung von Flächen und Pflanzen, die ausschließlich in privater Hand sind und der Pflege der späteren Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften unterliegen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 19. November 2015 und 18. August 2016 zunächst die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung entschieden, dass der Landschafts- und Naturschutz nach fachlicher Prüfung entsprechende Berücksichtigung erfahren wird. Die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen wurden nicht geteilt und führten zu keiner Änderung der Planung.

2.8.11 Thematik der Geologie und des Bergbaus

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

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

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

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

Ein spezielles Nachsuchen möglicher Bodenverunreinigungen aus der Erzaufbereitung wird nicht für erforderlich gehalten. Durch die reguläre Erkundung ist sichergestellt, dass auch mögliche Verunreinigungen, die aus der Erzaufbereitung stammen könnten erfasst werden, ohne dass solche Fläche aus dem historischen Kontext heraus bewertet werden. Seitens der Genehmigungsbehörden wurde vorgegeben, wie diese Erkundung durchzuführen ist (siehe nachfolgenden Auszug aus einem Schreiben der SGD Nord vom 13. Mai 2015). Es wird davon ausgegangen, dass Art und Umfang dieser Untersuchung der Empfehlung des Landesamtes Rechnung tragen.

Nach dem Rückbau der technischen Bauwerke sind Detailuntersuchungen nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz notwendig, um die bereits erkannten Belastungsschwerpunkte mit Überschreitungen der Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in ihrer räumlichen Ausdehnung und den Gefährdungen für die künftige Nutzung zu beurteilen. Hierfür sind gesonderte Betrachtungen notwendig, die eine gutachterliche Begleitung der Planung erfordern.

Unterbau unter dem Gleisbett:

Nach dem Rückbau und der Räumung der technischen Bauwerke und Gleisanlagen mit Schotterbett sollen die unterlagernden Bodenschichten beprobt und nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes beurteilt werden. Nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung Anhang 1, Abschn. 2 ist die räumliche Verteilung der Schadstoffe zu ermitteln und dafür die zu untersuchende Fläche grundsätzlich durch ein Raster repräsentativ zu beproben. Soweit eine Hypothese über die räumliche Verteilung der Schadstoffe abgeleitet werden kann, wie dies hier der Fall ist, aufgrund der vorliegenden Ergebnisse im Kontaminationsbericht der DB Netz in dem der anstehende Boden unmittelbar unter der Bettung untersucht wurde, ist die Untersuchungsfläche für die Probennahme in geeignete Teilflächen zu untergliedern. Die bisherige Unterteilung in dem Bericht (Tabelle 3) in 23 Teilflächen ist beizubehalten, eine Zusammenfassung mit anderen Teilflächen ist nur dann möglich, wenn das Schadstoffinventar und die frühere Nutzung vergleichbar sind. Die Teilung wurde auf Grund eines unterschiedlichen Gefahrenverdachts

vorgenommen. Weitere Kriterien für die Untergliederung sind die künftig geplante unterschiedliche Bodennutzung (Gewerbegebiet, Wohngebiet, Park- und Freizeitanlagen, Spielplätze), die vorhandene Geländeform (Abtrag im Einschnitt, Aufschüttung unter dem Ablaufberg) oder die Bodenbeschaffenheit (freiliegender Kies, bindige Auelehme als Deckschicht) und deshalb bei der Festlegung der Probennahmestellen und des Rasters zu berücksichtigen. Nur dann, wenn auf Grund vorliegender Erkenntnisse davon auszugehen ist, dass die Schadstoffe in der beurteilungsrelevanten Bodenschicht annähernd gleichmäßig über eine Teilfläche verteilt sind, kann auf Flächen bis 10.000 m² (< 1 ha) für jeweils 1.000 m², mindestens aber von 3 Teilflächen, eine Mischprobe entnommen werden (je 1.000 m² eine Mischprobe, aber mindestens 3 Stück). Die Mischprobe soll aus 15 bis 25 Einzelproben einer Beprobungstiefe gewonnen werden. Bei Flächen unter 500 m² kann auf eine Teilung verzichtet werden. Für Flächen über 10.000 m² (> 1 ha) sollen mindestens jedoch 10 Teilflächen beprobt werden (mindestens 10 Mischproben). Das Konzept zur Detailuntersuchung ist vor der Durchführung der Untersuchungen mit der SGD, Regionalstelle Montabaur als Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ansprechpartner ist der Unterzeichner, Herr Leukel: Tel.: 02602/152 145. Nach den Ergebnissen dieser Bodenuntersuchung werden die Grenzen des Sanierungsgebietes festgelegt, innerhalb dem eine Umlagerung von Aushubmassen zulässig ist, wobei die Regelungen des Bodenschutzgesetzes (Prüfwerte) vorrangig gegenüber den abfallwirtschaftlichen Vorgaben (LAGA-Werte) gelten, wenn die Umlagerung Teil eines von der SGD genehmigten und für verbindlich erklärten Sanierungsplanes sind.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 19. November 2015 und 18. August 2016 zunächst die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.8.12 Thematik der Infrastruktur und Versorgung

Die notwendigen Kapazitäten der öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie der entsprechenden Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt, mit den zuständigen Behörden bzw. Unternehmen abgestimmt und im Zuge der Erschließung der Baugebiete hergestellt. Die zweite Stellungnahme der SGD Nord bestätigt, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets grundsätzlich über den Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen hergestellt

werden kann; die ausreichende Kapazität dieser Anlage sei sicher zu stellen. Die Funktionsfähigkeit der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung müsse bei Bezug der einzelnen Gebäude gewährleistet sein.

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

Dies betrifft auch vermutete Schwierigkeiten bei der Kanalführung von öffentlichen in private Flächen, was im Übrigen nicht unzulässig ist und in einigen Bereichen in Lahnstein praktiziert wurde bzw. werden musste, weil die äußeren Rahmenbedingungen keine Alternativen zuließen. Inwieweit eine vorgebrachte Eingabe diesen Sachverhalt als Bedenken vorbringt, obwohl solche Umstände aus dem Bebauungsplan überhaupt nicht ersichtlich, weil nicht Bestandteil der Festsetzungen, sind, ist nicht zu erklären.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 19. November 2015 und 18. August 2016 zunächst die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der anschließend vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

2.8.13 Thematik der Kleingärtner

Die zweite Stellungnahme der SGD Nord verweist auf § 3 Ziffer (3) 3.12. der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets in der Gemarkung Oberlahnstein, wonach die Errichtung und Erweiterung von Kleingartenanlagen grundsätzlich verboten ist; dies betreffe die im Bebauungsplan als solche vorgenommene Festsetzung.

Tatsächlich setzt der Bebauungsplan aber keine „Kleingartenanlage“ fest, wie sie das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) regelt, sondern eine Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“, welche eine nicht gewerbsmäßige gärtnerische Nutzung - insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf - mit der dafür notwendigen Ausstattung voraussetzt.

Eine solche Nutzung entspricht dem Bestand der dortigen Grünflächen und bedeutet daher keine Neuerrichtung und Erweiterung. Soweit die Problematik - wie von der SGD beschrieben - aus einer vermuteten hohen intensiven Nutzung und einem hohen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln resultieren würde, lässt sich dies auch durch Kontrolle bei der Einhaltung der Vorschriften aus der Rechtsverordnung unterbinden.

Einzelne Stellungnahmen von Eigentümern und Pächtern, die Kleingärten inner- und außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches besitzen, bemängeln den Wegfall einer bislang genutzten Zuwegung zum Rheinufer, die durch den Rückbau der Max-Schwarz-Straße

verloren geht. Tatsächlich handelt es sich dabei aber nicht um eine straßenrechtliche Erschließung der Kleingartengrundstücken, sondern um eine fußläufig nutzbare Wegeverbindung innerhalb der Öffentlichen Grünfläche.

Die fußläufige Verbindung ist aber nach wie vor gegeben, da das Rheinufer und der nicht der städtischen Planungshoheit unterliegende Leinpfad nach wie vor auf kurzem Weg zu erreichen ist. Die vorgebrachten Nachteile einer vermeintlich nun längeren Wegeführung zu den Gärten können nicht nachvollzogen werden.

Nach den in manchen Stellungnahmen gemachten Ausführungen ist es nicht ausgeschlossen, die Gartengrundstücke auch künftig zu erreichen. Insoweit dies mit geänderten Umständen verbunden ist, werden diese nicht unzumutbar erkannt. Der Abtransport von Möbeln ist bei Gartengrundstücken hingegen nicht uneingeschränkt zu gewährleisten.

Soweit eine entstehende Problematik vermutet wird, dass es zu „Rettungs- und Löschverzögerung“ kommen könnte, liegt offensichtlich ein Missverständnis vor, da der entfallende Weg nicht als Feuerwehrezufahrt für die örtlichen Industriebetriebe dient. Der direkte Weg zur Rheinferrampe bleibt auch weiterhin erhalten.

Eine gewünschte planerisch festgeschriebene Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zum Rheinufer kann aufgrund der Rahmenbedingungen (Verkehrssicherungspflicht, fehlende Planungshoheit über den Leinpfad, Einhaltung der Vorgaben des Wasserschutzgebiets) nicht erfolgen.

Die gemachten Lösungsvorschläge mögen teilweise sinnvoll und in angemessenem Rahmen umsetzbar sein; sie können allerdings in diesem Bebauungsplan keine Berücksichtigung finden.

Der Aufwand für die Einrichtung einer nicht notwendigen Zuwegung bei Erhalt von Teilflächen der zu verlegenden und rückzubauenden Max-Schwarz-Straße und damit verbundenen Veränderungen in der Entwurfsqualität des Baugebiets steht in keinem Verhältnis zum gewünschten Ergebnis, auch nicht in der Verbindung mit variablen Absperrmaßnahmen und Beschilderungen. Dies auch daher, da die Sicherstellung der Wegeverbindung aufgrund der fehlenden Planungshoheit und der damit zu erfüllenden Verkehrssicherungspflicht über den Leinpfad nicht gegeben ist.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 18. August 2016 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner dahingehenden Änderung der Planung führen; jedoch wurde im Zuge der Änderungen zur zweiten öffentlichen Auslegung anstelle der Privaten Grünfläche PG-2 zwischen Rheinufer und Baugebiet eine Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

2.9 Änderung des Bebauungsplanes

2.9.1 Planungsansatz und Planungsziel

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18. Mai 2017 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Nord - einzuleiten.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung haben die Gemein-den gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen. Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Oberlahnstein ist der Bebauungsplan Nr. 45 - Rheinquartier, Teilgebiet Nord - zu ändern, weil es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

2.9.2 Städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 45 - Rheinquartier, Teilgebiet Nord - entstand in der Zeit zwischen April 2015 und August 2016 und war am 16. September 2016 in Kraft getreten.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan dahingehend vollzogen, was die Anlage der Erschließungsstraßen, sowohl der öffentlichen äußeren verlegten Max-Schwarz-Straße als auch der privaten Straßen und Wege im Inneren des Gebietes, betrifft.

Dies führte dazu, dass zweckmäßigerweise kleinere Modifizierungen an der Planung sinnvoll werden, ebenso wie sich bei Durchführung dieses Verfahrens weitere Veränderungen anbieten, die die Grundzüge der Planung allesamt nicht berühren.

