
**REDAKTIONELLE
ZUSAMMENFASSUNG**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN'99
EINSCHL. 1.-6. ÄNDERUNG
DER STADT LAHNSTEIN
(1999 - 2019)**



**PLANUNGEN
UND ERLÄUTERUNGSBERICHTE
BZW. BEGRÜNDUNGEN**

1	Flächennutzungsplan vom November 1999	9
1.1	Einleitung (aktualisiert im Abschnitt 6.1 auf Seite 305).....	9
1.2	Anlass der Planung	9
1.3	Verfahren.....	10
1.3.1	Aufstellungsbeschluss	10
1.3.2	Auftragsvergabe	10
1.3.3	Beratung in den städtischen Gremien.....	10
1.3.4	Abgabe der Landesplanerische Stellungnahme	10
1.3.5	Beteiligung der Bürger	11
1.3.6	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	11
1.3.7	Integration der Landschaftsplanung	13
1.3.8	Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen	13
1.3.9	Erste öffentliche Auslegung	13
1.3.10	Zweite öffentliche Auslegung	15
1.3.11	Dritte öffentliche Auslegung	17
1.3.12	Feststellungsbeschluss.....	18
1.3.13	Vorlage bei der Höheren Verwaltungsbehörde.....	19
1.3.14	Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde	19
1.3.15	Bestätigungsvermerk des Oberbürgermeisters	19
1.3.16	Bekanntmachung der Genehmigung.....	19
1.4	Landesplanerische Stellungnahme	19
1.4.1	Landesplanerische Vorgaben	20
1.4.2	Zusammenfassung der landesplanerischen Ziele	24
1.5	Grundzüge der vorliegenden Planung	25
1.5.1	Örtliche Ausgangslage.....	25
1.5.2	Stadtbereichsplanung.....	26
1.5.3	Örtliche Entwicklungsansätze des vorliegenden Entwurfs	31
1.5.4	Funktionales Zentrenkonzept mit integriertem Einzelhandelskonzept	32
1.6	Bauflächendarstellungen	37
1.6.1	Bestandsermittlung (1993)	37
1.6.2	Bauflächenbedarf	40
1.6.3	Grundsätze der Bauflächendarstellungen.....	41
1.6.4	Bilanzierung.....	47
1.7	Sonstige Darstellungen.....	48
1.7.1	Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen	48
1.7.2	Ver- und Entsorgung	54
1.7.3	Wasser- und Abfallwirtschaft	56
1.8	Verkehr.....	59
1.8.1	Verkehrsinfrastruktur	59
1.8.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	61
1.8.3	Umweltbahnhof	62
1.9	Entlastungsstraße	63
1.9.1	Planung	63
1.9.2	Auszüge aus dem Gutachten zur Klassifizierung	68
1.10	Landespflegerische Zielvorstellungen	76
1.11	Integration der Landschaftsplanung.....	85

1.11.1	Wohnbauflächen nördlich und östlich der Industriestraße und der Gemarkungsgrenze zur Stadt Koblenz (Fläche W1)	86
1.11.2	Wohnbauflächen oberhalb der Deines-Bruchmüller-Kaserne zwischen den Bebauungsplänen „An der grünen Bank“ im Norden und „Auf der kleinen Hohl“ im Süden (Fläche W2)	87
1.11.3	Wohnbauflächen südlich der Allerheiligenbergstraße als Baugebiet „Auf'm Acker“ (Fläche W4).....	95
1.11.4	Wohnbauflächen oberhalb des Martinsberges zwischen Todtenthalerweg und K 68 (Fläche W9)	96
1.11.5	Wohnbauflächen im Grenbachtal (Fläche W10)	102
1.11.6	Wohnbauflächen am Ende der bebauten Erzbachstraße in Friedrichsseggen (Fläche W12).....	103
1.11.7	Gewerbliche und gemischte Bauflächen südlich der Max-Schwarz-Straße im Bereich des Victoria-Brunnens und Sportplatz (Flächen M3 und G3)	110
1.11.8	Gewerbliche Bauflächen an der Gemarkungsgrenze zu Koblenz-Horchheim (Fläche G1)	111
1.11.9	Gewerbegebiet in Hohenrhein	112
1.11.10	Gewerbliche Bauflächen im Bereich „Ahlerhof“ in Friedrichsseggen (Fläche G6) ..	113
1.11.11	Ausführungen zur Waldbewirtschaftung	114
1.11.12	Ausführungen zur Landwirtschaft	115
1.11.13	Ausführungen zum Naturschutzgebiet	116
1.12	Vollzogene Abwägung weiterer Teilflächen	117
1.12.1	Alter Friedhof Oberlahnstein	117
1.12.2	Obere Becherhöllstraße	121
1.12.3	Auf Ahl.....	124
1.12.4	Wolfsmühle.....	128
1.13	Anhang	129
1.13.1	Anlagen (hier nicht abgedruckt)	129
1.13.2	Quellenverzeichnis	129
1.14	Bestätigungsvermerke.....	129

2	Erste Änderung vom Juli 2005	131
2.1	Einleitung (aktualisiert im Abschnitt 6.1 auf Seite 305)	131
2.2	Aufgabenstellung	131
2.3	Lage des Änderungsbereichs	131
2.4	Verfahren zur Änderung	131
2.5	Nutzungen gemäß Flächennutzungsplan im Umfeld des Änderungsbereichs	132
2.6	Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung	132
2.7	Städtebauliche Auswirkungen	133
2.8	Bedarf an Beherbergungsbetrieben und Übernachtungsmöglichkeiten in der Stadt Lahnstein.....	134
2.9	Standortalternativen	135
2.10	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	135
2.11	Auswirkungen auf die Wirtschaft	136
2.12	Anbindung an das Verkehrsnetz.....	136
2.13	Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz	136
2.14	Hinweise	136
2.15	Plan der Änderungsfläche 1: Zu den Themen.....	139

3	Zweite Änderung vom April 2005	141
3.1	Einleitung (aktualisiert im Abschnitt 6.1 auf Seite 305).....	141
3.2	Verfahren zur Änderung	141
3.2.1	Aufstellungsbeschluss	141
3.2.2	Abgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	141
3.2.3	Beteiligung der Bürger	142
3.2.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	143
3.2.5	Beteiligung der Nachbargemeinden	144
3.2.6	Abwägung der eingegangenen Anregungen	144
3.2.7	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung.....	145
3.2.8	Öffentliche Auslegung	145
3.2.9	Abwägung der eingegangenen Anregungen	146
3.2.10	Feststellungsbeschluss.....	146
3.2.11	Vorlage bei der Höheren Verwaltungsbehörde.....	147
3.2.12	Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde	147
3.2.13	Bestätigungsvermerk des Oberbürgermeisters	147
3.2.14	Bekanntmachung der Genehmigung.....	147
3.3	Grundzüge der Änderungsplanung	147
3.3.1	Anlass der Änderung	148
3.3.2	Darstellung einer Bestandsaufnahme.....	151
3.3.3	Allgemeine Entwicklungen	154
3.3.4	Bundesweite Entwicklungen	156
3.3.5	Regionale Entwicklungen	158
3.3.6	Lokale Entwicklungen	159
3.3.7	Aktuelle Entwicklungen	161
3.3.8	Sonstige Hinweise	163
3.4	Landesplanerische Stellungnahme	163
3.5	Abwägungsrelevante Eingaben und Würdigung	167
3.5.1	Gemeindenachbarliche Abstimmung mit der Stadt Koblenz	167
3.5.2	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.....	171
3.5.3	Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald	171
3.5.4	DB Netz AG, Niederlassung Mitte	173
3.5.5	Eingaben von Bürgern.....	173
3.6	Plan der Änderungsfläche 2: Koblenzer Straße.....	183
3.7	Bestätigungsvermerke.....	186

4	Dritte Änderung vom November 2005	189
4.1	Einleitung (aktualisiert im Abschnitt 6.1 auf Seite 305)	189
4.2	Verfahren zur Änderung	189
4.2.1	Aufstellungsbeschluss	189
4.2.2	Abgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	189
4.2.3	Beteiligung der Bürger	189
4.2.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	190
4.2.5	Beteiligung der Nachbargemeinden	191
4.2.6	Abwägung der eingegangenen Anregungen	191
4.2.7	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung.....	192
4.2.8	Öffentliche Auslegung	192
4.2.9	Abwägung der eingegangenen Anregungen	193
4.2.10	Feststellungsbeschluss.....	193
4.2.11	Vorlage bei der Höheren Verwaltungsbehörde.....	193
4.2.12	Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde	194
4.2.13	Bestätigungsvermerk des Oberbürgermeisters	194
4.2.14	Bekanntmachung der Genehmigung.....	194
4.3	Grundzüge der Änderungsplanung	194
4.3.1	Anlass der Änderung	194
4.3.2	Sonstige Hinweise	196
4.4	Landesplanerische Stellungnahme	197
4.5	Abwägungsrelevante Eingaben und Würdigung	200
4.5.1	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.....	200
4.5.2	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	201
4.6	Plan der Änderungsfläche 3: Verpflegungsamt West	203
4.7	Bestätigungsvermerke.....	205

5	Fünfte Änderung vom 14. Februar 2014	207
5.1	Einleitung (aktualisiert im Abschnitt 6.1 auf Seite 305)	207
5.1.1	Lage des Plangebietes	207
5.1.2	Anlass der Änderung	211
5.2	Planung	214
5.2.1	Landesentwicklungsprogramm LEP IV	214
5.2.2	Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein	216
5.2.3	Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse	220
5.2.4	Raumordnerische Prüfung	221
5.2.5	Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein	222
5.2.6	Landesplanerische Stellungnahme	223
5.2.7	Umweltbericht	223
5.2.8	Landschaftsplanerischer Beitrag	224
5.3	Verfahren zur Änderung	225
5.3.1	Rechtsgrundlagen	225
5.3.2	Bestandteile der Planung	225
5.3.3	Aufstellungsbeschluss	226
5.3.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	226
5.3.5	Beteiligung der Behörden	227
5.3.6	Erste Abwägung	228
5.3.7	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung	228
5.3.8	Öffentliche Auslegung	228
5.3.9	Zweite Abwägung	229
5.3.10	Feststellungsbeschluss	230
5.3.11	Vorlage bei der Höheren Verwaltungsbehörde	230
5.3.12	Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde	230
5.3.13	Bestätigungsvermerk des Oberbürgermeisters	230
5.3.14	Bekanntmachung der Genehmigung	230
5.4	Abwägung	231
5.4.1	Abwägungsrelevante Eingaben	231
5.4.2	Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung	267
5.5	Darstellung der Planung	294
5.5.1	Planzeichnung	295
5.5.2	Genehmigungsschreiben	297
5.6	Zusammenfassende Erklärung	301
5.7	Bearbeitungs- und Bestätigungsvermerk	303

6	Sechste Änderung vom 26. Oktober 2018	305
6.1	Einleitung	305
6.1.1	Die Wirkungen des Flächennutzungsplans	306
6.1.2	Anpassung an den Flächennutzungsplan	308
6.1.3	Anpassung an Raumordnung und Landesplanung	308
6.1.4	Die Hauptinhalte des Flächennutzungsplans	309
6.2	Sechste Änderung des Flächennutzungsplanes	309
6.2.1	Rechtsgrundlagen	309
6.2.2	Bestandteile der Planung	310
6.2.3	Lage des Plangebietes	311
6.2.4	Geltungsbereich	312
6.2.5	Anlass der Änderung	312
6.2.6	Darstellung der Änderung	315
6.3	Umsetzung der Planung	317
6.3.1	Landesentwicklungsprogramm LEP IV	318
6.3.2	Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein	320
6.3.3	Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten	322
6.3.4	Raumordnerische Prüfung	322
6.3.5	Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein	322
6.3.6	Landesplanerische Stellungnahme	322
6.3.7	Umweltbericht	323
6.4	Verfahren zur Änderung	323
6.4.1	Aufstellungsbeschluss	323
6.4.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	324
6.4.3	Beteiligung der Behörden	324
6.4.4	Erste Abwägung	325
6.4.5	Öffentliche Auslegung	325
6.4.6	Zweite Abwägung	326
6.4.7	Ursprünglich beabsichtigter Abschluss des Verfahrens	327
6.4.8	Zweite Öffentliche Auslegung	327
6.4.9	Dritte Abwägung	328
6.4.10	Feststellungsbeschluss	328
6.4.11	Bestätigung der bisherigen Verfahrensschritte	328
6.4.12	Vorlage bei der Höheren Verwaltungsbehörde	328
6.4.13	Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde	329
6.4.14	Bestätigungsvermerk des Oberbürgermeisters	329
6.4.15	Bekanntmachung der Genehmigung	329
6.5	Abwägung	329
6.5.1	Abwägungsrelevante Eingaben	329
6.5.2	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials	355
6.6	Städtebaul. und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten	379
6.7	Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung	432
6.8	Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes	450
6.9	Zusammenfassende Erklärung	455
6.10	Bearbeitungsvermerk	456

1 Flächennutzungsplan vom November 1999

1.1 Einleitung (aktualisiert im Abschnitt 6.1 auf Seite 305)

1.2 Anlass der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein datiert aus dem Jahre 1979. Rechnet man einen durchschnittlichen Entwicklungszeitraum für die Darstellungen im Flächennutzungsplan von zehn bis fünfzehn Jahren, so ist eine Überarbeitung des bestehenden Flächennutzungsplanes notwendig.

Zwischenzeitlich sind im Stadtbereich von Lahnstein wesentliche verkehrsstrukturelle Änderungen eingetreten, die eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes vorzudringlich machen.

Die Stadt Lahnstein unternimmt zurzeit erhebliche Anstrengungen zur Umsetzung einer Gesamtkonzeption zur Sanierung und Entwicklung der Innenstadtstrukturen der Stadtteile Nieder- und Oberlahnstein. Unter diesem Aspekt wurde in den letzten Jahren ein „Generalverkehrsplan“ für Nieder- und Oberlahnstein erstellt, sowie vorbereitende Untersuchungen zur Durchführung von förmlichen Sanierungsmaßnahmen in den Innenkernbereichen von Nieder- und Oberlahnstein durch die Planergruppe Bonn. Als Ergebnis dieser vorbereitenden Untersuchungen liegen Richtlinienplanungen für Oberlahnstein aus dem Jahre 1989 und für Niederlahnstein aus 1992 vor.

Parallel hierzu wurde eine Stadtbereichsplanung von Prof. Gottfried Böhm, Köln, für den Bereich Brückenstraße zur Entwicklung eines neuen Zentrumsbereiches zwischen den beiden Stadtteilen Nieder- und Oberlahnstein erstellt.¹ Diese Rahmenplanungen wurden in den vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein integriert.

Neben der Fortschreibung der Innenstadtstrukturen auf der Grundlage der vorliegenden Richtlinien- und Stadtbereichsplanungen - wurden insbesondere Untersuchungen zum Bedarf von zusätzlichen Bauflächen aus Zuwanderung und „Wohlstandsnachfrage“ berücksichtigt. Der Prognosezeitraum wurde in Grundsatzabstimmungen mit der Bezirksregierung Koblenz langfristig bis zum Jahre 2010 abgesteckt. Eine langfristige Bedarfsausrichtung als Grundlage der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ist sinnvoll, um den Ver- und Entsorgungsträgern einigermaßen verbindliche Kenngrößen für ihre auf 30 Jahre und länger ausgelegten Investitionen zu liefern.

Die städtebauliche Planung im Außenbereich erfolgte insbesondere in Abstimmung mit den landespflegerischen Belangen, wie sie im Landschaftsplan der Stadt Lahnstein konkretisiert wurden. Der Landschaftsplan wurde dabei als eigenständiges Fachgutachten unabhängig als grundsätzliche Rahmenvorgabe der städtebaulichen Planung durch das Büro Schnug-Börgerding erstellt.

¹ Auszüge hieraus siehe Seite 30.

Neben den konzeptionellen Planungen, welche die Wohnbauflächen, die gemischten Bauflächen, die gewerblichen und industriellen Bauflächen sowie die Sonderbauflächen und Gemeinbedarfsneubauflächen umfassen, wurde bei der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes insbesondere eine komplette Aktualisierung und planerische Überarbeitung aller bestehenden Bauflächen im Stadtgebiet vorgenommen.

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Lahnstein wird in den nächsten Jahren in einer Intensivierung der Innenentwicklung durch mögliche Wohnbauverdichtungen und Umnutzung gewerblicher Bauflächen bestehen.

1.3 Verfahren

1.3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 26. November 1990 als Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1979 beschlossen, erstmalig einen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 14 vom 8. April 1994 ortsüblich bekannt gemacht.

1.3.2 Auftragsvergabe

Die Auftragsvergabe erfolgte an das Büro Dr. Sprengnetter & Partner, Sinzig. Die separat erstellte, gebietsabdeckende Landschaftsplanung mit Biotopkartierung für das gesamte Gemarkungsgebiet wurde durch das Büro für Landespflege Schnug-Börgerding, Altenkirchen, vorgenommen.

1.3.3 Beratung in den städtischen Gremien

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde am 5. November 1992 sowie am 16. Dezember 1993 dem Ausschuss für Stadtentwicklung und -sanierung vorgestellt. Die bis zu diesem Zeitpunkt erarbeiteten Unterlagen des Landschaftsplanes und die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden dem Stadtrat am 8. Februar 1993 vorgetragen.

1.3.4 Abgabe der Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 3. November und 7. Dezember 1993 wurde die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Landesplanungsbehörde zur Abgabe einer Landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 des Landesplanungsgesetzes aufgefordert. Die Landesplanerische Stellungnahme wurde von der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 7. April 1994 abgegeben.

1.3.5 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Veranstaltung am 18. April 1994 in der Stadthalle Lahnstein statt. Die Veranstaltung wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 14 vom 8. April 1994 ortsüblich bekannt gemacht. Im Anschluss konnten die Pläne noch bis zum 29. April 1994 bei der Stadtverwaltung eingesehen werden, wobei die Möglichkeit gegeben wurde, weitere Bedenken und Anregungen vorzubringen. Fünfzehn Stellungnahmen von Bürgern gingen vor und während der gesetzten Frist ein.

1.3.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 7. November 1994 wurden alle betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie alle berührten Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt. Mit Fristsetzung zum 31. Januar 1995 wurden sie aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen und auch Aufschluss über beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei nicht fristgemäßer Äußerung davon ausgegangen wird, dass die von den Trägern wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

1.3.6.1 Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben keine fristgerechte Stellungnahme ab:

- Bundesanstalt für Gewässerkunde;
- Deutsche Bundespost, Postdienst;
- Energieversorgung Mittelrhein EVM;
- Evangelische Kirchengemeinde Niederlahnstein;
- Evangelische Kirchengemeinde Oberlahnstein;
- Forstamt Lahnstein;
- Katholische Kirchengemeinde St. Barbara;
- Landesamt für Wasserwirtschaft;
- Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz;
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz;
- Oberfinanzdirektion Koblenz;
- Öffentlicher Verkehrsbetrieb RMV;
- Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Koblenz;
- Staatsbauamt Koblenz-Nord, Landesvermögens- und Bauabteilung;
- Stadtverwaltung Koblenz;
- Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems;
- Verbandsgemeindeverwaltung Braubach.

Im Falle einer nicht fristgemäßen Äußerung des Beteiligten kann die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB davon ausgehen, dass die von ihm wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden, das heißt, kein Widerspruch zur Planung besteht. Da somit kein Widerspruch zur Planung vorlag und auch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden, war eine Beschlussfassung nicht erforderlich.

1.3.6.2 Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken und Anregungen

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten keine Bedenken und Anregungen bzw. Widerspruch zur Planung (in alphabetischer Reihenfolge):

- Katasteramt St. Goarshausen;
- Staatsbauamt Diez;
- Straßenprojektamt Vallendar;
- Verbandsgemeindeverwaltung Nassau;
- Wasser- und Schifffahrtsamt Bingen;
- Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz;
- Wehrbereichsverwaltung IV.

Da kein Widerspruch zur Planung vorlag und auch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden, war eine Beschlussfassung zu diesen Stellungnahmen entbehrlich.

1.3.6.3 Träger öffentlicher Belange mit Bedenken und Anregungen

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Bedenken und Anregungen zur Planung (in alphabetischer Reihenfolge):

- Deutsche Bahn, Geschäftsbereich Netz;
- Deutsche Telekom, Direktion Koblenz;
- Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz;
- Gesundheitsamt Lahnstein;
- Hafenbetriebe Rheinland-Pfalz;
- Handwerkskammer Koblenz;
- Industrie- und Handelskammer zu Koblenz;
- Katholische Kirchengemeinde St. Martin;
- Koblenzer Elektrizitäts- und Verkehrs-AG KEVAG;
- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises;
- Kulturamt Westerburg;
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäolog. Denkmalpflege;
- Landesamt für Denkmalpflege, Verwaltung der staatl. Schlösser;
- Main-Kraftwerke MKW;
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein Westerwald;
- Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur;

- Straßen- und Verkehrsamt Diez;
- Verbandsgemeindeverwaltung Rhens.

1.3.7 Integration der Landschaftsplanung

Die Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan wurde in den öffentlichen Sitzungen des Stadtrates am 28. Oktober 1996 und 21. Januar 1997 vorgenommen. In den öffentlichen Stadtratssitzungen am 17. März 1997 und 21. Juli 1997 wurden ergänzende Beschlüsse gefasst, die zwei zuvor beschlossenen Sachverhalte revidierten.

1.3.8 Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

Die Durchführung der Abwägung der bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Landesplanerischen Stellungnahme und den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurde in den öffentlichen Sitzungen des Stadtrates am 28. Oktober 1996 und 21. Januar 1997 vorgenommen. Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mitgeteilt. In den öffentlichen Stadtratssitzungen am 17. März 1997 und 21. Juli 1997 wurden ergänzende Beschlüsse gefasst, die zwei zuvor beschlossenen Sachverhalte revidierten. Das Ergebnis dieser Abwägung wurde den Einwendern ebenfalls mitgeteilt.

1.3.9 Erste öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 21. Januar 1997 den Flächennutzungsplan in der damals vorliegenden Fassung - unter Berücksichtigung der gleichzeitig getätigten Abwägungsbeschlüsse - anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung beauftragt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 30. Dezember 1997 bis 30. Januar 1998 statt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 51 vom 19. Dezember 1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12. Dezember 1997 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei nicht fristgemäßer Äußerung davon ausgegangen wird, dass die von den Trägern wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

1.3.9.1 Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben keine fristgerechte Stellungnahme ab:

- Bundesanstalt für Gewässerkunde, Koblenz;
- Deutsche Telekom AG, Koblenz;
- Energieversorgung Mittelrhein (EVM);
- Evangelische Kirchengemeinde Niederlahnstein;
- Forstamt Lahnstein;
- Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Mainz;
- Gesundheitsamt Lahnstein;
- Hafenbetriebe Rheinland-Pfalz, Ludwigshafen;
- Katasteramt St. Goarshausen;
- Katholische Kirchengemeinde St. Barbara;
- Kulturamt, Westerburg;
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege;
- Landesamt für Wasserwirtschaft, Mainz;
- Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz;
- Oberfinanzdirektion Koblenz;
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald;
- Rhein-Mosel-Verkehrsgesellschaft (RMV);
- Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Montabaur;
- Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Koblenz;
- Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems;
- Verbandsgemeindeverwaltung Braubach;
- Verbandsgemeindeverwaltung Rhens;
- Wehrbereichsverwaltung IV, Wiesbaden.

Im Falle einer nicht fristgemäßen Äußerung des Beteiligten kann die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB davon ausgehen, dass die von ihm wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden, das heißt, kein Widerspruch zur Planung besteht. Da somit kein Widerspruch zur Planung vorlag und auch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden, war eine Beschlussfassung nicht erforderlich.

1.3.9.2 Träger öffentlicher Belange mit Bedenken und Anregungen

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Bedenken und Anregungen zur Planung (in alphabetischer Reihenfolge):

- Bergamt Rheinland-Pfalz, Koblenz;
- Deutsche Bahn, Geschäftsbereich Netz und DBImm;
- Evangelische Kirchengemeinde Oberlahnstein;
- Handwerkskammer Koblenz;
- Industrie- und Handelskammer zu Koblenz;
- Katholische Kirchengemeinde;
- Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs-Aktiengesellschaft (KEVAG);
- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises;

- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege;
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz;
- Main-Kraftwerke Aktiengesellschaft (MKW);
- Staatsbauamt Diez;
- Stadtverwaltung Koblenz;
- Straßenprojektamt Vallendar mit Straßen- und Verkehrsamt Diez;
- Wasser- und Schifffahrtsamt Bingen.

1.3.9.3 Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

Die Durchführung der Abwägung der bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Bedenken und Anregungen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der öffentlichen Sitzungen des Stadtrates am 26. Oktober 1998 vorgenommen. Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mitgeteilt.

1.3.10 Zweite öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 26. Oktober 1998 den Flächennutzungsplan in der damals vorliegenden Fassung - unter Berücksichtigung der gleichzeitig getätigten Abwägungsbeschlüsse - anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der zweiten öffentlichen Auslegung beauftragt.

Die zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 14. Dezember 1998 bis 15. Januar 1999 statt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 49 vom 4. Dezember 1998 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB festgelegt, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Es handelte sich um die nachfolgenden Flächen, auf die in der öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen wurde:

1. „An der grünen Bank“;
2. „Obere Becherhöllestraße“;
3. „Alter Friedhof Oberlahnstein“;
4. „Auf Ahl“;
5. „Wolfsmühle“;
6. „Erzbachstraße“.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25. November 1998 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei nicht fristgemäßer Äußerung davon ausgegangen wird, dass die von den Trägern wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

1.3.10.1 Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben keine fristgerechte Stellungnahme ab:

- Bergamt Rheinland-Pfalz, Koblenz;
- Bundesanstalt für Gewässerkunde, Koblenz;
- Evangelische Kirchengemeinde Oberlahnstein;
- Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Mainz;
- Gesundheitsamt Lahnstein;
- Katasteramt St. Goarshausen;
- Katholische Kirchengemeinde St. Barbara;
- Kulturamt, Westerburg;
- Oberfinanzdirektion Koblenz;
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald;
- Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Koblenz;
- Stadtverwaltung Koblenz;
- Wasser- und Schifffahrtsamt Bingen;
- Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz.

Im Falle einer nicht fristgemäßen Äußerung des Beteiligten kann die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB davon ausgehen, dass die von ihm wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden, das heißt, kein Widerspruch zur Planung besteht. Da somit kein Widerspruch zur Planung vorlag und auch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden, war eine Beschlussfassung nicht erforderlich.

1.3.10.2 Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken und Anregungen

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten keine Bedenken und Anregungen bzw. Widerspruch zur Planung (in alphabetischer Reihenfolge):

- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz;
- Main Kraftwerke Aktiengesellschaft (MKW).

Da kein Widerspruch zur Planung vorlag und auch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden, war eine Beschlussfassung zu diesen Stellungnahmen entbehrlich.

1.3.10.3 Träger öffentlicher Belange mit Bedenken und Anregungen

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Bedenken und Anregungen zur Planung (in alphabetischer Reihenfolge):

- Bezirksregierung Koblenz;
- Forstamt Lahnstein;
- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises;
- Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur;
- Straßenprojektamt Vallendar;

- Wehrbereichsverwaltung IV.

1.3.10.4 Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

Die Durchführung der Abwägung der bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Bedenken und Anregungen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB wurde in der öffentlichen Sitzungen des Stadtrates am 11. März 1999 vorgenommen. Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mitgeteilt.

1.3.11 Dritte öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 11. März 1999 den Flächennutzungsplan in der damals vorliegenden Fassung - unter Berücksichtigung der gleichzeitig getätigten Abwägungsbeschlüsse - anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der dritten öffentlichen Auslegung beauftragt.

Die dritte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 6. April 1999 bis 5. Mai 1999 statt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 12 vom 26. März 1999 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB festgelegt, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Es handelte sich um die nachfolgenden Flächen, auf die in der öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen wurde:

1. „Auf Ahl“;
2. „Erzbachstraße“.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. März 1999 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei nicht fristgemäßer Äußerung davon ausgegangen wird, dass die von den Trägern wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

1.3.11.1 Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben keine fristgerechte Stellungnahme ab:

- Bergamt Rheinland-Pfalz, Koblenz;
- Bundesanstalt für Gewässerkunde;
- Forstamt Lahnstein;
- Kulturamt Westerburg;
- Landesamt für Wasserwirtschaft;
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald;
- Straßenprojektamt Vallendar;
- Wasser- und Schifffahrtsamt;

- Wehrbereichsverwaltung IV.

Im Falle einer nicht fristgemäßen Äußerung des Beteiligten kann die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB davon ausgehen, dass die von ihm wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden, das heißt, kein Widerspruch zur Planung besteht. Da somit kein Widerspruch zur Planung vorlag und auch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden, war eine Beschlussfassung nicht erforderlich.

1.3.11.2 Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken und Anregungen

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten keine Bedenken und Anregungen bzw. Widerspruch zur Planung (in alphabetischer Reihenfolge):

- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Abt. Gesundheitswesen;
- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Landesplanungsbehörde;
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz;
- Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft;
- Staatsbauamt Diez.

Da kein Widerspruch zur Planung vorlag und auch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden, war eine Beschlussfassung zu diesen Stellungnahmen entbehrlich.

1.3.11.3 Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

Die Durchführung der Abwägung der bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Bedenken und Anregungen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB wurde in der öffentlichen Sitzungen des Stadtrates am 8. Juni 1999 vorgenommen. Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mitgeteilt.