2.9.3 Änderungen

2.9.3.1 Änderungspunkte

Es kommen im Einzelnen folgende Änderungen zum Tragen:

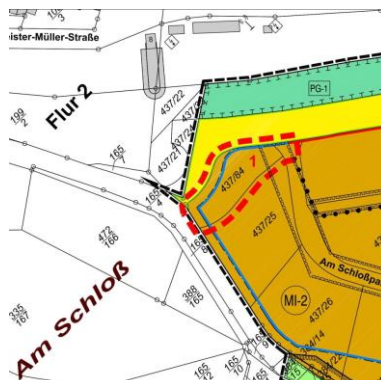
- *Im Zuge dieser baulichen Maßnahmen mussten einige Änderungen in der Linienführung vorgenommen werden, um die Anbindung der neuen, verlegten Max-Schwarz-*

Straße an die Schlossstraße zu verbessern und eine mögliche spätere Fortführung der Entlastungsstraße (entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22) vorzusehen. Diese Anpassung ist jetzt machbar, weil die Rheinquartier GmbH zwischenzeitlich das angrenzende Flurstück von der Deutschen Bahn erwerben konnte. (Änderungsfläche 1).

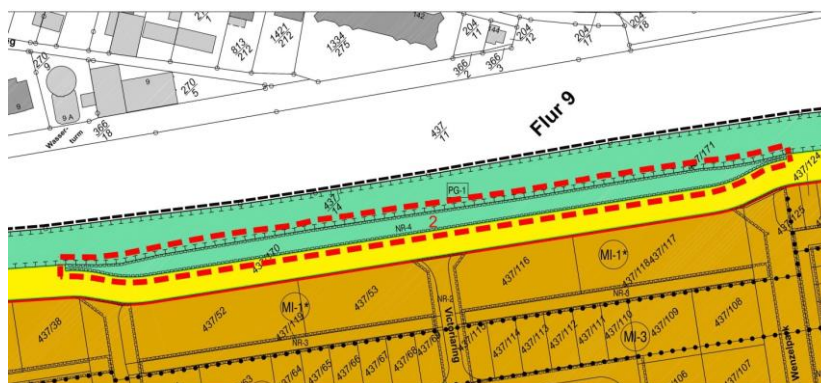
- *Darüber hinaus wird die öffentlich vorgesehene Flächeninanspruchnahme verkleinert, um die Anlage von privaten Stellplätzen zu ermöglichen, für die der Bebauungsplan eine Option auf die Anlage von Parkplätzen vorgehalten hatte. (Änderungsfläche 2).*
- *In der Straßenführung kommt es im Kurvenbereich zu einer verkehrsdynamischen Verbreiterung der Fahrbahn. (Änderungsfläche 3).*
- *Unter den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet MI-2 eine Anhebung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen. Diese zunächst vorgesehenen Werte waren zur zweiten Offenlage aufgrund der Bedenken seitens Denkmalschutz und Welterbe abgesenkt worden, da man von dort aus eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zur Marksburg befürchtete; der Bebauungsplan hatte daraufhin im MI-1 durch eine mit einem * versehenen Ausnahmeregelung unter Einhaltung bestimmter Vorgaben eine Erhöhung erlaubt. Dies soll nun in gleicher Formulierung auch im MI-2 zugelassen werden, da die Ergebnisse einer gutachterlichen Sichtachsenüberprüfung eine solche Beeinträchtigung im Einzelfallnachweis nicht belegen.*
- *Desweiteren werden Modifizierungen in den Festsetzungen des Lärmschutzes in Form einer Ausnahmeregel vorgenommen, insbesondere für die von den Verkehrswegen ab-gewandten bzw. weiter von ihnen entfernt liegenden Baugebieten. Dort hatte der rechtskräftige Bebauungsplan aufgrund der in das Gebiet hineinragenden „Lärmkeulen“ im Sinne einer „Worst Case“-Betrachtung eine Zuordnung zur höheren und damit empfindlicheren Klasse festgesetzt, die damit auch außerhalb der „Lärmkeulen“ verlangt wurde. Eine wie bereits für das MI-2 enthaltene Ausnahmeregelung auf Einzelnachweis soll nun auch in den anderen Gebieten zur möglichen Anwendung kommen.*
- *Abschließend wird eine Anpassung der Festsetzung über die Größe von Werbeanlagen vorgenommen. Diese sind im Bebauungsplan nur in Form genehmigungsfreier Werbeanlagen gestattet, was eine Größenbeschränkung auf maximal einen Quadratmeter bedeutet. Eine solche Festsetzung ist zwar in den wohnbaulich geprägten Mischgebieten MI-2, MI-3 und MI-4 sinnvoll, aber in den randlichen Gebieten MI-1 und MI-5 sowie MI-6 und MI-7 zu restriktiv. Insbesondere in den beiden letztgenannten, in denen überhaupt keine Wohngebäude zulässig sind, sondern nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden soll, fallen auf einen Quadratmeter limitierte Werbeanlagen zu klein aus. In diesen vier Gebieten wird auf die bewährten Formulierungen aus den Gewerbe- und Sondergebieten im Stadtgebiet zurückgegriffen, wonach Werbeanlagen an Gebäuden in der Summe nicht mehr als fünf Prozent der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen dürfen; sie sind in ihrer Größe auf maximal fünf (statt wie in den obigen Plänen: zehn) Quadratmeter begrenzt. Solche Festsetzungen*

sollen sich auch im künftigen südlichen angrenzenden gewerblichen Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 wiederfinden.

2.9.3.2 Änderungsfläche 1



2.9.3.3 Änderungsfläche 2



2.9.3.4 Änderungsfläche 3



2.9.4 Verfahren

Für die Änderung des Bebauungsplanes wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird - sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und ebenso keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung als auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen.

2.9.4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18. Mai 2017 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Nord - einzuleiten.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig mit der anstehenden Beteiligung der Öffentlichkeit im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 26 am 30. Juni 2017 bekannt gemacht.

2.9.4.2 Beschluss zur Öffentlichen Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18. Mai 2017 die Planung in der damals vorliegenden Fassung anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichen Auslegung beauftragt.

2.9.4.3 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12. Juli 2017 bis 11. August 2017 statt. Sie wurde am im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 26 am 30. Juni 2017 bekannt gemacht.

Öffentlich auslegt wurden die Bestandteile des Bebauungsplans wie im Abschnitt 1.1.2 auf Seite 6 gelistet.

Es wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

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 30. Juni 2017 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz.*

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte wurden vorgebracht von:

- *Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main - mit Schreiben vom 18. Juli 2017, eingegangen am 24. Juli 2017;*
- *Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Koblenz, Regionalgeschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 8. August 2017, eingegangen am 10. August 2017.*

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.9.5 ab Seite 136 gelistet. Eingaben aus der Öffentlichkeit lagen nicht vor.

2.9.4.4 Abwägung

Nach Ablauf der Beteiligungsfristen erfolgt 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 bis zum 14. August 2017 - eingegangen waren.

Über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 26. Oktober 2017 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 20. November 2017 mitgeteilt.

2.9.4.5 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 26. Oktober 2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst.

2.9.4.6 Ausfertigung

Der Oberbürgermeister hat am 13. November 2017 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.

2.9.4.7 Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan wurde anschließend am 24. November 2017 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 47 bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass jedermann den Bebauungsplan, seine Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in Kraft.

2.9.5 Abwägungsrelevante Eingaben aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

2.9.5.1.1 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege - mit Schreiben vom 31. Juli 2017, eingegangen am 2. August 2017

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange des Welterbe- und Denkmalschutzes, Seite 136; Thematik der geplanten Nutzungen (Maß), Seite 148; Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung / Werbeanlagen), Seite 149.*

2.9.5.1.2 Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 10. August 2017, eingegangen am 14. August 2017

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange des Welterbe- und Denkmalschutzes, Seite 136; Thematik der geplanten Nutzungen (Maß), Seite 148; Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung / Werbeanlagen), Seite 149.*

2.9.5.1.3 Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Mainz - mit Schreiben vom 3. August 2017, eingegangen am 4. August 2017, vorab per Email vom 3. August 2017

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange des Welterbe- und Denkmalschutzes, Seite 136; Thematik der geplanten Nutzungen (Maß), Seite 148; Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung / Werbeanlagen), Seite 149.*

2.9.5.1.4 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 28. Juli 2017, eingegangen am 2. August 2017

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Belange des Welterbe- und Denkmalschutzes, Seite 136; Thematik der geplanten Nutzungen (Maß), Seite 148; Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung / Werbeanlagen), Seite 149; Thematik des Verkehrslärmschutzes, Seite 150; Thematik der Nebenanlagen, Seite 153.*

2.9.5.1.5 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Montabaur; Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - mit Schreiben vom 23. Mai 2017, eingegangen am 24. Mai 2017

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Kleingärtner, Seite 154.*

2.9.5.1.6 Syna GmbH, Frankfurt - mit Schreiben vom 31. Juli 2017, eingegangen am 1. August 2017, vorab per Email vom 31. Juli 2017

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Die Eingaben sind berechtigt, lassen sich aber nicht durch den Bebauungsplan abhelfen. Dieser hat bereits die Vorgaben für entsprechende Nutzungsrechte auf der Fläche festgesetzt, die anschließend im Grundbuch zu sichern sind. In diesem Zusammenhang kann auch der Einbau der beiden Leerrohre vereinbart werden.*

2.9.6 Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung

Grundlage diese Abwägung ist der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans zum Stand der öffentlichen Auslegung.

2.9.6.1 Thematik der Belange des Welterbe- und Denkmalschutzes

Bezug nehmend auf die einleitenden Worte in der Stellungnahme des Ministeriums für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur ist mit dem gleichen wie von dort geäußerten Befremden zu konstatieren, dass das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch dem Ministerium offenbar nicht hinreichend geläufig ist.

Die Fakten stellen sich wie folgt dar:

Der Bebauungsplan Nr. 45 ist am 16. September 2016 in Kraft getreten und kommt somit bei den bereits eingegangenen als auch den künftigen Bauanträgen zur Anwendung.

Vom Ministerium werden dessen rechtsverbindliche Festsetzungen heute als „bereits weit über den am 18. Juli 2016 gefundenen Kompromiss hinausgehend“ bezeichnet; in diesem Kompromiss hätten die Fachbehörden schon „Zugeständnisse bis an die äußere Grenze des Vertretbaren“ gemacht.

Dieser „gefundene Kompromiss“ war Ergebnis in einer gemeinsamen Besprechung mit Vertretern des Ministeriums, der Denkmalschutzbehörde, der oberen Bauaufsichtsbehörde und der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises gewesen - unter allen Beteiligten abgestimmt und anschließend in eine geänderte Planung umgesetzt worden. Er beinhaltete gegenüber der Erstfassung des Bebauungsplanes erheblich reduzierte Bauhöhen - und deren Zulässigkeit auch nur unter Vorlage besonderer Nachweise.

Obwohl die Einwendungen der Denkmal- und Welterbeschützer damit ausgeräumt sein sollten, hielt die daraufhin eingegangene Stellungnahme des Ministeriums für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur weiterhin an „erheblichen Bedenken“ gegen den Bebauungsplan fest, da der Bebauungsplan nach deren Auffassung „nicht alle vereinbarten Festsetzungen umsetzte“.

Wie in der vom Stadtrat in seiner Sitzung am 18. August 2016 beschlossenen Abwägung ausgedrückt, wurde im Ministerium offenbar übersehen, dass die besprochenen neuen Formulierungen sehr wohl zur zweiten öffentlichen Auslegung eingearbeitet worden waren. Lediglich war die in der Besprechung auf die Hälfte der Länge einer Bauzeile beschränkte Erhöhung letztendlich auf sechzig Prozent angehoben worden, nachdem zuvor eine Rückfrage bei Fachbehörden erfolgt war.

Dies wurde dem Ministerium nach dem Stadtratsbeschluss mitgeteilt und am 23. August 2017 vom Oberbürgermeister der Stadt Lahnstein im Mainzer Ministerium mündlich sowie am Folgetag aufgrund anhaltender Uneinsichtigkeit der Vertreter des Ministeriums noch einmal schriftlich dargelegt. Zu diesem Tag war weiterhin behauptet worden, der Bebauungsplan hätte zu seiner zweiten Auslegung keine Änderungen erfahren; es sei nach wie vor die ursprüngliche Planung, zu der man erhebliche Bedenken äußere.

Der Stadt Lahnstein ist es im Rahmen der einleitenden Paragraphen des Baugesetzbuches, insbesondere der §§ 1 und 2 unbenommen, Bebauungspläne aufzustellen oder rechtskräftige im förmlichen Verfahren zu ändern (§ 1 Abs. 8 BauGB), ungeachtet vermeintlich gefundener, früher abgestimmter „Kompromisse“.

Eine „vorherige Rückkopplung“ mit den Fachbehörden ist im förmlichen Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes nicht vorgeschrieben und unter streng rechtlicher Betrachtungsweise sogar unzulässig. Im Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Eine hier sogenannte „Rückkopplung“, d.h. eine Absprache mit einzelnen Beteiligten vor dem förmlichen Verfahren (und damit auch ohne die Beteiligung der gemeindlichen Gre-

mien und ohne Information der Bürger) sind keinesfalls angesagt. Sie können vielmehr gar die Rechtskraft des Bebauungsplanes selbst in Frage stellen: solch eine „Rückkopplung“ stellt vor Verfahrensbeginn den klassischen Fall eines Abwägungsdefizites in Form einer „Vorwegbindung“ dar. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung entspricht eine Abwägung, die deshalb unvollständig ist, weil ihr planerische, sich aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen bindend auswirkende Festlegungen vorausgegangen sind, grundsätzlich nicht dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Vertreter des Ministeriums sind offenbar auch fehlgeleitet in ihrer Auffassung, dass ein Bebauungsplan, der ihren Vorstellungen nicht entspricht, „rechtswidrig und somit nicht genehmigungsfähig“ sein soll. Hier ist auf § 10 Abs. 2 BauGB hinzuweisen mit der Erklärung, dass aus einem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne schon seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 1998 keiner Genehmigung mehr bedürfen!

Es wurde offensichtlich auch nicht verstanden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes erst bei Vorlage eines Bauantrages Anwendung finden. Eine Vorlage der „gutachterlichen Sichtachsenüberprüfung“ bei den zuständigen Behörden ist und war nie Bestandteil des Bebauungsplanes; dies ist auch nicht in einem Bebauungsplan festsetzbar.

Die von allen Beteiligten in der Besprechung am 18. Juli 2016 akzeptierte und nach Formulierungsvorgabe der Vertreter der Oberen Bauaufsichtsbehörde in den Bebauungsplan eingeflossene verbindliche Festsetzung kommt erst dann zur Anwendung, wenn ein entsprechender Bauantrag (im Mischgebiet MI-1) vorliegt. Bislang war dies noch nicht der Fall gewesen!*

Die Ausnahme der Höhenüberschreitung wird dann nur unter der Auflage eines Nachweises gewährt, dass dadurch „keine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zum Schieferkegel der Marksburg von den beiden Bundesstraßen B 9 und B 42, vom Rhein und von den beiden rheinbegleitenden Radwegen entsteht.“ Dieses Zitat ist wörtlich aus den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans entnommen und erfüllt damit die abgestimmten Vorgaben der Fachbehörden.

Es gibt keinen abstrakten Vorrang bestimmter Belange. So heißt es seit Jahren unisono in allen Veröffentlichungen zu dieser Thematik, beispielsweise hier in Baurecht, Ausgabe 3/1989:

Letztlich muß der Rat in der Abwägung der unterschiedlichen Belange selbst entscheiden, welches städtebauliches Gesicht eine Gemeinde haben soll. Diese Entscheidung kann dem Rat weder eine Fachbehörde abnehmen noch ist eine solche Behörde als Träger öffentlicher Belange in der Lage, sich außerhalb dieser rechtsverbindlichen Entscheidung zu stellen. Der nach Abwägung aller betroffenen Interessen und unter Zustimmung der beteiligten Fachverwaltung aufgestellte Bebauungsplan muß vielmehr auch gegenüber der Fachbehörde Verbindlichkeit entwickeln, wenn sich die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht insoweit als obsolet erweisen soll.

Nach den Denkmalsgesetzen der Bundesländer wird nicht nur das jeweilige Denkmal selbst unter Schutz gestellt, sondern auch dessen Umgebung genießt einen gesetzlichen Schutz.

Das heißt, auch die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Denkmals sind nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig bzw. bedürfen ggf. einer denkmalrechtlichen Genehmigung (sogenannter Umgebungsschutz). In der Regel kommt es aber letztlich bei der Zulässigkeit eines Vorhabens stets darauf an, ob dieses Vorhaben die Eigenart oder das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt. Ob dies der Fall ist, ist eine Frage des Einzelfalls. Es ist darauf abzustellen, welche Merkmale die Schutzwürdigkeit des Denkmals konkret begründen, und es ist mit Rücksicht auf diese Merkmale wertend einzuschätzen, ob seine Eigenart und sein Erscheinungsbild durch die Veränderung seiner Umgebung Schaden nehmen.

Als wesentliche Beeinträchtigung eines Denkmals ist nicht nur eine Situation anzusehen, in der ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters verletzender Zustand, also ein Unlust erregender Kontrast zwischen der benachbarten Anlage und dem Denkmal hervorgerufen wird. Es ist aber nicht erforderlich, dass sich neue Vorhaben völlig an das Denkmal (stilistisch) anpassen müssten. Sie dürfen das Denkmal aber insbesondere nicht gleichsam erdrücken, verdrängen oder übertönen oder es an der gebotenen Achtung gegenüber den im Denkmal verkörperten Werten fehlen lassen.

Seinen historischen und stadtgeschichtlichen Aussagewert büßt ein denkmalgeschütztes Gebäude dabei nicht schon dadurch ein, dass in seiner unmittelbaren Umgebung ein Neubau entsteht, der sich in Bezug auf sein äußeres Erscheinungsbild vom bisherigen Bestand, insbesondere vom konkreten Baudenkmal deutlich unterscheidet, wenn dadurch das Erleben und die Erfahrbarkeit der bestehenden Bausubstanz, die Gegenstand des Denkmalschutzes ist, nicht negativ beeinflusst wird. Maßgebliche Kriterien sind vielmehr u.a. ob die Ausstrahlungskraft des Denkmals und die Blickbeziehungen auf das Denkmal erhalten bleiben.

Der „Umgebungsschutz des rheinland-pfälzischen Denkmalrechtes nach § 4 Abs. 1 DSchG kann aber nicht aufgrund der Tatsache, dass das Objekt im Welterbegebiet liegt, uneingeschränkt eine höhere Wertigkeit gewinnen. Denn der für diesen behauptete „außergewöhnliche universelle Wert“ muss für jede Örtlichkeit differenziert geprüft und angewandt werden, zumal dessen flächenmäßige Ausdehnung nicht pauschal festgeschrieben ist.

Das kann daher nicht pauschal für das Martinsschloss gelten, zu dem an der engsten Stelle zur Neubebauung ein Abstand von einhundert Metern (bzw. zur Baugrenze von gut achtzig Metern) eingehalten wird. Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung des Martinsschlusses werden an keiner Stelle tangiert. Die bloße Behauptung, dass „neue Gebäude in diesem Bereich u.a. von ihrer visuellen Dominanz deutlich hinter der Martinsburg zurücktreten“ müssen, ist weder fachlich noch rechtlich zu belegen. Es kann nicht die Konsequenz daraus sein, dass ein eine einzige, auf diese Art gestellte, Forderung einen derartigen Eingriff in die kommunale Planungshoheit bewirkt und die damit auch erhebliche Auswirkungen auf das Eigentum verbunden sind.

Im Unterschied zu den Höhenburgen Lahneck, Marksburg und Stolzenfels stellte das Martinsschloss (als „Martinsburg“ im Verzeichnis der Kulturdenkmäler geführt) in der als eine sogenannte Niederungsburg naturgemäß nie eine vergleichbar „dominierende landschaftsprägende Gesamtanlage ... mit erheblicher Fernwirkung“ dar. Sie bildete vielmehr den südwestlichen Bestandteil der einstigen Stadtbefestigung Oberlahnsteins als ein

„Randhauskastell“, dessen Kontext spätestens seit dem das Martinsschloss vom Stadtgefüge abtrennenden Bau der Eisenbahntrasse im 19. Jahrhundert nicht mehr besteht.

Die eigentliche Schauseite des Martinsschlusses bildet spätestens seit dem frühen 18. Jahrhundert die dem Rhein zugewandte Westfassade mit dem in jener Zeit entstandenen Flügel, der vom mächtigen fünfgeschossigen Bergfried im Süden und einem viergeschossigen Wohnturm im Norden flankiert wird. Diese Ansicht, die sich sowohl Fußgängern und Radfahrern, wie auch vom Schiff bzw. dem linksrheinischen Ufer aus bietet, wird in ihrer Wirkung durch das Bauvorhaben des Rheinquartiers in keiner Weise beeinträchtigt. Auch in der Ansicht von Südwesten werden sich die geplanten Neubauten hinter den zahlreichen entlang des Rheinufer befindlichen Bäumen nur in Durchblicken präsentieren und keinesfalls mit dem Martinsschloss „rivalisieren“.

Zwischen dem Martinsschloss und den vorgesehenen, südlich angrenzenden Gebäuden befindet sich ein über fünftausend Quadratmeter großer Schlosspark, der einen großzügigen Abstand von gut achtzig Metern bis zur Baugrenze schafft und damit eine „natürliche Schutzzone“ bildet. Die gärtnerisch gestalteten Grünflächen und ein reicher Bestand an alten Bäumen betonen den Charakter des Martinsschlusses als ein an zwei Seiten von einer Grünzone umgebenes Solitärbauwerk und entsprechen durchaus dem in der Stellungnahme geforderten „fließenden Übergang“.

Die Befürchtung, dass durch die geplante Bebauung die „Bewahrung der städtebaulichen Qualität ... zerstört“ würde, kann vor diesem Hintergrund eigentlich nur aus mangelnder Ortskenntnis erwachsen sein.

Aus genannten Gründen kann auch nicht nachvollzogen werden, weshalb die bislang „ungestörte Sichtbeziehung zur Marksburg ... durch die Erhöhung der Gebäude hinfällig wäre“, da sich der Blick vom Martinsschloss auf die Marksburg durch den südlich vorgelagerten Schlosspark nur aus den oberen Geschossen über die Bäume hinweg darbieten kann. Umgekehrt ist das Martinsschloss von der knapp vier Kilometer Luftlinie entfernten Marksburg mit bloßem Auge kaum erkennbar, zumal sich neben dem nur angeschnitten erkennbaren Südostturm einzig ihr in unverputztem Mauerwerk errichteter Bergfried mit seiner dunklen Schieferdeckung über die Bäume erhebt und optisch kaum von seiner Umgebung unterscheidet. Auch aus dieser Perspektive kann dem Martinsschloss keine dominierende oder gar landschaftsprägende Wirkung attestiert werden.