1.3.12 Feststellungsbeschluss

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 8. Juni 1999 wurde die Flächennutzungsplanung abschließend festgestellt:

Einvernehmlich verständigt man sich darauf, die einzelnen Abwägungsvorschläge der Unterpunkte der Verwaltungsvorlage nicht getrennt zu behandeln, sondern über die zusammengefassten Abwägungsvorschläge abzustimmen.

Herr Körber als Vorsitzender der FBL-Fraktion macht jedoch deutlich, dass eine Zustimmung zum Flächennutzungsplan insgesamt nicht erfolgen könne und verweist in diesem Zusammenhang auf das vom Flächennutzungsplan miterfasste Gewerbegebiet Hermsdorfer Straße und die Westtangente, wozu er jeweils kurze Erläuterungen macht.

Da es zu keinen Planänderungen kam, ist über die folgenden Abwägungsvorschläge zu beschließen:

„Der Stadtrat der Stadt Lahnstein beschließt den Flächennutzungsplan - Planurkunde (Dezember 1997) mit den Ergänzungen A, B, C und E (November 1998) sowie der Ergänzung A (März 1999) - nebst Erläuterungsbericht. Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan der Höheren Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung Koblenz) zur Genehmigung vorzulegen“.

Diese Beschlussvorschläge werden mit 22 Ja-Stimmen bei 9 Gegenstimmen angenommen.

1.3.13 Vorlage bei der Höheren Verwaltungsbehörde

Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde mit Schreiben vom 9. August 1999 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Vorlage zur Genehmigung zugestellt.

1.3.14 Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde

Die SGD Nord hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 gemäß § 6 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt und dies der Stadtverwaltung Lahnstein mit Schreiben vom 5. Oktober 1999 mitgeteilt.

1.3.15 Bestätigungsvermerk des Oberbürgermeisters

Der Oberbürgermeister hat am 4. November 1999 bescheinigt, dass diese Unterlagen Gegenstand des Aufstellungsverfahrens waren, dass die Aussagen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

1.3.16 Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) wurde anschließend am 12. November 1999 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 45 bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass jedermann den Flächennutzungsplan einschließlich Erläuterungsbericht einsehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit der Bekanntmachung trat die Flächennutzungsplan-Änderung in Kraft.

1.4 Landesplanerische Stellungnahme

Nach § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) ist bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes die Landesplanerische Stellungnahme bei der zuständigen Landesplanungsbehörde zu beantragen. In ihr werden die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung bekannt gegeben. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landespla-

nung wirken verbindlich. Die Gemeinde hat kein Recht, sie im Rahmen der Abwägung in eigener Entscheidung mit anderen Belangen abzuwägen oder sie zu relativieren.

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

Die an der Bauleitplanung zu beteiligenden Stellen können indessen, soweit keine Ziele bestehen, Belange der Landesplanung als Bedenken und Anregungen in das Bauleitplanverfahren einführen.

Die im Zusammenhang mit der Landesplanerischen Stellungnahme vorgebrachten weiteren Bedenken und Anregungen, die von den beteiligten Fachbehörden vertreten werden, wurden im Stadtrat behandelt und beraten.

Zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein wurde am 7. April 1994 die vorab erforderliche Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG Rheinland-Pfalz abgegeben.

Die darin angeführten abwägungsrelevanten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wurden gemäß der durch den Stadtrat beschlossenen Abwägungsergebnisse bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt und unter Beachtung zwischenzeitlich erfolgter Entwicklungen eingearbeitet.

1.4.1 Landesplanerische Vorgaben

Zusammenfassend ergeben sich die nachfolgenden fünf landesplanerischen Zielvorgaben nach § 1 Abs. 4 BauGB für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes:

- *Die städtebauliche Innenentwicklung soll für die weitere Entwicklung der Stadt Lahnstein Vorrang vor der Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich haben.*
- *Die gewachsene Siedlungsstruktur soll grundsätzlich unter gleichzeitigem Erhalt der freien Landschaft als Träger ökologischer Funktionen weiter entwickelt werden. Zersiedlungstendenzen und Erweiterung von Splittersiedlungen soll bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entgegengewirkt werden.*
- *Mit der Integration der Zielaussagen des Landschaftsplanes in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll der Schutz und die Sicherung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Ressourcen durch schonende Nutzungsformen und Vermeidung bzw. Reduzierung von Beeinträchtigungen verfolgt werden.*
- *Der Erholungs- und Fremdenverkehrssektor soll im Zeitraum der Flächennutzungsplan-Fortschreibung verstärkt ausgebaut werden.*
- *Der Hochwasserschutz und die Vermeidung der Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses soll durch geeignete Maßnahmen in Zukunft grundsätzlich verbessert werden.*

Die wesentlichen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung lassen sich - unter Berücksichtigung der in der Zwischenzeit erfolgten Entwicklungen und Veränderungen - wie folgt zusammenfassen:

1.4.1.1 Raum- und Siedlungsstruktur

Das Mittelzentrum Lahnstein gehört zum Mittelbereich des Oberzentrums Koblenz und ist im Regionalen Raumordnungsplan als Strukturtyp I - das heißt mit insgesamt günstiger Struktur - ausgewiesen.

Im Rahmen des Ausbaues der polyzentrischen Struktur des Verdichtungsraumes Koblenz ist das Mittelzentrum weiter zu stärken.

Die Steuereinnahmekraft der Stadt Lahnstein betrug im Jahr 1992 umgerechnet 631,70 Euro/Einw. (1991: 587,90 Euro/Einw.) und liegt um ca. 10 % niedriger als der Landesdurchschnitt mit 703,12 Euro/Einw. Der Kreisdurchschnitt beträgt 657,00 Euro/Einw. (1991: 503,35 Euro/Einw.).²

Die Forderung nach ausgewogenen strukturellen Verhältnissen bedingt neben der Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur auch den gleichzeitigen Erhalt der freien Landschaft als Träger ökologischer Funktionen.

Die naturräumlichen Gegebenheiten der Stadt Lahnstein wirken sich sehr einschränkend auf die weitere städtebauliche Entwicklung aus. Insofern sind vorrangig qualitative statt quantitative Entwicklungen erforderlich. Die in der Vorlage aufgeführten Entwicklungsgrundsätze tragen diesem Erfordernis weitgehend Rechnung.

1.4.1.2 Erfordernisse zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur soll der Landschaftsverbrauch auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Das Gemarkungsgebiet der Stadt Lahnstein liegt im Geltungsbereich der Verordnung über den „Naturpark Nassau“. Ein Naturschutzgebiet ist im Bereich „Koppelstein“ festgesetzt.

Im Regionalen Raumordnungsplan ist der gesamte Bereich der Höhenlagen beidseits der Lahn, von Braubach bis Montabaur als regionaler Grünzug ausgewiesen. Diesen regionalen Grünzügen fallen besondere Ausgleichsfunktionen zu, die zu erhalten und zu sichern sind. Gleichzeitig sind die stadtnahen Höhenbereiche aber auch gut geeignet für Erholung und Fremdenverkehr.

² Die Werte in 1997 betragen für Lahnstein umgerechnet 567,67 Euro/Einw., für das Land Rheinland-Pfalz 543,37 Euro/Einw.

1.4.1.3 Bevölkerungs- und Erwerbstätigenstruktur

1.4.1.3.1 Bevölkerungsentwicklung:

Die Bevölkerungszahl beträgt im Jahr 1992 18.680 Einwohner.³ Sie ist von 1989 um durchschnittlich 110 Einwohner pro Jahr angestiegen.

Hierin einbezogen sind auch Wanderungsgewinne aus den neuen Bundesländern. Die Binnenwanderungsverluste der neuen zugunsten der alten Bundesländer werden abnehmen, so dass die Binnenwanderung in den alten Bundesländern stabil bleiben wird, keinesfalls aber ansteigen wird. Demographische Modellberechnungen gehen davon aus, dass nach dem Jahre 2000 ohne Zuwanderungen aus dem Ausland eine Bevölkerungsabnahme unvermeidlich ist (...).

Die Erstellung einer Bevölkerungsprognose ist immer problematisch. Legt man jedoch die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zugrunde, so dürfte ein realistischer Zielwert bei 20.500 Einwohnern bis max. 21.000 Einwohner liegen.

1.4.1.3.2 Erwerbstätigenstruktur

Bedingt durch die Nähe zum Oberzentrum Koblenz hat das Mittelzentrum Lahnstein einen verhältnismäßig geringen Berufspendlerüberschuss (+ 450). Der örtliche Arbeitsmarkt weist derzeit ca. 600 Arbeitslose auf, die Arbeitslosenquote liegt bei 7,6 %, also deutlich über den Vergleichswerten für die Region (6,7 %) und über den Zahlen im Rhein-Lahn-Kreis (5,8 %).

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte waren im Juni 1991 5.727 Personen registriert, davon im produzierenden Gewerbe 48,3 %, im Bereich Handel und Verkehr 19,5 %, in der Land- und Forstwirtschaft 0,9 % und in sonstigen Bereichen 31,4%.

Die Zahl der Arbeitsstätten ist seit 1970 bis 1987 von 707 auf 846 angestiegen; bei einer Beschäftigtenzahl von 7.964 im Jahre 1970 auf 8.299 im Jahre 1987. Die Entwicklung im produzierenden Gewerbe sollte forciert werden, wobei allerdings auf den Arbeitsplatz bezogene flächenintensive Gewerbeansiedlungen nicht angestrebt werden sollten.

1.4.1.4 Baulandausweisung

1.4.1.4.1 Wohngebiets- und Mischbauflächen

Ermittelt wurde ein Gesamtbruttowohnbedarf von rd. 85 ha.⁴

³ Mitte 1997 betrug die Bevölkerungszahl 18.970 Einwohner; die mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldeten Einwohner sind der Graphik auf Seite 46 zu entnehmen.

⁴ Dieser Wert entspricht der Größenordnung des Vorentwurfes, der Gegenstand der Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme war. Im vorliegenden Entwurf wurde von einem Bruttowohnbaulandbedarf von rd. 75 ha ausgegangen, wobei in dem Planentwurf nur insgesamt rd. 50 ha Neubauf Flächen dargestellt worden sind. Bei der Ermittlung des Bedarfes wurden bereits die noch zur Verfügung stehenden rd. 26 ha Wohnbauflächen berücksichtigt Die Zahl von 50 ha

1.4.1.4.2 Gewerbliche Bauflächen

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen wurde in der Größenordnung von ca. 20 ha ermittelt. Ausgewiesen wurden nur ca. 17 ha.⁵

Im Gegensatz zur Bedarfsermittlung der Wohnbauflächen dürfte hier ein um ca. 10 ha größerer Bedarf bestehen, der sich aus dem Bedarf des Bevölkerungszuwachses, dem örtlichen Sanierungsbedarf und dem Bedarf an Flächen für Arbeitsplätze für Erwerbswillige und Erwerbsfähige ergibt.

Die erschließungsfähigen Flächen sind aufgrund der topographischen Verhältnisse allerdings sehr begrenzt. Flächenreserven sind nicht mehr vorhanden. Die ggfls. frei werdenden bzw. freigewordenen militärischen Flächen sollten auf diesbezügliche Verwertbarkeit in eine Überprüfung eingestellt werden.

Das LEP III enthält Vorgaben, wonach Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen so zu bemessen und einander zuzuordnen sind, dass gegenseitige Störungen und aufwendige Pendelwege möglichst vermieden werden.

1.4.1.5 Abflussregelung und Hochwasserschutz

Die vorgesehenen M-, G- und Sonderbauflächen im Überschwemmungsbereich des Rheines werfen neben der Beeinträchtigung landespflegerischer Belange auch grundlegende Fragen des Hochwasserschutzes auf.

Bei allen Maßnahmen der Boden- und Flächennutzung ist besonders auf die Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Retentionswirkung der Landschaft hinzuwirken.⁶

Nach der Zielsetzung der Landesentwicklung ist dem weiteren Verlust von Retentionsräumen in Überschwemmungsgebieten entgegenzuwirken.⁷

Die Ausweisung G3, G5, M3, GEM1, GEM2 und S1 entlang des Rheines und die Ausweisungen G6 und W5 und GEM5 entlang der Lahn beeinträchtigen ebenfalls den Hochwasserabfluss. Hier muss im Zuge der konkretisierenden Planungen in eine vertiefende Verträglichkeitsprüfung eingetreten werden, wobei auch die Frage des Ersatzretentionsraumes in die Prüfung einzubeziehen ist.⁸

entspricht der Größenordnung des Vorentwurfes der Gegenstand der Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme war. Im vorliegenden Entwurf sind zwischenzeitlich 34 ha Neubauflächen im Außenbereich zuzüglich der 26 ha im Innenbereich dargestellt.

⁵ Diese Werte entsprechen der Größenordnung des Vorentwurfes, der Gegenstand der Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme war. Im vorliegenden Entwurf wird von einem Bedarf von ca. 19 ha ausgegangen. Dargestellt sind gewerbliche Bauflächen in einem Umfang von rd. 29 ha.

⁶ Vgl. LEP III Kap. 5.52.

⁷ Vgl. LEP III Kap. 5.22.

⁸ Die aufgeführten Flächen beziehen sich auf die Darstellungen im Vorentwurf, der Gegenstand der Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme war. Zwischenzeitlich sind entlang des Rheines lediglich die Fläche G5 sowie die Flächen G6, G7 und GEM5 entlang der Lahn betroffen.

1.4.2 Zusammenfassung der landesplanerischen Ziele

- (1) *Bedarfsgerechte Wohnbauflächenausweisung unter Zugrundelegung der realistischen Bevölkerungszielzahl von max. 21.000 Einwohnern für das Jahr 2010 unter Beachtung einer funktionsgerechten Zuordnung von Gewerbe, Wohnen und Verkehr.*
- (2) *Vorrang der städtebaulichen Innenentwicklung vor der Neuweisung von Bauflächen.*
- (3) *Schutz und Sicherung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Ressourcen durch schonende Nutzungsformen und Vermeidung bzw. Reduzierung von Beeinträchtigungen.*
- (4) *Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter gleichzeitigem Erhalt der freien Landschaft als Träger ökologischer Funktionen. Zersiedlungstendenzen und Erweiterung von Splittersiedlungen ist entgegenzuwirken.*
- (5) *Verbesserung der Wirtschafts- und Infrastruktur. Der Entwicklung im produzierenden Gewerbe ist Vorrang einzuräumen.*
- (6) *Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs.*
- (7) *Verbesserung des Hochwasserschutzes. Vermeidung der Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses.*

Den grundsätzlichen landesplanerischen Vorgaben wurde im vorliegenden überarbeiteten Entwurf weitgehend gefolgt. Lediglich das 5. Ziel „Verbesserung der Wirtschaft und Infrastruktur; hier: Der Entwicklung von produzierendem Gewerbe ist Vorrang einzuräumen“ muss modifiziert werden.

Begründung:

Die landesplanerische Stellungnahme legt unter „Beurteilung der gewerblichen Bauflächen“ selbst dar, dass gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplanvorentwurf mindestens noch ein Zusatzbedarf von rd. 5-10 ha besteht. Die erschließungsfähigen Flächen seien aufgrund der topographischen Verhältnisse allerdings sehr begrenzt. Flächenreserven seien nicht vorhanden. Unter „Erwerbstätigenstruktur“ wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Entwicklung im produzierenden Gewerbe forciert werden sollte, wobei allerdings auf den Arbeitsplatz bezogene flächenintensive Gewerbeansiedlungen nicht angestrebt werden sollten. Beide Bedingungen korrespondieren dahingehend, dass, wenn gleichzeitig unstrittigerweise in bestimmtem Umfang ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf besteht, dieser wegen Ausschöpfung sämtlicher Flächenreserven jedoch nicht flächenintensiv sein darf, ein Vorrang des produzierenden Gewerbes bei der weiteren Entwicklung als realitätsfremd anzusehen ist. Im produzierenden Gewerbe ist bei Neuansiedlungen mit einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von mind. 200-300 m² Bruttobauland pro Arbeitsplatz zu rechnen. Da dies wegen der dargelegten topographischen wie städtebaulichen Situation in der Stadt Lahnstein nicht realisierbar ist, muss die verstärkte gewerbliche Entwicklung der Stadt Lahnstein im tertiären Bereich gesucht werden; dies auch unter dem von der Landesplanung selbst dargelegten Problem der langfristigen Entflechtung der starken

Gemengelage im Stadtbereich von Lahnstein. Nur so können auf Dauer die bestehenden Immissionskonflikte bewältigt werden.

Es wird deshalb das 5. Ziel wie folgt neu gefasst:

Verbesserung der Wirtschafts- und Infrastruktur: Der Entwicklung qualifizierter Arbeitsplätze im tertiären Bereich mit angestrebter hoher Arbeitsplatzdichte in Kernnähe ist Vorrang einzuräumen.

1.5 Grundzüge der vorliegenden Planung

Der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein geht von einem Zeithorizont bis zum Jahre 2010 aus. Es liegen ihm folgende Aufgabenstellungen zugrunde:

- (1) Aktualisierung der Gesamtplanung auf den in den letzten fünfzehn Jahren durch Bebauungsplanungen, Innenstadtraumplanungen und Straßenplanungen entstandenen aktuellen Planungsstand sowie Integration der noch nicht umgesetzten Rahmenplanungen;
- (2) Erstellung einer konzeptionellen langfristigen Bauflächenentwicklung für die Innenstadtbereiche der Stadtteile Nieder- und Oberlahnstein auf der Grundlage der bereits eingeleiteten Umstrukturierungen und vorliegenden Richtlinien und Rahmenplanungen;
- (3) Ermittlung des Bauflächenbedarfes und Darstellung der daraus resultierenden Neubauflächen bis zum Jahre 2010;
- (4) Fortschreibung eines gesamtstädtischen Verkehrskonzeptes auf der Grundlage des Generalverkehrsplanes und der vorliegenden Richtlinienplanungen für den gesamten Stadtbereich;
- (5) Integration des parallel und unabhängig erstellten Landschaftsplanes der „neuen Generation“ in den Flächennutzungsplan.

1.5.1 Örtliche Ausgangslage

Die naturräumlichen Gegebenheiten der Stadt Lahnstein sind durch das Rheintal und das Lahntal geprägt. Die schmalen Flussebenen sind annähernd vollständig bebaut. Bauflächenerweiterungen können fast ausschließlich nur noch in den Hangbereichen des Rheintals sowie des Lahntales und auf dem Hochplateau vorgenommen werden. Dieser flächenhaften Auswucherung sind durch die naturräumlichen Gegebenheiten in Zukunft Grenzen gesetzt.⁹

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein kann deshalb weniger durch quantitative, großräumige Bauflächenentwicklungen geprägt sein. Der Entwurf enthält demzufolge auch eher qualitative statt quantitative Entwicklungsgrundsätze.

⁹ Siehe ausführliche Darlegungen im Landschaftsplan.

1.5.2 Stadtbereichsplanung

Ende der 80er Jahre wurde eine Stadtbereichsplanung von Prof. Gottfried Böhm, Köln, für den Bereich Brückenstraße zur Entwicklung eines neuen Zentrumsbereiches zwischen den beiden Stadtteilen Nieder- und Oberlahnstein erstellt. Diese Rahmenplanungen wurden in den vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein integriert. Im Folgenden werden Auszüge aus der Stadtbereichsplanung wiedergegeben, soweit sie Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung haben können.

Räumliche Situation

Die Stadt Lahnstein ist aufgrund ihrer topographischen Lage räumlich sehr stark eingengt. Der Rhein im Westen, die Hänge des Westerwaldes und des Taunus im Osten. Dazu die Lahn, die von Osten nach Westen fließend die zwei Stadtteile Nieder- und Oberlahnstein voneinander trennt. Der sehr schmale Landstreifen in der Ebene wird fast vollständig durch bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen.

Die gravierendste Veränderung erfolgte durch den Bau der Eisenbahn, die in Nord-Süd-Richtung die Stadt ohne Rücksicht auf gewachsene Strukturen durchschneidet und in den Bereichen der Bahnhöfe und der ehemaligen Güterabfertigung durch eine erhebliche flächenhafte Ausdehnung gekennzeichnet wird. Einen großen Flächenbedarf hat ebenfalls die Bundeswehr mit dem Verpflegungsamt West und der Deines-Bruchmüller-Kaserne.

Auf dem Lageplan der Stadt Lahnstein wird deutlich, dass in der Ebene keine größeren Flächen für eine weitere Entwicklung mehr vorhanden sind.

Dieser Umstand führte schon in der Vergangenheit dazu, dass neue Wohnbaugebiete in den Hanglagen ausgewiesen wurden. Zu nennen wären die Baugebiete „Im Lag“, „An der grünen Bank“, „Allerheiligenberg“ und „Auf der kleinen Hohl“ im Stadtteil Niederlahnstein, die Bebauung entlang des Rheinhöhenwegs („Martinsberg“), das Kurgebiet, „Friedland / Hinter Lahneck“ im Stadtteil Oberlahnstein und das Bebauungsgebiet „Ahler Kopf“ in Friedrichsseggen.

Inhalt und Ziele der Stadtbereichsplanung

Die Stadtbereichsplanung als eine übergeordnete Planung soll die Möglichkeiten einer generellen und längerfristigen Stadtentwicklung aufzeigen. Dabei werden drei Schwerpunktthemen behandelt:

- *Verbesserung des Individualverkehrs;*
- *Weiterentwicklung der Innenstadtbereiche zu multifunktional genutzten Flächen, das heißt, Integration von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit ...;*
- *Schaffung einer Verbindungsspanne zwischen den beiden Stadtteilen Nieder- und Oberlahnstein.*

Weiter wird untersucht, ob in der Innenstadtlage - also an zentraler Stelle - geeignete Flächen für den Neubau eines Rathauses sowie einer gemeinsamen Wache der Feu-

erwehr in Verbindung mit einem gemeinsamen Standort der beiden Baubetriebshöfe vorhanden sind.

Verbesserung des Individualverkehrs

Man braucht in der Geschichte nicht allzu weit zurückzugehen, um zu dem Zeitpunkt zu gelangen, zu dem sich die Kommunikation im Wesentlichen in kleinen Räumen abspielte.

In Deutschland haben sich die damals möglichen Kommunikationsräume sehr deutlich in der Siedlungsstruktur niedergeschlagen. Die räumliche Gliederung trug den Möglichkeiten des Verkehrsmittels, der Pferdekutsche, dem Pferdefuhrwerk und dem Schiff, Rechnung. Man konnte an einem Tag in die Stadt und wieder zurückfahren. Der Waren- und Gedankenaustausch fand in einem engen begrenzten Bereich statt.

Der Ferntransport war auf wichtige und wertvolle Güter beschränkt. Die noch heute jedem bekannten Wegebezeichnungen, wie „Seidenstraße“ oder „Salzstraße“ legen Zeugnis dafür ab. Auch strategisch wichtige Straßen, etwa die Römerstraße, durchzogen den Kontinent. Sie haben zum Wachstum und Bedeutungszuwachs der Städte geführt, die in den Knotenpunkten der Straßen oder an strategisch wichtigen Stellen lagen, an Flussmündungen, an Flüssen, an den Fußpunkten der Passstraßen. Diese Städte sind heute noch die Umschlagplätze von Waren und Geld, die Knotenpunkte des Informationsaustausches.

Die Ende der 70er Jahre fertiggestellte Umgehung Lahnstein im Zuge der B 42 hat eine wesentliche Entlastung des innerstädtischen Verkehrs mit sich gebracht. Die täglichen Erfahrungen weisen jedoch nach, dass damit alleine noch keine ausreichende Lösung der Verkehrsprobleme in den Stadtteilen Nieder- und Oberlahnstein eingetreten ist. Der auch weiterhin noch zu erwartende Verkehrszuwachs wird die Probleme in Zukunft noch verschärfen.

Vier Hauptgründe für eine weitere Steigerung des Verkehrsaufkommens können genannt werden:

- (1) Zum einen ist der gestiegene Lebensstandard auch und gerade an Kfz-Bestand messbar. Es gibt eine steigende Anzahl von Familien mit einem zweiten Auto. Zum Teil haben die Kinder ebenfalls schon ein Kraftfahrzeug.*
- (2) Ein weiterer Grund ist, dass wir heute sehr viel mehr Freizeit haben und diese Freizeit natürlich auch ausfüllen wollen, was zu einem höheren Verkehrsaufkommen führt.*
- (3) Heute leben noch viele ältere Menschen, die keinen Führerschein besitzen. Das wird sich aber schon in den nächsten zehn Jahren ändern. Dann werden die heute 40-50-jährigen eben sechzig oder siebzig Jahre alt sein. Und diese Menschen haben fast alle einen Führerschein.*
- (4) Die vierte Hauptursache des steigenden Verkehrsaufkommens ist die Ausweisung von Neubaugebieten in den Ortsrandlagen. Wer dort wohnt, ist häufig auf einen Zweitwagen angewiesen.*

Der Auftrag zur Erstellung einer Generalverkehrsplanes erging im März 1986. Durch eine Verkehrsanalyse wurden Daten ermittelt, die Grundlage für eine Verkehrsprognose wa-

ren. Die Erhebungen bestanden in Zählungen an allen wichtigen Kreuzungen und Einmündungen innerhalb der Stadt Lahnstein zur Bestandsaufnahme der augenblicklichen Belastungssituation und in Verkehrsbefragungen zur Ermittlung der Verkehrsverflechtungen. Acht Befragungsstellen bildeten einen Gürtel um die Stadtkerne. Von diesen Befragungsstellen liegen über 5.600 Interviews vor, das sind 46 % der während der Erhebung durchgeführten Fahrzeuge.

Die wichtigsten Erkenntnisse aus der Befragungserhebung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Durchgangsverkehre durch Lahnstein sind nach dem Bau der B 42 nicht mehr planungsrelevant;
- das Verkehrsbild ist von Quell-/Zielverkehren beherrscht;
- die Verkehrszelle Globus hat das größte Verkehrsaufkommen aller Innenzellen;
- die Beziehungen von Norden werden von Außenbeziehungen (Koblenz u.a.m.), nach Süden von stadinternem Verkehr beherrscht;
- das Routenwahlverhalten der Kraftfahrer ist sehr differenziert, oft werden für Hin- und Rückfahrt unterschiedliche Routen gewählt;
- von Koblenz aus wird der Stadtkern Oberlahnstein zu 50 % über Lahnstein-Mitte angefahren, 50 % des Verkehrs fahren durch Niederlahnstein;
- von Koblenz aus fahren über 80 % der Einkäufer durch Niederlahnstein, nur ca. 17 % wählen den Weg über Lahnstein-Mitte, auf der Rückfahrt wählen über 93 % den Weg durch Niederlahnstein.

Daneben wurden Strukturdaten über den Einwohnerstand, den Motorisierungsgrad und die Anzahl der Arbeitsplätze ermittelt und in der Prognose berücksichtigt.

Die Verkehrsprognose lieferte Planungsdaten zur Erarbeitung mehrerer Planungsfälle.

In einem Planfall wurde versucht, die Verkehrsprobleme ohne den Bau einer neuen Straße zu lösen. Hauptziel dieses Konzeptes war die Entlastungswirkung in der Brücken- bzw. Bahnhofstraße Niederlahnstein. Ein zweiter und dritter Planfall hatte jeweils als Hauptkomponente eine westliche Stadtkernumfahrung im Stadtteil Niederlahnstein.

Die Ergebnisse der einzelnen Planfälle führten im Zuge der Bearbeitung zu einer Fülle von Erkenntnissen. So kommt es, dass keiner der Planungsfälle als für die Endausführung empfehlenswertes Konzept angesehen wird, denn zu jedem ergaben sich aus den Ergebnissen heraus weitere Möglichkeiten der Verbesserungen.

Grundlegend waren jedoch folgende Erkenntnisse:

- Um in den Stadtkernen verträgliche Verkehrsverhältnisse herzustellen, gibt es keine Alternative zu einer westlich geführten neuen Straße;
- die Trassenbündelung einer Neubaumaßnahme mit dem Schienenstrang der Deutschen Bundesbahn erscheint in beiden Stadtteilen die einzige im städtischen Raum realisierbare Trassenführung zu sein;
- im Stadtteil Oberlahnstein ist die Verkehrsfreistellung der Hochstraße in jedem Fall mit einer entsprechenden Mehrbelastung der Bürgermeister-Müller-Straße verbunden;

- ein auf lange Sicht anzustrebendes Planungsziel ist die Heranziehung des Alleerings als Erschließungsring für den Kern des Stadtteils Oberlahnstein, das punktuelle Problem „Lärmbelastung am Krankenhaus“ bedarf daher einer Sonderlösung;
- durch den erforderlichen Lärmschutz für die neue Straße erfahren die betroffenen Bürger auch eine Entlastung vom Bahnlärm.

Erst die Antwort der Deutschen Bundesbahn, dass die Frage, inwieweit sich durch eine großräumige, ingenieurmäßige Entwurfsbearbeitung Möglichkeiten ergeben, Bundesbahngelände für den Verlauf der innerstädtischen Entlastungsstraße zu gewinnen, durch weitere Untersuchungen geprüft werden müsse, eröffnete für die weiteren Planungen vollkommen neue Perspektiven.