Eine behutsame Ausrichtung an den historischen Gegebenheiten sowie eine diesbezügliche Differenzierung der Architektursprache wird auch darin deutlich, dass die Entwürfe für im anschließenden Rheinquartier bei der angestrebten Maximalhöhe von 14 Metern in keine Konkurrenz zum Martinsschloss und seinem mit 28 Metern deutlich das gesamte Areal überragenden Bergfried tritt.

Die in der Stellungnahme formulierte Forderung, die „zu planenden Gebäudehöhen ... an den bestehenden Häusern der Stadt Lahnstein auszurichten“ wirft die Frage auf, welche Höhe beispielsweise mehrere Häuser östlich der Bahnlinie und damit ebenfalls in relativer Nähe zum Martinsschloss aufweisen? Da diese tatsächlich höher als elf Meter sind (und das Geländeneiveau noch dazu addiert), ist auch dieses Argument entkräftet.

Es wird daher nicht die Auffassung geteilt, dass „die künftige Bebauung jedoch unmittelbare Auswirkungen und nachhaltigen Einfluss auf das als Welterbestätte geschützte

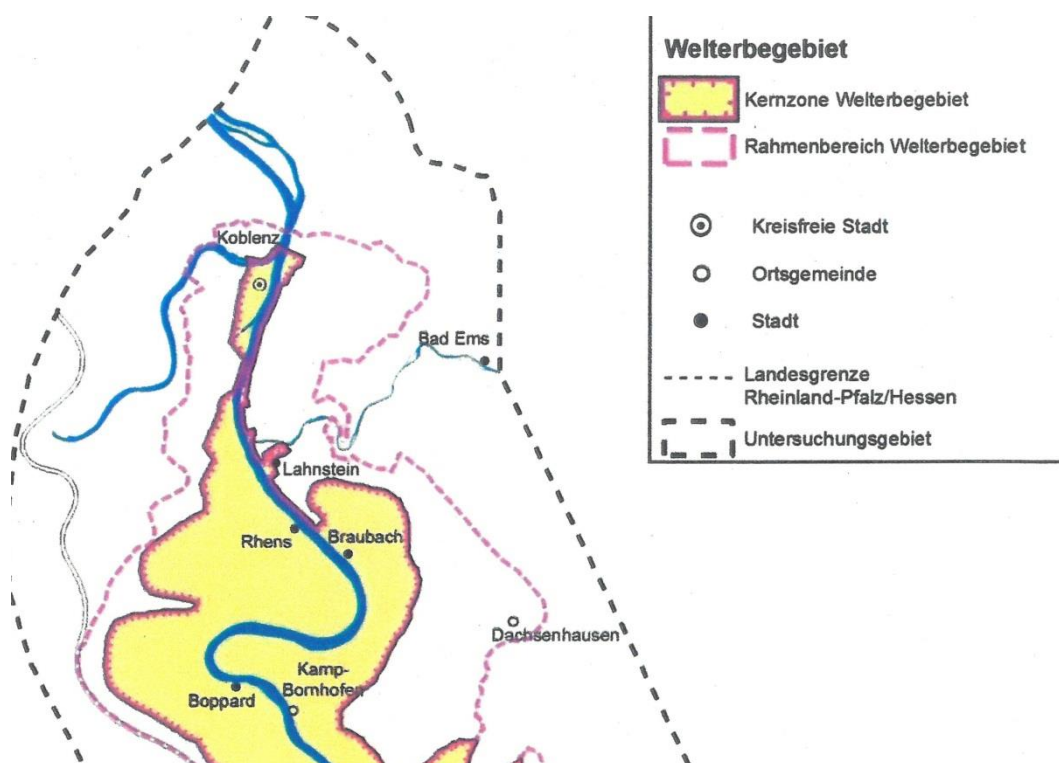
Mittelrheintal und dessen Flussansichten“ hat, weil sich das Planungsgebiet „in einem für bauliche Veränderungen und Eingriffe überaus sensiblen Bereich des Tals mit den bislang ungestörten Einblicken und Sichtachsen auf Schloss Stolzenfels, Burg Lahneck und die Marksburg in Braubach“ befindet.

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

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

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

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



Obwohl noch zum Naturraum „Oberes Mittelrheintal“ hinzuzuzählen, sind die Industrie- und Gewerbebebauung rund um die Auffahrten zur B 42 für den Kernbereich nicht mehr berücksichtigt worden. Die Grenze orientiert sich an der Südwestabgrenzung des Naturschutzgebiets Koppelstein und nutzt die Gemarkungsgrenze zwischen Braubach und Oberlahnstein für den Verlauf zum Rheinufer. Der größte Teil des Gebiets von Ober- und Niederlahnstein sowie auch die Koblenzer Vororte Horchheim, Pfaffendorf und Asterstein kommen für eine Aufnahme in den Kernbereich wegen starker Zersiedlung nicht in Frage. Schon die Rheintalschutzverordnung von 1953 hatte Ober- und Niederlahnstein aus ihrem Geltungsbereich herausgenommen. Der Kernbereich berücksichtigt bis Ehrenbreitstein folglich nur den Uferbereich und integriert lediglich die Altstadt von Oberlahnstein mit Martinsschloss und Burg Lahneck sowie die St. Johanniskirche und die Löhnberger Mühle in Niederlahnstein. (Quelle: Antrag zur Aufnahme in die Welterbeliste der UNESCO „Kulturlandschaft Mittelrheintal von Bingen/Rüdesheim bis Koblenz“, Mainz, den 19. Dezember 2000, gez. Dr. Joachim Hofmann-Göttig, Staatssekretär, Regierungsbeauftragter für das Anerkennungsverfahren des UNESCO-Welterbe Mittelrheintal)

Im Zusammenschluss der Kommunen des Welterbegebiets zum „Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal“ heißt es: „Die sechzig Mitglieder aus den im Welterbegebiet liegenden Orts- und Verbandsgemeinden, Städten, Landkreisen und Bundesländern haben sich zum Ziel gesetzt, das „Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal in seiner kulturellen, ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Funktion zu sichern und weiterzuentwickeln“ (§ 4 der Verbandsordnung).

Dazu gehören: die Bündelung kommunaler Interessen und die Übernahme gemeinsamer Verantwortung für die Region; der Erhalt der für die Kulturlandschaft kennzeichnenden Denkmäler und die Bewahrung der historischen Ortsbilder. Für leerstehende, unter Denkmalschutz stehende Burgen, Gebäude oder andere Zeugen der Vergangenheit gilt es dabei neue Nutzungskonzepte zu entwickeln; die Sicherung und Weiterentwicklung der Grün-, Wasser-, Wald-, und sonstigen von der Bebauung freizuhaltenen Flächen mit überörtli-

cher Bedeutung für die Erholung und zur Erhaltung eines ausgewogenen Naturhaushaltes (Landschaftsschutz). Die Erreichung einer Aufwertung der Städte und Gemeinden zur Verbesserung der Wohnqualität ist ein weiteres Thema. Von besonderer Bedeutung sind hierbei neben der Lärminderung die Aufwertung der Uferbereiche und der Promenaden, um die Städte und Gemeinden näher an das Wasser zu führen.

Ein Verstoß gegen diese Verpflichtung, die auch die Stadt Lahnstein mitträgt, wird keinesfalls gesehen! Vielmehr ist es gerade die Sicherung der wirtschaftlichen Funktion und die genannte Aufwertung zur Verbesserung der Wohnqualität, auch der Lärminderung, denen diese Bauleitplanung in besonderem Maße Rechnung trägt.

Die Vorgaben des im Jahre 2001 entwickelten Managementplans sowie des Masterplans 2013 werden keineswegs in Frage gestellt. Der Bebauungsplan verstößt nicht dagegen.

Der Masterplan spricht im Abschnitt 11 von einer Kulturlandschaft, die nicht statisch zu begreifen sei („Käseglocke“), sondern permanenten Veränderungen unterworfen sei.

Kulturlandschaften sind Kulturgüter und stellen die in Artikel 1 der Welterbekonvention¹⁷⁶ bezeichneten „gemeinsamen Werke“ von Natur und Mensch dar. Sie können als Wechselwirkungen zwischen naturräumlichen Gegebenheiten und menschlicher Nutzung, Bewirtschaftung und Gestaltung im Laufe der Geschichte beschrieben werden.

Einen besonderen Wert für das Verständnis der historischen und kulturellen Zusammenhänge haben z. B. die Ausstattung der Kulturlandschaften (wie Bau-, Boden- und Naturdenkmäler), Relikte historischer Landnutzungen, Wegenetze, Dialekte und orts- oder regionaltypischer Sprachgebrauch, besondere Gepflogenheiten, Leitfiguren sowie ihre jeweilige Entwicklungsgeschichte. Eine gewachsene Kulturlandschaft wie das Obere Mittelrheintal ist insofern nicht statisch zu begreifen („Käseglocke“), sondern permanenten Veränderungen unterworfen, die aber die historische Überlieferung des Welterbegebiets und ihre Aussagefähigkeit sichern.

Insoweit ist es nicht nachvollziehbar, dass dem Bebauungsplan „Rheinquartier“ unterstellt wird, er würde den Welterbestatus Oberes Mittelrheintal beeinträchtigen.

Es scheint, als ob hier pauschal ohne jegliche Differenzierung oder individuelle Erkenntnisse allgemeine Anforderungen unreflektiert wiedergegeben werden. Keine der zitierten Teile des Inventars werden unmittelbar vom Baugebiet betroffen, Tunnelportale schon gar nicht. Städtebauliche Qualitäten, wie schützenswerte Silhouetten, Panoramaansichten, historische Stadt- und Ortsränder, städtebauliche Dominanten, erhaltenswerte Baustrukturen und Freiräume in Ortslagen, Rheinuferzonen, Parkanlagen, können im Umfeld des „Rheinquartiers“ kaum in diesem Maße unterstellt werden, wie es sicherlich viele Städte und Gemeinden im Kernbereich des Welterbes aufweisen.

Im Abschnitt 11.2 spricht der Masterplan das „Kulturelle Erbe“ an und listet eine Auswahl aus der Vielzahl an Ausstattungselementen auf, die das Obere Mittelrheintal „insbesondere“ prägen; es ist also davon auszugehen, dass diese Liste zwar nicht abschließend ist, aber die wichtigsten in dieser Reihenfolge nennt:

Das kulturelle Erbe der historisch gewachsenen Kulturlandschaft des Oberen Mittelrheintals wird durch eine Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen geprägt. Dies sind insbesondere:

- die naturräumlichen Besonderheiten (siehe auch Naturerbe in Kapitel II A 10)
- die räumliche und strukturbildende Verdichtung kulturhistorischer Einzelbaudenkmäler (z. B. Burgen, Sakralbauten oder Weingüter) und Denkmalzonen (z. B. Schlösser mit ihren Garten- und Parkanlagen)
- historische und persistente Landnutzungsformen wie z. B. der Wein- und Obstanbau, der traditionelle Steillagenweinanbau mit den Weinbergterrassen und die dem Weinanbau zugeordneten Nutzungen wie Niederwaldparzellen
- historische Kulturlandschaftselemente wie Treidel- oder Leinpfade, Fährstellen, ferner Altstraßen und Hohlwege
- die Landschaftsbilder und Sichtbezüge zwischen diesen
- die historischen Orts- und Stadtkerne
- die Geschichte
- Traditionen, Dialekte, Kultur und Veranstaltungen
- etc.

Das Auferlegen dieser pauschalen Anforderungen an das Kulturelle Erbe für eine Gemeinde im Welterbegebiet zwischen Rüdesheim und Koblenz, die nicht im Kernbereich liegt, lässt sich nicht erklären.