Das Nadelöhr der bisherigen Konzepte, die Bürgermeister-Müller-Straße würde für den Bau der neuen Straße nicht mehr benötigt und die innerstädtische Entlastungsstraße könnte durchgehend mit Gegenrichtungsverkehr gebaut werden, was zu einer verstärkten Entlastung des vorhandenen Straßennetzes führen würde. Außerdem benutzt diese Streckenführung die vorhandene Schneise der Eisenbahn und sie ist in ihrem gesamten Verlauf hochwasserfrei.

In die Stadtbereichsplanung wurden die vorliegenden Ergebnisse des Generalverkehrsplanes - eine Straße unmittelbar östlich neben der Eisenbahn, beginnend im Anschluss an die Brücke über die Eisenbahn im Stadtteil Niederlahnstein (Kreuzung Bahnhofstraße / Kölner Straße) durchgehend mit Gegenrichtungsverkehr bis zum Anschluss Martinsschloss im Stadtteil Oberlahnstein - als ein wesentlicher Bestandteil eingearbeitet.

Weiterentwicklung der Innenstadtbereiche durch multifunktional genutzte Flächen

Die vorab erwähnte Schneise, die die Bundesbahn in Nord-Süd-Richtung durch die beiden Stadtteile geschlagen hat, bewirkte auch die Zerstörung vorhandener Blockstrukturen.

Die Folge ist, dass die vorhandene Bebauung, insbesondere entlang der Johann-Baptist-Ludwig-Straße, der Langgasse und der Johannesstraße gegen einen Bahndamm läuft und die Blockstruktur nicht mehr geschlossen ist. Um diese Wunde zu schließen und um der neuen Entlastungsstraße den Charakter einer innerstädtischen Straße zu geben, soll entlang dieser Straße eine neue Blockrandbebauung mit Wohngebäuden erfolgen.

Mit diesem Vorhaben würde die Stadt Lahnstein der allgemeinen politischen Zielsetzung - Schaffung von Wohnraum möglichst in der erschlossenen Innenstadtlage - in besonderem Maße nachkommen.

Wohnraum in Bereichen, in denen sowohl die Erschließungskosten als auch die Kosten am Grundstück selbst (beispielsweise durch nicht notwendige Gründungsmaßnahmen, Hangsicherungsmaßnahmen, Bau von Rampen usw.) geringer sind als in den Neubaugebieten.

Der Zweitwagen könnte entbehrlich werden. Die Wege von diesen Wohngebäuden zu den Geschäften, zum Arbeitsplatz, zur Schule, zum Kindergarten und Spielplatz können

zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Verkehrsbelastungen werden abgebaut, die Umwelt wird entlastet.

Diese Gebäude werden von der neuen Straße erschlossen. An ihr liegen die lärmempfindlichen Bereiche wie Eingang, Diele, Gäste-WC, Garderobe. Außerdem kann schon bei der Baukonstruktion und der Wahl der zu verwendenden Baustoffe den Belangen des Schallschutzes besonders Rechnung getragen werden. Die Schlafbereiche orientieren sich ebenso wie die Wohnbereiche zu den begründeten Innenblöcken. Durch eine gestaffelte Bauform und die Anordnung der Baukörper in einer Winkelform lässt sich die Belichtung optimieren.

Die Verbindung der vorhandenen tieferliegenden Straßen und der Innenblöcke mit der neuen Straße soll über kleine, rankbegrünte Treppenanlagen erfolgen.

Um den Charakter einer innerörtlichen Straße deutlich werden zu lassen, war die Planintention, den vorhandenen Alleenring gestalterisch zu übernehmen und weiter fortzuführen. Die Weitsichtigkeit der damaligen Planer dieses Alleenrings zeigt sich auch heute noch sowohl in der Fähigkeit, die vorhandenen Verkehrsströme aufzunehmen als auch in der überdurchschnittlichen Gestaltung dieser Straßen. Dieses Gestaltungskonzept soll aufgenommen und verbunden werden mit einer Verbesserung der Lärmsituation. Zwischen der vorhandenen Eisenbahntrasse und der neuen Straße soll eine begrünte Lärmschutzwand mit davor gestellter einzeiliger Baumallee angeordnet werden. Die Verbindung der zwei Stadtteile erfolgt mit einer neuen Brücke über die Lahn parallel und unmittelbar neben der vorhandenen Eisenbahnbrücke.

Schaffung einer Verbindungsspanne der beiden Stadtteile Nieder- und Oberlahnstein

Die verkehrliche Verknüpfung der beiden Stadtteile Nieder- und Oberlahnstein muss mit einer städtebaulichen Verzahnung der beiden Stadtteile ergänzt werden.

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts waren die beiden Stadtteile zwei selbständige Städte, die räumlich voneinander getrennt waren. Der Bereich von der Gutenbergstraße bis zur Lahn war damals nicht bebaut. Dort waren noch Felder und Wiesen. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Bereich des Hafens und östlich der jetzigen Brückenstraße, also außerhalb der gewachsenen Stadt, ist nachvollziehbar und begründbar.

Durch den Zusammenschluss der beiden Städte Niederlahnstein und Oberlahnstein zur Stadt Lahnstein im Zuge der Gebietsreform bildet dieser Bereich heute die Nahtstelle, die Verbindungsspanne der beiden Stadtteile.

Aus der Sicht der Stadtplanung und Architektur weist dieses Gebiet jedoch erhebliche Mängel auf. Eine Bebauung entlang der Brückenstraße ist nur in Fragmenten vorhanden. Stattdessen war westlich der Brückenstraße eine Großtankstelle, ein Reifencenter, eine Waschstraße, Parkplätze und ein Gebrauchtwagenhandel und östlich ein SB-Warenhaus mit den vorgelagerten Parkplatzflächen.

Bummeln, flanieren, sich Aufhalten - urbanes Leben also - kann dort nicht stattfinden. Wenn schon tagsüber die Passanten diesen Bereich ungern fußläufig durchqueren, so wird abends dieser Gedanke noch abwegiger mit der Folge, dass jeder Stadtteil für sich bleibt oder mit dem Kraftfahrzeug erreicht wird.

Die Stadt Lahnstein teilt sich auch heute noch viel zu sehr in die zwei Stadtteile Niederlahnstein und Oberlahnstein. Dies wird - nicht zuletzt durch den städtebaulich trennenden Bereich zwischen der Lahn und der Nordallee - noch verstärkt.

Aufgabe der Stadtbereichsplanung ist es auch, eine Lösung dieses Problems aufzuzeigen. Es ist ein großes Problem und wird durch die Ausweisung der neuen Baugebiete noch größer. Die Bewohner dieser Neubaugebiete, die alle sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden sind, überlegen sich, wohin sie zum Einkaufen fahren. Und sie fahren nur dann in ihre Stadt, wenn dort ein ausreichendes Warenangebot zur Verfügung steht und das Umfeld attraktiv ist. In dem ständig steigenden Konkurrenzkampf zwischen den einzelnen Städten kann Lahnstein nur bestehen, wenn Entwicklungen ermöglicht werden.

Es kann nicht - ja es darf nicht Ziel der städtischen Entwicklungspolitik sein, bestehende Betriebe dadurch in ihrem Bestand sichern zu wollen, indem Neuentwicklungen nicht mehr möglich gemacht werden. Auch den nachfolgenden Generationen haben einen Anspruch auf Entwicklungsmöglichkeiten. Diese dürfen nicht durch Entscheidungen, die heute getroffen werden, auf Dauer unmöglich gemacht werden.

Lahnstein kann als Mittelzentrum nur dann eine Zukunft haben, wenn Entwicklungsmöglichkeiten genutzt und die Vorteile, die die Stadt gegenüber anderen Kommunen hat, ausgebaut werden.

Attraktive Altstadtbereiche, gute Verkehrsanbindungen, fließender Verkehr (möglichst ohne hemmende Ampelanlagen) und ein gutes Parkplatzangebot in unmittelbarer Nähe der Einkaufsbereiche.

Schwerpunkte der Sanierungsplanung, wie Fußgängerzonen, verkehrsberuhigte Straßen, Plätze, Begrünung usw. können nur dann umgesetzt werden, wenn der Verkehr auf eine neue innerstädtische Straße verlagert wird.

1.5.3 Örtliche Entwicklungsansätze des vorliegenden Entwurfs

1.5.3.1 Stadtteil Niederlahnstein

- Sanierung des Kernbereiches durch stärkere Durchgrünung und Verbesserung der Aufenthaltsfunktion und Gestaltungsqualität der öffentlichen Flächen.
- Neuordnung und Verstetigung der industriellen und gewerblichen Entwicklung im Bereich Koblenzer Straße / Didierstraße durch eindeutige Festlegung und Konzentration der Industriegebietsflächen bei gleichzeitiger immissionsorientierter Abstufung zur verträglichen Nutzung in den Randbereichen.
- Vorhaltung der Flächen für die Kläranlagenerweiterung.
- Verträgliche Vorhaltungen und verkehrliche Zuordnung von großflächigen Einzelhandelsflächen (Baumarkt) in kernnahen Bereichen (Christian-Sebastian-Schmidt-Straße).

- Konzentration der flächenzehrenden Gemeinbedarfs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen bei ausreichender Ergänzungsflächenbevorratung im Bereich Stolzenfelsstraße / Blücherstraße / Johannesstraße.
- Anlage großräumiger Rhein- und Lahnuferparkanlagen zur Hebung der fußläufigen Naherholungsqualität und des Stadtbildes.

1.5.3.2 Stadtteil Oberlahnstein

- Ausweisung von Bauflächen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes.
- Sanierung der Innenstadt mit Einrichtung großräumiger Fußgängerzonenbereiche.
- Entwicklung eines neuen städtischen Schwerpunktes zwischen den beiden Stadtteilen Nieder- und Oberlahnstein im Bereich Brückenstraße durch Zentrierung von Dienstleistung und Verwaltung sowie Wohnraumverdichtung.
- Realisierung eines flächendeckenden Verkehrsberuhigungskonzeptes für den Gesamtkernstadtbereich von Oberlahnstein.
- Darstellung von potenziellen Wohnbauverdichtungsbereichen im Innenstadtbereich als Alternative zu einer expansiven Außengebietesentwicklung.

1.5.3.3 Stadtteil Friedrichsseggen

- Konsolidierung und Neuentwicklung der gewerblichen Flächen im Bereich an der Lahn nach dem Bau der Lahnbrücke;
- Konsolidierung der Wohnbauentwicklung zur wirtschaftlichen Auslastung der vorhandenen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen.

1.5.4 Funktionales Zentrenkonzept mit integriertem Einzelhandelskonzept

Im Jahr 1998 hat die Stadt Lahnstein den Auftrag für ein funktionales Zentrenkonzept mit integriertem Einzelhandelskonzept erteilt. Damit wurden zwei Ziele verfolgt: zum einen die Erarbeitung eines vernetzten Struktur-, Standort- und Strategiekonzeptes für die politischen Entscheidungsträger, zum anderen die Schaffung eines Problembewusstseins bei den Akteuren durch ein Beteiligungsverfahren. In thematischen Arbeitskreisen und Workshops wurden die Probleme aus Sicht der Akteure diskutiert und Lösungsmöglichkeiten entwickelt.

Ermittelt wurden zunächst die primären Bestimmungsgründe des Stadtentwicklungsprozesses im Rahmen einer Stärken-Schwächen-Analyse. Daraus folgte die Ableitung entwicklungspolitischer Schwerpunkte und der Ziele der weiteren Stadtentwicklung. In Abstimmung mit den Akteuren wurden für die einzelnen Bereiche Handlungsansätze und mögliche Projekte erarbeitet.

Ziel war dabei vor allem die Unterscheidung der primären Ursachen von den Symptomen. Durch ein funktional und auch räumlich abgestimmtes Konzept sollten Zielkon-

flikte minimiert und stattdessen Synergieeffekte zwischen den Funktionen verstärkt werden.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat die Ziele des Zentrenkonzeptes in der Sitzung am 6. Mai 1999 beschlossen.

Im Folgenden werden Auszüge aus dem Zentrenkonzept wiedergegeben, soweit sie Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung haben können.

1.5.4.1 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Die Auswertung vorhandener Untersuchungen, Expertengespräche, Ortsbegehungen und Stärken-Schwächen-Kataloge der Arbeitsgruppen ergab folgende Ergebnisse:

Im Bereich Einzelhandel zeigte sich, dass Lahnstein mit zwei großflächigen Einzelhandelsmärkten über wichtige Frequenzbringer verfügt. Unterdurchschnittliche Betriebsgrößen und ein ungünstiger Branchenmix in der Innenstadt führen jedoch dazu, dass der Erlebniseinkauf in Lahnstein kaum ausgeprägt ist. Die unattraktive Innengestaltung und der mangelnde Kooperation der Händler erschweren die Situation zusätzlich.

Im Tourismus setzte man in Lahnstein bisher vor allem auf traditionelle Potenziale wie attraktive Landschaft (Rhein) und Kurtourismus in Lahnstein auf der Höhe, wo drei Viertel aller Übernachtungskapazitäten konzentriert sind. Ein umfangreiches Angebot besteht außerdem im Kultur- und Veranstaltungsbereich.

Die vorhandenen Industrie- und Gewerbestandorte sind dispers über das Stadtgebiet verteilt. Den ansässigen Betrieben stehen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eingeschränkte Entwicklungs- und Expansionsmöglichkeiten zur Verfügung. Vor allem Handwerksbetriebe klagen über das Fehlen preiswerter Gewerbeflächen.

Auch Wohnflächen sind in Lahnstein knapp bemessen. Der steigenden Nachfrage wird vor allem durch neue Flächenausweisungen am Stadtrand Rechnung getragen. Es fehlen familiengerechte und preiswerte Wohnangebote. Familien streben daher vor allem in die Randlagen. In Lahnstein auf der Höhe hat sich dagegen ein Wohnstandort für Senioren entwickelt. Damit zeichnen sich erste Tendenzen einer sozialen Segregation ab.

Die Fläche der Stadt Lahnstein wird nicht zuletzt durch den Naturschutz begrenzt. Der Naturpark und hochwassergefährdete Bereiche setzen der Flächenexpansion Grenzen.

1.5.4.2 Situationsanalyse und Handlungsansätze

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme wurden die Einflussfaktoren der Stadtentwicklung abgeleitet und in primäre und sekundäre Bestimmungsgründe unterschieden. Als primäre Handlungsfelder wurden Wirtschaft, Handel und Tourismus eingestuft, als sekundäre Handlungsfelder Wohnen, Soziales, Umwelt und Verkehr. Für je-

den dieser Bereiche wurden Entwicklungsperspektiven und -ziele aufgezeigt und Handlungsansätze zu deren Umsetzung vorgeschlagen.

Einzelhandel

Im Bereich Einzelhandel wurden zwei unterschiedliche Perspektiven skizziert: Bleiben Betriebsgrößen und Branchenmix unattraktiv für den Erlebniseinkauf, wird die Innenstadt ihre Rolle als Einkaufsstandort spätestens im Zuge des anstehenden Generationswechsels der Händler verlieren. Stattdessen wird sich möglicherweise im Bereich des Scharnieres rund um das SB-Warenhaus ein neues Handelszentrum bilden.

Entgegenwirken lässt sich diese Entwicklung nur, wenn die Einzelhändler und auch die Hauseigentümer konsequent kooperieren. Möglich wäre dies durch die Gründung einer Dachgesellschaft, die die Häuser erwirbt und ein professionelles Centermanagement betreibt. Dadurch könnte ein gemeinsames Design und ein optimaler Branchenmix verwirklicht werden. Die Werthaltigkeit der Bausubstanz würde dadurch ebenso steigen wie die Erträge des Handels.

Die Initiierung einer solchen Kooperation war das zentrale Ziel des Einzelhandelskonzeptes. Statt einer erneuten Beschreibung von Kundenwünschen und Strukturdaten wurde daher die Aufgabe des Einzelhandelskonzeptes in der Förderung der Eigeninitiative und Kooperation der Akteure gesehen. Dementsprechend stand der Moderationsprozess im Vordergrund.

Tourismus und Freizeit

Rückläufige Gästezahlen zeigen, dass auch im Tourismus eine Neuorientierung notwendig ist. Bisher stellt Lahnstein kein touristisches Gesamtprodukt dar. Es wird an traditionellen Formen festgehalten, vielversprechende Potenziale werden nicht optimal genutzt.

Anbieten würde sich eine stärkere Nutzung des Potenzials Wasser, Lahn und der Hafeneinfahrt zu einem attraktiven Freizeitstandort für Sportboote umgestaltet werden. Lahnstein auf der Höhe bietet gute Möglichkeiten, um sich in Wellness-Bereich zu etablieren.

Von einer attraktiven Lahnufer-Gestaltung und Sportangeboten profitiert auch darüber hinaus der Naherholungs- und Freizeitbereich.

Wirtschaft

Industrie- und Gewerbebetrieben fehlt durch die mangelnden Expansionsmöglichkeiten die notwendige Investitionssicherheit. Nur durch einen umfassenden Bestandschutz und ausreichende Flächen bleibt der Standort Lahnstein für sie attraktiv.

Vorgeschlagen wird daher eine Arrondierung der Gewerbeflächen auf dem Güterbahnhof. Störungspotenziale durch angrenzende Wohnnutzung sollten vermieden werden. Sich ergänzende Handwerksbetriebe, Dienstleistungen und Fachmärkte können an einem Standort kombiniert werden, z.B. unter dem Motto: „Rund ums Haus“. Als Standort bietet sich die Industriebrache Didiergelände an.

Um solche Vorhaben, die mit einer Vielzahl von Akteuren abgestimmt werden müssen und teilweise auch mit einer Betriebsverlagerung verbunden sind, verwirklichen zu können, ist vor allem ein kontinuierlicher Dialog zwischen der Stadt und den Betrieben notwendig.

Wohnen

Die Wohnungsbaupolitik der Stadt richtete sich bisher überwiegend auf die Erschließung neuer Außenflächen. Stattdessen sollten verstärkt Potenziale im Innenbereich genutzt werden. Hier sollen besonders preiswerte Angebote für Familien und Senioren geschaffen werden. Die weitere Ausdehnung des Wohnens in Lahnstein auf der Höhe, die langfristig zu aufwendigen Infrastrukturmaßnahmen führt, muss dagegen eingedämmt werden.

Die Aufwertung der Kernstadt als Wohnbereich erfordert zunächst eine Sanierung der Bausubstanz und die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten.

Umweltschutz

Ökologische Restriktionsflächen werden am besten durch die oben geforderte Ausschöpfung aller innerörtlichen Potenziale gestützt. Alle Flächen lassen sich jedoch nicht vor einer Inanspruchnahme schützen. Statt strikter Restriktionen, die sich irgendwann entwicklungsdynamisch nicht mehr widersetzen können, sollte eine angepasste Nutzung angestrebt werden, die auf dem Naturpotenzial aufbaut und es deswegen am besten schützt.

Für eine gezielte Weiterentwicklung des Umweltschutzes in der Stadt bietet sich die Initiierung eines „lokalen Agendaprozesses“ an, in dessen Rahmen sich auch zahlreiche Einzelmaßnahmen und -projekte verwirklichen lassen.

Verkehr

Die innerstädtischen Verkehrsprobleme lassen sich teilweise bereits durch die oben angesprochenen Arrondierungsmaßnahmen entschärfen. Darüber hinaus sollte jedoch ein Konzept für ein Verkehrs- und Parkleitsystem entwickelt werden, ebenso wie ein für Innenstadtkunden attraktives Parkraumbewirtschaftungskonzept.

Das bestehende ÖPNV-Konzept muss auf Bedienungsdefizite geprüft werden, wobei besonders weniger mobile Gruppen und die neuen Standortschwerpunkte des Zentrenkonzeptes berücksichtigt werden sollten.

Stadtplanung und Stadtgestaltung

Die Stadtgestaltung sollte nicht allein privaten Akteuren überlassen werden, die in Einzelprojekten denken und nicht immer das Gesamtstadtbild berücksichtigen.

Die Stadt kann hier gestaltend eingreifen, indem sie ihre Gestaltungssatzung überarbeitet und auf die rechtliche Umsetzbarkeit überprüft. Chancen, bauliche Events und damit touristische Highlights zu schaffen, sollten genutzt werden.

1.5.4.3 Zielaussagen im Rahmen des Zentrenkonzeptes

Auf allen Ebenen ist es umfassendes Ziel, die nachhaltige Stadtentwicklung als ein auf Dauer angelegten Prozess im Rahmen der „Lokalen Agenda 21“ weiterzuführen und gemeinsam mit der Bürgerschaft in konkreten Projekten umzusetzen. Dazu ist vor allem eine Bewusstseinsbildung zu verantwortungsvollem Handeln zu fördern.

Im Folgenden werden die von der Projektmoderation vorgeschlagenen und in der Lenkungsgruppe abgestimmten Zielsetzungen für die einzelnen Handlungsfelder festgelegt und aufgrund ihrer Bedeutung für die weitere Stadtentwicklung gewichtet:

1.5.4.3.1 Primäre Handlungsfelder

Handlungsfeld Wirtschaft

Den ansässigen Unternehmen vor Ort wird an ihrem jeweiligen Standort Bestandsschutz garantiert.

Flächenpotenziale zur Arrondierung und Entwicklung von Industrie- und Gewerbebetrieben sollen ausgewiesen werden.

Handlungsfeld Einzelhandel

In den Stadtteilzentren von Ober- und Niederlahnstein sollen wirtschaftlich tragfähige Standortvoraussetzungen für den Einzelhandel im mittelfristigen Bedarf (Erlebniseinzelhandel) geschaffen werden.

Im Bereich „Auf Brühl“ wird eine Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten unter städtebaulichen Rahmenbedingungen angestrebt.

Die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung in allen Stadtteilen muss gesichert werden.

Einzelhandelsagglomerationen von Supermärkten mit Verbrauchsgütern des täglichen Bedarfs sollen am Stadtrand nicht zugelassen werden.

Die Einbindung in eine interkommunale Einzelhandelskonzeption ist zu berücksichtigen.

Handlungsfeld Freizeit/Tourismus/Kultur

Durch die Erstellung eines marktorientierten Tourismuskonzeptes ist ein touristisches Gesamtprodukt als unverwechselbares Identifikationsmerkmal der Stadt Lahnstein zu entwickeln.

Das Potenzial Wasser (Rhein, Lahn und Hafen) ist verstärkt als touristisches Produkt zu nutzen.

Möglichkeiten der Konzentration von kosten- und flächenintensiven Freizeiteinrichtungen sind zu nutzen.

Dabei muss die wohnortnahe „Grundversorgung“ von Freizeitinfrastruktur gewährleistet bleiben.

Die kulturellen Angebote der Stadt Lahnstein sind in das Tourismuskonzept einzubeziehen.

Die gastronomischen Angebote der Stadt Lahnstein sind ebenfalls in das Tourismuskonzept zu integrieren.

1.5.4.3.2 Sekundäre Handlungsfelder

Handlungsfeld Wohnen und Soziales

Die Bereitstellung von Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes hat Priorität vor der Neuausweisung von Wohnbauland auf der grünen Wiese.

Nutzungskonflikte mit Gewerbe- oder Industriebetrieben sind zu vermeiden.

Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Entwicklung der Bodenpreise sind auszuschöpfen, insbesondere im Hinblick auf die Bereitstellung von preiswertem Wohnbauland für junge Familien.

Die vorhandene intakte und ausgewogene Sozialstruktur sollte gesichert werden.

Handlungsfeld Umwelt

Die festgesetzten Restriktionsflächen müssen erhalten bleiben (Schutz der natürlichen Umwelt).

Handlungsfeld Verkehr

Verkehrsströme sind räumlich zu entzerren und zu ordnen.

Das vorhandene ÖPNV-Angebot muss verbessert werden, insbesondere sind die peripher gelegenen Wohn- und Freizeiteinrichtungen besser an das vorhandene Netz anzuschließen.

1.6 Bauflächendarstellungen

1.6.1 Bestandsermittlung (1993) ¹⁰

1.6.1.1 Unbebaute Flächen im definierten Innenbereich

	W	M	G	SO
Bebauungsplan „An der grünen Bank“, Niederlahnstein	2,60 ha			
Baulücken „Horchheimer Höll“, Niederlahnstein	0,44 ha			
Bebauungsplan „Im Lag“, Niederlahnstein	0,44 ha			
Bebauungsplan „Christian-Sebastian-Schmidt-Straße / Im Machert / Koblenzer Straße / Im Mittelgesetz“, Niederlahnstein		0,34 ha	0,42 ha	0,78 ha

¹⁰ Die gesamte Bodenfläche der Stadt Lahnstein betrug im Jahr 2001 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 3.686 Hektar.

	W	M	G	SO
Bebauungsplan „Industrieanbindung im Stadtteil Niederlahnstein“, Niederlahnstein	0,22 ha	0,11 ha		
Bereich zwischen Freiherr-vom-Stein-Straße und Im Machert, Niederlahnstein		0,55 ha		
Bereich des Verpflegungsamtes und Umfeld Goethestraße, Niederlahnstein	1,09 ha			
Bereich L 335 in Höhe der Koblenzer Straße, Niederlahnstein	0,17 ha			
Bereich Becherhölstraße, Niederlahnstein	0,17 ha			
Bereich Bebauungsplan „Auf'm Kissel“, Niederlahnstein	0,22 ha			
Bereich Bebauungsplan „Im Mückenberg“ und im weiteren Verlauf der Taubhausstraße, Niederlahnstein	0,17 ha			
Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West)“, Niederlahnstein	5,00 ha			
Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (Ost)“, Niederlahnstein	0,55 ha			
Bebauungsplan „Allerheiligenberg“ und im weiteren Verlauf der Allerheiligenbergstraße, Niederlahnstein	0,39 ha			
Bereich zwischen Johann-Baptist-Ludwig-Straße und der Langgasse unter Berücksichtigung einer Blockrandbebauung, Niederlahnstein		1,65 ha		
Bereich Im Nauling / Johannesstraße, Niederlahnstein		0,17 ha		
Bereich zwischen L 335, Bahnhofstraße und B 42, Niederlahnstein		0,49 ha		
Bereich nördlich „Zur Ruppertsklamm“, Niederlahnstein	0,11 ha			
Innenkernbebauung in Blockbereichen zwischen Taplinsweg und Schulstraße sowie Baulücken im Bereich Burgstraße / Schulstraße, Oberlahnstein	1,50 ha	1,01 ha		
Bauflächen östlich der Sebastianusstraße bzw. des Oberheckerwegs, Oberlahnstein	0,50 ha			
Bebauungsplan „Oberlahnstein-Süd“ (Freiflächen aus Baulücken im Plangebiet) und Wohnnutzung des ehem. Lagerplatzes an der Kastanienstraße, Oberlahnstein	2,00 ha	0,11 ha		
Baulücken im Bereich der Freiherr-von-Ketteler-Straße, Oberlahnstein	0,11 ha			
Gewerbliche Flächen im Schnittpunktbereich B 42/L 335, Oberlahnstein			0,72 ha	
Baulücken im Bereich des Bebauungsplanes „Martinsberg“, Oberlahnstein	1,16 ha			
Baulücken im Bereich des Rheinhöhenwegs, Oberlahnstein	0,66 ha			
Baulücken im Bereich des Grenbachtals, Oberlahnstein	0,22 ha			

	W	M	G	SO
Baulücken im Bereich des Bebauungsplanes „Friedland“	1,49 ha			
Sonstige Baulücken in Friedland	0,33 ha			
Bebauungsplan „Ahler Kopf“, Friedrichsseggen	3,10 ha			
Unbelegte gewerbliche Bauflächen im Bereich „Ahlerhof“, Friedrichsseggen			0,40 ha	
Summe freier Bauflächen 1993	22,64 ha	4,43 ha	1,54 ha	0,78 ha
		davon 80 %		
Freie Wohnbauflächen im Sept. 1993	26,18 ha			

1.6.1.2 Unbebaute Flächen im definierten Außenbereich

	Gemeinbedarfsflächen	
GEM1	Bebauungsplanbereich Nr. 18 „Sportzentrum im Stadtteil Niederlahnstein“, Niederlahnstein	2,35 ha
GEM2	Südlich des Teilbebauungsplanes „Mark II - Plangebiet II“, Niederlahnstein	1,00 ha
GEM3	Fläche für Freizeit und Erholung westlich des Sondergebietes „Kur“, Lahnstein auf der Höhe	2,62 ha
GEM4	Fläche für Freizeit und Erholung sowie Tennisanlagen südl. der K 68, Lahnstein auf der Höhe	3,93 ha
GEM5	Turnhalle (TVN) an der Emser Landstraße, Niederlahnstein	0,24 ha
	Summe	10,14 ha

	Sonderbauflächen	
S3 und S4	SO-Gebiet „Kur, Beherbergungsgewerbe und Klinik“, Lahnstein auf der Höhe	1,57 ha 8,82 ha
	Summe	10,39 ha

	Gewerbliche Bauflächen	
G1	Gewerbliche Bauflächen an der Gemarkungsgrenze zu Koblenz-Horchheim, Niederlahnstein	9,17 ha
G2	Industriegebiet nördlich der Max-Schwarz-Straße (ehemalige Bahnanlagen), Oberlahnstein	11,2 ha
G4	Gewerbliche Bauflächen nördlich der L 335, Braubacher Str. im Auffahrtsbereich zur B 42, Oberlahnstein	0,59 ha
G5	Industriegebiet südlich der Max-Schwarz-Straße, im Auffahrtsbereich zur B 42, Oberlahnstein	1,10 ha
G6	Gewerbegebiet im Bereich „Ahlerhof“, Friedrichsseggen	2,59 ha
G7	Gewerbliche Bauflächen in Hohenrhein (nördlich der Lahn), Hohenrhein	3,54 ha
	Summe	28,19 ha

	Gemischte Bauflächen	
M1	Gemischte Bauflächen an der Koblenzer Straße nördlich des Bahnhofes, Niederlahnstein	0,46 ha

Gemischte Bauflächen		
M2	Gemischte Bauflächen nördlich der Rheinstraße im Zufahrtsbereich zur geplanten Entlastungsstraße entlang der Bahntrasse, Niederlahnstein	1,34 ha
M4	Gemischte Bauflächen Güterbahnhof, Oberlahnstein	6,2 ha
	Summe	8,0 ha

Wohnbauflächen		
W1	Wohnbauflächen nördlich und östlich der Industriestraße und der Gemarkungsgrenze zur Stadt Koblenz, Niederlahnstein	5,24 ha
W2	Wohnbauflächen oberhalb der Deines-Bruchmüller-Kaserne zwischen den Bebauungsplänen „An der grünen Bank“ und „Auf der kleinen Hohl“, Niederlahnstein	20,32 ha
W4	Wohnbauflächen südlich der Allerheiligenbergstraße als Baugebiet „Auf'm Acker“, Niederlahnstein	2,7 ha
W9	Wohnbauflächen oberhalb des Martinsberges zwischen Todtenthalerweg und K 68, Oberlahnstein	8,51 ha
W11	Wohnbauflächenabrundungen im Bereich des SO-Gebietes „Kur“, Lahnstein auf der Höhe	1,68 ha
W13	Wohnbauflächen südlich der Straße „Zur Ruppertsklamm“, Niederlahnstein	0,09 ha
W14	Wohnbauflächen „Rosenhof“, Niederlahnstein	1,3 ha
	Summe	39,84 ha

1.6.2 Bauflächenbedarf

Zur Ermittlung des Bauflächenbedarfes bis zum Jahre 2010 wurde eine Bevölkerungstrendberechnung als „ex-post-Prognose“ durchgeführt.