Hier kann nicht nachvollzogen werden, welche dieser Ausstattungsmerkmale für das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes, dessen bauliche Entwicklung seit fast zwanzig Jahren von allen gewollt ist und unterstützt werden soll, greifen sollen. Keines der genannten Ausstattungsmerkmale der gewachsenen Kulturlandschaft ist an dieser Stelle so prägend vorhanden, dass es durch die neue Entwicklung auf dem Güterbahnhofsgebiet negativ beeinträchtigt wird.

Dagegen wird offenbar übersehen, dass der Masterplan den „alten Güterbahnhof“ unter den Stärken des Naturraumes aufführt, als eines der größten städtebaulich nutzbaren Entwicklungsgebiete. Im gleichen Atemzug werden unter den Schwächen die Wasserschutzgebiete genannt, die die städtebauliche Entwicklung begrenzen:

Naturraum	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + Wasserversorgung ist für die Zukunft grundsätzlich gesichert + Ergiebigkeit der Wassergewinnung in der Tallage auch bei klimatischen Veränderungen ausreichend + alter Güterbahnhof in Lahnstein – eines der größten städtebaulich nutzbaren Entwicklungsgebiete + vollbiologische Kläranlagen entlang des Rheins bereits seit den 1970iger Jahren + Öffnung zum Rhein konnte durch Projekte zur Rheinvorländer- und Rheinufergestaltung im Rahmen des Hochwasserschutzes 	<ul style="list-style-type: none"> – naturräumliche Ausstattung ist gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einflüssen unterworfen – Bodenbelastungen, Veränderungen von Fauna und Flora sowie Folgen klimatischer Veränderungen – fehlende Ergiebigkeit der Wassergewinnung wegen evtl. stärkerer Abhängigkeit von Klimaschwankungen auf den Höhenlagen – Wasserschutzgebiete begrenzen v. a. bei ufernahen Gewinnungsanlagen die städtebauliche Entwicklung

Mit der jetzt gefundenen Planung wird die Stärke des Potenzials genutzt, hingegen die hier gleichfalls vorhandene Schwäche zu kompensieren war. Dies und die ebenfalls zu bewältigende Lärmschutzproblematik, resultierend aus dem im Mittelrheintal allgegenwärtigen Schienenverkehr, galt es in einem auf wirtschaftlichen Grundlagen fußendes Projekt zu bewältigen. Dass dies nicht einfach ist, hat auch der Masterplan erkannt und im Abschnitt 10.7 speziell für den alten Güterbahnhof festgehalten:

Wasserschutzgebiete begrenzen zugleich aber auch v. a. bei ufernahen Gewinnungsanlagen die städtebauliche Entwicklung. Eines der größten städtebaulich nutzbaren Entwicklungsgebiete befindet sich am alten Güterbahnhof in Lahnstein. Die Brachfläche liegt auf einem Höhenniveau oberhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheines im Wasserschutzgebiet. Die erkannte Schadstoffbelastung und die Kostenrisiken für eine Sanierung in Verbindung mit der Nutzungseinschränkung durch den Trinkwasserschutz verhinderten bisher eine Folgenutzung.

Es ist unverständlich, dass diese Thematik von den Fachbehörden nicht als solche erkannt und gewürdigt wird.

Dabei gibt der Masterplan noch einen weiteren Hinweis hinsichtlich ausbleibender Investitionen im Welterbegebiet:

Das Welterbegebiet ist aber auch heute noch mit einem Investitionsstau belastet, der nicht nur den kulturhistorischen Bereich betrifft, sondern in hohem Maße auch in den Stadt- und Dorfkernen sichtbar ist. Künftig werden zudem aufgrund absehbarer sozio-ökonomischer Strukturveränderungen wie insbesondere des demografischen Wandels weitere Teile der Basisinfrastrukturen betroffen sein. In Zeiten knapper öffentlicher Mittel wird dem Investitionsstau gepaart mit einem zu erwartenden deutlichen Rückgang der Fördermittel künftig nur durch eine gezielte Konzentration auf Maßnahmen mit größtmöglicher Wirkung sowie zeitlicher Streckung von Investitionen bei längeren Konzeptions-, Bau- und Realisierungszeiten zu begegnen sein. Privates Geld und ehrenamtliches Engagement werden ferner zum Kompensieren geringer werdender öffentlicher Förderung im Welterbe Oberes Mittelrheintal gebraucht, um die einzigartige Kulturlandschaft weiter ent-

Der Anspruch, „privates Geld ... zum Kompensieren geringer werdender öffentlicher Förderung“ zu benötigen, um die einzigartige Kulturlandschaft weiter zu entwickeln, wird durch die zu dieser Planung eingereichten Stellungnahmen konterkariert. Die bauliche Umsetzung des „Rheinquartiers“ geschieht ausschließlich mit „privatem Geld“ ohne öffentliche Förderung; es ist aber nachvollziehbar festzustellen, dass sich diese Investitionen der privaten Hand rentieren müssen, wenn „Maßnahmen mit größtmöglicher Wirkung“ gefragt sind, um dem zitierten „ Investitionsstau“ zu begegnen.

Die an die Planung gestellten Anforderungen mögen ihre Rechtfertigung aus dem Masterplan besitzen, doch sind diese nicht undifferenziert für den gesamten Bereich des Welterbes und insbesondere nicht für die außerhalb des Kernbereich gelegenen Flächen zu formulieren.

Der „alte Güterbahnhof“ kann nicht eine, wie in den Stellungnahmen der Fachbehörden so formulierten, „hochsensible Stelle“ darstellen und auch nicht in einem „überaus sensiblen Bereich“ liegen oder sich an „eminenter Stelle am Rhein“ befinden, wie es mehrfach in dieser Art und Weise formuliert wird. Diese vermeintliche Erkenntnis war im Masterplan nicht ausgearbeitet und mit keinen Auflagen für seine künftige Entwicklung versehen worden.

Die Forderungen führen zu einem nicht begründeten Eingriff in die gemeindliche Planungshoheit, der nicht hingenommen wird. Die städtebauliche Entwicklung auf dem Areal des Güterbahnhofes, wie sie sich nach zwanzig Jahren absoluten Stillstands nun endlich manifestiert, ist nicht nur für Lahnstein von herausragender Bedeutung. Hätte sich kein Investor gefunden, der das wirtschaftliche Risiko der Räumung und Baureifmachung des Geländes auf sich nicht, würde es sich heute noch nach über zwei Jahrzehnten als Bahnbrache mit verlassenen Gebäuden, rostenden Masten und Gleisen sowie alles überwuchernden Birkengehölzen darstellen. Dies würde sowohl Lahnstein als auch dem gesamten Mittelrheingebiet, nicht zuletzt aber auch dem Land, das sich ebenfalls vergeblich an den Planungen für eine wirtschaftlich tragfähigen Entwicklung des Areals versucht hatte, kaum von Nutzen sein.

Durch den Bebauungsplan Nr. 45 werden keine Kulturdenkmäler beeinträchtigt oder „verbaut“. Es werden keine funktional oder gestalterisch störenden gewerblichen oder fragwürdigen Projekte installiert. Es wird ein Baugebiet entstehen, wie es den strengen Vorgaben der Baugesetze entspricht, aber in seiner Umsetzung (ohne Bebauungsplan-Auflagen) einzigartig im Mittelrheingebiet sein wird, ohne sich wirklich an exponierter Stelle der Hanglagen des Rheins zu befinden.

Nach den Denkmalsgesetzen der Bundesländer wird nicht nur das jeweilige Denkmal selbst unter Schutz gestellt, sondern auch dessen Umgebung genießt einen gesetzlichen Schutz. Das heißt, auch die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Denkmals sind nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig bzw. bedürfen ggf. einer denkmalrechtlichen Genehmigung (sogenannter Umgebungsschutz). Die einzelnen landesrechtlichen Regelungen zum Umgebungsschutz sind zwar unterschiedlich ausgestaltet. In der Regel kommt es aber letztlich bei der Zulässigkeit eines Vorhabens stets darauf an, ob dieses Vorhaben die Eigenart oder das Erscheinungsbild des Denkmals (wesentlich) beeinträchtigt. Ob dies der Fall ist, ist eine Frage des Einzelfalls. Es ist darauf abzustellen, welche Merkmale die Schutzwürdigkeit des Denkmals konkret begründen, und es ist mit Rücksicht auf diese Merkmale wertend einzuschätzen, ob seine Eigenart und sein Erscheinungsbild durch die Veränderung seiner Umgebung Schaden nehmen.

Im Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz heißt es unter § 4 Abs. 2 Nr. 2: „Gegenstand des Denkmalschutzes ist auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist.“

Ob eine wesentliche Beeinträchtigung der Eigenart und des Erscheinungsbilds eines Denkmals vorliegt, ist eine Frage des Einzelfalls. Ihre Beurteilung setzt eine an den für die Denkmalwürdigkeit maßgeblichen Kriterien orientierte (kategorienadäquate) Betrachtung voraus. Es ist darauf abzustellen, welche der in § 4 Abs. 2 DSchG genannten Merkmale die Schutzwürdigkeit des Denkmals konkret begründen, und mit Rücksicht auf diese Merkmale wertend einzuschätzen, ob seine Eigenart und sein Erscheinungsbild durch die Veränderung seiner unmittelbaren Umgebung Schaden nehmen.

Als wesentliche Beeinträchtigung eines Denkmals ist daher nicht nur eine Situation anzusehen, in der ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters verletzender Zu-

stand, also ein Unlust erregender Kontrast zwischen der benachbarten Anlage und dem Denkmal hervorgerufen wird. Vielmehr gilt es auch zu gewährleisten, dass die jeweilige besondere Wirkung, die ein Denkmal als Zeugnis der Geschichte, als Kunstwerk, als wissenschaftliches Objekt oder als charakteristisches städtebauliches Element hat, nicht geschmälert wird.

Die Ziele des Denkmalschutzes lassen sich zutreffendermaßen in Einzelfällen nur erreichen, wenn auch das Eigentum in der Umgebung eines Denkmals beschränkt wird. Das bedeutet aber nicht, dass sich neue Vorhaben in der Umgebung eines Denkmals völlig an dieses anpassen müssten oder zu unterbleiben hätten, wenn dergleichen nicht möglich ist. Sie müssen sich aber an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal gesetzt hat, dürfen es also insbesondere nicht gleichsam erdrücken, verdrängen oder übertönen oder es an der gebotenen Achtung gegenüber den im Denkmal verkörperten Werten fehlen lassen.

Seinen historischen und stadtgeschichtlichen Aussagewert büßt ein denkmalgeschütztes Gebäude aber nicht schon dadurch ein, dass in seiner unmittelbaren Umgebung ein Neubau entsteht, der sich in Bezug auf sein äußeres Erscheinungsbild vom bisherigen Bestand, insbesondere vom konkreten Baudenkmal deutlich unterscheidet, wenn dadurch das Erleben und die Erfahrbarkeit der bestehenden Bausubstanz, die Gegenstand des Denkmalschutzes ist, nicht negativ beeinflusst wird. Maßgebliche Kriterien sind vielmehr, ob die Ausstrahlungskraft des Denkmals und die Blickbeziehungen auf das Denkmal erhalten bleiben.

Den Nachweis, dass dies bei der beabsichtigten Bebauungsplan-Änderung eintreten wird, haben die vorliegenden Stellungnahmen der Fachbehörden nicht erbracht - es wird lediglich als Ausdruck einer offenbar naheliegenden pauschalen Befürchtung unterstellt.

Vielmehr aber zeigen zwei vom Vorhabenträger in Auftrag gegebene Studien, dass Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung der Denkmäler nicht tangiert werden.

Die Frage, ob ein Denkmal durch eine bauliche Maßnahme in seiner Umgebung (wesentlich) beeinträchtigt wird, ist keiner pauschalen Beurteilung zugänglich. Maßgeblich sind immer die Umstände des konkreten Einzelfalls, sodass kaum ein Fall mit einem anderen vergleichbar ist. Die in der Rechtsprechung entwickelten allgemeinen Beurteilungsgrundsätze bilden aber gewisse Leitlinien anhand derer die Beurteilung vorgenommen werden kann.

Das OVG Hamburg hatte in einem Beschluss vom 25. September 2014 über die Beeinträchtigung eines Denkmals durch einen Neubau zu entscheiden. Dabei wurde die Errichtung eines kubistisch gestalteten Einfamilienhauses in einer Entfernung von ca. 17 m zu einem unter Denkmalschutz stehenden Landhaus als zulässig angesehen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. Oktober 2017 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.9.6.2 Thematik der geplanten Nutzungen (Maß)

*Unter den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung soll im Mischgebiet MI-2 eine Anhebung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen werden. Die zunächst vorgesehenen Werte waren zur zweiten Offenlage aufgrund der Bedenken seitens Denkmalschutz und Welterbe abgesenkt worden, da man von dort aus eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zur Marksburg befürchtete; der Bebauungsplan hatte daraufhin im MI-1 durch eine mit einem * versehenen Ausnahmeregelung unter Einhaltung bestimmter Vorgaben eine Erhöhung erlaubt. Dies soll nun in gleicher Formulierung auch im MI-2 zugelassen werden, da die Ergebnisse einer gutachterlichen Sichtachsenüberprüfung eine solche Beeinträchtigung im Einzelfallnachweis nicht belegen.*

In den Stellungnahmen, die welterberechtliche und denkmalpflegerische Belange vertreten, wurde hierzu verschiedenerlei begründete Einwendungen vorgebracht, die im Abschnitt 2.9.6.1 unter der Thematik der Belange des Welterbe- und Denkmalschutzes (Seite 136 ff.) behandelt werden.

Diese Bedenken werden grundsätzlich nicht geteilt.

Tatsächlich sind auch östlich der Bahnlinie auf ohnehin höherem Geländeniveau mehrgeschossige und flächenmäßig große Gebäude vorhanden, die zum Teil nochmals oberhalb einer Stützmauer gegenüber der Braubacher Straße errichtet wurden. Eine Anpassung an diese Gebäudehöhen kann zum einen städtebaulich nicht gefordert werden; zum anderen ist im Umfeld des Rheinquartiers kein schützenswerter, historischer Bereich des Stadtkernes von Oberlahnstein auszumachen, der begrenzende Vorgaben in der Gebäudehöhe rechtfertigen würde.

Mit Blick auf eine anstrebte, wirtschaftliche und damit auch nachhaltig tragfähige Konversion des ehemaligen Güterbahnhofgeländes wird eine effiziente (wohn)bauliche Umsetzung des Geländes allen vermeintlich entgegenstehenden, kaum quantifizierbaren und rechtlich nicht haltbaren Belangen gegenübergestellt.

Weit über einhundert Jahre hat sich das Areal in einer industriell vergleichbaren Eisenbahnnutzung dargeboten (und weitere zwanzig als Brache), was auch mit einer erheblichen Immissionsbelastung durch Lärm und Schadstoffe verbunden war.

Wenn nun künftig auf diesem Areal eine absolut verträgliche Nachnutzung in Form von Wohnbebauung angestrebt wird, sollte es der gemeindlichen Planungshoheit überlassen bleiben, wenn sich diese begründet für viergeschossige Wohngebäude ausspricht und damit ein Geschoss über dem liegt, was aus vermeintlich welterbe- und denkmalrechtlichen Gründen als Maximum behauptet wird.

Die vorgebrachten Einwendungen sind unbegründet und durch nichts zu belegen. Vielmehr liegen aber nunmehr seitens den Vorhabenträgers in Auftrag gegebene Studien vor, die modellhaft die geplante Bebauung in die Realität einfügen und ohne Zweifel dokumentieren, dass man von jeglicher vermuteten Beeinträchtigung der so genannten Schutzgüter weit entfernt ist. Renommierter Auftragnehmer der Studien ist die Sweco GmbH (ehemals Grontmij GmbH); Grontmij hatte im Jahr 2013 im Auftrag des Zweckverbandes Welterbe Oberes Mittelrheintal und des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur (Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz) eine Sichtachsenstudie „Windkraft

und UNESCO Welterbe Oberes Mittelrheintal“ mit Visualisierungen geplanter und beantragter Windenergieanlagen im Rahmenbereich erstellt.

Diese Studien sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanung, sondern gehören zum Abwägungsmaterial als Nachweis dafür, dass eine Auseinandersetzung mit der Thematik stattgefunden hat und die vorgebrachten Bedenken als unbegründet zurückgewiesen werden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. Oktober 2017 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.9.6.3 Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung / Werbeanlagen)

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft bereits sehr einschränkende Festsetzungen über Werbeanlagen: er erlaubt diese nur an der Stätte der Leistung und verbietet jegliche nach der Landesbauordnung als genehmigungsbedürftige Anlagen definierte Größen, d.h. er beschränkt Werbeanlagen zwar nicht in der Anzahl, aber auf eine Fläche von maximal einem Quadratmeter.

Hätte der Bebauungsplan nicht bereits diese Vorgabe getroffen, käme nur die rheinland-pfälzische Landesbauordnung zur Anwendung, die eine Zulässigkeit von Werbeanlagen in einem Mischgebiet relativ großzügig behandelt. Sie bestimmt allerdings in § 70 LBauO, dass Werbeanlagen grundsätzlich und nur widerruflich oder befristet genehmigt werden dürfen. Nach Widerruf oder nach Fristablauf sind die Anlagen ohne Entschädigung zu beseitigen.

Wie in der Begründung zur Änderung dargelegt, wurden die vorgenommene Festsetzungen zwar in den wohnbaulich geprägten Mischgebieten MI-2, MI-3 und MI-4 als durchaus sinnvoll erkannt, aber in den randlichen Gebieten MI-1 und MI-5 sowie MI-6 und MI-7 als zu restriktiv angesehen.

Insbesondere in den beiden letztgenannten Gebieten, in denen überhaupt keine Wohngebäude zulässig sind - sondern nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden soll - fallen auf einen Quadratmeter limitierte Werbeanlagen zu klein aus.

In diesen vier Gebieten soll nun auf die bewährten Formulierungen aus anderen Gewerbe- und Sondergebieten im Stadtgebiet zurückgegriffen werden, wonach Werbeanlagen an Gebäuden mindestens fünfzig Zentimeter unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe anzubringen sind und nicht mehr als fünf Prozent der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen dürfen; sie sind in ihrer Größe auf maximal fünf (statt wie in den übrigen Plänen: zehn) Quadratmeter begrenzt.

Solche Festsetzungen sollen sich auch im künftigen südlichen angrenzenden gewerblichen Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 wiederfinden. Hier wird sich ein Gewerbegebiet fortsetzen, das seinerseits wieder an ein bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet anschließt. Dort gelten bei Beurteilung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) keine gemeindlichen Sonderregelungen: so wird auch diese Bebauungsplan den künftigen Gewerbetreibenden keine einschränkenden Vorgaben auferlegen und Werbeanlagen verhindern, die in einem Gewerbegebiet durch aus üblich sind - auch im Rahmenbereich des Welterbes.

Im Übrigen sind Lichtwerbeanlagen, die hier als besonders störende visuelle Auswirkungen auf die Marksburg bezeichnet werden, in der gesamten Ortslage von Oberlahnstein als auch in der zu Füßen der Marksburg liegenden Gemeinde Braubach deutlich erkennbar vorhanden, damit auch zulässig und erfahren in diesem Bebauungsplan keine spezifische Einschränkung.

Die geforderte Festsetzung eines „prozentualen Gesamtanteils der Fassade, der von Werbeanlagen überdeckt sein darf“ ist genau das, was der Bebauungsplan vorsieht. Die niedergeschriebenen Bedenken, dass aufgrund der Vielzahl von Gewerbebetrieben, die je Gebäude zu erwarten seien, die Fläche an den einzelnen Gebäuden, die von Werbeanlagen überdeckt ist, sowohl fünf Quadratmeter als auch 5 % der Fassadenfläche erheblich überschreiten, lässt wohl vermuten, dass die Grundlagen der Prozentrechnung nicht verstanden wurden: es werden pro Einzelfassade als auch in der Gesamtheit aller Fassaden nie mehr als 5 % der Fassadenfläche von Werbeanlagen verdeckt sein - wobei die Kappungsgrenze von fünf Quadratmeter pro Werbeanlage dafür sorgt, dass auch größere Fassadenflächen nicht mit entsprechend großen Werbeanlagen überfrachtet werden dürfen.

Diese Beschränkung ist bereits sehr restriktiv gegenüber dem unbeplanten Innenbereich und muss in Abwägung der grundsätzlichen Gestattung, Werbung tätigen zu dürfen, in ihrer Notwendigkeit zur Eigendarstellung der künftigen Betriebe - und dies nur an der Stätte der Leistung - gestattet sein!

Die in der offengelegten Bebauungsplan-Fassung enthaltene Festsetzung, wonach Werbeanlagen nicht auf das Gebäude gesetzt werden dürfen, sondern mindestens einen halben Meter unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe angebracht werden müssen, erlaubt die Anbringung bis zu einer Gebäudehöhe von 18 Metern. Tatsächlich wird es in dieser Höhe für unwahrscheinlich angesehen, Werbeanlagen anbringen zu wollen, wengleich eine unterstellte „Beeinträchtigung“ für das Welterbe dadurch nicht mehr entsteht als durch das Gebäude selbst, an dem die Werbeanlagen hängen. Sie können daher auch nicht irgendwelche Sichtbeziehungen beeinträchtigen. Insoweit ist der Grundstückseigentümer mit der nachträglichen Einbringung eines Passus einverstanden, wonach Werbeanlagen unterhalb einer Gebäudehöhe von elf Metern anzubringen sind.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. Oktober 2017 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.9.6.4 Thematik des Verkehrslärmschutzes

Zur Berechnung der relevanten Daten wurde von einem anerkannten Schalltechnischen Ingenieurbüro ein Gutachten erstellt, das die Betroffenheit der neuen Bebauung hinsichtlich der prognostizierten Lärmeinwirkungen feststellt; dies sowohl im Konfliktfeld gegenüber den vorhandenen Gewerbebetrieben als auch gegenüber den Störungen des Eisenbahn- und Straßenverkehrs. Diese werden im Bebauungsplan als „Verkehrswege“ definiert.