Zum Vergleich sind nachfolgend die Zahlen der beim Einwohnermeldeamt gemeldeten Personen angegeben, gleichgültig ob mit Haupt- oder Nebenwohnsitz enthalten. Die Zahlen weichen erheblich von den Fortschreibungen des Statistischen Landesamtes, das sich auf die Ergebnisse der Volkszählung stützt, ab.

Aufgrund der landesplanerischen Vorgabe wird bei dem vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf von einem Bevölkerungszielwert von 21.000 Einwohnern bis zum Jahr 2010 ausgegangen. Dies entspricht einer Zuwachsrate von rd. 12 % gegenüber dem Einwohnerwert von 1992.

Hieraus resultiert über den bebauten Bereich hinaus ein zusätzlicher Gesamtbruttowohnbauflächenbedarf für den gleichen Zeitraum von rd. 75 ha. Im vorliegenden Planentwurf konnten jedoch nur insgesamt rd. 50 ha Neubauf Flächen dargestellt werden.¹¹

Die Landesplanung hält demgegenüber einen Gesamtwohnbauflächenzusatzbedarf von 50 ha für ausreichend. Der evtl. „Fehlbedarf“ sollte durch Wohnbauverdichtungs-

¹¹ Siehe Tabellarische Auflistung unter Bestandsermittlung (1993), Seite 43:
Der Wert setzt sich zusammen aus 39,84 ha Wohnbauflächen und einem 80 %igem Anteil von 8,0 ha Mischbauflächen.

maßnahmen in den Stadtkernen von Nieder- und Oberlahnstein abgedeckt werden. Von weiteren Außengebietsinanspruchnahmen soll wegen der zwangsläufig damit verbundenen starken Erhöhung des Individualverkehrsaufkommens aufgrund der hohen Stadtkernentfernung und der ungünstigen Höhenüberwindung zum Ortskern (hoher fußläufiger Widerstand) Abstand genommen werden.

1.6.3 Grundsätze der Bauflächendarstellungen

Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan als weniger verbindliche Planungsform erleichtert die Planung, weil die notwendige Entscheidung zur Detailplanung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben wird. Im Hinblick auf die durch jede Planung erfolgende Beschränkung des Grundeigentums ist es ohnehin geboten, die Detailplanung so *spät wie möglich* und *nicht früher als nötig (erforderlich)* durchzuführen. Dabei müssen die Nachteile des Unverbindlichen in Kauf genommen werden; denn mangels ins Einzelne gehender Planungsvorstellungen kann ein ungegliederter Flächennutzungsplan nicht die Außenwirkung haben, die konkretere Planungen entfalten.

Mit Rücksicht auf die differenzierten räumlichen Bedürfnisse und im Hinblick auf bau- und bodenpolitische Zielsetzungen wird in der Bauleitplanung unterschieden nach Bauflächen (allgemeine Art der baulichen Nutzung) sowie Baugebieten (besondere Art der baulichen Nutzung). Die Flächenkategorien sind jene Ordnungsinstrumente, die sicherzustellen haben, dass die einzelnen Funktionen bestmöglich zugeordnet sind. Bauflächen oder Baugebiete gleicher Nutzungsart sind in ausreichender Flächengröße auszubilden und in entsprechender Lage auszuweisen oder durch städtebauliche Maßnahmen (Schallschutz, Abstandsflächen) ist zu erwartenden Beeinträchtigungen vorzubeugen.

Die Bauflächenausweisung gehört traditionell zu den wichtigsten Aufgaben der Bauleitplanung; sie hat vorentscheidende Bedeutung bei der Konzeption des städtebaulichen Ordnungsbildes. Wenn sich die Planung auf homogene städtebauliche Einheiten bezieht, ist die Nutzungszuweisung weniger problematisch. Handelt es sich dagegen um größere Gemeinden oder mehrere Siedlungseinheiten, so ist für dieses zwangsläufig heterogene Planungsgebilde die Funktionszuordnung an erster Stelle abzuklären. Die anzustrebenden Funktionen, also die Entscheidung, ob Industriestandort, Wohngemeinde, zentraler Ort oder Fremdenverkehrsgemeinde, bestimmen, welche Flächennutzung im Vordergrund steht. Mit dieser Funktionsabklärung wird sogleich klargelegt, ob die Ausweisung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen oder die Sicherung von landwirtschaftlichen Flächen und Erholungsgebieten vorrangig sein soll.

1.6.3.1 Wohn- und Mischbauflächen

Wohnbauflächen (bedarfsgerecht gegliedert in reine und allgemeine Wohngebiete) sind in solche Einheiten zusammenzufassen, so dass die notwendigen Folgeeinrichtungen tragbar, oder so anzuordnen, dass sie in angemessener Entfernungslage erreich-

bar sind. Die Forderung nach günstiger Erreichbarkeit gilt auch für die Zuordnung Arbeitsplätze/Wohnstandorte, wobei nicht nur der Straßenverkehr, sondern bei dichter Bebauung auch der schienengebundene öffentliche Personennahverkehr zu beachten ist. Der mögliche Zielkonflikt von räumlicher Nähe und drohender Immissionsbelastung ist teilweise auszutragen. Für die Ausweisung von Wohnflächen spielt die „Verfügbarkeit“ eine wichtige Rolle. Nicht unterschätzt werden sollte als Ausweisungskriterium die Frage der notwendigen Sicherung von Freiflächen und die Angemessenheit des Erschließungsaufwandes.

Gemischte Bauflächen ergeben sich normalerweise aus dem Bestand, wobei Mischgebiete meist als Übergangszonen angesehen werden. Nur selten gelingt es, Mischgebiete, bewusst als eigenständige Planungskategorie auszuweisen; dies wird sich bei positiverer Einschätzung der Gemengelagen ändern. Der Anteil an Wohnbebauung wird rechnerisch mit 80 % angesetzt.

Darüber hinaus beinhaltet der Flächennutzungsplan Vorschläge für die Teilausweisung von Wohnbauverdichtungsbereichen. Diese sollten vorrangig vor einer Außengebietserweiterung auf ihre Realisierbarkeit hin nachhaltig überprüft werden. Sie sollten so angeordnet werden, dass mit ihnen eine Kaufkraft- und Zentrumstärkung verbunden ist.

Vorgeschlagen werden solche Verdichtungsbereiche in den Bereichen:

- im Stadtteil Oberlahnstein im Bereich der Brückenstraße;
- im Stadtteil Niederlahnstein insbesondere im Bereich „Im Flürchen“.

1.6.3.2 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen (gegliedert in Gewerbegebiete und Industriegebiete) sind so zu anzuordnen, dass die besonderen Standortfordernisse wie Verkehrsanschluss, Abwasserleitungen, Wassergewinnung auf dem Grundstück, Erweiterungsflächen, ebenso erfüllt werden wie die Umweltschutzbedingungen. Eine mögliche Beeinträchtigung der übrigen Bauflächen ist allerdings nicht nur durch Berücksichtigung der vorherrschenden Windrichtung oder die Schaffung von Schutz- und Trenngrün zu vermeiden. Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen empfiehlt sich bei kleineren Gemeinden ein zentrales Industriegebiet, bei größeren Gemeinden die Aufteilung in mehrere Gebiete, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Betriebe Rechnung zu tragen und gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Auch sind Bauflächen nicht nur für Neuansiedlungen, sondern ebenso für Erweiterung oder Verlagerungen bestehender Betriebe vorzusehen. Da sowohl Art wie Anzahl anzusiedelnder Betriebe in der Regel unbekannt sind, empfiehlt sich stets ein flexibles Vorgehen, am zweckmäßigsten in Verbindung mit einer geeigneten Vorratswirtschaft.

Hinsichtlich der gewerblichen Flächendarstellung kann festgestellt werden, dass alle noch funktional verkehrlich anbindbaren und topographisch geeigneten Restflächen im Stadtbereich, die eine gewerbliche Entwicklung zulassen, im Entwurf aufgenommen

worden sind. Dabei sind in der konkreten Planung Immissionsfestsetzungen zu den Nachbarbereichen vorzunehmen.

Die Bedarfsermittlung ergibt, dass die Stadt Lahnstein durch eine für Mittelzentren und Oberzentren mit ausgeprägtem Einzugsgebiet typischen Beschäftigtenquote von über 100 % (109 %) geprägt ist. Ein aktueller zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf lässt sich damit formal nicht ableiten, da bereits heute mehr Arbeitsplatzpendler als -auspendler zu verzeichnen sind.

Aus Bevölkerungsentwicklung und höherem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz (auch im beengten Innenstadtbereich) im produzierenden gewerblichen Sektor ist mit einem zusätzlichen Bruttogewerbeflächenbedarf bis zum Jahre 2010 von rd. 19 ha zu rechnen.

Im November 1993 wurde bei 447 Firmen und Gewerbetreibenden eine Umfrageaktion durchgeführt. Gefragt wurde dabei u.a. nach der Anzahl der Arbeitskräfte, der benötigten Fläche, dem Umsatz, möglichen Flächendefiziten sowie sonstigen Bemerkungen zum Standort.

Von den angeschriebenen Firmen haben 114 Firmen geantwortet; dies entspricht einer Rücklaufquote von ca. 25%. Zu den Firmen, die geantwortet haben, gehört der überwiegende Teil der größeren Firmen Lahnsteins.

Auf die Frage nach möglichem Firmenüberschuss bzw. -defizit meldeten 24 Firmen einen Flächenbedarf zwischen 50 m² und 20.000 m². Insgesamt wird von diesen Firmen ein Flächenbedarf in der Summe von ca. 7 ha gemeldet.

Über den gemeldeten Bedarf von 70.000 m² hinaus haben viele ortsfremde Firmen geeignete Flächen nachgefragt. Die Bereitstellung von Gewerbeflächen ist daher eine wichtige Aufgabe im Rahmen der zukünftigen Stadtplanung. Da die topographische Lage kaum noch Möglichkeiten hierzu bietet, wird der Schwerpunkt dabei in Zukunft darauf liegen, in Verhandlungen mit der Bundesbahn und der Bundeswehr Flächen zu erwerben bzw. weiter zu vermitteln.

Im Entwurf sind insgesamt rd. 28 ha zusätzliche Bruttogewerbe- und Industrieauflä-chen dargestellt, so dass der Bedarf, inklusive der zusätzlich geforderten 10 ha,¹² abgedeckt wird. Für flächenzehrende Betriebe mit geringer spezifischer Arbeitsplatzdichte ist jedoch wegen der absoluten Begrenzung der überhaupt noch vertretbar erschließungsfähigen gewerblichen Flächen im Gesamtstadtgebiet kein Raum.¹³

Die über den Bestand hinausgehenden neu ausgewiesenen Gewerbebauflächen liegen zu ungefähr gleichen Anteilen in den Stadtteilen Ober- und Niederlahnstein (jeweils rd. 6 ha). In den Ortsteilen Hohenrhein und Lahnstein auf der Höhe sind keine neuen Bauflächen für gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Im Ortsteil Friedrichsseggen sind 2,6 ha Neubauf Flächen für gewerbliche Nutzungen dargestellt.

Von den im Planentwurf dargestellten 28 ha neuen gewerblichen Bauflächen befindet sich der überwiegende Teil im Außenbereich (23 ha). Lediglich für die Stadtteile Nie-

¹² Vgl. Landesplanerische Stellungnahme.

¹³ Siehe Tabellarische Auflistung unter „Bestandsermittlung (1993)“, Seite 43.

derlahnstein (0,42 ha) und Oberlahnstein (0,72 ha) ist ein geringer Flächenanteil im Innenbereich vorgesehen.

1.6.3.2.1 Der planungsrechtliche Grundsatz des Immissionsschutzes

Die im Entwurf der Planung enthaltene Darstellung der Wohnbauflächen müssen unter Beachtung der allgemeinen städtebaulichen Planungsgrundsätze des § 1 BauGB sowie § 50 BImSchG so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermeiden werden. Dies ist jedoch in der Gemengelage einer gewachsenen Ortsstruktur nicht immer nach den gleichen theoretischen Vorstellungen möglich, da dies zu weiten, unbebaubaren Abstandsflächen zwischen dem emittierenden Gebieten führen würde, welche sich wiederum negativ für das Ortsbild darstellen und letztendlich zu einer Versiegelung der Landschaft führen, was in Konflikt mit den Zielsetzungen der Landesplanung und Landespflege steht. Der sog. „Abstandserlass“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz sieht derart große Abstände vor, die sich nur bei Neuplanungen anwenden lassen.

Daher sollte auch bei künftigen Planungen bereits im Vorfeld bedacht werden, dass durch ein Heranrücken der Wohnbebauung an Gewerbe- und Industriegebiete eine zukünftige Ausweisung bzw. Beibehaltung von Gewerbe- und Mischgebieten gefährdet sein kann.

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden im Flächennutzungsplan bereits Aussagen über Nutzungseinschränkungen in den Bereichen getroffen, die unmittelbar an Gebiete mit Wohnnutzung angrenzen. Gegebenenfalls werden diese in der späteren verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) durch entsprechende Gutachten konkretisiert und festgesetzt.

Für alle raumwirksamen, insbesondere raumbeanspruchenden Fachplanungen und somit auch für die Bauleitplanung ist § 50 BImSchG die maßgebliche immissionsrechtliche Raumordnungsklausel: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.“

§ 50 BImSchG ist kein unverbindlicher Programmsatz, sondern verbindlicher Planungsgrundsatz und *lex specialis* gegenüber den allgemeinen Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG tritt zu den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB und diese gleichzeitig konkretisierend hinzu. Der Immissionsschutz ist nur einer von vielen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange. Ihm kommt nicht von vornherein Vorrang vor anderen Belangen zu. Soweit andere Belange überwiegen und/oder bei der Bewertung gewichtiger sind, können auch Belange des Immissionsschutzes in entsprechender Weise zurückgestellt werden. Diese Entscheidung ist Teil der im Rahmen der Planungshoheit vom Träger der Bauleitpla-

nung nach § 1 Abs. 6 BauGB durchzuführenden Abwägung der verschiedenen Belange. Die Gleichrangigkeit der Belange des Immissionsschutzes zu anderen Belangen ergibt sich einerseits aus der ranglosen Aufzählung in § 1 Abs. 5 BauGB, andererseits aus dem einschränkenden unbestimmten Rechtsbegriff „soweit wie möglich“ in § 50 BImSchG. Dieser Begriff umreißt ebenfalls den nach § 1 BauGB bestehenden Abwägungsspielraum.

1.6.3.2.2 Gemengelagen

Gemengelagen sind städtebauliche Konfliktsituationen, die entweder geprägt sind durch Belastung des Wohnumfeldes infolge betrieblicher Immissionen oder durch Behinderung von Gewerbebetrieben infolge unmittelbarer Wohnnachbarschaft; je nach Betrachtungsraster lassen sich Gemengelagen auf Gebäudeebenen (Kleingemengelage), Baublockebene oder Stadtteilebene (Großgemengelage) unterscheiden.

Die Gemengelageproblematik hat sich durch den Fortschritt der Umweltschutztechnik einerseits und die geänderten Anforderungen der Nutzungselemente andererseits gewandelt - und damit hat sich auch die Vernetzungsfähigkeit der Nutzungselemente geändert. Umorientiert haben sich auch die stadtplanerischen Konzepte von einer Entflechtungs- zu einer Stabilisierungsstrategie von Gemengelagen; begründet wird diese „Funktionsmischung“ mit Erreichbarkeitsvorteilen, mit direkten und indirekten Umweltvorteilen (Vermeidung zusätzlicher Gewerbegebietsausweisungen) und mit Vorteilen für die Unternehmen selbst (Erhaltung der Verflechtungsvorteile, geringeres Betriebsrisiko, keine neuen Erschließungsanlagen).

1.6.3.2.3 Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme

Treffen in Gemengelagen vorhandene Bereiche von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammen, so ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Das führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch - im Sinne der „Bildung einer Art von Mittelwert“ - zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von - als solchen legalen - Belästigungsquellen ansiedeln.

Unter Berücksichtigung dieses Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme ist eine vorhandene Vorbelastung bei der Zumutbarkeit in Rechnung zu stellen. Sind beispielsweise im Einwirkungsbereich eines Emitenten mit entsprechender Vorbelastung bereits Wohngebäude vorhanden und sind für diese die Einwirkungen unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbar, können die selben Einwirkungen für neue Wohngebäude, die nicht näher, sondern weiter oder gleich weit zum Emitenten errichtet werden, nicht unzumutbar sein, zum Beispiel bei der Füllung von Baulücken. Die Zumutbarkeit von Immissionen ist zwar nach unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit zu differenzieren, sie kann aber bei gleicher Schutzbedürftigkeit betroffener Nutzungen und vergleichbarer Lage nicht grundstücksweise unterschiedlich sein. Zwar gilt für Gemengelagen das Verbesserungsgebot bzw. das Verschlechterungsver-

bot. Ein Auffüllen von Baulücken im Einwirkungsbereich einer emittierenden Anlage wird von gewerblichen Betrieben im allgemeinen als Verschlechterung ihrer Situation empfunden. Der Grund liegt in der Befürchtung nachträglicher Anordnungen aufgrund des BImSchG und weil der Einwirkungsbereich mehr in Richtung Wohngebiet „umkippen“ kann.

1.6.3.2.4 Möglichkeiten von Maßnahmen des Immissionsschutzes

Für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes stehen in der Bauleitplanung verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlichen Maßnahmen zur Wahl, deren Für und Wider die Gemeinde sorgsam abwägen muss. Die jeweilige Maßnahme steht weitgehend im Planungsermessen der Gemeinde; sie hängt von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von anderen, gegebenenfalls überwiegenden Belangen, von der Intensität und Zumutbarkeit der Umwelteinwirkungen, von der Art der emittierenden und betroffenen Nutzung, den Kosten sowie der Realisierungsmöglichkeiten der Maßnahmen und der Beachtung des Gebotes der Verhältnismäßigkeit.

Folgende Maßnahmen kommen in Betracht:

- ausreichend große Abstände zwischen Emitent (Anlage) und Akzeptor (immissionsbetroffene Nutzung) ohne besondere Maßnahme (Gebot der räumlichen Trennung);
- anlagenbezogene Maßnahmen (Einschränkung der Immissionen beim Emitenten);
- akzeptorenbezogene Maßnahmen (Einschränkungen der Schutzmaßnahme bei der betroffenen Nutzung);
- transmissionsbezogene Maßnahmen (schutz- oder immisionsmindernde Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg);
- sowie verschiedene Kombinationen dieser Maßnahmen und
- die Entflechtung durch Verlagerung einer Nutzung.

1.6.3.2.5 Planungsinstrumente und ihre Rechtsgrundlagen

Für Immissionschutzmaßnahmen stehen im Rahmen der Bauleitplanung verschiedene Möglichkeiten der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Festsetzung im Bebauungsplan zur Verfügung:

- Darstellung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Festsetzung von Schutzflächen und ihrer Nutzung, von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie der zutreffenden Vorkehrungen;
- Festsetzung von Gebieten, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen;
- Kennzeichnung von Flächen in den Bauleitplänen, in deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind;

- Gliederung von Baugebieten im Bebauungsplan;
- Ausschluss oder Umwandlung bestimmter Arten von Nutzungen oder Anlagen in Ausnahmen;
- Ausschluss von Ausnahmen;
- Städtebauliche Sanierung zur Verlagerung der störenden oder betroffenen Nutzung.

1.6.3.3 Neue Bauflächen im Bereich heutiger Bahnanlagen

Sowohl die gewerblichen Bauflächen sowie die Mischbauflächen im Bereich des Güterbahnhofs Oberlahnstein als auch die Gemeinbedarfsfläche im Hafenbereich liegen auf Flächen, die sich zum heutigen Zeitpunkt noch im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden. Es handelt sich um planfestgestellte Bahnanlagen. Vorbehaltlich einer künftigen Entwidmung wurde gemäß den derzeitigen Abstimmungen zwischen der Stadt Lahnstein und der „Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft“ im Flächennutzungsplan langfristig eine Nutzungsänderung eingetragen. Die abschließende Beschlussfassung über gemeindliche Bauleitpläne für bisher als Bahnanlagen dienende Flächen und ihr Inkrafttreten hängt davon ab, dass die geplante Fläche zuvor durch eine hierauf gerichtete Maßnahme ihren Rechtscharakter verloren hat.

1.6.4 Bilanzierung

1.6.4.1 Neubauflächen im Außenbereich

	W	M	G	S	GEM
Niederlahnstein	28,26 ha	1,8 ha	9,17 ha		3,59 ha
Oberlahnstein	8,51 ha	6,2 ha	12,89 ha		2,62 ha
Friedland			3,54 ha		
Friedrichsseggen			2,59 ha		
Auf der Höhe	1,68 ha			10,39 ha	3,93 ha
Summe	34,45 ha	8,0 ha	28,19 ha	10,39 ha	10,14 ha

1.6.4.2 Gesamtsummen unbebauter Bauflächen Innenbereich plus Außenbereich

	W	M	W + 80 % M	G	S
Niederlahnstein	39,83 ha	5,11 ha	43,92 ha	9,59 ha	0,78 ha
Oberlahnstein	14,66 ha	7,32 ha	20,52 ha	13,02 ha	
Friedland	1,82 ha		1,82 ha	3,5 ha	
Friedrichsseggen	3,1 ha		3,1 ha	2,99 ha	
Auf der Höhe	1,68 ha		1,68 ha		10,39 ha
Summe	61,09 ha	12,43 ha	71,03 ha	29,1 ha	11,17 ha

1.7 Sonstige Darstellungen

1.7.1 Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen

Hinsichtlich der Infrastruktureinrichtungen sieht der Entwurf die zusätzliche Darstellung von Flächen für ein neues Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum an der Brückenstraße, für Feuerwehr und Bauhof im Hafengebiet, für eine Turnhalle an der Emser Landstraße, sowie für einen neuen Kindergartenstandort an der Allerheiligenbergstraße über den Stand des Flächennutzungsplanes 1979 hinaus vor.

An zusätzlichen Sportanlagen sind Flächen für einen Sportplatz und andere Freizeit- und Erholungseinrichtungen vorgesehen, wobei der Standort an der Kölner Straße zu Gunsten von Gewerbeflächenerweiterungen und Industrieflächenerweiterungen aufgegeben werden soll.

1.7.1.1 Schulen und Bildungseinrichtungen

Folgende Schul- und Bildungseinrichtungen sind vorhanden:

- Grundschulen:
 - Goetheschule, Stadtteil Oberlahnstein;
 - Schillerschule, Stadtteil Niederlahnstein;
 - Schule Friedrichsseggen.
- Hauptschulen:
 - Kaiser-Wilhelm-Schule, Stadtteil Oberlahnstein;
 - Schillerschule, Stadtteil Niederlahnstein.
- Realschule:
 - Realschule, Stadtteil Oberlahnstein.
- Gymnasien:
 - Johannesgymnasium, Stadtteil Niederlahnstein;
 - Marion-Dönhoff-Gymnasium, Stadtteil Oberlahnstein.
- Sonstige Schulen:
 - Berufsbildende Schulen, Stadtteil Oberlahnstein;
 - Sonderschule für Lernbehinderte, Stadtteil Oberlahnstein;
 - Volkshochschule, Stadtteil Oberlahnstein.

Die Trägerschaft für die Grund- und Hauptschulen liegt bei der Stadt Lahnstein. Die Realschule, das Marion-Dönhoff-Gymnasium, die Berufsbildenden Schulen und die Sonderschule befinden sich in der Trägerschaft des Rhein-Lahn-Kreises. Das Johannesgymnasium ist eine Privatschule in der Trägerschaft der Ordensgemeinschaft.

1.7.1.2 Kindertagesstätten

Aktueller Stand und Planungsabsichten der Stadt Lahnstein hinsichtlich der Ausstattung mit Kindertagesstätten sehen folgendermaßen aus:

- Evangelischer Kindergarten, Allerheiligenbergstraße im Stadtteil Niederlahnstein (drei Gruppen, 75 Plätze);
- Evangelischer Kindergarten, Ostpreußenstraße im Stadtteil Friedland (drei Gruppen, 75 Plätze);
- Evangelischer Kindergarten, Pfarrer-Menges-Straße im Stadtteil Niederlahnstein (zwei Gruppen, 50 Plätze);
- Evangelischer Kindergarten, Kastanienplatz im Stadtteil Oberlahnstein (fünf Gruppen, 125 Plätze);
- Katholischer Kindergarten St. Barbara, Johann-Baptist-Ludwig-Straße im Stadtteil Niederlahnstein (vier Gruppen, 100 Plätze, davon 25 Ganztagsplätze);
- Katholischer Kindergarten St. Martin, Frühmesserstraße im Stadtteil Oberlahnstein (zwei Gruppen, 40 Plätze, davon zehn Hortplätze und acht Ganztagsplätze);
- Katholischer Kindergarten St. Martin, Europaplatz im Stadtteil Oberlahnstein (vier Gruppen, 100 Plätze, davon 25 Ganztagsplätze);
- Kinderhort, Brunnenstraße im Stadtteil Oberlahnstein, Lahnsteiner Kinderfreunde e.V.
- Waldorf-orientierter Kindergarten, Christian-Sebastian-Schmidt-Straße im Stadtteil Niederlahnstein (eine Gruppe, 25 Plätze).

Nach dem Kindertagesstättenbedarfsplan des Rhein-Lahn-Kreises ist mit einem Rückgang des Bedarfs an Kindertagesstättenplätzen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass mit dem jetzt vorhandenen Angebot die Nachfrage nach Kindertagesstättenplätzen abgedeckt werden kann.

1.7.1.3 Mehrzweckhallen, Veranstaltungssäle, Bürgerhäuser

Für Veranstaltungen stehen in Lahnstein folgende Einrichtungen zur Verfügung:

- Stadthalle, Salhofplatz im Stadtteil Oberlahnstein: 1.074 Sitzplätze im Großen Saal und bis zu 250 Sitzplätzen in weiteren Räumen;
- Rhein-Lahn-Saal im Dorint Hotel Rhein-Lahn, Zu den Thermen im Stadtteil Auf der Höhe: ca. 400 Sitzplätze;
- Katholisches Pfarrzentrum St. Martin, Europaplatz im Stadtteil Oberlahnstein: 250 Sitzplätze und fünf kleine Nebenräume;
- Mehrzweckhalle Friedrichsseggen, Erzbachstraße im Stadtteil Friedrichsseggen: ca. 250 Sitzplätze;
- Katholisches Gemeindehaus St. Barbara, Johann-Baptist-Ludwig-Straße im Stadtteil Niederlahnstein: ca. 150 Sitzplätze;
- Evangelisches Gemeindehaus, Wilhelmstraße 53 im Stadtteil Oberlahnstein: ca. 150 Sitzplätze;
- Theatersaal des Jugend- und Kulturzentrums der Stadt Lahnstein, Wilhelmstraße 59 im Stadtteil Oberlahnstein: ca. 150 Sitzplätze;

- Hospitalkapelle St. Jakobus, Hochstraße 47a im Stadtteil Oberlahnstein:
ca. 120 Sitzplätze;
- Nassau-Sporckenburger Hof, Johannesstraße, im Stadtteil Niederlahnstein:
ca. 100 Sitzplätze.

Die Veranstaltungsräume in kirchlicher Trägerschaft stehen vorwiegend für Veranstaltungen der Kirchen und kirchlichen Vereine zur Verfügung. Insgesamt gibt es in Lahnstein neun Veranstaltungsräume mit ca. 2.700 Sitzplätzen. Bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 21.000 Einwohnern in 2010 und einem Verhältnis von acht Einwohner je Sitzplatz ist der Bedarf langfristig gesichert.

1.7.1.4 Öffentliche Verwaltung

Die Dienststellen der Stadtverwaltung sind auf sechs Gebäude in den Stadtteilen Niederlahnstein und Oberlahnstein verteilt:

- Rathaus, Johannesstraße im Stadtteil Niederlahnstein;
- Rathaus, Kirchstraße im Stadtteil Oberlahnstein;
- Salhof, Salhofplatz im Stadtteil Oberlahnstein;
- Service Center, Westallee im Stadtteil Oberlahnstein;
- Stadthallenpassage, Salhofplatz im Stadtteil Oberlahnstein;
- Verwaltungsgebäude, Bahnhofstraße im Stadtteil Niederlahnstein.

Erklärtes Ziel der Stadtverwaltung ist es, alle Dienststellen an einem Standort zu konzentrieren. Im vorliegenden Planentwurf wird dazu im Bereich der Brückenstraße eine Fläche für den Gemeinbedarf für die Errichtung des zentralen Verwaltungsneubaus dargestellt.

Weiterhin sind die folgenden Einrichtungen vorhanden:

- Agentur für Arbeit, Geschäftsstelle Lahnstein, Bahnhofstraße im Stadtteil Niederlahnstein;
- Amtsgericht, Bahnhofstraße im Stadtteil Niederlahnstein;

1.7.1.5 Feuerwehrgerätehäuser

Derzeit werden von der Stadt für die Freiwillige Feuerwehr je ein Gerätehaus im Stadtteil Niederlahnstein und im Stadtteil Oberlahnstein genutzt. Im Sinne der anzustrebenden Zentralisierung der städtischen Einrichtungen wird im vorliegenden Planentwurf die Darstellung einer neuen gesamtstädtischen Feuerwache im Hafengebiet vorgeschlagen. Der Standort zeichnet sich durch seine zentrale Lage und eine hohe Verkehrsgunst aus. Die Darstellung der bisherigen Feuerwehreinrichtungen entfällt damit.

1.7.1.6 Gesundheitswesen

Im Stadtgebiet von Lahnstein befinden sich zwei Krankenhäuser:

- St. Elisabeth-Krankenhaus, Ostallee im Stadtteil Oberlahnstein, mit Stationen für Innere Medizin, Chirurgie, Gynäkologie, Geburtshilfe, Hals-Nasen-Ohren, Kurzzeitpflege und psychiatrische Abteilung.
- Krankenhaus Lahnhöhe, Am Kurpark im Stadtteil Auf der Höhe, ein überregionales Zentrum für Ganzheitsmedizin und Orthopädie. Bedarfsberechnungen und Planungen erfolgen im Rahmen der Krankenhausbedarfsplanung des Landes.

1.7.1.7 Altenpflege

Als Einrichtungen der Altenpflege sind vorhanden:

- Altenheim St. Martin, Hochstraße im Stadtteil Oberlahnstein (48 Betten);
- Altenwohnheim, Ketteringstraße im Stadtteil Oberlahnstein (22 Wohneinheiten);
- Altenwohnheim, Ostpreußenstraße im Stadtteil Friedland (24 Wohneinheiten);
- Seniorenresidenz, Kastanienstraße und Wilhelm-Schöder-Straße im Stadtteil Oberlahnstein, (160 Heimplätze, 70 Wohnungen für betreutes Wohnen).

Der Bedarf ist damit gedeckt.

1.7.1.8 Jugendfreizeiteinrichtungen

Städtisches Jugend- und Kulturzentrum Wilhelmstraße, Stadtteil Oberlahnstein. Hier sind zwei Sozialarbeiter und zwei Zivildienstleistende mit der Jugendpflege betraut. Allgemeine Bedarfsnormen gibt es für Jugendfreizeiteinrichtungen derzeit nicht; als Mindestwert ist eine mittlere Einrichtung auf 15.000 Einwohner anzusetzen. Aufgrund der Personalausstattung der bestehenden Einrichtung sowie der hier nicht gesondert erfassten zusätzlichen Angebote der Kirchen wird ein weiterer Zusatzbedarf hier nicht für erforderlich erachtet.

Im Stadtteil Friedrichsseggen befindet sich der „Jugendzeltplatz der Stadt Lahnstein, Im Süßgrund“ als Selbstversorgereinrichtung mit festen Übernachtungshütten und Wirtschaftsgebäude. Kapazität: ca. 70 Personen. Die Anlage dient ausschließlich als Jugendfreizeiteinrichtung.

1.7.1.9 Sportplätze

Folgende Sportplatzanlagen sind vorhanden bzw. dargestellt:

- Rasensportplatz im Stadtteil Niederlahnstein: Kampfbahn Typ B;
- Sportanlage an Schillerschule im Stadtteil Niederlahnstein: Großspielfeld;
- Sportplatz am Kränchen im Stadtteil Niederlahnstein;
- Sportplatz an Realschule und Gymnasium im Stadtteil Oberlahnstein: Kampfbahn Typ C, zwei Kleinspielfelder;
- Sportplatz im Stadtteil Friedrichsseggen: Spielfeld.

Insgesamt sind im Entwurf des Flächennutzungsplans Sportplatzanlagen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 29.600 m² dargestellt. Hinzuzurechnen ist der neue Rasensportplatz.

Im Sportstätten-Rahmenplan des Rhein-Lahn-Kreises von 1990 wird ein Richtwert von 3 m² Nutzfläche je Einwohner zugrundegelegt. Damit ergibt sich bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 21.000 Einwohner eine Unterdeckung von 33.400 m² Nutzfläche. Diese wird durch den neuen Platz ausgeglichen. Ein weitergehender Planansatz ist nicht erforderlich.

1.7.1.10 Bäder

Folgende Bäder sind vorhanden:

- Städtisches Freibad im Stadtteil Oberlahnstein (1.645 m² Wasserfläche);
- Städtisches Hallenbad im Stadtteil Niederlahnstein (457 m² Wasserfläche);
- Thermalbad im Stadtteil Auf der Höhe (keine Angabe zur Wasserfläche).

Als Richtwert für die Bedarfsberechnung sind bei Hallenbädern 0,01 m² Wasserfläche/Einwohner, bei Freibädern 0,1 m² Wasserfläche/Einwohner anzusetzen. Bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 21.000 Einwohner im Jahr 2010 ergibt sich dabei eine Unterdeckung von 455 m² Wasserfläche in Freibädern.

Aufgrund des Überangebotes im Bereich der Hallenbäder wird aber der Bedarf insgesamt als ausreichend erachtet. Neuplanungen sind nicht vorgesehen.

1.7.1.11 Turn- und Sporthallen

Folgende Turn- und Sporthallen sind vorhanden:

- Großturnhalle (priv.) Johannesgymnasium (1.212 m²);
- Großturnhalle Schulzentrum (1.149 m² = 2 ÜE);
- Gymnastikhalle (priv.) Johannesgymnasium (225 m²);
- Trainingshalle Eisenbahnersportverein (341 m² = 1 ÜE);
- Turnhalle Freiherr-vom-Stein-Schule (162 m²);
- Turnhalle Grundschule Friedrichsseggen (405 m²);
- Turnhalle Kaiser-Wilhelm-Schule (594 m²);
- Turnhalle Schillerschule (594 m² = 2 ÜE);
- Turnhalle Schulzentrum (702 m² = 2 ÜE);
- Turnhalle Turngemeinde Oberlahnstein (180 m²);
- Turnhalle Turnverein Niederlahnstein (405 m² = 1 ÜE).

Insgesamt stehen gemäß Sportstättenrahmenleitplan in Lahnstein Sporthallen mit einer Gesamtnutzfläche von 3.132 m² zur Verfügung. Bezogen auf den Schulsport ergibt sich eine Kapazität von 10 ÜE (Übungseinheiten). Bei einer prognostizierten Bevölkerung von 21.000 Einwohner in 2010 unter Zugrundelegung eines Richtwertes von 0,1 m² Nfl. besteht ein Fehlbedarf von 2 ÜE. Für den Schulsport ist ein Richtwert von 1 ÜE für 12 Schulklassen in Ansatz zu bringen. Damit ergibt sich unter Zugrundelegung

von 140 Schulklassen (Prognosewert 2010 ohne Berufsbildende Schulen) ein Bedarf aus Schulsport von 11,7 ÜE.

1.7.1.12 Camping- und Wochenendplätze und Wochenendhausgebiete

Folgende Plätze wurden als Sondergebiete im Flächennutzungsplan-Entwurf dargestellt:

- Camping- und Wochenendplatz „Auf Ahl“;
- Camping- und Wochenendplatz „Wolfsmühle“;
- Campingplatz Burg Lahneck;
- Wochenendhausgebiet „Am Sechsseenplatz“.

Eine Darstellung weiterer Zelt- und Campingplätze ist aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht vorgesehen.

1.7.1.13 Kirchen und Klöster / Denkmale

Folgende Kirchen und Klöster sind vorhanden:

- Allerheiligenberg-Kirche im Stadtteil Niederlahnstein;
- Allerheiligenberg-Kloster im Stadtteil Niederlahnstein;
- Evangelische Christuskirche, Allerheiligenbergstraße im Stadtteil Niederlahnstein;
- Evangelische Kirche, Nordallee im Stadtteil Oberlahnstein;
- Evangelische Kirche, Erzbachstraße im Stadtteil Friedrichsseggen;
- Hospitalkapelle, Rödergasse im Stadtteil Oberlahnstein;
- Katholische Johanneskirche, Johannesstraße im Stadtteil Niederlahnstein;
- Katholische Kirche (mit Gemeindehaus), Erzbachstraße im Stadtteil Friedrichsseggen;
- Katholische Kirche St. Martin, Kirchstraße im Stadtteil Oberlahnstein;
- Katholische St. Barbara-Kirche, Johann-Baptist-Ludwig-Straße im Stadtteil Niederlahnstein;
- Neuapostolische Kirche, Ahl im Stadtteil Friedrichsseggen.

Informationen über Neubau- und Erweiterungsabsichten seitens der Kirchen und Religionsgemeinschaften liegen nicht vor. Weitere Darstellungen sind im Planentwurf nicht vorgesehen.

Die im Stadtgebiet liegenden Fundstellen von Denkmälern sind bereits weitgehend überbaut, das heißt durch Bebauung beseitigt. Die vorgesehenen Änderungsbereiche sind fundstellenfrei.

Vom Landesamt für Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass die förmlich als Denkmäler ausgewiesenen Objekte nur einen kleinen Teilbereich der tatsächlich vorhandenen Kulturdenkmäler darstellen. Die Ausweisung weiterer Kulturdenkmäler bleibt deshalb ausdrücklich vorbehalten.

1.7.1.14 Friedhöfe

Folgende Friedhöfe sind vorhanden:

- Alter Friedhof Allerheiligenbergstraße, Stadtteil Niederlahnstein;
- Alter Friedhof Sebastianusstraße, Stadtteil Oberlahnstein (als öffentliche Grünfläche dargestellt);
- Friedhof Am Allerheiligenberg, Stadtteil Niederlahnstein;
- Friedhof Braubacher Straße, Stadtteil Oberlahnstein;
- Friedhof Friedrichsseggen, Erzbachstraße, Stadtteil Friedrichsseggen;
- Jüdischer Friedhof Ahler Weg, Stadtteil Oberlahnstein.

Eine Erweiterung der bestehenden Friedhofsflächen ist im vorliegenden Planentwurf nicht vorgesehen, da der Bedarf langfristig gedeckt ist.

1.7.1.15 Behörden / Öffentliche Einrichtungen

Das Staatsbauamt Diez teilt mit, dass im Bereich des Flächennutzungsplanes nachstehend aufgeführte baulichen Anlagen des Bundes und des Landes bzw. Liegenschaften der Stationierungsstreitkräfte oder sonstige militärische Anlagen berührt werden.

- Amtsgericht, Bahnhofstraße im Stadtteil Niederlahnstein;
- Arbeitsamt, Bahnhofstraße im Stadtteil Niederlahnstein;
- Bürogebäude, Kölner Straße im Stadtteil Niederlahnstein;
- Deines-Bruchmüller-Kaserne im Stadtteil Niederlahnstein;
- Forstamt Lahnstein im Stadtteil Niederlahnstein;
- Polizei-Inspektion Lahnstein im Stadtteil Oberlahnstein;
- THW Lahnstein im Stadtteil Friedrichsseggen;
- Verpflegungsamt West im Stadtteil Niederlahnstein;
- Zentrum Innere Führung, Ostallee im Stadtteil Oberlahnstein.

Der Wasserübungsplatz „Ahler Schleuse“, das Gebäude des Berufsförderungsdienstes und ein Teil des Grundstückes des Verpflegungsamtes sind in das allgemeine Bundesvermögen übergegangen und wurden teilweise veräußert.

1.7.2 Ver- und Entsorgung

1.7.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Stadtgebietes Lahnstein erfolgt durch die Energieversorgung Mittelrhein GmbH, Werk Lahnstein als Geschäftsführerin der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH, Koblenz (VWM). An der VWM ist die Stadt Lahnstein mit Geschäftsanteilen beteiligt. Die Lage der Hochbehälter, Pumpwerke, Brunnen und Wasserwerke und sonstiger Anlagen der Wasserversorgung sind der Planzeichnung zu entnehmen. Weitergehende Planungen dieser Einrichtungen sind bisher nicht vorgesehen.

1.7.2.2 Elektrizitätsversorgung

Für die Stromversorgung des Stadtgebietes sind die Main-Kraftwerke AG (MKW) zuständig.

Die Versorgung des besiedelten Bereiches erfolgt über Erdkabel. Die Lage der Umformerstationen, der Umspannwerke und der Kraftwerke sind dem Themenplan „Ver- und Entsorgung“ zu entnehmen. Hochspannungsleitungen sind im Flächennutzungsplan (nur im Bereich des Blattes 3/3) dargestellt.

1.7.2.3 Gasversorgung

Träger der Gasversorgung ist die Energieversorgung Mittelrhein GmbH (EVM). Alle Stadtteile werden mit Erdgas versorgt. Die örtlichen Leitungen sind an das überörtliche Verbundnetz angeschlossen. Erweiterungen des örtlichen Versorgungsnetzes um die neu dargestellten Bauflächen sind möglich. Die Lage der Hauptleitungen, Druckreglerstationen und sonstigen Anlagen der Gasversorgung sind dem Themenplan Ver- und Entsorgung zu entnehmen.

1.7.2.4 Abwasserbeseitigung

Die Dimensionierung der Zentralkläranlage, in die auch die Abwässer der Stadt Braubach eingeleitet werden, wurde im Jahr 1984 für eine Kapazität von 36.000 EGW (Einwohnergleichwerte) konzipiert, so dass eine langfristige Bedarfsdeckung gegeben war.

Auch die vorhandenen Sammler und Regenrückhaltebecken sind so dimensioniert, dass die Entwässerung der bestehenden und geplanten Bauflächen unproblematisch sichergestellt werden kann.

Im Zuge der gegenwärtigen Umbaumaßnahme für die III. Reinigungsstufe - Stickstoffelimination - erfolgt die Kapazitätserweiterung auf 44.000 EGW. Die Umbaumaßnahme der Kläranlage Lahnstein wird bis zum Jahreswechsel 1999/2000 vollzogen.

Mit Ausnahme einiger bebauter Grundstücke im Außenbereich, deren Abwässer in einer geschlossenen Grube gesammelt und mittels Fäkalienwagen zur Kläranlage gefahren werden, ist das gesamte Stadtgebiet zu 99,5 % leitungsgebunden an die Zentralkläranlage angeschlossen.

Um dieses Ziel zu erreichen, mussten neben Verbindungssammlern und Hauptsammler insgesamt dreizehn Pumpwerke in das Kanalsystem der Stadt integriert werden.

Mit der Inbetriebnahme des Pumpwerkes III an der südlichen Lahnseite sind alle Pumpwerke fertiggestellt.

In den Folgejahren soll ein verstärktes Augenmerk auf den Werterhalt des Kanalnetzes gelegt werden.

1.7.3 Wasser- und Abfallwirtschaft ¹⁴

1.7.3.1 Wasserwirtschaft

Im Plangebiet sind raumbedeutsame Maßnahmen durch das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur nicht vorgesehen.

Die seit dem 1. Januar 1996 gültige Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes des Rheins wurde in den Planentwurf übernommen. Die Bezirksregierung Koblenz arbeitete anschließend an der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes für die Lahn und setzte sie zum 10. März 1998 in Kraft.

Gegen den Entwurf des Flächennutzungsplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, da die Wasserversorgung gesichert ist und die Abwasserbeseitigung über zentrale vollbiologische Kläranlagen erfolgt.

Im übrigen wurden vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes folgende Grundsätze angemerkt:

Durch die vorgesehenen Erschließungen werden Landflächen versiegelt. Niederschlagswasser kann nicht mehr in dem Maße wie bisher versickern. Dies führt einerseits zu mehr oberirdischem Abfluss und damit zur Verschärfung der Hochwässer in den betroffenen Bächen und Flüssen (schnellerer Anstieg und höhere Spitzen) bzw. Verminderung der Boden-Wasserspeicherung und damit Verringerung des Niedrigwasserangebotes in den Gewässern. Diese Auswirkungen sind nach § 61 LWG zugleich mit der baulichen Erschließung auszugleichen.

Spätestens mit der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind entsprechende konkrete Untersuchungen durch eine dem § 110 LWG genügende fachkundige Person zu erstellen.

In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, in die diesbezüglichen Überlegungen mit einzubeziehen, ob nicht als Ausgleich betroffene Gewässer renaturiert oder Talauen für natürliche Rückhaltungen aktiviert werden können (z.B. Erzbach, Grenbach). Derartige Maßnahmen, insbesondere im Rahmen eines Gewässerpflegeplanes eingebunden, nutzen dem Gewässer insgesamt als Bestandteil von Natur und Landschaft und fördern somit auch den Ausgleich im Wasserhaushalt.

Im Interesse des Erhaltes eines ausgewogenen Naturhaushaltes (§ 1a WHG) oder naturgerechter Gestaltung des Gewässers im Sinne einer ökologisch orientierten Gewässerpflege (§ 64 LWG) sollte beiderseits der Uferlinie des Gewässers jeweils ein Streifen von 5 m von jeglichen Geländeänderungen, wie z.B. Anschüttungen, Abgrabungen, Einfriedungen, freigehalten werden. Dies ist bei der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten und in die Festsetzungen der Bebauungspläne mit aufzunehmen.

¹⁴ Dieses Kapitel wurde aufgrund der Maßgabe der Bezirksregierung Koblenz aus dem Genehmigungsbescheid vom 5. Oktober 1999 im November 1999 durch eine ergänzte Neufassung ersetzt, in der unter 1.7.3.2 die zwischenzeitlich nacherhobenen umweltrelevanten Flächen aufgezählt sind.

Im übrigen sind die in den Plangebieten vorhandenen Wasserläufe grundsätzlich als offene Wasserläufe zu erhalten und entsprechend in die Bebauungspläne zu integrieren.

Bei der Erschließung von neuen Baugebieten ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass die Entwässerung dort wo möglich im modifizierten Trennsystem mit dezentraler Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer über die belebte Bodenzone erfolgt. Neubaugebiete dürfen im übrigen nur dort ausgewiesen werden, wo der Anschluss an eine zentrale vollbiologische Kläranlage möglich ist.

Hinsichtlich der Wasserschutzgebiete sind im Planentwurf folgende Gebietsabgrenzungen dargestellt:

- festgesetztes Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlagen für die Stadt Braubach (Tiefbrunnen);
- festgesetztes Heilquellenschutzgebiet für den Victoriabrunnen;
- diskutierte Erweiterung des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage „Grenbach“ der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein, Koblenz für die Stadt Lahnstein.¹⁵

Die sich aus den Rechtsverordnungen ergebenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

1.7.3.2 Abfallwirtschaft / Altablagerungen

Im Bereich des Plangebietes sind die nachfolgend aufgeführten Altablagerungen gemäß Altablagerungskataster der Bezirksregierung Koblenz aufgeführt.

Dies sind im einzelnen (in numerischer Reihenfolge):

Gemeindeschlüssel Lahnstein 14100075-

- -01 Teilflächen des Wehrbereichsverpflegungsamtes IV;*
- -02 Pionierübungsplatz Wasser Ahler Schleuse;*
- -03 Gebäude des Berufsförderungsdienstes der Bundeswehr;*
- -0501 ASO** ehem. Werksgelände der Firma C.-S.-Schmidt;
- -0502 ASO** ehem. Werksgelände der Didier Werk AG;
- -0503 ASO** ehem. Verladerrampe der Firmen Bollinger und Didier im Bereich des Verladebahnhofes Oberlahnstein;#
- -101 Maschinenfabrik Otto Kaiser;****
- -102 Schießplatz Oberlahnstein;****

¹⁵ Die Abgrenzung dieses Wasserschutzgebietes wurde nach Absprache mit dem Staatlichen Amt für Abfall- und Wasserwirtschaft (Telefongespräch vom 19. November 1997) nur insoweit dargestellt, wie sie nicht durch den Bereich des Wasserschutzgebietes Braubach überlagert wird.

* Militärische Liegenschaft/Konversionsfläche;

** Zur Nacherhebung gemeldeter Altstandort (ASO);

Teilbereiche wurden zwischenzeitlich bestandskräftig als Altlast eingestuft;

**** Lokalisierter Rüstungsstandort;

- -103 Schießplatz Niederlahnstein;****
- -104 Munitionslager Niederlahnstein;*****
- -201 Bauschuttdeponie Am Elektrizitätswerk;
- -202 Ablagerungsstelle Auf Ahl III;
- -203 Gemeindemüllplatz Auf Ahl II;
- -204 Gemeindemüllplatz Auf Ahl I;
- -205 Ablagerungsstelle Ahlerhof;
- -206 Industrieabfalldeponie Friedrichsseggen;#
- -207 Schlammdeponie Friedrichsseggen;#
- -208 Gemeindemüllplatz Standortübungsplatz;
- -209 Gemeindemüllplatz Auf dem Mann;
- -210 Ablagerungsstelle An der K 68;
- -211 Ablagerungsstelle Didierstraße;
- -212 Ablagerungsstelle Kurthermen;
- -213 Ablagerungsstelle Hohenrhein;
- -214 Ablagerungsstelle Hintermüllen;
- -215 Ablagerungsstelle Unterer Lagweg;
- -216 Ablagerungsstelle Koblenzer Straße I;
- -217 Ablagerungsstelle Koblenzer Straße II;
- -218 Ablagerungsstelle Hafen;
- -219 Ablagerungsstelle Max-Schwarz-Straße (Werksgelände);
- -220 Ablagerungsstelle An der L 333;
- -221 Ablagerungsstelle Hans-Hermann-Straße;
- -222 Ablagerungsstelle Nähe Kläranlage; #
- -223 Bauschuttdeponie Hallenbad;
- -224 Bauschuttdeponie An der K 68;
- -225 Ablagerungsstelle Viktoriabrunnen;
- -226 Ablagerungsstelle Auf der Au;
- -227 Ablagerungsstelle Biebricher Hof;
- -228 Gemeindemüllplatz Schlierbachtal;
- -229 Ablagerungsstelle Max-Schwarz-Straße (Werksgelände);#
- -230 Ablagerungsstelle An der K 66;
- -231 Ablagerungsstelle Friedland I;
- -232 Ablagerungsstelle Friedland II;
- -233 Ablagerungsstelle Im Süßgrund;
- -234 Ablagerungsstelle An der B 260;
- -235 Ablagerungsstelle Wolfsmühle;
- -236 Güterbahnhof;

**** Nicht lokalisierter Rüstungsstandort;

Teilbereiche wurden zwischenzeitlich bestandskräftig als Altlast eingestuft;

- -237 Braubacher Straße.

Die Altablagerungen werden z.Zt. in das Verdachtsflächenkataster gemäß § 26 Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz überführt. Die daraus resultierende Prioritätenliste kann beim Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur abgefragt werden.

Die Bezirksregierung Koblenz weist in ihrem Genehmigungsbescheid darauf hin, dass im Rahmen künftiger verbindlicher Bauleitplanverfahren eine Beachtung der Altlastenproblematik erfolgt.

1.8 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung in den neuen Baugebieten wird Bestandteil der dafür aufzustellenden verbindlichen Bauleitplanung.

Die Lärmbelästigung im kommunalen Bereich wird überwiegend durch den Straßen- und Schienenverkehr beeinflusst. Dies betrifft den Anlieferungsverkehr und landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie den Durchgangsverkehr auf den vielbefahrenen Landstraßen. Zur weiteren Senkung der Lärmimmission sind folgende Parameter bei der Planung zu berücksichtigen:

- Verbesserung der Straßenoberfläche bzw. Einleitung verkehrsorganisatorischer Maßnahmen (Tempolimit, Ruhezeiten), insbesondere in den Wohngebieten;
- Beachtung der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, bezogen auf die Abstandsfestlegung zwischen Gewerbe- und Wohn- bzw. Mischgebieten;
- Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Errichtung von Gewerbebetrieben bzw. bei Veränderung der Straßenführung.

Eine Verbindlichkeit kann mit diesen Vorschlägen allerdings nicht gegeben sein, da der Flächennutzungsplan im Rahmen seiner Möglichkeiten derartige Aussagen nicht verpflichtend aufnehmen kann.

1.8.1 Verkehrsinfrastruktur

1.8.1.1 Straßenverkehr

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes, auf dessen Grundlage 1994 die Landesplanerische Stellungnahme abgegeben wurde, umfasste neben dem Bauflächenkonzept ein umfassendes Verkehrskonzept als Themenplan. Die Gesamtverkehrskonzeption wie auch der erarbeitete Themenplan sind nicht behördenverbindlich. Sie stellen lediglich eine Planungsrichtlinienempfehlung dar. Das o.g. Verkehrskonzept wurde in seinen Grundzügen in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Hinsichtlich des Themenplanes wird auf den Vorentwurf verwiesen. Die Darstellung im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf beschränkt sich auf die Anordnung der Hauptverkehrsstraßen bzw. Sammelstraßen. Alle übrigen untergeordneten Straßenzüge sind im Flächen-

nutzungsplan nicht separat aufgeführt, sondern der nachgeordneten Detailplanung überlassen.

Im folgenden werden die Grundzüge der Gesamtverkehrskonzeption dargelegt.

Für die Stadtkernbereiche von Nieder- und Oberlahnstein wird, wegen der erheblichen Bedeutung der Verkehrsstruktur für die weitere positive Entwicklung der beiden Innenkernbereiche, ein abgestuftes dezidiertes Verkehrskonzept vorgeschlagen. Dieses sollte nach folgender Hierarchie gegliedert werden:

- (1) Konzentration des Fremdenverkehrs auf Hauptverkehrswege und Hauptinnerortssammelstraßen;
- (2) Ausgedehnte Einrichtung von 30-km/h-Zonen und verkehrsberuhigten Bereichen mit intensiver Straßendurchgrünung und alternierender Fahrverkehrsführung zur Entzerrung des flächenhaften „Rasterverkehrs“;
- (3) Ausweisung von Fußgängerzonen.

Das im Entwurf vorgeschlagene Verkehrskonzept nimmt die Empfehlungen und Grundannahmen der Kernaussagen der Verkehrsuntersuchung auf. Dreh- und Angelpunkt ist die strikte Zuführung des Durchgangsverkehr auf die neue Entlastungsstraße entlang der Bahntrasse, die im Flächennutzungsplan als Neuplanung entsprechend dargestellt ist.

Im Einklang mit den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung wird eine akzeptable Alternative zur Ostallee als Hauptsammelstraßen nicht erkannt. Am Krankenhaus sind deshalb punktuelle Schallschutzmaßnahmen zu entwickeln.

Durch flächenhafte Anordnung von verkehrsberuhigten Bereichen und trennenden Fußgängerzonen sollte das vorhandene „Rastererschließungssystem“ im Stadtkernbereich zum Ausschluss des heutigen Fremdverkehrs anliegerorientiert erheblich umgestaltet werden.

In diesem Themenplan sind hierzu konkrete Maßnahmenvorschläge enthalten. Insbesondere sollten über die Richtlinienplanung zur Innenstadtsanierung von Oberlahnstein hinaus, flächenhaft Verkehrslenkungsmaßnahmen vorgesehen werden.

In Niederlahnstein wird weitgehend auf das überörtliche Verkehrskonzept, entsprechend den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung sowie die Richtlinienplanung der Planergruppe Bonn zurückgegriffen, wobei nach wie vor die Problematik der Anbindung der Baugebiete „Im Lag“, „Auf der kleinen Hohl“ und „Allerheiligenberg“ über die Bergstraße bzw. Dammstraße zu klären bleibt. Es wird deshalb im Entwurf des Flächennutzungsplanes durch entsprechende Darstellung darauf hingewiesen, dass die weitere bauliche Entwicklung im Hangbereich „Im Lag“ durch eine Erschließungsanordnung ausschließlich in Richtung Hermsdorfer Straße / Im Lag vorzusehen ist, und der Zusatzverkehr nicht über die Allerheiligenbergstraße abgeleitet werden soll.