Aus den Ergebnissen des Gutachtens wurden Maßnahmen für den aktiven und/oder passiven Schallschutz abgeleitet und Vorgaben für die Abstände zu Lärmquellen sowie Lage, Höhe und Material von Lärmschutzwänden ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren Vermutungen geäußert worden, „dass die „Ausgestaltung der Baumaßnahmen analog des im Gutachten angenommenen Szenarios“ unwahrscheinlich ist“. Diese Befürchtung wurde mit Beschluss des Stadtrates im Zuge der Abwägung als „nicht belegbar“ zurückgewiesen. Zwar ließe der Bebauungsplan Gestaltungsspielräume offen, doch betreffen die Vorgaben des Gutachtens immer die randliche, östliche Abgrenzung in Blickrichtung Schiene / Braubacher Straße („Verkehrswege). Die hieraus abgeleitete und in den Bebauungsplan übernommene Mindestfestsetzung einer Höhe für den notwendigen Schallschutz ändert sich nicht in Abhängigkeit der westlichen dahinter liegenden Bebauung, gleich in welcher Form sie sich innerhalb des vom Bebauungsplan vorgegebenen Rahmens entwickelt.

Die nun rechtsverbindliche Bebauungsplanung hat sich nach der Beschlusslage des Stadtrates dafür entschieden, keine zwingende Verknüpfung zwischen den durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen und den einzelnen Bauvorhaben vorzuschreiben. Dies hätte einen erheblichen Eingriff in das Eigentum des Einzelnen bedeutet, der auf seinem eigenen Baugrundstück gehindert ist, ein Eigenheim zu errichten, bevor nicht andere private Bauvorhaben im Zusammenhang mit der dort geforderten Lärmschutzwand fertiggestellt sind.

Der Stadtrat hat sich damit gegen ein solches Junktim entschieden, das zudem die Realisierung der gesamten Konversionsmaßnahme auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes zumindest erschwert, wenn nicht gar verhindert hätte.

Denn von besonderem Gewicht ist hier die allgemein zu beachtende Durchführbarkeit und Wirtschaftlichkeit von Bebauungsplan-Festsetzungen, vor allem unter dem Aspekt, dass Nutzungsmöglichkeiten nur befristet vorgesehen würden. Dabei ist nicht nur der Zeitpunkt des Wechsels (zwischen bis dato unzulässiger und dann zulässig werdende Nutzung) von Bedeutung, sondern auch die für diesen Zeitpunkt zu verlangende Annahme, dass die Folgenutzung auch verwirklicht werden kann.

Die Anforderungen an eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind daher zu beachten, wenn die Zulässigkeit von Nutzungen für eine bestimmte Dauer bis zum Eintritt bestimmter Umstände aufgeschoben wird. Die aufschiebend bedingte Zulässigkeit kann im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Planung Fragen aufzuwerfen, wenn der Eintritt der Umstände, mit dem die Nutzung zulässig wird, unbestimmt oder offen ist.

Dieser Aspekt bedarf der besonderen Berücksichtigung, wenn die durch die Festsetzung Betroffenen den maßgeblichen Umstand nicht selbst herbeiführen könne, sondern dies vielmehr die Aufgabe anderer Beteiligter ist, beispielsweise Dritter oder auch der Gemeinde.

Mit Rücksicht auf den Zweck des § 9 Abs. 2 ist zu ermöglichen, den Bebauungsplan in Kraft zu setzen, auch wenn die zu seiner Verwirklichung notwendigen Umstände nach Lage der Dinge in absehbarer Zeit erwartet werden kann oder dies zumindest nach Lage der Dinge nicht ausgeschlossen ist. Allerdings verhält es sich hier nicht anders wie auch im Allgemeinen zur Frage, inwieweit Festsetzungen überhaupt eine Realisierungschance haben und deswegen getroffen werden können.

Vorliegend haben diese in der einschlägigen Kommentierung der Rechtsprechung dazu bewogen, dass im Wege der Realisierung des Projektes „Rheinquartier“ als lang erwartete Chance, die Konversion des Güterbahnhofsgeländes durchführen zu können, von einer derart bedenklichen und in das Eigentum eingreifenden Restriktion abgesehen wurde.

Der notwendige Lärmschutz ist somit durch den Bebauungsplan festgesetzt und wird zwangsläufig auch verwirklicht, wenn die Bebauung im Mischgebiet MI-1 vollzogen ist. Dies wird zwangsläufig eintreten, da es sich bei diesen Flächen um potenzielles Bauland handelt, dessen kurz- bis mittelfristige Nutzung zwangsläufig erfolgen wird. Diese Grundstücke bereits überwiegend veräußert bzw. optioniert.

Zeitliche Diskrepanzen zwischen der Fertigstellung dieser Gebäude und der Errichtung der durch sie zu schützenden westlich liegenden Grundstücke werden toleriert. Aufgrund des größeren Abstandes von den „Verkehrswegen“ und der abschirmenden Wirkung des bereits errichteten Eidechsenwall in der Höhe von fast zwei Metern werden Emissionen im erdgeschossigen Freibereich bereits hinreichend gemildert.

Im Übrigen würde es auch außer Verhältnis stehen, eine Bebauung in einem Abstand von bis 70 bis 180 Metern zu den Verkehrswegen für unzulässig zu erklären, wenn im gesamten Stadtbereich links und rechts der Strecke gewohnt wird und Gebäude im unbeplanten Innenreich auch künftig genehmigt werden (müssen).

Die künftigen Gebäude selbst sind durch die festgesetzten passiven Maßnahmen geschützt, insbesondere zu den empfindlicheren Nachtzeiten (nach 22 Uhr), in denen Freibereiche naturgemäß nicht mehr genutzt werden. Dabei ist zu bedenken, dass nicht die Lärmemissionen zu diesem Zeitpunkt zunehmen, sondern der Grad der Schutzbedürftigkeit: Der den Freibereich nutzende Bewohner wird also nach 22 Uhr keinen Unterschied in der Lärmbelastung wahrnehmen, zumal er sich dort nicht zum Schlafen aufhält.

Ein uneingeschränkter vollständiger Lärmschutz ist letztlich auch durch die festgesetzten Maßnahmen nicht erreichbar. Insbesondere ist der Schwachpunkt des Lärmschutzes lagebedingt im nordöstlichen Bereich des Gebietes zu lokalisieren, wo sich das Baugebiet flächenmäßig verjüngt und damit nicht mehr parallel zur Bahnlinie zu liegen kommt, sondern sich gegenüber der nach Norden führenden Strecke Richtung Bahnhof Oberlahnstein öffnet. Ein aktiver Lärmschutz ist hier nicht festsetzbar: die benötigte Höhe würde eine freistehende Wand erfordern, deren Standfestigkeit fraglich und zudem das Baugebiet geschlossen umhausen würde.

Da die Straßenführung - sowohl bestehende als auch jene im Zuge der Entlastungsstraßen-Fortsetzung - keine geschlossene Abschirmung zulässt und eine die Nähe zum Martinsschloss solitär stehende Lärmschutzwand dem Gesamtbild abträglich wäre, muss hier eine individuelle Lösung zum Einsatz kommen. Eine dem ursprünglichen Gutachten zugrundeliegende Variante mit einem diagonal zur Bahnstrecke stehenden Parkhaus neben dem Martinsschloss wurde nicht weiter verfolgt, da dieses sowohl als Baulichkeit nicht gewollt war als auch keinen wirklich vollständigen Schutz gewährleisten konnte.

Eine allgemeinverbindliche Festsetzung im Bebauungsplan ist an dieser Stelle nicht formulierbar. In einem ergänzenden Beitrag zu seinem Gutachten hat das beauftragte Schalltechnische Ingenieurbüro ein L-förmiges Gebäude gegenüber der Hauptlärmmrichtung eingetragenen, das den Großteil der Emissionen abwehrt.

*Die bereits getroffenen Festsetzungen für das Mischgebiet MI-2 (Wände, Fenster, Freibe-
reiche) sind ausreichend. Ein Zusatz soll gewährleisten, dass notwendige Fenster für Auf-
enthaltsräume nur bei Nachweis der Einhaltung der Emissionswerte in Richtung der Ver-
kehrswege angeordnet werden. Der Grundstückseigentümer ist mit der nachträglichen
Einbringung dieses Passus einverstanden.*

**Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst
und in der Sitzung am 26. Oktober 2017 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass
die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung
der Planung nicht vorgenommen wird.**

2.9.6.5 Thematik der Nebenanlagen

*Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht in den öffentlichen und privaten Grünflächen die
ausnahmsweise Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen, die dem Lärm- und Naturschutz
dienen bzw. die Anlage von Fußwegen einschließlich Treppen, Rampen und Zufahrten, vor.
Dies bedeutet, dass § 31 Abs. 1 BauGB zur Anwendung kommt.*

*Die Ausnahme muss „nach Art und Umfang“ vorgesehen sein; diese zusätzliche Vorausset-
zung betrifft in erster Linie Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung: so muss,
wenn der Bebauungsplan ausnahmsweise gestattet, die zulässige Geschossfläche zu über-
schreiten, das Ausmaß der Überschreitung quantifiziert werden.*

*Vorliegend handelt es sich jedoch nicht um eine zu quantifizierende Überschreitung, son-
dern um die ausnahmsweise Zulässigkeit von fest definierten Stellplätzen und Garagen,
deren Größe zwar nicht auf den Quadratmeter genau genormt ist, aber im Rahmen der
Definition der Baunutzungsverordnung im § 12 hinreichend definiert ist. Es gibt keine wei-
teren Einschränkungen über die Größe der Garagen oder die Anzahl der Stellplätze, die
ausnahmsweise zulässig sind, auch nicht flächenbezogen.*

*Der Ausnahmetatbestand ist aufgrund der zwingend vorgesehenen (unter 1.2.8 festge-
setzten) Maßnahmen des Naturschutzes selbstverständlich damit verknüpft, dass den Be-
langen des Artenschutzes Rechnung getragen wird. Auf diesen Umstand wird auch in der
neuen Festsetzungen unter 1.2.7 redaktionell verwiesen, mit einer zusätzlichen Fußnote,
wonach insbesondere - so die Forderung der Oberen Naturschutzbehörde aus der Stel-
lungnahme der SGD Nord vom 28. Juli 2017 - sichergestellt sein muss, dass die Reptiliener-
satzlebensräume nicht durch Überbauung oder randliche Einwirkungen, z.B. Stoffeinträge
oder Beschattung, in ihrer Habitateignung beeinträchtigt werden.*

*Die Zulassung einer Ausnahme steht als Verwaltungsakt im pflichtgemäßen Ermessen der
Baugenehmigungsbehörde, die in der Ausübung ihres Ermessens jedoch an Ausnahmetat-
bestände gebunden ist, um vor der Regelvorschrift abweichen zu können.*

*Die Behörde hat den Ausnahmeantrag dahingehend zu überprüfen, ob sachlich gerechtfertig-
te Gründe ein Abweichen von der Regelvorschrift erfordern. Bei der Ausnahmeerteilung
müssen über die Kann-Vorschrift hinaus spezielle Ausnahmegründe vorliegen.*

*Der Antragsteller muss dartun, dass die von ihm gewünschte (ausnahmsweise zulässige)
Nutzung nicht stört und mit dem Stattgeben seines Ausnahmebegehrens andere Zielset-
zungen des städtebaulichen Leitbildes für das Baugebiet nicht beeinträchtigt werden.*

Insoweit werden keine entgegenstehenden Bedenken gesehen, mit dem Instrument der „Ausnahme“ nach den Vorgaben der Baugesetzgebung zu arbeiten.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. Oktober 2017 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.9.6.6 Thematik der Kleingärtner

Die Private Grünfläche PG-3 mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ ist nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen liegt hierzu eine Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 28. Juli 2017, eingegangen am 2. August 2017 vor (Seite 136 ff.), die deren Bedenken gegen eine solche Festsetzung thematisiert. Diese werden zur Kenntnis genommen, eine weitergehende Beschlussfassung darüber steht jedoch nicht an.