1.8.1.2 Hafen

Das Sondergebiet Hafen erfüllt als Schnittstelle der drei Verkehrsträger (Wasserstraße, Schiene, Straße) eine wichtige Infrastruktur- und Verkehrsfunktion für die Industrie der Stadt Lahnstein und deren Umgebung. Im Hafen sollen daher alle Aktivitäten befürwortet werden, die der Abwicklung des Güterverkehrs dienen. Betriebe und Einrichtungen, die für einen ordnungsgemäßen Hafenbetrieb notwendig sind, sollen bevorzugte Nutzungen darstellen. Eingeschränkt wird dies nur durch § 15 BauNVO, nach der bauliche oder sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

1.8.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Gemäß § 5 des Nahverkehrsgesetzes (NVG) sind die Landkreise und kreisfreien Städte Aufgabenträger des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) für ihr Gebiet. § 8 des NVG verpflichtet die Aufgabenträger zur Aufstellung von Nahverkehrsplänen. Im Nahverkehrsplan sollen die Ziele und Rahmenvorgaben für die Entwicklung des ÖPNV festgelegt werden. Der Nahverkehrsplan beinhaltet ein zentrales Planungsinstrument, das auch Bedeutung für die Erteilung von Konzessionen nach dem Personenbeförderungsgesetz hat. Mit seiner Liniennetzkonzeption verfolgt der Nahverkehrsplan den Zielhorizont bis zum Jahr 2002.

Im Frühjahr 1997 hat der Landrat des Rhein-Lahn-Kreises im Entwurf ein Liniennetzkonzept vorgelegt, welches das Kernstück und die Basis des künftigen Nahverkehrsplanes bildet. Die Linien, die das Gebiet der Stadt Lahnstein tangieren, sind dort wie folgt benannt:

- Regionalbuslinie RMV 6130 Koblenz-Lahnstein (Koblenz-Niederlahnstein-Oberlahnstein-Kurthermen): Das Nahverkehrskonzept schlägt keine Streckenänderung vor.
- Regionalbuslinie RMV 6121 Koblenz-Nassau: Das Nahverkehrskonzept schlägt vor, die Linie nicht mehr nach Koblenz, sondern nach Oberlahnstein zu führen. Dadurch erhält Oberlahnstein eine umsteigefreie Verbindung mit der Kreisstadt Bad Ems.
- Regionalbuslinien RMV 6130 und 6143 Koblenz-Braubach: Das Nahverkehrskonzept bestätigt die Linienführung, die das Schienenangebot der rechtsrheinischen Verbindung Koblenz-Braubach mit direkter Führung in die Koblenzer Innenstadt ergänzt.
- Stadtverkehr KEVAG Linie 5/5A Koblenz-Lahnstein, Casinostraße: Das Nahverkehrskonzept schlägt vor, die Linie bis zum Rathaus Oberlahnstein, ggf. Bahnhof Oberlahnstein, zu verlängern.

- Stadtverkehr KEVAG Linie 6 Koblenz-Horchheimer Höhe: Es ist angedacht, diese Buslinie bis in das Wohngebiet „Im Lag“ weiterzuführen. Eine gutachterliche Stellungnahme aus dem Jahre 1994 misst dieser Linienverlängerung, die durch den Neubau einer ergänzenden 200 m langen Verbindungsstraße ermöglicht wird, große Bedeutung bei.

Die städtischen Gremien haben sich den Empfehlungen des Nahverkehrsplanes angeschlossen und zusätzlich angeregt, die KEVAG Linie 5 über den jetzigen Endhaltepunkt hinaus bis zur St. Martin-Siedlung, ggf. in der Rückführung mit einer Anbindung des St. Elisabeth-Krankenhauses, zu verlängern.

Gemäß § 3 Abs. 1 NVG soll der Schienenpersonennahverkehr das Rückgrat des ÖPNV bilden. Für die Stadt Lahnstein bedeutet dies die Möglichkeit einer verstärkten Nutzung vorhandener Schienenwege, das heißt der Bahnstrecken

- Wiesbaden-Köln (über Koblenz) und
- Koblenz-Limburg/Gießen.

Die Erhaltung der bestehenden Bahnhöfe, insbesondere der Ausbau des Bahnhofes Niederlahnstein zum Umweltbahnhof sind wichtige Ziel der Planung für das nächste Jahrtausend. Darüber hinaus sollte auch die Einrichtung neuer Haltepunkte im Stadtgebiet angedacht werden. Vorstellbar wären Haltepunkte in Friedland, in Niederlahnstein in Höhe des Amtsgerichtes, in Oberlahnstein auf der Fläche des Güterbahnhofes und im benachbarten Koblenz-Horchheim. Im Gegenzug ist eine Verlängerung der Fahrzeiten durch vermehrte Haltepunkte zu vermeiden.

1.8.3 Umweltbahnhof

Als eine von vier Modellgemeinden wurde der Bahnhof Niederlahnstein aus 38 Bewerberkommunen mit dazu bestimmt, die Aktivitäten des Landes und der Deutschen Bahn AG für ein modernes, umweltgerechtes Verkehrsmittel zu propagieren. Das Land Rheinland-Pfalz hat den Bahnhof als sogenannten „Umweltbahnhof“ gekürt und auf der Grundlage eines Rahmenplanes Maßnahmen festgelegt, deren Umsetzung mit 90 % der zuwendungsfähigen Kosten gefördert werden soll. Nach langen Verhandlungen mit den anderen Maßnahmenträgern wurde der Startschuss des Projektes im Frühjahr 1999 durch den Stadtrat initiiert. Land und Bahn gehen von einer Realisierungszeit bis zum Jahr 2001 aus. Bis dahin soll sich das neue Erscheinungsbild des Bahnhofes Niederlahnstein entwickeln. Dabei soll auch eine freundliche, attraktive Unterführung zwischen Bahnhofsvorplatz und Markstraße direkte Zugänge zu den Bahnsteigen ermöglichen. Auch diese sollen ein neues Gesicht erhalten, ebenso wie der Bahnhofsvorplatz umgestaltet wird.

1.9 Entlastungsstraße

1.9.1 Planung

1.9.1.1 Verkehrsbelastung

Mit der Eröffnung der Umgehungsstraße im Zuge der B 42 im Jahr 1979 wurden ca. 18.500 Kfz/Tag aus der bisherigen Ortsdurchfahrt in Ober- und Niederlahnstein herausgenommen. Eine wesentliche Entlastung der Verkehrssituation hat die neue Bundesstraße jedoch nur in den ersten Jahren ihres Bestehens mit sich gebracht. Die Verkehrsprobleme in den beiden Stadtteilen sollten sich damit aber nicht langfristig gelöst zeigen.

Fast zwanzig Jahre später (1996) bewegten sich wiederum ca. 19.500 Kfz/Tag über die L 335. Zusammen mit dem Verkehrsaufkommen von ca. 21.500 Kfz/Tag auf der umgehenden B 42 wird Lahnstein tagtäglich von knapp 41.000 Kfz belastet, die auf den klassifizierten Straßen in Nord-Süd-Richtung verkehren.

Die ermittelten Prognosewerte der Verkehrsentwicklung aus den 80er-Jahren für das Jahr 2000 waren bereits 1990 erreicht. In den drei Jahren von 1986 bis 1989 wuchs die Verkehrsmenge auf Bundesstraßen in Deutschland im Schnitt um 15 % - wobei die B 42 sogar ein vermehrtes Aufkommen um 28 % zeigte! Angesichts dieser Zahlen wurden die Prognosewerte des Generalverkehrsplanes aus dem Jahr 1987 schon nach zehn Jahren längst überschritten.

Für das aktuelle Prognosejahr 2013 sind auf der Brückenstraße 22.300 Kfz/Tag, auf der B 42-Umgehung 28.600 Kfz/Tag errechnet worden. Aktuell vorgelegte, bundesweite Hochrechnungen für das neue Prognosejahr 2015 gehen von einer weiteren, bisher nicht in dieser Höhe absehbaren Steigerung aus. So wird davon auszugehen sein, dass sich die Verkehrsprobleme in Zukunft noch verschärfen.

Die durch die Ortslage führende frühere Bundesstraße - dann zur Landesstraße L 335 abgestuft - ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens an der Grenze der Belastbarkeit angekommen. In beiden Ortskernen führt die vorhandene Verkehrsstärke zu unzumutbaren Belastungen der Anlieger. Die Fragen zur gesundheitlichen Belastung haben sich im Jahr 2005 noch um die Diskussion um das Thema „Feinstaub“ erweitert.

Die Straße verläuft über weitere Strecken durch Hauptgeschäftsstraßen und überlagert die dort vorhandenen Anliefer- und Kundenverkehre. Eine Vielzahl von Ein- und Ausfahrten zu privaten Grundstücken sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs zusammen mit baulichen Engpässen beeinflussen den Verkehrsablauf negativ. Dies führt zu einem deutlich verminderten Verkehrsfluss, insbesondere dann, wenn der häufig anzutreffende Schwerlastverkehr die Straße befährt. Auch ist der Gehweg teilweise unter einem Meter breit, sodass die Gefährdung des Personenverkehrs gegeben ist.

Vom Stadtrat beschlossene punktuelle Änderungen der Verkehrslenkung haben die Belastungen verteilt, aber nicht verringert - so insbesondere in der Führung von Johann-Baptist-Ludwigstraße / Im Nauling / Johannesstraße als sogenannte „kleine Um-

gehung“ in Niederlahnstein, die seit Anfang der 90er-Jahre den gegenläufigen Verkehr zur Bahnhofstraße über gemeindliche Straßen aufnimmt. Gleiches gilt für die Straßenführung in Oberlahnstein, wo die Hälfte des klassifizierten Verkehrs über die gemeindliche Hochstraße und die Westallee geführt wird.

Eine Weiterentwicklung der Stadt Lahnstein ist aber unter diesen Umständen nicht mehr erkennbar. Wohn- und Einkaufstraßen stagnieren in ihrem gegenwärtigen Zustand, Gebäude werden nicht mehr renoviert und notwendige Investitionen bleiben aus. Nicht nur entlang der Landesstraße, sondern auch bis hin in die angrenzenden Sanierungsgebiete beider Stadtteile sind diese Auswirkungen zu spüren.

1.9.1.2 Entwurf

Erste Überlegungen zum Bau einer Entlastungsstraße im Stadtgebiet wurden bereits 1961 angestellt. Der Bau der Umgehungsstraße B 42 entschärfte jedoch die Verkehrssituation, bis Mitte der 80er-Jahre die Notwendigkeit einer zusätzlichen Entlastungsstraße aufgrund des gestiegenen Verkehrsaufkommens wieder aktuell wurde.

Im Jahr 1986 wurde eine Studie erstellt, die als wesentliches Ergebnis herausstellte, dass es keine Alternative zu einer innerörtlichen Entlastungsstraße gibt. Als die einzige im städtischen Raum realisierbare Trassenführung wird eine Bündelung mit dem Schienenstrang der Deutschen Bundesbahn angesehen.

Im April 1989 wurde mit der Erstellung des RE-Vorentwurfes begonnen. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile entstand der Wunsch nach der Untersuchung von weiteren Alternativen. Eine solche Studie wurde 1991 vorgelegt. Nachdem diese Varianten mit allen beteiligten Behörden, Verwaltungen und städtischen Gremien erörtert waren, entschieden sich die Stadt Lahnstein und die Straßenverwaltung für die Untersuchung von zwei weiteren Varianten, unter diesen letztendlich die heute verbindlich als Planung vorliegende favorisiert wurde:

Die Länge der durchgehenden Strecke beträgt gut zwei Kilometer. Für die durchgehende Strecke wurde ein Querschnitt mit einer Fahrbahn von zwei Spuren von je 3,50 Meter Breite und beidseitigen Banketten von je 1,50 Meter gewählt.

Die Trassenführung der Entlastungsstraße entlang der DB-Strecke stellt eine Bündelung von Verkehrswegen im Sinne einer umweltverträglichen Abwicklung der zukünftigen Verkehre dar. Die Straße dient als Sammel- und Verteilerschiene des fließenden Verkehrs und gestattet so die Entlastung der bestehenden L 335 in den Kernbereichen. Der Bereich Niederlahnstein und Oberlahnstein bis zur Evangelischen Kirche soll damit weitgehend vom Schwerlastverkehr freigehalten werden. Dies soll durch eine jetzt schon vorhandene Beschilderung an der B 42 erfolgen, welche diesen Verkehr über die Abfahrt Süd und die Max-Schwarz-Straße zu den Gewerbegebieten Lahnstein-Mitte (Hafen, Warenhaus, Papierfabrik etc.) leitet.

Die Lage der Trasse im Ortsteil Niederlahnstein sowie im Ortsteil Oberlahnstein bis zur Evangelischen Kirche bergseitig der DB-Strecke gestattet eine direkte und hochwasserfreie Zu- und Abfahrt zu den Kernbereichen.

1.9.1.3 Verfahren

Seit sich die Planungen im Herbst 1992 verdichteten, haben unter der Federführung des damaligen Ministerpräsidenten, Herrn Rudolf Scharping, eine Vielzahl von „großen Gesprächsrunden“ stattgefunden. Unter Teilnahme von Vertretern der Staatskanzlei, des Ministeriums für Wirtschaft und Verkehr, des Landesamtes für Straßen und Verkehrswesen¹⁶ und dem Straßenprojektamt Vallendar wurde in den Jahren 1992 bis 1994 die Planung forciert betrieben.

Nach Fertigstellung der Detailplanungen durch das Straßenprojektamt und Prüfung durch das Landesamt hat die Stadt Lahnstein in eigener Verantwortung den Bebauungsplan Nr. 22 aufgestellt und dabei eine Vielzahl von Verfahrensschritten der Beteiligung von Bürgern und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dabei wurden alle aufgeworfenen Probleme durch Beratung und mehrheitliche Beschlussfassung im Stadtrat abgearbeitet:

Ein beim Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (OVG) in Koblenz mit Datum vom 18. Februar 2002 eingereichter Normenkontrollantrag eines Bürgers, in dem beantragt wurde, festzustellen, dass der Bebauungsplan insgesamt nichtig ist, führte nicht zum Erfolg. Nach Feststellung des Gerichtes bestanden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Nur wegen eines noch ungelösten Lärmschutzproblems erklärte es den Bebauungsplan aber für nicht wirksam. Die Revision wurde nicht zugelassen.

Der vom OVG gerügte Mangel der Satzung gemäß § 215a BauGB konnte durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden: Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 29. Januar 2004 die Planung - nach Überprüfung der Inhalte zuvor beschlossener Abwägungen mit der aktuellen Sach- und Rechtslage sowie Konkretisierung der Textlichen Festsetzungen - anerkannt und in gleicher Sitzung den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO erneut als Satzung beschlossen. Der Oberbürgermeister hat am 4. Februar 2004 den Bebauungsplan ausgefertigt.

Seit der Bekanntmachung des Beschlusses am 20. Februar 2004 ist der Bebauungsplan endgültig in Kraft.

1.9.1.4 Erwartungen an die Planung

Mit dem Bau der Entlastungsstraße wird insbesondere der innerstädtische Bereich entlastet und die Verkehrssituation entschärft. Davon abhängig ist die gesamte Sanierungsplanung in beiden förmlich festgelegten Gebieten, einschließlich der Ausweisung der Hochstraße als Fußgängerzone sowie attraktivitätssteigernder Maßnahmen in der Burgstraße. Im Stadtteil Niederlahnstein eröffnet sich dann die Möglichkeit, die Bahnhofstraße und die Emser Straße als Fußgängerzone bzw. verkehrsberuhigt auszubauen.

¹⁶ Im folgenden nur noch als „Landesamt“ bezeichnet, später in „Landesbetrieb Straßen und Verkehr“ (LSV) und schließlich in „Landesbetrieb Mobilität“ (LBM) umbenannt.

Für die Anwohner der Kernbereiche stellt die Verlagerung der Verkehrsströme und die damit verbundene Reduzierung der Lärm- und Schadstoffemissionen eine erhebliche Verbesserung des Wohnumfeldes dar. Im Vergleich zu den vorhandenen „Straßenschluchten“ in den Kernbereichen ist durch die Bündelung der Trasse mit der Bahn und der damit verbundenen autofreien westlichen Seite der Trasse ein besserer Luftaustausch möglich.

Die Kernbereiche von Nieder- und Oberlahnstein gewinnen durch die Verkehrsberuhigung an Attraktivität und gestatten eine positive Entwicklung im Hinblick auf die Ansiedlung von Geschäften. Dies wird die Wirtschaftskraft der Stadt Lahnstein als Mittelzentrum der Region sichern bzw. stärken.

Der neu entstehenden Lärmsituation an der geplanten Trasse wird durch die Anordnung von Lärmschutzwänden Rechnung getragen. Die seitens der Stadt bergseitig vorgesehene Lärmschutzbebauung wird ebenfalls den Lärm der Bahnstrecke abschirmen.

Die Verbindung zwischen den Ortszentren von Ober- und Niederlahnstein wird durch die geplante Trasse verbessert. Im Katastrophenfall (Hochwasser etc.) stellt die Trasse eine zusätzliche Verbindung zwischen den Stadtteilen dar.

Die Entlastungsstraße dient dem Anschluss der Stadt Lahnstein an wichtige Einrichtungen, die teilweise bundesweite Bedeutung haben. Sie erfüllt ihre Klassifizierung, denn insbesondere der Verkehr zu dem Landeshafen und den Großbetrieben ist überregional strukturiert und geht damit über die Kreisgrenzen hinaus. Die geplante Entlastungsstraße dient der Verbindung des Kreises nach außen gleichermaßen wie der Erschließung des Kreises nach innen.

Die Straße wird nach ihrer räumlichen Lage, ihrem gegenüber der L 335 deutlich verbesserten Ausbauzustand und der vielfältigen Nutzung als Verbindungs-, Anschluss- und Entlastungsstraße einen Verkehr leiten, der nicht nur regional, sondern in hohem Maße überregional geprägt ist.

Dies ergibt sich über den überregionalen Charakter der vorhandenen Einrichtungen in der Stadt Lahnstein, ihrer Pendler- und Übernachtungszahlen sowie aus der grundsätzlichen Bedeutung als Mittelzentrum.

Das Interesse an einer Verlegung der L 335 liegt daher nicht ausschließlich im Sinne der Stadt Lahnstein, sondern erfüllt auch die Notwendigkeit der Komplettierung des gesamten Verkehrsnetzes, zu dem auch die Kreisstraßen gehören, und trägt mit dazu bei, dessen Leistungsfähigkeit in der Region zu erhalten.

Mit dem Bau der Entlastungsstraße soll die Grundlage für eine nachhaltige wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung geschaffen werden. Neben der Entlastung der unmittelbaren Anlieger und allen von den Verkehrsmengen beeinträchtigten Bürgern, Kunden und Touristen soll auch zu mehr Verkehrssicherheit beigetragen werden und sinkende Lärm- und Abgasemissionen zu einer Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität führen.

1.9.1.5 Prüfung des Rechnungshofes

Nach Fertigstellung der Detailplanungen durch das Straßenprojektamt und Prüfung durch das Landesamt wurde die Planung dem Landesrechnungshof vorgelegt. Dieser hat in seiner Stellungnahme zwar die Notwendigkeit der Maßnahme nicht in Frage gestellt, aber der bestehenden L 335 die Klassifizierung einer Landesstraße abgesprochen. In dieser Konsequenz soll eine Abstufung der L 335 veranlasst werden mit der Folge, dass der Bau der geplanten Entlastungsstraße nicht als Landesstraße zu finanzieren sei.

Die außerordentlich hohe Verkehrsbelastung der Innenstadt auf der jetzigen Landesstraße wurde vom Rechnungshof nicht angezweifelt. Das Ziel des geplanten Straßenneubaus, die Kernbereiche von Lahnstein verkehrlich zu entlasten, wurde daher auch als „insoweit begründet“ bezeichnet und mit dem vorgesehenen verkehrlichen Konzept und der gewählten Linienführung ohne Einschränkung akzeptiert. Allerdings zielte die Darlegung des Rechnungshofes darauf ab, dass die Umgehungsstraße B 42 allein dem Zweck diene, den Durchgangsverkehr aus Lahnstein herauszuhalten und somit als ein vermeintlich ausschließlich zugunsten der Stadt Lahnstein errichtetes Projekt ausdrückt, dass seitens der Baulastträger Bund und Land hinreichende Maßnahmen zur Entlastung der Stadt getroffen wurden.

Die Bundesstraße nimmt aber den weiträumigen Verkehr entlang des Rheines auf. Der Ausbau dieser Bundesstraße diene vielmehr der Sicherung der Leistungsfähigkeit dieses Verkehrs, der mehrere Ober- und Mittelzentren anbindet. Gerade im unmittelbaren Spannungsfeld zu Koblenz bündelt sich der zum Oberzentrum fließende Verkehr aus verschiedenen südlichen Richtungen bereits auf der Gemarkung Lahnstein. Nicht zuletzt hat dieses massive Verkehrsaufkommen die Dringlichkeit zum Bau der Umgehungsstraße B 42 bestärkt. Dass aber selbst diese Strecke das inzwischen erhöhte Verkehrsaufkommen nicht aufzunehmen vermag, belegen die Verkehrszählungen und -prognosen, wobei nachweislich bei Vollsperrung des Lahnüberganges (z.B. wegen Hochwasser) ein Dauerstau auf der B 42 entsteht.

Die Stadt Lahnstein hat dem Vorwurf des Rechnungshofes entgegengehalten, dass die bisherige Einstufung der Straße zu Recht als Landesstraße erfolgte und auch die weitere Planung keine Veränderung der Verkehrsbedeutung avisiert. Bei einer Einstufung in eine kommunale Straße ist zumindest von einer Kreisstraße auszugehen.

1.9.1.6 Baukosten

Die vom Landesbetrieb Straßen und Verkehr Diez stammenden Kostenberechnungen aus dem Jahr 1994 wurden Anfang 2002 aktualisiert, in zwei Bauabschnitte (bis 1,050 km bzw. bis 2,050 km) geteilt und auf Euro umgerechnet.

Nach dieser Berechnung liegen die Baukosten, die (sinngemäß) auch in einem Gespräch im April 2002 beim Wirtschaftsministerium von Herrn Hölzgen genannt wurden, bei ca. 32,4 Mio. Euro.

Nach Abzug einer 80 %-igen Förderung würden jeweils auf Landkreis und Stadt Kosten in Höhe von 3,24 Mio. Euro entfallen, zuzüglich der nur für die Stadt anfallenden Beträge der beiden Anschlüsse „Im Flürchen“ und „Hafen“. Hierfür wurden 970.000 bzw. 260.000 Euro kalkuliert.

Außerdem fällt eine Ablösung an die Deutsche Bahn für die neue Unterführung (ca. 720.000 Euro) sowie die dort laufend anfallenden Unterhaltungskosten an.

Eine Kalkulation zur Spaltung der Maßnahme in zwei Bauabschnitte (BA) wird mit Kosten in Höhe von ca. 18,534 Mio. Euro (2. BA von Norden durch Niederlahnstein) bzw. ca. 14,301 Mio. Euro (1. BA von Süden durch Oberlahnstein) beziffert, jeweils einschließlich Doppelknoten an der Evangelischen Kirche.

1.9.2 Auszüge aus dem Gutachten zur Klassifizierung ¹⁷

1.9.2.1 Räumliche Bedeutung der Stadt Lahnstein

Für die Klassifizierung der geplanten Entlastungsstraße ist die räumliche Bedeutung der Stadt Lahnstein zu untersuchen.

Die Stadt Lahnstein ist sowohl im Regionalen Raumordnungsplan als auch im Landesentwicklungsprogramm LEP III als „Mittelzentrum“ mit der besonderen Funktion „Zentraler Ort“ ausgewiesen.

Mittelzentren sind definiert als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen im Sinne einer räumlichen Schwerpunktbildung und Arbeitsteilung zur Entlastung hochverdichteter Strukturen (hier: Raum Koblenz) beitragen.¹⁸ Im Bereich südöstlich von Koblenz ist Lahnstein neben St. Goar/St. Goarshausen das einzige Mittelzentrum, das die rechtsrheinischen Lagen und den vorderen Taunus versorgt.

Dafür ist ihre Erreichbarkeit gemäß dem Landesentwicklungsprogramm III eine wichtige Aufgabe. Zentrale Orte haben die Funktion einer überörtlichen Versorgung und dienen als Verknüpfungspunkte im überregionalen und regionalen Verkehrssystem. Als solche sind sie zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Das Landesentwicklungsprogramm hebt die Mittelzentren insbesondere heraus, weil sie Einrichtungen der allgemeinen und beruflichen Aus- und Weiterbildung wie Gymnasien, Berufsbildende Schulen und Erwachsenenbildungseinrichtungen, Einrichtungen im Sozial- und Gesundheitsbereich sowie größere Anlagen im Bereich von Freizeit und Sport vorhalten müssen.

¹⁷ Datiert vom 18. November 2004, erstellt in der Stadtverwaltung Lahnstein, Rechtsamt und Stadtplanung.

¹⁸ Landesentwicklungsprogramm LEP III, Ziel 2.4.3.6, Seite 36.

Darüber hinaus sind Mittelzentren auch Standorte weiterer Dienstleistungseinrichtungen, größerer Behörden und Gerichte, größerer Banken, spezialisierter Handwerksbetriebe und städtebaulich integrierte Einkaufszentren.¹⁹

Die Bündelung dieser Einrichtungen in zentralen Orten begünstigt die Erreichbarkeit und bietet eine wesentliche Voraussetzung für eine optimale Erschließung des Raumes.²⁰

Das Landesentwicklungsprogramm hebt darüber hinaus die Funktion der zentralen Orte als Schwerpunkte der überörtlichen Versorgung hervor, welche als Verknüpfungspunkte im überregionalen und regionalen Verkehrssystem zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln sind.²¹

Die Stadt Lahnstein gehört nach den Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes ebenso zu einer der drei „hochverdichteten Räumen“, zu denen in Rheinland-Pfalz auch der Rhein-Main-Raum und der Rhein-Neckar-Raum zählt.

Die Stadt Lahnstein gehört nach den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms zu einem „hochverdichteten Raum“, hier dem Raum Koblenz. Hierzu gehört der Bereich um die Stadt Koblenz mit den Städten Koblenz, Andernach, Bendorf, Lahnstein, Neuwied und Höhr-Grenzhausen sowie den Verbandsgemeinden Vallendar und Weißenthurm.²²

Die gute Einbindung dieser Räume in die überregionalen und nationalen Verkehrsverbindungen ist nach Landesentwicklungsprogramm zu sichern und gegebenenfalls auszubauen.²³

Die Raumstruktur der hochverdichteten Räume ist durch eine hohe Konzentration von Einwohnern und Beschäftigten auf geringer Fläche und sehr günstige großräumige Erreichbarkeitsverhältnisse gekennzeichnet. Dies macht sie zu attraktiven Standorten und verstärkt die bereits bestehenden, einander vielfältig überlagernden Nutzungskonflikte.

Im Interesse einer nachhaltigen Funktionsfähigkeit der hochverdichteten Räume, zur Minimierung von Zielkonflikten zwischen Flächenausweisungen für Bauland und Gewerbe einerseits sowie den ökologischen Belangen andererseits, und als Grundlage der weiteren Entwicklung einer differenzierten Siedlungsstruktur ist die innere Entwicklung der hochverdichteten Räume an dem zentralörtlichen System zu orientieren.

Die sich überlagernden zahlreichen Nutzungsansprüche machen es erforderlich, Schwerpunkte für ihre weitere Entwicklung zu setzen. Angesichts der knappen noch verfügbaren Flächenpotenziale müssen die Zentren der hochverdichteten Räume in die Lage versetzt werden, ihre Rolle als Motor der künftigen Entwicklung des Landes weiterhin ausführen zu können. Dazu müssen sie von nachrangigen Funktionen ent-

¹⁹ Landesentwicklungsprogramm LEP III, Ziel 2.4.3.6, Seite 36.

²⁰ Landesentwicklungsprogramm LEP III, Ziel 2.4.2.2, Seite 33.

²¹ Landesentwicklungsprogramm LEP III, Grundsatz 2.4.3.2, Seite 35.

²² Landesentwicklungsprogramm LEP III, Ziel 2.1.1.2, Seite 9.

²³ Landesentwicklungsprogramm LEP III, Ziel 2.1.1.2, Seite 9.

lasten können, ohne hierdurch in ihrer zentralörtlichen Funktion ausgehöhlt zu werden.²⁴

Durch die Bündelung verschiedener Einrichtungen in zentralen Orten soll deren Erreichbarkeit verbessert werden. Für die optimale Erschließung weiter Räume ist die Anbindung zentraler Orte an überregionale Verkehrswege eine wesentliche Voraussetzung. Als zentraler Ort hat die Stadt Lahnstein die Funktion einer überörtlichen Versorgung und ist ein Verknüpfungspunkt im überregionalen wie auch im regionalen Verkehrssystem. Da die infrastrukturellen Einrichtungen zentraler Orte zu einem Zuwachs des Verkehrsaufkommens führen, soll das Verkehrsaufkommen gerade durch nicht in kommunaler Straßenbaulast stehende Straßen geleitet werden.

Gerade in Mittelzentren wie Andernach oder Mayen folgt dieser Zentralfunktion eine entsprechend gute Ausstattung mit klassifizierten Straßen.

Vorgenannte Ausführungen über die Einstufung der Stadt Lahnstein in die Landesentwicklung Rheinland-Pfalz und die im LEP III dargelegten Planungen und Entwicklungen für die nächsten Jahre zeigen auf, dass gerade den zentralen Orten (Mittelzentren) in der Landesentwicklung hoher Stellenwert beigemessen wird und dass die dort vorgehaltenen Einrichtungen eine besondere Berücksichtigung der Verkehrsverbindungen erfahren müssen.

Diese Verkehrsbedeutung ist bei der Klassifizierung der geplanten Entlastungsstraße zu berücksichtigen. Würde die Stadt nur durch die Anschlüsse Nord, Mitte und Süd der Bundesstraße B 42 an das klassifizierte Straßennetz angebunden, würde dies der Verkehrsbedeutung der Stadt Lahnstein nicht gerecht.

Die gemeindlichen Straßen sind in Lahnstein weder geeignet, den gesamten Verkehr zur B 42 zu bewältigen noch können sie die wichtige Funktion der L 335 übernehmen, der B 42 zur nachhaltigen Entlastung zu dienen. Dies vermag nur die zumindest als Kreisstraße zu qualifizierende geplante Entlastungsstraße.

1.9.2.2 Überregional angediente Einrichtungen

In der Stadt Lahnstein befinden sich eine Reihe von Betrieben, die überregional angedient werden und das Erfordernis eines räumlich ausgedehnten Straßennetzes begründet haben. Es handelt sich um mehrere Großbetriebe sowie ein überregional bedeutsames Krankenhaus, deren Verkehr nicht alleine durch die Bundesstraße B 42 aufgenommen werden kann.

Im St. Elisabeth Krankenhaus wurden allein im Geburtenjahrgang 1999 567 Kinder geboren. Auf die Bereiche Koblenz, Lahnstein, Bad Ems und Braubach als Wohnsitz der Eltern entfielen 314 Geburten. Der Rest - 253 Geburten und damit ca. 45 % - entfallen auf weiter entfernte Orte. An dieser Situation hat sich in den letzten Jahren nichts geändert.

²⁴ Landesentwicklungsprogramm LEP III, Erläuterungen zu Ziel 2.1.1.2, Seite 16/17.

Darüber hinaus betreibt das St. Elisabeth Krankenhaus als einziges Krankenhaus im Rhein-Lahn-Kreis eine geschlossene psychiatrische Station und erfüllt damit den Auftrag des Kreises nach dem Landesgesetz für psychisch kranke Personen (PsychKG).

Der Stadtteil Lahnstein auf der Höhe ist als Ort mit Heilquellen-Kurbetrieb prädikatisiert und überregional bekannt. Dort befindet sich das Krankenhaus Lahnhöhe („Überregionale Klinik für ganzheitliche Heilkunde“) und die Orthopädische Klinik Lahnhöhe („Fachklinik für Orthopädie und spezielle Schmerztherapie“). Ebenso dort tätig ist die Gesellschaft für Gesundheitsberatung (GGB) im Dr. Max Otto Bruker-Haus, einem überregionalen Zentrum für Gesundheit und ganzheitliche Lebensweise. Letztere hat mit ihren bundesweit beachteten regelmäßigen Fortbildungen und Kongressen ein hohes Einzugsgebiet.

Des Weiteren befindet sich in der Stadt Lahnstein ein Amtsgericht, dessen Bezirk weit in das Hinterland Nastüttens reicht. Ein weiteres Amtsgericht im Rhein-Lahn-Kreis befindet sich nur in Diez.

Zwei Gymnasien, das Marion-Dönhoff-Gymnasium in Oberlahnstein und das Johannes-Gymnasium in Niederlahnstein, letzteres in Ganztagesbetrieb, eine überregional bedeutsame Berufsschule, welche derzeit noch ausgebaut wird, und eine Sonderschule mit kreisweiter Bedeutung bringen einen „überregionalen Ziel- und Quellverkehr“ mit sich.

Die Stadt Lahnstein hat im Jahr 2005 eine Sportanlage Kampfbahn Typ B mit Rasenspielfeld eröffnet. Auch diese Anlage hat überregionale Bedeutung, wie sich dies aus verschiedenen Anfragen bereits vor Eröffnung der Anlage ergibt. So besteht ein Interesse sowohl des Fußballverbandes als auch des Leichtathletikverbandes Rheinland, auf der Anlage Trainerlehrgänge abzuhalten. Ebenso sind dort Bezirks- und Rheinland-Meisterschaften sowie Kreissportfeste und Bezirksligaspiele vorgesehen. Eine vergleichbare Anlage ist im Rhein-Lahn-Kreis nur in Diez anzutreffen.

Sowohl das ansässige Freibad als auch das Hallenbad ziehen aufgrund ihrer in der Umgebung einzigartigen Ausstattung große Besucherströme aus dem Umland, darunter insbesondere auch des Oberzentrums Koblenz an.

Insgesamt verfügt Lahnstein über mehr als 800 Arbeitsstätten mit mehr als 8.000 Beschäftigten. Von großer Bedeutung als Arbeitgeber in der Region ist die Chemische Industrie, die Kunststoff verarbeitende Industrie und die Papierindustrie.²⁵

²⁵ - Clariant Masterbatch (Herstellung von Masterbatches (Granulate, aber auch Pulver und Flüssigkeiten, die Kunststoffgegenstände einfärben, Jahresproduktion ca. 11.000 t): ca. 370 MitarbeiterInnen;
- Zschimmer und Schwarz GmbH & Co. KG (Herstellung von Tensiden für Shampoo und Waschmittel, Gerbstoffe und Fettungsmittel für Lederwaren): ca. 500 MitarbeiterInnen (Stand Oktober 2001);
- Philippine GmbH & Co Technische Kunststoffe KG (Herstellung von technischen Kunststoffen für die Automobilindustrie): ca. 250 MitarbeiterInnen;
- Sustaplast KG (Herstellung von technischen Halbzeugen aus Kunststoff): ca. 440 MitarbeiterInnen (Stand September 2003);
- Fiber Mark Lahnstein GmbH & Co. KG (Herstellung von Papierprodukten aller Art, insb.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einpendler nach Lahnstein betrug im Jahr 1998 fast 3.300 Personen, von denen über 60 % nicht aus der angrenzenden Stadt Koblenz und den Verbandsgemeinden Bad Ems und Braubach gekommen sind, sondern teilweise etwa aus Andernach oder den Verbandsgemeinden Höhr-Grenzhausen, Maifeld oder Untermosel.

Im gleichen Jahr ausgependelt sind über 3.600 Personen, davon 35 % (rund 1.300 Personen) nicht nach Koblenz und in die benachbarten Verbandsgemeinden Bad Ems und Braubach. Damit gibt es täglich nur aufgrund der Pendlerbewegungen fast 14.000 Autofahrten im Stadtgebiet Lahnstein.

Der Einpendlerüberschuss von 105 % verdeutlicht die überregionale Bedeutung, die den Arbeitsmarkt der Stadt Lahnstein kennzeichnet.

Ebenso ist der im Sommer vorherrschende Fremdenverkehrsbetrieb zu beachten. Dabei wird nicht nur auf die in Lahnstein zu verzeichnenden Übernachtungen von fast 200.000 jährlich abgestellt, sondern auch auf die Route B 42 von Koblenz nach Rüdesheim - mit Lahnstein als „Eingangstor“ zum UNESCO-Welterbe. Es ist ersichtlich, dass viele Urlauber nicht die Umgehungsstraße über die B 42 wählen, sondern die touristisch attraktivere rheinnahe Strecke durch die Ortslagen. Dabei spielen auch die Schiffsanlegestellen (allein zwei „Köln-Düsseldorfer“ und weitere regionale) in Niederlahnstein und Oberlahnstein eine entscheidende Rolle.

Ein überregional anziehendes Warenhaus²⁶ deckt mit seinem Einzugsbereich das südliche Rheintal bis Lorch, darüber hinaus nahezu den gesamten Rhein-Lahn-Kreis und den vorderen Westerwald ab. Auch Einwohner der linksrheinischen Verbandsgemeinden wie Rhens, Untermosel und Maifeld zählen zum Kundenstamm des Warenhauses. In den letzten Jahren konnte Lahnstein seinen Status als Mittelzentrum durch die Ansiedlung eines großen Baumarktes und fünf zusätzlicher Discountmärkte²⁷ ausbauen.

Die räumliche Bedeutung der Stadt Lahnstein schlägt sich auch auf das Vorhandensein von zwei Bahnhöfen nieder, die zum Teil auch überregional bedeutenden Verkehr anziehen, was insbesondere durch den neuen Rheinland-Pfalz-Takt untermauert wird. Während der Bahnhof Oberlahnstein die Verbindung zwischen den Oberzentren Koblenz über Wiesbaden nach Frankfurt vermittelt, erhält der Bahnhof in Niederlahnstein seine überregionale Bedeutung durch die Verbindung von Koblenz über Limburg nach Gießen. Dieser Ost-West-Verbindung durch das Lahntal und der Aufwertung als Zubringer zu den ICE-Bahnhöfen Montabaur und Limburg muss Bedeutung beigemessen werden. Verstärkt wird dies durch das Pilotmodell des Landes Rheinland-Pfalz, den

Spezialpapiere und Vliesstoffe): ca. 215 MitarbeiterInnen (Stand März 2003);

- CCS Draht Schmidt GmbH (Herstellung und Handel von Drahtfertigprodukten für den Eisenhandel; Herstellung von Transportbändern für industrielle Anwendungen): ca. 70 MitarbeiterInnen (Stand Mai 2004);

- Mix Logistik GmbH (Technische Dokumentation, Informationstechnologie, Druck/Vervielfältigung): ca. 100 MitarbeiterInnen (Stand 2001).

²⁶ Globus SB-Warenhaus: ca. 400 MitarbeiterInnen (Stand August 2003).

²⁷ Aldi, Lidl, Takko, dm-Markt, toom-Getränkemarkt, Globus Baumarkt: ca. 100 MitarbeiterInnen.

Bahnhof Niederlahnstein als so genannten „Umweltbahnhof“ einzurichten, um unter anderem auch einen gewissen Anteil an Park+Ride - Verkehr aufzunehmen.

Auch im militärischen Bereich kann Lahnstein die Deines-Bruchmüller-Kaserne vorweisen, welche im Zuge des aktuellen Stationierungskonzeptes des Bundesministeriums der Verteidigung²⁸ eine Aufwertung erfahren hat. Die zurzeit stationierten 860 Mann sollen auf 1.180 Mann aufgestockt werden. Angesichts einer Schließung von neun weiteren Standorten in Rheinland-Pfalz ist das Aufwachsen des Standortes Lahnstein von großer Bedeutung: er wächst um 320 Dienstposten. Es handelt sich dabei um die Dienststellen des Kraffahrausbildungszentrums Lahnstein, Teile des IT-Amtes der Bundeswehr (Verlegung aus Koblenz), des Fernmeldebataillons 283, Teile der Standortverwaltung Koblenz, des Leitsanitätszentrums 230 (künftig: Sanitätszentrum Lahnstein) und weiterer Dienststellen. Es ist unter diesen Umständen davon auszugehen, dass auch bei zukünftigen Reformen eine Standortstärkung dieser Kaserne stattfinden wird.

Lahnstein ist gegenwärtig mit drei großen Konversionsflächen belastet. Der Güterbahnhof Oberlahnstein liegt zwar mit über 16 ha Fläche brach, soll aber einer weiteren städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Auf den Flächen des ehemaligen Verpflegungsamtes West der Bundeswehr und dem stillgelegten Werk der Didier AG entwickeln sich seit diesem Jahr neue gewerbliche Nutzungen.

Alle diese Ziele verlangen nach einer verkehrsgünstigen Anbindung, die über die Kapazitäten von Gemeindestraßen hinaus geht.

Nicht zuletzt unterscheidet sich Lahnstein aber im besonderen Maße von vergleichbaren Mittelzentren der unmittelbaren Nachbarschaft durch das Vorhalten des Landeshafens. Mit seinen Hafenteilen Oberlahnstein²⁹ und Niederlahnstein³⁰ hat die Wirtschaft Zugang zum Netz der europäischen Wasserstraßen. Die Hafenbetriebe stellen die Infrastruktur mit Hafenbecken, Kais, Gleisanlagen, Straßen, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen zur Verfügung. Sie erschließen Gewerbeflächen im Hafengelände und verpachten sie an private Umschlag- und Gewerbebetriebe sowie Investoren.³¹

Nach den Aussagen der Hafenbetriebe Rheinland-Pfalz und der Pächterin des Hafens erfolgen von diesem Hafen aus äußerst hohe Umsätze auf das Straßen- und zum Teil auch Schienennetz. Der Weiterbestand des Landeshafens ist in keiner Weise in Frage gestellt, vielmehr sind die Hafenbetriebe Rheinland-Pfalz bestrebt, weitere - durch Rückzug der Bahn freiwerdende - Flächen anzukaufen und der Hafennutzung zur Verfügung zu stellen. Jährliche Güterbewegungen bis zu 450.000 Tonnen, von denen 9/10

²⁸ Stationierungskonzept der Bundeswehr in Deutschland (November 2004).

²⁹ Hafenteil Oberlahnstein - Hafenbecken, Schutzhafen - Rhein-Km 584,70 - 585,50 r.; Lagermöglichkeiten: Freilagerfläche 10.000 m², gedeckte Lagerfläche 12.000 m², Industriegelände 20.000 m²; Umschlaganlagen: elektr. Kran (5 t), elektr. Portalkran (8/15 t), elektr. Verladebrücke (8/13 t).

³⁰ Hafenteil Niederlahnstein - Stromhafen, Rhein-Km 587,064 - 587,63 r.; Lagermöglichkeiten: Getreidelagerhaus 30.000 t, Düngemittelager 12.000 t, Stückgutlager 5.000 t, Tanklager 20.000 m³; Umschlaganlagen: zwei Krane mit 5 t bzw. 8 t, zwei Mineralölschlaganlagen.

³¹ Wie vor, aus der Internetseite der Hafenbetriebe Rheinland-Pfalz, Zugriff November 2004.

auf die Straße verlegt werden, zeigen die Notwendigkeit einer leistungsgerechten Verkehrsanbindung auf. Seit dem Wegfall der Gleisanbindung hat der Schwerlastverkehr zum bzw. vom Hafen noch einmal deutlich zugenommen. Der gesamte Verkehr findet auf der Straße statt. Eine Anbindung des Hafens über die B 42 ist ohne die L 335 nicht möglich.

Die vorhandenen Anbindungen, insbesondere der Knotenpunkt Lahnstein-Mitte, sind zur Aufnahme des gesamten überörtlichen Verkehrs völlig unzureichend ausgebildet.

1.9.2.3 Räumliche Bedeutung der Entlastungsstrecke

Durch Planung und Bau der Entlastungsstraße wird der neue Anschluss des Landeshafens an das zertifizierte Straßennetz erstmalig eine verkehrssichere und verkehrsgerechte Zufahrt erhalten.

Aus diesen Gründen muss davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Landesstraße landesweit bedeutsame Funktion übernimmt und somit die Klassifizierung im Jahre 1984 zu Recht erfolgte.

Ein anschauliches Beispiel für die Kapazitäten, die die L 335 in der Ortsdurchfahrt Lahnstein aufzunehmen hat, vermittelt der Umstand einer gesperrten Lahnbrücke - beispielsweise durch deren Neubau oder die in den letzten Jahren mehrfach aufgetretene Hochwassersituation.

Die Umgehungsstraße B 42 vermag den überörtlichen Verkehr der L 335 bei unterbrochener Lahnüberquerung nicht aufzunehmen, so dass es zu einem Rückstau bis hin zum Gemarkungsgebiet der Stadt Koblenz kommt. Verkehrsbeziehungen zwischen Nieder- und Oberlahnstein über die überlastete B 42 haben in diesen Tagen zu Fahrtzeiten über eine Stunde geführt. Ohne die überregionale Einstufung einer Landesstraße kann das klassifizierte Netz um die Stadt Lahnstein - hier da nur die B 42 - das Verkehrsaufkommen nicht bewältigen.

Die L 335 ist und bleibt Teil des Netzes im Großraum Koblenz.

Dieser bereits festzustellende überörtliche Verkehr soll laut Planung der Entlastungsstraße nicht ausgeweitet werden. Eine solche Aussage beinhaltet lediglich die Beibehaltung der Verkehrsfrequenz und nicht eine Absicht der Abklassifizierung.

Bereits der Landesrechnungshof hatte in seiner Argumentation planerische Argumente herangezogen, welche sich auf die Gestaltung und Dimensionierung der Straße beziehen. Dies ist jedoch kein probates Mittel, um die Klassifizierung einer Straße zu eruieren.

Die Nichtausweitung des Verkehrs als planerische Komponente bezieht sich auf die Dimensionierung der Straße. Man erwartet eine bestimmte Verkehrsdichte und plant die Größenordnung des Verkehrsweges danach.

Für die Verkehrsplanung benutzte Begriffe des Ziel- und Quellverkehrs geben für die Auslegung der Verkehrsbedeutung nichts her, weil diese Begriffe ohne Rücksicht auf die Reichweite der anschließenden Verkehrsstrecke definiert werden als ein Verkehr, dessen Ende oder Entstehung innerhalb oder außerhalb des Verkehrs planerisch untersuchten Gebiets liegt.

Die Klassifizierung von Straßen erfolgt jedoch nicht primär in Bezug auf ihre Frequentierung. Maßgeblich ist ihre räumliche Bedeutung, sodass die qualifizierte Benutzung hier keine Rolle spielen kann.

Nach § 3 Nr.2 Landesstraßengesetz soll der Anschluss der Gemeinden an Eisenbahnhaltstellen, Schiffs Liegeplätze oder ähnliche Einrichtungen wenigstens mit einer nicht in ihrer Baulast stehenden Straße erfolgen.

Bei Abstufung der L 335 in eine Gemeindestraße wären sowohl die beiden Bahnhöfe als auch der Hafen nicht über eine Landesstraße an das überregionale Netz angebunden.

Letztlich bleibt festzustellen, dass es sich bei der jetzigen L 335 und späteren Entlastungsstraße um eine Straße handelt, deren - auch in der Praxis erfüllte - Funktion es ist, im Zusammenhang mit einem landesweiten Straßennetz überregionalen Verkehr aufzunehmen.

Für die Klassifizierung der geplanten Entlastungsstraße ist weiter deren eigene räumliche Bedeutung zu untersuchen. Diese ergibt sich aus der Reichweite des auf der geplanten Entlastungsstraße vorrangig stattfindenden Verkehrs.

Zunächst stellt die geplante Entlastungsstraße die Verkehrsanbindung für den Landeshafen in Oberlahnstein dar. Der Schwerlastverkehr zum bzw. vom Hafen hat noch einmal deutlich zugenommen. Nahezu der gesamte Verkehr findet auf der Straße statt. Diesem Aufkommen sind weder die Frankenstraße, die die Verbindung zwischen der L 335 und dem Hafen herstellt, noch die L 335 selbst gewachsen. Die geplante Entlastungsstraße ermöglicht dem Schwerlastverkehr eine Verbindung an die B 42 und gewährleistet damit eine überregionale Anbindung des Landeshafens, dessen wirtschaftlicher Einzugsbereich Westerwald und Taunus umfasst.

Die geplante Entlastungsstraße stellt die Verkehrsanbindung für die Unternehmen Zschimmer & Schwarz und Philippine her, die ihren ausschließlich überregionalen Verkehr zum weitaus größten Teil über die Straße abwickeln.

Des Weiteren ist die Anbindung der Bahnhöfe in Oberlahnstein und Niederlahnstein zu berücksichtigen. Während der Bahnhof Oberlahnstein die Verbindung von Koblenz über Wiesbaden nach Frankfurt vermittelt, erhält der Bahnhof in Niederlahnstein seine überregionale Bedeutung zum einen durch die Verbindung von Koblenz nach Gießen, zum anderen durch den Zubringer zu den ICE-Bahnhöfen Montabaur und Limburg.

Schließlich ermöglicht die geplante Entlastungsstraße den Anschluss an die Rheinschifffahrt im Personenverkehr und die Personenfähre zur anderen Rheinseite nach Koblenz-Stolzenfels.

1.9.2.4 Ergebnis

Die geplante Entlastungsstraße dient dem Anschluss der Stadt Lahnstein an wichtige Einrichtungen, die teilweise bundesweite Bedeutung haben. Sie erfüllt die Klassifizierung zumindest als Kreisstraße, denn insbesondere der Verkehr zu dem Landeshafen und den Großbetrieben ist überregional strukturiert und geht damit über die Kreisgren-

zen hinaus. Die geplante Entlastungsstraße dient der Verbindung des Kreises nach außen gleichermaßen wie der Erschließung des Kreises nach innen.

Schließlich ist neben der hinreichend festgestellten Anschlussfunktion der geplanten Entlastungsstraße auch auf die Entlastung des Stadtzentrums einzugehen, die dadurch erreicht wird, dass der derzeit über die L 335 fließende Verkehr übernommen wird. Erst dies ist die Voraussetzung für eine Fortführung der bereits begonnenen Stadtentwicklung mit dem Ziel, den innerstädtischen Bereich attraktiver zu machen.

1.9.2.5 Zusammenfassung

Zusammenfassend wird die geplante Entlastungsstraße nach ihrer räumlichen Lage, ihrem gegenüber der L 335 deutlich verbesserten Ausbauzustand und der vielfältigen Nutzung als Verbindungs-, Anschluss- und Entlastungsstraße einen Verkehr leiten, der nicht nur regional, sondern in hohem Maße überregional geprägt ist.

Dies ergibt sich aufgrund der vorstehenden Ausführungen über den überregionalen Charakter der vorgenannt beschriebenen Einrichtungen in der Stadt Lahnstein, ihrer Pendler- und Übernachtungszahlen sowie aus der grundsätzlichen Bedeutung als Mittelzentrum. Aus diesem Grunde ist die geplante Entlastungsstraße zumindest als Kreisstraße zu klassifizieren.

Mit Fertigstellung der geplanten Entlastungsstraße wird sich die Verkehrsbedeutung des kommunalen Streckenabschnittes der jetzigen L 335 insoweit verringern, als dass ihre Abstufung zur Gemeindestraße in dem Abschnitt unumgänglich ist, der zu der geplanten Entlastungsstraße parallel verläuft.

1.10 Landespflegerische Zielvorstellungen

Naturschutz ist die Gesamtheit der Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushaltes und ungestörter Landschaftsform. Landschaftspflege ist die Erhaltung, Sicherung und Entwicklung der natürlichen Werte einer Landschaft. Dabei dient Naturschutz dem Schutz und der Pflege der besiedelten und unbesiedelten Bereiche; er erstreckt sich auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Naturschutz und Landschaftspflege gehören gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu den Grundsätzen der Bauleitplanung und damit zu den wichtigen Belangen, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Abwägungsgebot und Abwägungsvorgang haben besondere Bedeutung. Bei Konflikten zwischen Erhaltungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege und technisch-ökonomischen Entwicklungszielen gilt das „Gebot planerischer Konfliktbewältigung“. Die Gemeinde ist gehalten, die „Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (§ 1 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten, das gesamte Planungsinstrumentarium positiv abzu prüfen und Festlegungen zu vermeiden, die naturschutz- und landschaftspfl egewidrig sind. Für die Bauleitplanung

sind insbesondere folgende naturschutz- und landschaftspflegerische Grundsätze (§ 2 BNatSchG) zu beachten:

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist zu erhalten und zu verbessern; Beeinträchtigungen sind zu unterlassen oder auszugleichen.
- Unbebaute Bereiche sind als Voraussetzung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzung der Naturgüter und für die Erholung in Natur und Landschaft insgesamt und auch im Einzelnen in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.
- Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen; der Verbrauch der sich erneuernden Naturgüter ist so zu steuern, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.
- Boden ist zu erhalten, ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit ist zu vermeiden.
- Für Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung sind in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten.
- Der Zugang zu Landschaftsteilen, die sich nach ihrer Beschaffenheit für die Erholung der Bevölkerung besonders eignen, ist zu erleichtern.

Der wichtigste Aspekt der Planung liegt in einer allgemeinen Umweltverträglichkeit der neuen Bauflächen. Hingegen früher solche Erweiterungen noch fast unberührt von landespflegerischen Erfordernissen durchgeführt wurden, sind heute - insbesondere nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem rheinland-pfälzischen Landespflegegesetz - umfangreiche Untersuchungen und daraus resultierende Festsetzungen notwendig. So müssen die neuen Bauflächen als Eingriff in Natur und Landschaft gesehen werden, den der Verursacher desselben auszugleichen hat. Dies führt zwangsläufig in der verbindlichen Bauleitplanung zur Festsetzung von Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sowie einer Reihe von Festsetzungen, die auf den Grundstücken der künftigen Bauherren zu beachten sind.

Durch Integrierung des Landschaftsplans mit seinen landschaftspflegerischen Inhalten in den Flächennutzungsplan wird den unter anderem im Landespflegegesetz formulierten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in größtmöglichem Umfang Rechnung getragen.

Neben einer Bestandsaufnahme der natürlichen Gegebenheiten mit Bestandsbewertung und voraussichtlicher Entwicklungsanalyse des Bestandes werden die landespflegerischen Zielvorstellungen formuliert, die geplanten neuen Nutzungen benannt und dargestellt sowie hinsichtlich möglicher Konflikte und ihrer Umweltverträglichkeit bewertet.

Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde:

Vorab wurden von der Unteren Landespflegebehörde aus sektoraler landespflegerischer Sicht „Leitbilder“ mitgeteilt. Aus landespflegerischer Sicht wird demnach

entsprechend dem landespflegerischen Entwicklungskonzept zur Landschaftsplanung der Stadt Lahnstein insbesondere gefordert:

- *Alle Flächen, die z.Zt. noch als landwirtschaftlich und forstwirtschaftliche Flächen genutzt werden, sind mit landespflegerischen Zielsetzungen aus der Landschaftsplanung zum Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein belegt und sollten uneingeschränkt von Bebauung freigehalten werden.*
- *Als Grundgerüst eines innerörtlichen Grünsystems in Ober- und Niederlahnstein mit besonderer siedlungsökologischer und klimatologischer Funktion werden die Randzonen der Bahnanlagen mit Ruderalfluren, Gebüsch und Gartenanlagen gesehen. Hier sollte der vorhandene Bestand erhalten werden. Falls im Rahmen der planerischen Abwägung der Westtangente der Vorzug gegeben wird vor den landespflegerischen Zielen der Landschaftsplanung, ist im Rahmen des landespflegerischen Begleitplanes zu berücksichtigen, dass die linearen Strukturen erhalten bleiben, das heißt, dass die westlich der Bahntrasse liegenden Grün- und Freiflächen nicht beseitigt und möglichst vor Ort zusammenhängende Grünsysteme neu geschaffen werden, die mit den Grünstrukturen der Bahntrasse unmittelbar in räumlicher Verbindung stehen.*
- *Aus klimatischer, siedlungsökologischer und landschaftsökologischer Sicht läuft eine weitere Bebauung im Grenzbachtal landespflegerischen Zielen der Landschaftsplanung der Stadt Lahnstein zuwider.*
- *Aus landschaftsökologischer Sichtweise funktionsfähige Grünzüge sollten entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die räumliche Ausdehnung der Grünzüge sollte im Flächennutzungsplan konkret definiert werden. Von besonderer Bedeutung wäre ein Grünzug entlang der Horchheimer Gemarkungsgrenze um den Waldbereich mit der Talaue räumlich zu verbinden.*
- *Bei einer weiteren Verdichtung der Bebauung im Innenbereich ist zu beachten, dass Grün- und Freiräume zu einem innerörtlichen Grünsystem verbunden werden, um für die Kurzzeiterholung ein attraktives Flächensystem zu schaffen, und die klimatologisch belastete Ortslage aufzuwerten.*
- *Die Hanglage oberhalb der Kaserne und östlich an der B 42 an der Grenze zu Horchheim ist aus siedlungsökologischer, landschaftsästhetischer und klimatologischer Sicht von Bedeutung. Bei der Überplanung der bestehenden Freiflächen und Umwidmung in Baugebiete sind Grünzüge zur Freihaltung von Frischluftschneisen erforderlich.*
- *Die Siedlungseinheit Friedrichsseggen entstand aus der ehemaligen bergbaulichen Nutzung und ist aus sektoraler Sicht der Landespflege aufgrund der topographischen Lage nicht entwicklungsfähig. Jede weitere Außenbereichsentwicklung, auch auf belasteten Flächen, wird zu empfindlichen Störungen aus landschaftsökologischer und landschaftsästhetischer Sicht führen.*

- *Durchgängige Entwicklung der Überschwemmungszonen im Stadtgebiet im Sinne der landschaftsbezogenen Erholung und des Biotop- und Gewässerschutzes, das heißt Schaffung einer durchgängigen Grünanlage entlang des Lahnufers von der Mündung bis zum Yachthafen, Aufgabe des bestehenden Sportplatzes im Mündungsbereich der Lahn, Aufgabe einer weiteren baulichen Entwicklung auf der Gewerbebrache „Hohenrhein“ und Rücknahme der Gewerbenutzung in der Rheinaue Oberlahnstein.*
- *Von herausragender Bedeutung sind die als Bauflächen dargestellten Bereiche des Allerheiligenberges, die aus Naturschutzgründen und landschaftsästhetischen Gründen besonders schützenswert sind. Entlang des südexponierten Lahnhanges besteht zur Zeit noch eine Kette hochwertiger Biotypen, die als Kernbereiche des Arten- und Biotopschutzes im unteren Lahntal anzusehen sind.*
- *Erhaltung der Lahnsteiner Höhe als einzige noch großflächig erhaltene Offenlandschaft im Stadtgebiet mit der landschaftlichen Funktion als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet sowie als Lebensraum, der auf der Grundlage der weitgehend erhaltenen traditionellen Kulturlandschaft zahlreich vorhandenen aber gefährdeten Tier- und Pflanzenarten, das heißt keine weitere bauliche Entwicklung auf der Lahnsteiner Höhe und keine Erweiterung im Umfeld des Kurzentrums.*
- *Im Bereich nördlich Ahlwegskopf wird von der Landespflege die Herausnahme der Darstellung von Wochenendhausgebiet aus dem Flächennutzungsplan gefordert, weil dort die vorhandenen Vorbelastungen schon zu Konflikten mit dem Arten- und Biotopschutz führen, indem Orchideenbestände zerstört werden.*
- *Landespflegerisches Entwicklungsziel aus überörtlicher Sicht ist die Herausnahme bestehender Campingplätze aus der Lahnau aus landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Gründen. Kritisch gesehen wird die Campingplatzerweiterung im Bereich des Pionierhafens, der ein hervorragendes Entwicklungspotenzial für vom Aussterben bedrohte Tierarten (Würfelnatter) hat.*
- *Rücknahme der Bebauung im Bereich südlich der Kläranlage bis zur Überschwemmungsgrenze. Landespflegerisches Ziel ist der Schutz der historischen Rheintal-Landschaft mit den Uferzonen des Rheins, die als typische Landschaft mit Auenwiesen und Auwaldgesellschaften zu entwickeln ist. Langfristig sollten im Auenbereich (Überschwemmungsbereich des Rheins) die privaten Gartenanlagen teilweise aufgegeben werden, dies gilt ebenso für einige Sportanlagen (Tennisanlage in Niederlahnstein, Sportplatz in Oberlahnstein). Die Überschwemmungszone sollte entsprechend dem landespflegerischen Zielkonzept der Landschaftsplanung, für die landschaftsbezogene Erholung sowie im Sinne des Biotop- und Gewässerschutzes entwickelt werden.*

- *Von besonderer gestalterischer Bedeutung und mit hohem ökologischen Wert von internationaler Bedeutung sind die Rheintal-Kanten mit Trockenwäldern und Strukturen der ehemaligen Weinbaulandschaft. Diese raumprägende Kante darf durch Siedlungsentwicklung nicht aufgerissen werden. Daher gilt die Vermeidung einer Beeinträchtigung der von besonderer gestalterischer und mit hohem ökologischen Wert von internationaler Bedeutung behafteten Rheintal-Kanten mit Trockenwäldern und Strukturen der ehemaligen Weinbaulandschaft, das heißt Begrenzung der baulichen Entwicklung im Bereich „Lehmgrube/Charweg“ und Herausnahme der als Bauflächen dargestellten un bebauten Bereiche des „Allerheiligenberges“, die aus Naturschutzgründen und landschaftsästhetischen Gründen besonders schützenswert sind.*

Zusammenfassend ist die Untere Landespflegebehörde der Ansicht, dass der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes zu weiterer Schädigung landespflegerisch bedeutsamer Flächen führt und einer umweltverträglichen Siedlungsentwicklung nicht genügend Rechnung getragen wird. Den Zielen und Grundsätzen des Landespflegegesetzes, vorhandene Beeinträchtigungen abzubauen und neue zu vermeiden, werde nicht entsprochen. Es seien keine wesentlichen planerischen Ansätze enthalten, um vorhandene Vorbelastungen der Landschaft und des Naturhaushaltes abzubauen. Die örtlichen Ziele der Landespflege, die sich aus der Entwicklungskonzeption der Landschaftsplanung der Stadt ergeben, seien nicht erkennbar bezüglich des einzuschränkenden Landschaftsverbrauch umgesetzt worden.