Die Stellungnahme der SGD Nord verweist auf § 3 Ziffer (3) 3.12. der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets in der Gemarkung Oberlahnstein, wonach die Errichtung und Erweiterung von Kleingartenanlagen grundsätzlich verboten ist.

Eine vergleichbare Eingabe war bereits während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan gemacht worden. Der Stadtrat hatte sich bereits damals mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 18. August 2016 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner dahingehenden Änderung der Planung führen.

Tatsächlich setzt der Bebauungsplan keine „Kleingartenanlage“ fest, wie sie das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) regelt, sondern eine Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“, welche eine nicht gewerbsmäßige gärtnerische Nutzung - insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf - mit der dafür notwendigen Ausstattung voraussetzt.

Eine solche Nutzung entspricht dem Bestand der dortigen Grünflächen und bedeutet daher auch keine Neuerrichtung und Erweiterung. Soweit die Problematik - wie von der SGD beschrieben - aus einer vermutet hohen intensiven Nutzung und einem hohen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln resultieren würde, lässt sich dies auch durch Kontrolle bei der Einhaltung der Vorschriften aus der Rechtsverordnung unterbinden.

Der Stadtrat hat die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme in der Sitzung am 26. Oktober 2017 zur Kenntnis genommen und sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst. Ein Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

3 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

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

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB (neu: § 10a Abs. 1 BauGB; für die Änderung gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht zwingend erforderlich) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Nord - wurde das Baurecht zur Ansiedlung einer Wohn- und Mischbebauung auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes in Oberlahnstein geschaffen.

Das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs umfasst eine Fläche von über siebzehn Hektar und war lange Jahre geprägt durch ein umfangreiches Gleissystem sowie mehrere Gebäuden, Stellwerken und Verladestationen. Nach der Stilllegung im Jahr 1996 wurden die gesamten Gleisanlagen nicht mehr genutzt. Seitdem verbrachte das Gelände zunehmend. Die Gebäude waren ohne Nutzung und dem Vandalismus ausgesetzt, marode und zum Teil Einsturz gefährdet.

Das Entwickeln einer Nachnutzung für das riesige Areal war eine Aufgabe, der sich Bahn, Land und Stadt fast zwei Jahrzehnte lang stellten. Der gemeindliche Flächennutzungsplan hatte bereits 1999 Baugebiete für Wohn- und Gewerbenutzung dargestellt; eine wirtschaftliche Umsetzung ließ sich aus verschiedenen Gründen, die aus den Restriktionen des Wasser-, Boden- und Artenschutzes zunächst nicht vornehmen. Nach der förmlichen Entwidmung des Bahngeländes gelang es dem neuen Eigentümer, in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, pragmatische Lösungen für die Probleme zu finden.

Auf dem ehemaligen Bahngelände ohne Nutzung und mit geringer Lebensraumqualität entsteht ein hochwertiges Quartier mit gemischter, vorwiegend Wohnnutzung und verträglichem Gewerbe. Dem Expansionsbedarf anliegender Firmen kann entsprochen werden und für einen Teil der zukünftigen Bewohner wächst der Arbeitsplatz gleich mit. Die Strukturierung des Gebietes und die Einbeziehung verschiedener Typen von Wohnanlagen (Einzelhäuser, Reihenhäuser für den Grunderwerb, Mietwohnungen etc.) erlaubt eine Erfassung der sozialen Bandbreite verschiedener Bevölkerungsteile, so dass eine demografische Durchmischung gewährleistet wird.

Die Lärmbelastung aus dem Bahnverkehr der Bahnstrecke Koblenz-Wiesbaden wird durch bauliche und ingenieurtechnische Lösungen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) reduziert werden.

Inhalt des Bebauungsplanes ist somit die Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung, einer öffentlichen Grünfläche sowie umgebender öffentlicher Verkehrsflächen; randlich sind vorhandene private Grünflächen als Gärten mit einbezogen.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Planzeichnung und textliche Festsetzungen, eine Begründung, einen Umweltbericht, einen landschaftsplanerischer Beitrag, eine Schalltechni-

sche Bewertung und eine Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung.

Die Bebauungsplanung wurde mit den förmlichen Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie zweier öffentlicher Auslegungen durchgeführt.

Nach diesen Verfahrensschritten erfolgte die Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und die Beschlussfassung über die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in öffentlichen Sitzungen des Stadtrates.

Im Zuge der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials wurde eine Würdigung in der Form vorgenommen, dass diese in insgesamt zwölf verschiedene Themenbereiche gegliedert wurden, mit den Schwerpunkten Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Immissionschutz, Kulturelles Erbe und Denkmalpflege.

Die überwiegend mit der Intention einer weitergehenden Einflussnahme welterbe- und denkmalschutzrechtlicher Belange auf das Plangebiet vorgebrachten Stellungnahmen wurden zurückgewiesen, nachdem bereits eine maßgebliche Reduzierung von Gebäudehöhen und Verdichtungsgraden vorgenommen worden war.

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

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

Im Ergebnis wurde die Planung nach Vollzug der Abwägung dergestalt entwickelt, dass insbesondere das Maß der baulichen Nutzung differenzierten Festsetzungen unterzogen wurde, unterschiedliche Bauweisen eingeführt und gestalterische Festsetzungen getroffen wurden. Dabei wurde eine gesonderte Festsetzung kreiert, die eine ausnahmsweise Überschreitung der Gebäudehöhen erlaubt, wenn der Nachweis des Erhaltes von Sichtbeziehungen zur Marksburg zu belegen ist.

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

Weitere Festsetzungen regeln den Schutz des Grundwassers im Wasserschutzgebiet.

Die Art der baulichen Nutzung wurde mittels einer differenzierten Gliederung von verschiedenen Lärmpegelbereichen festgesetzt.

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

Der Landschaftsplanerische Beitrag konstatiert, dass sich faktisch keine Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzpotentials, also auch der Lebensraumfunktion des Plangebiets für Tiere, ergeben werden.

Durch die Anlage eines Ersatzlebensraumes (Schotterwall) für die streng geschützte Mauereidechse und die für die Erhaltung der Art notwendige Nahrungsgrundlage (Insekten) auf krautigen Offenlandflächen wird dem Artenschutz Rechnung getragen. Die Umsiedlung erfolgt durch Nutzung der natürlichen Migration und Vergrämung in einen Reststreifen des ehemaligen Gleisfeldes, das durch geeignetes Interieur ertüchtigt wird. Die Anlage von Wällen aus Betonbruch mit einer Abdeckung aus recyceltem Bahnschotter gibt den

verdrängten Mauereidechsen eine gewohnte Umgebung, geeignete Unterschlüpfе und Winterquartiere. Die Ausstattung mit Sand- und Kieslinsen zur Eiablage und Stapeln aus Betonschwellen aber auch die Erhaltung eines Gleisstranges aus dem gewohnten Lebensraum trägt zur langfristigen Sicherung der Population bei. Die Entwicklung von krautiger Vegetation fördert die Ansiedlung von Insekten, die als Nahrungsgrundlage für die Mauereidechsen vorhanden sein müssen.

Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser erfolgt nicht.

Bei Durchführung der Planung kommt es kurz- bis mittelfristig zur Umgestaltung des Plangebietes. Insbesondere für die Umweltbelange Tiere und Pflanzen treten für den betroffenen Ausschnitt Eingriffswirkungen auf, die sich jedoch, wie die Beeinträchtigung der übrigen Umweltbelange, in recht engen Grenzen halten.

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

Das Aufstellungsverfahren wurde mit der Fassung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan in der Sitzung des Stadtrates am 18. August 2016 beendet.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Nord - wurden einige Anpassungen vorgenommen, um die Linienführung der neuen, verlegten Max-Schwarz-Straße an die Schlossstraße zu verbessern. Darüber hinaus wurde die öffentlich vorgesehene Flächeninanspruchnahme verkleinert, um die Anlage von privaten Stellplätzen zu ermöglichen, für die der Bebauungsplan eine Option auf die Anlage von Parkplätzen vorgehalten hatte.

Unter den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wurde im Mischgebiet MI-2 eine Anhebung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen.

Desweiteren wurden Modifizierungen in den Festsetzungen des Lärmschutzes in Form einer Ausnahmeregel vorgenommen, insbesondere für die von den Verkehrswegen abgewandten bzw. weiter von ihnen entfernt liegenden Baugebieten. Auch wurde eine Anpassung der Festsetzung über die Größe von Werbeanlagen vorgenommen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (nach Anlage 1 zum Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird - sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und ebenso keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung als auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen.

Die Bebauungsplan-Änderung beinhaltet eine Planzeichnung mit den kenntlich gemachten Änderungsflächen und textliche Festsetzungen, eine Begründung und eine Ergänzung der Schalltechnischen Bewertung.

Die Bebauungsplanung wurde mit den förmlichen Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Nach diesem Verfahrensschritt erfolgte die Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und die Beschlussfassung über die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in öffentlichen Sitzungen des Stadtrates.

Im Zuge der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials wurde eine Würdigung in der Form vorgenommen, dass diese in insgesamt sechs verschiedene Themenbereiche gegliedert wurden, mit den Schwerpunkten Welterbe- und Denkmalschutz, Maß der baulichen Nutzung, Verkehrslärmschutz und Gestaltung.

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

Die überwiegend mit der Intention einer weitergehenden Einflussnahme welterbe- und denkmalschutzrechtlicher Belange auf das Plangebiet vorgebrachten Stellungnahmen mussten erneut zurückgewiesen werden. Mit Blick auf eine angestrebte, wirtschaftliche und damit auch nachhaltig tragfähige Konversion des ehemaligen Güterbahnhofgeländes wurde eine effiziente (wohn)bauliche Umsetzung des Geländes allen vermeintlich entgegenstehenden, kaum quantifizierbaren und rechtlich nicht haltbaren Belangen gegenübergestellt.

Alle vorgebrachten Einwände, soweit abwägungsrelevant, wurden geprüft und ausführlich begründet entgegnet. Im Ergebnis wurde die Planung nach Vollzug der Abwägung dergestalt entwickelt, dass insbesondere das Maß der baulichen Nutzung differenzierten Festsetzungen mit auferlegten Ausnahmeregelungen unterzogen wurde.

Das Änderungsverfahren wurde mit der Fassung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan in der Sitzung des Stadtrates am 26. Oktober 2017 beendet.

4 BEARBEITUNGSVERMERK

DIE BAULEITPLANUNG WURDE BEARBEITET VON

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
FACHBEREICH 1 - STADTENTWICKLUNG
LAHNSTEIN, 9. SEPTEMBER 2016 /
26. OKTOBER 2017 FÜR DIE ÄNDERUNGSPLANUNG
GEZ. WINFRIED HOSS – STADTPLANER

AUF DER GRUNDLAGE DER STÄDTEBAULICHEN ENTWÜRFE UND PLANUNGEN (2016) VON

sgp architekten + stadtplaner BDA
Dr.-Ing. Detlef Naumann
Justus-von-Liebig-Straße 22
53121 Bonn
www.sgp-architekten.de

5 UMWELTBERICHT

Bearbeitet von
Dr. Hella Schwannecke, Landschaftsökologie und Zoologie
und Dipl. Biol. Rudolf Twelbeck, Mainz
(hier nicht abgedruckt)

6 LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEITRAG

Bearbeitet von
Dr. Hella Schwannecke, Landschaftsökologie und Zoologie
und Dipl. Biol. Rudolf Twelbeck, Mainz
(hier nicht abgedruckt)

7 VERKLEINERTER ABDRUCK DER PLANZEICHNUNG