Abwägung des Stadtrates:

Die Untere Landespflegebehörde hat zwar erkannt, dass die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes neue Bauflächen in größerem Umfang nicht enthält. Dennoch wird andererseits darauf gedrängt, dass bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur der Landschaftsverbrauch auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt wird. Die aus landespflegerischer Sicht aus den Zielen und Grundsätzen des Landespflegegesetzes und der Landschaftsplanung entwickelten Leitbilder werden zwar mitgetragen, aber eine Reihe von definitiven Forderungen bezüglich einzelner Gebiete und Gebietsausweisungen aufgestellt.

Zu den sektoralen Bedenken der Unteren Landespflegebehörde wird festgestellt, dass der vorliegende Flächennutzungsplanentwurf grundsätzlich mit dem Landschaftsplaner abgestimmt wurde und sämtliche Inhalte des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan übernommen wurden, soweit im Einzelfall nicht anderen im Range höher bewerteten Belange, Vorrang einzuräumen war. Hieran wird im Sinne eines ausgewogenen Gesamt-Interessenausgleiches aller betroffenen, grundsätzlich gleichwertigen, Belange festgehalten.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 21. Januar 1997 die vorgebrachten Bedenken gegenüber der Behandlung der Landschaftsplanung bei der Integration in den Flächennutzungsplan entschieden zurückgewiesen. Es war festzustellen, dass in der Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde des Rhein-Lahn-Kreises mit keinem Wort gewürdigt wurde, dass alle Neubaufächendarstellungen in der Summe hinter

den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1979 zurückbleiben und nach den landesplanerischen Vorgaben dem realistischen Wohnbauflächenbedarf entsprechen bzw. sogar ein Defizit im gewerblichen Bedarf aufweisen.

Zur Kritik an den Flächenausweisungen wurde auch festgehalten, dass die Untere Landesplanungsbehörde beim Landkreis formuliert: *Festzustellen ist, dass die erste Änderung des Flächennutzungsplanes neue Bauflächen in größerem Umfang nicht enthält. Die Flächen - wenn auch zum Teil mit anderen Nutzungen - sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt. Lediglich die Flächen G4, GEM3, GEM4, W12 und einige Korrekturen der Bauflächenabgrenzungen sind als zusätzliche Neuausweisungen zu bezeichnen.*

Die Gesamtbeurteilung, dass der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan den Zielen und Grundsätzen des Landespflegegesetzes nicht entsprechen würde und dass nicht erkennbar sei, dass die Ziele des Landschaftsplanes umgesetzt werden sollen, ist pauschal und unsachlich formuliert. Es wurde offensichtlich nicht erkannt, dass in vielen sensiblen Bereichen eine Bauflächen-Rücknahme vorgenommen wurde bzw. eine gewichtete Einzelabwägung der Vor- und Nachteile einer Ausweisung ansteht. Darüber hinaus beinhaltet die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in Planzeichnung und Erläuterungsbericht erstmalig aller Zielsetzungen des Landschaftsplanung integriert, soweit sie nicht durch konkurrierende Nutzungen oder andere zu beachtende und in der Abwägung höher gewichtete Belange zurückgestellt werden.

Des weiteren ist festzuhalten, dass die disziplinierte und eher zurückhaltende Neubaufächendarstellung in der Forstschreibung des Flächennutzungsplanes bis zum Jahr 2010 in keinsten Weise von der Unteren Landespflegebehörde gewürdigt wurde und auch die angestrebte Rücknahme von Bauflächendarstellungen völlig ignoriert wird. Anstelle pauschalierter Formulierungen hätte eine konstruktive Stellungnahme in angemessener Weise auf die sich der Stadt Lahnstein stellenden Problematik der hohen Nutzungskonkurrenz bei der bedarfsgerechten Ausweisung von Baugebieten bis zum Jahr 2010 unter Beachtung der landespflegerischen Zielsetzungen eingehen müssen.

Zielsetzungen dagegen, wie die Freihaltung aller (!) Flächen, die zur Zeit noch als landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Flächen genutzt werden, stellen in keiner Weise Lösungshilfen dar. Die Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde ist deshalb in der Summe auch weniger als Unterstützung für eine ökologisch verträgliche Siedlungsentwicklung und Siedlungsstrukturverbesserung für die nächsten fünfzehn Jahre zu werten, als vielmehr Ausdruck einer sektoralen Idealvorstellung, die an ernsthaften und sachangemessenen Lösungsansätzen nicht interessiert ist. Diese müssen naturgemäß immer auf einen Kompromiss der Berücksichtigung unterschiedlicher Belange hinauslaufen.

Aufgrund der pauschal vorgetragenen Entwicklungsleitzielen der Unteren Landespflegebehörde ist eine abwägende Auseinandersetzung bezüglich möglicher Übernahme oder Teilübernahme der geäußerten Bedenken nur bedingt möglich. Es wird

daher auf alle nachfolgend behandelten Flächen- und maßnahmebezogenen Einzelabwägungen verwiesen.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Landespflegebehörde hat im Rahmen des Verfahrens mit Schreiben vom 27. Januar 1998 und 7. Januar 1999 weiterhin Stellung zur Integration des Landschaftsplanes genommen:

Aus landespflegerischer Sicht ist festzustellen, dass der künftige Flächennutzungsplan Bauflächenausweisungen enthält, die landespflegerisch als „umweltunverträglich“ zu beurteilen sind. Bei der Beurteilung von künftiger Bebauung auf bestehenden Grün- bzw. Freiflächen im Innen- oder Außenbereich ist aus ökologischer Sicht unbedeutend, ob die betreffenden Flächen im bestehenden Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen waren oder erst in der Flächennutzungsplanfortschreibung neu ausgewiesen wurden.

Im Rahmen der Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan ist im einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen von den formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen wurde und wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert werden können. Wir weisen darauf hin, dass nicht im einzelnen auf die Bedenken der Unteren Landespflegebehörde eingegangen wurde.

Die von der Landespflegebehörde kritisiert Campingnutzung in der Lahnaue stellt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes dar, die sich im Außenbereich entwickelt hat, ohne dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form eines Bebauungsplanes geschaffen waren. Die Darstellung von Wochenendhausgebiet statt Campingplatz im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf stellt eine Steigerung der Eingriffserheblichkeit dar.

Das Landespflegerische Ziel, die Zersiedlung der Landschaft in besonders sensiblen Landschaftsteilen zu stoppen und eine Rückführung in naturnähere Zustände anzustreben, wird vernachlässigt und statt dessen eine landschaftsbeeinträchtigende Fehlentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente sanktioniert. Es ist fachlich zu beanstanden, dass eine nichtprivilegierte bauliche Entwicklung im Außenbereich geduldet und der sich ergebende Zustand planerisch nachvollzogen wird.

Aus fachrechtlicher Sicht ist insbesondere zu beanstanden, dass § 17 Abs. 4 Landespflegegesetz i.V.m. Ziff. 3.2 der Verwaltungsvorschrift Landschaftsplanung in der Bauleitplanung nicht beachtet wurde. Ein Umwelterheblichkeitsnachweis ist auf Flächennutzungsplanebene für jede Nutzungsdarstellung zu erbringen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, das heißt, für die bislang unbebauten Flächen, die zur Zeit landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden oder brach liegen, ist gem. § 17 Abs. 4 LPfIG auf Flächennutzungsplanebene darzulegen, welche Folgen eine Bebauung auf die einzelnen Landschaftsfaktoren hat und in welchem räumlichen Bereich eine funktionale Kompensation theoretisch möglich ist.

Da auf Flächennutzungsplanebene noch keine exakte Bilanzierung erforderlich und nicht notwendig ist, genügt eine grob geschätzte Quantifizierung des zu erwartenden Eingriffs und die Zuordnung zu einer Landespflegefläche, die nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB in der Karte des Flächennutzungsplanes darzustellen ist.

Die jeweilige Zuordnung geeigneter Kompensationsflächen zu den landespflegerischen Aufwertungsmaßnahmen erfolgte regelmäßig auch in Textform und ist Bestandteil des Erläuterungsberichtes. Die Darstellung von Landespflegeflächen, die als Ersatzflächen für Eingriffe durch Baugebiete dienen, ist ebenso gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB darzustellen, wie jene Flächen, die landespflegerisch wertvoll sind und aus der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung voraussichtlich ausscheiden werden oder schon brach liegen.

In einem Gespräch mit Vertretern der Landwirtschaft sollte abgestimmt werden, welche Bereiche, die zur Zeit im Flächennutzungsplanentwurf als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, im Bedarfsfall als Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen im Sinne der Landespflege herangezogen werden können.

Bislang ist die Eingriffserheblichkeit geplanter Baugebiete trotz fortgeschrittenem Verfahrensstand der Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung nicht untersucht und dargelegt worden. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind generell nicht behandelt worden. Es fehlt eine dem Flächennutzungsplan-Maßstab angemessene Beschreibung der Umweltauswirkungen geplanter Baugebiete und eine entsprechende Darstellung funktional geeigneter Kompensationsräume.

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ebenfalls unzulänglich im Hinblick auf eine Beschreibung der landespflegerischen Zielvorstellungen für alle Änderungsbereiche. Die Landschaftsplanung der Stadt Lahnstein scheint nicht im vollen Umfang in die Abwägung eingestellt worden zu sein, da der vorliegende Erläuterungsbericht keine Argumente für oder gegen eine Berücksichtigung der Landespflege erkennbar enthält.

Wir beanstanden daher, dass § 17 Abs. 3 und § 17 Abs. 4 LPflG i.V.m. § 1 und § 1a BauGB auch im vorliegenden Fall nicht erfüllt ist. Für eine rechtsfehlerfreie Abwägung fehlt nach unserem Ermessen das dafür erforderliche landespflegerische Abwägungsmaterial. Es genügt nicht, den gutachterlichen Teil der Landschaftsplanung für jene Flächen des Flächennutzungsplanes anzuwenden, wo keine Nutzungen mit den Zielen der Landespflege konkurrieren und in allen anderen Fällen lediglich den Beschluss zu fassen, dass der landespflegerische Belang keinen Vorrang erhielt.

Die gesetzlichen Vorgaben verlangen, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz im Rahmen der Bauleitplanung zu entscheiden ist. Die Eingriffsregelung erst auf der Bebauungsplanebene zu bearbeiten, halten wir nicht für rechtskonform. Die Stadt hat die gesetzliche Verpflichtung, entsprechend dem Verursacherprinzip darzulegen, welche Auswirkungen ihre Planungen auf die Umwelt haben. Die fachlichen Bedenken der Landespflegebehörde zur Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung wurden nicht zum Anlass genommen, die fehlenden Prognosen über die Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklungsplanungen einzuholen.

Nach Prüfung dieser Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Ungeachtet der bisher erfolgten Abwägungen wiederholt die Untere Landespflegebehörde ihre erheblichen Bedenken gegen alle neuen und zum Teil auch bereits bestehenden Baugebiete.

Die Vielzahl der landespflegerischen Bedenken, die auch im Erläuterungsbericht wiedergegeben sind, wurden anschließend in großer Ausführlichkeit über vierzehn weitere Seiten kommentiert und abgewogen. Mit der der Landespflege eigenen Art, Bedenken pauschal auf grundsätzlich alle Maßnahmen auszudehnen, kann eine Entgegnung zum Teil auch nur ebenso pauschal erfolgen. Dabei sind im Erläuterungsbericht die acht großen, noch unbebauten Flächen (zu denen auch das Grenbachtal und die untere Erzbachstraße gehört) in aller Ausführlichkeit behandelt. Die neue Kommentierung des Baugesetzbuches führt dazu aus:

Dem Erläuterungsbericht nach Abs. 5 kommt nach dem Baugesetzbuch und besonders nach den Änderungen des BauGB durch das BauROG eine gestiegene Bedeutung zu, obwohl die entsprechende Vorschrift nicht geändert wurde. Zunächst behält der Erläuterungsbericht seine Funktion, die wesentlichen Elemente und Aussagen des Flächennutzungsplanes, seine Ziele und ihre Begründung verständlich und nachvollziehbar darzulegen. Auch die Einbettung des Planes in die allgemeinen Entwicklungsvorstellungen ist ebenso zu erläutern wie etwa die Abstimmung des Flächennutzungsplanes mit einer gemeindlichen Investitionsplanung. Eine gestiegene Bedeutung für den Erläuterungsbericht ergibt sich insbesondere aber daraus, dass der Gesetzgeber keine institutionalisierte Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eingeführt hat, sondern davon ausgegangen ist, dass diese Prüfung in die Bauleitplanung integriert durchzuführen ist. Es gehört daher zum notwendigen Inhalt des Erläuterungsberichtes, die Auswirkungen des Planes auf die Umwelt aber auch auf andere öffentliche und private Belange, in der für die Planstufe des Flächennutzungsplanes angemessenen Ausführlichkeit und Genauigkeit darzulegen. Dabei können sich diese Ausführungen nicht auf Vermutungen beschränken, sondern sie bedürfen fachlich korrekter und genügender Grundlagen. Hinzu kommt nunmehr nach § 1a Abs. 3 Satz 1 die Aufgabe des Flächennutzungsplanes, gemeindeweit durch geeignete Darstellungen für einen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu sorgen. Dazu wird es neben der Flächendarstellung in der Regel erforderlich sein, im Erläuterungsbericht die Ausgleichskonzeption der Gemeinde zu umreißen.

Dieser Absatz, ebenso wie § 5 Abs. 2a BauGB, wurde erst durch die Novellierung des Baugesetzbuches zum 1. Januar 1998 eingebracht. Im übrigen heißt es auch dort, dass

diese Ausgleichsflächen den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet werden können, wodurch sich keine Pflicht ergibt, diese Darstellungen - ebenso wie die anderen in § 5 Abs. 2 und 3 genannten - vornehmen zu müssen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein gründet sich aber nicht auf die Neufassung des Baugesetzbuches. Nach den allgemeinen Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB werden Verfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Es ist allerdings erlaubt, sofern mit einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen wurde, diese auch nach den Vorschriften des neuen Gesetzes durchzuführen. Die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes begann jedoch vor Inkrafttreten des neuen Baugesetzbuches am 30. Dezember 1997. Somit ist die Neufassung des Baugesetzbuches hierauf nicht anzuwenden und der Flächennutzungsplan soll - da diese Wahlmöglichkeit besteht - auch künftig nach der Fassung des Baugesetzbuches von 1993 weitergeführt werden.

Nicht nur deswegen gehen die Forderungen der Unteren Landespflegebehörde weit über den gesetzlichen Rahmen hinaus. Angesichts der ohnehin langen Bearbeitungszeit eines Flächennutzungsplanes und der bereits durchgeführten Schritte, wird es daher keinesfalls für notwendig erachtet, die Planung zu überarbeiten und kosten- und zeitaufwendige Untersuchungen über die Quantifizierung von Eingriffsflächen und die Berechnung sowie Auswahl der Ausgleichsflächen - in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern - durchzuführen.

Ungeachtet dessen wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Gespräche mit der Landwirtschaftskammer geführt, an denen auch diejenigen Landwirte teilnahmen, die in der Gemarkung Lahnstein insgesamt etwa 320 ha Nutzfläche bewirtschaften. Hierbei wurde deutlich, dass in den nächsten zehn Jahren keine Flächenaufgabe zu erwarten ist, hingegen mehrere Betriebe noch bereit sind, Flächenaufstockungen vorzunehmen. Hieraus ergab sich die Notwendigkeit, die jetzt bewirtschafteten Flächen bereits ausnahmslos als Flächen für die Landwirtschaft für Acker- und Grünlandnutzung darzustellen, wobei sich nur wenige geeignete Bereiche als Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen im Sinne der Landespflege herausgestellt haben. Von einer Kartierung dieser Flächen wird aber abgesehen - nicht nur aus vorgenannten Gründen des fehlenden rechtlichen Erfordernisses, sondern auch weil mit einer Festlegung solcher Flächen keine Bindung eingegangen werden soll. Ein anderer Aspekt dabei ist auch, dass bekanntlich der Grundstücksmarkt die Ausweisung von Grund und Boden als Bauland bzw. Ausgleichsflächen als Qualitätssteigerung wertet und bei einer notwendig werdenden Veräußerung entsprechend höhere Grundstückspreise zu erwarten sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bedenken der Unteren Landespflegebehörde hinsichtlich der rechtlichen Beurteilung des Flächennutzungsplanes nicht geteilt werden. Vielmehr scheint die Untere Landespflegebehörde mit ihren Anforderungen „über das Ziel hinausgeschossen“ zu sein und Forderungen zu stellen, die nach den gesetzlichen Grundlagen - insbesondere des BauGB 1993 - nicht belegbar sind bzw. sein müssen.

Angesichts der bereits mehrfach vollzogenen Abwägungen mutet der Vorwurf, es bestehe ein erhebliches Abwägungsdefizit, absurd an. Es drängt sich dagegen eher die Vermutung auf, dass die Untere Landespflegebehörde die bereits vollzogenen Abwägungen nicht im vollen Umfang zur Kenntnis genommen hat. Gerade im letzten Be-

schluss wird in aller Ausführlichkeit auf die gesetzlichen Grundlagen eingegangen und dargelegt, dass die vermeintlich nicht erfüllten Vorgaben aus dem BauGB '98 resultieren. Der Flächennutzungsplan wird aber noch nach dem Baugesetzbuch von 1993 weitergeführt. Dennoch greift die Untere Landespflegebehörde auch in ihrem erneuten Schreiben Paragraphen auf, die im Verfahren zur Fortschreibung des städtischen Flächennutzungsplanes noch nicht anzuwenden sind.

Es ist auch nicht zutreffend, dass die gefassten Abwägungsbeschlüsse lediglich beinhalten, dass der Landespflegerische Plan kein Vorrang erhalte. Vielmehr zeigt allein der Umfang, dass sich mit allen Belangen im Detail auseinandergesetzt wurde und - falls der Belang nicht berücksichtigt werden kann - eine dezidierte Abwägung erfolgte. Zutreffend ist allerdings, dass der jetzt vorliegende Erläuterungsbericht, der sich ausschließlich auf die Änderungsbereiche beschränkt, nicht in allen Punkten Argumente für oder gegen eine Berücksichtigung der Landespflege enthält. Dies resultiert nicht zuletzt daraus, dass die Beschlussfassung im Stadtrat entgegen der Verwaltungsvorlage und den Empfehlungen des vorberatenden Ausschusses gefasst wurden und der Niederschrift keine Anhaltspunkte zu entnehmen waren, aus welchen Gründen sich die Mehrheit des Rates gegen eine Berücksichtigung der landespflegerischen Belange ausgesprochen hat. Diese Ausführungen werden im Erläuterungsbericht für die Fassung des Feststellungsbeschlusses nachgeholt.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 11. März 1999 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wie folgt entschieden:

Der Verwaltungsvorlage entsprechend, beschließt der Stadtrat einstimmig, die vorgebrachten Vorwürfe zurückzuweisen und die Planung unverändert zu belassen.

1.11 Integration der Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung selbst gilt als eigenständiges Planwerk, das nicht durch andere Nutzungsinteressen beeinflussbar ist und deren Erstellung unbeeinflusst von politischen Zielsetzungen zu erfolgen hat. Der Landschaftsplan ist dabei wie ein „Gutachten“ zu verstehen, auf dessen Ergebnis nicht eingewirkt werden kann. Insoweit ist auch die Bearbeitung des Landschaftsplanes bereits abgeschlossen, das heißt alle erforderlichen Unterlagen liegen vor und wurden mit der maßgeblich zu beteiligenden Unteren Landespflegebehörde abgestimmt.

Die Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan, wie sie das rheinland-pfälzische Landespflegegesetz vorschreibt, bedeutet allerdings nicht, dass diese Aussagen, die meist Restriktionen für eine künftige bauliche Entwicklung darstellen, uneingeschränkt übernommen werden müssen. Vielmehr bestimmt § 17 Abs. 4 LPflG, dass im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan zur Umweltverträglichkeit darzulegen ist, aus welchen Gründen von den Landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen wird und wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und vermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen. Dieser Vorgang ist insofern vergleichbar mit dem in der Bauleitplanung üblichen Abwägungsvorgang, wobei die Aussagen des Landschaftsplanes wie Bedenken und Anregungen zu behandeln

sind und gegenüber den übrigen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Die Landschaftsplanung dient darüber hinaus nicht nur der Integration in den Flächennutzungsplan, sondern im weiteren auch den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege als eine Arbeitsgrundlage und Handlungsprogramm. Sie enthält Entscheidungsmaßstäbe für die Eingriffsregelung und die Umweltverträglichkeitsprüfung. Auch für den Fall, dass sich Planungsabsichten ändern oder neu entwickelt werden, kann auf die bestehenden Aussagen der Landschaftsplanung zurückgegriffen werden.

Folgende Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan stehen den formulierten Landespflegerischen Zielvorstellungen entgegen:

1.11.1 Wohnbauflächen nördlich und östlich der Industriestraße und der Gemarkungsgrenze zur Stadt Koblenz (Fläche W1)

Landespflegerische Zielvorstellung:

Die Landespflegerischen Zielvorstellungen des Landschaftsplanes verlangen nach einer Darstellung als Grünfläche mit Klimafunktion und Biotopvernetzungsfunktion.

Abwägung des Stadtrates:

Die Wohnbauflächen W1 entstand nach ursprünglicher Darstellung einer Gewerbefläche im 1979er Flächennutzungsplan durch die erste Änderung aus dem Jahr 1986. Diese Wohnbauflächen erhielten allerdings einen Abstand von ca. 100 m zur Gemarkungsgrenze nach Koblenz ein.

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine städtebaulich voll integrierte Fläche mit hoher wohnbaulicher Vorprägung, die aus den umgrenzenden Baugebieten „Horchheimer Höll“, „Im Mittelgesetz“ und „Hungergasse / Ernst-Dänzer-Straße“ resultiert.

Im Gegensatz zu anderen Wohnbauentwicklungen der Stadt Lahnstein führt die Bebauung dieses Areal zu deutlich niedrigeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Dies erkennt die Untere Landespflegebehörde auch mit ihren Bedenken bezüglich einer baulichen Entwicklung in Hochwasserbereichen, Hangbereichen oder im Hochplateau „Auf der Höhe“. Unter diesen Entwicklungsmöglichkeiten stellt sich das vorhandene Gebiet noch mit den geringsten Eingriffsfolgen dar.

Dagegen erscheinen die Landespflegerischen Zielvorstellungen zur Erhaltung des Gebietes aus klimatologischen Gründen nicht substantiiert und wenig sachgerecht. Das Ziel einer Biotopvernetzungsfunktion wird jedoch dahingehend aufgegriffen, dass das Gebiet nur durch einen Bebauungsplan mit entsprechend qualifiziertem Landespflegerischen Begleitplan entwickelt werden darf. Im Flächennutzungsplan ist durch die eingetragene Schraffur festgelegt, dass das Gebiet bei der konkreten Bebauungsplanung mit einem Mindestanteil öffentlicher Grünflächen ausgestattet sein muss. Die Anordnung der Grünflächen kann im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Eine eventuell sich abzeichnende Immissionsproblematik in bezug auf den von B 42 und Industriestraße ausgehenden Lärm muss im Bebauungsplan-Verfahren, ggfls. auf der Grundlage eines qualifizierten Immissionsgutachtens geklärt werden. Durch angemessene bauliche Vorkehrungen ist dann sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden können.

Nachdem sich der Stadtrat in der Sitzung am 21. Januar 1997 dafür ausgesprochen hat, die Zielvorstellungen des Landschaftsplanes hinter die Darstellung der Wohnfläche zurückzustellen, dabei aber einen Abstand von 40 m zur Gemarkungsgrenze vorzusehen, wurde dieser Beschluss in öffentlicher Sitzung am 21. Juli 1997 revidiert. Im Zuge der Vorstellung und Beratung erster Entwürfe über den Bebauungsplan „An der alten Markthalle“, der flächendeckend über dem Gebiet W1 liegt, hat sich der Stadtrat einvernehmlich dafür ausgesprochen, die bauliche Ausdehnung bis an die Gemarkungsgrenze zur Stadt Koblenz vorzusehen.

Grund hierfür war die detaillierte Entwurfsplanung für das neue Baugebiet, die aufgezeigt hat, dass sich ein verbleibender Grünstreifen als unbebaute Fläche zwischen den nahezu zusammengewachsenen Städten nicht sinnvoll integrieren lässt. Im Zuge des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde auf eine weitere, sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung mehr Wert gelegt, als es der Darstellung einer Grünfläche mit Klimafunktion und Biotopvernetzungsfunktion beigemessen wird.

1.11.2 Wohnbauflächen oberhalb der Deines-Bruchmüller-Kaserne zwischen den Bebauungsplänen „An der grünen Bank“ im Norden und „Auf der kleinen Hohl“ im Süden (Fläche W2)

Landespflegerische Zielvorstellung:

Die Hanglage oberhalb der Kaserne und östlich der B 42 an der Grenze zu Koblenz-Horchheim ist aus siedlungsökologischer, landschaftsästhetischer und klimatologischer Sicht von Bedeutung. Den landespflegerischen Zielvorstellungen des Landschaftsplanes steht die Darstellung von Wohnbauflächen nicht grundsätzlich entgegen. Es wird aber eine angemessene Berücksichtigung der Landespflegerischen Belange gefordert.

Abwägung des Stadtrates:

(Hinweis: Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der grünen Bank“ gelegenen Flächen sind zwar noch überwiegend unbebaut, stellen aber aufgrund der seit 1985 gegebenen Rechtskraft des Planwerkes keine Neubauflächen im Sinne der Flächennutzungsplan-Fortschreibung dar.)

Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung am 28. Oktober 1996 dazu entschlossen, die Landespflegerischen Zielvorstellungen des Landschaftsplanes bezüglich einer angemessenen Berücksichtigung der Landespflegerischen Belange in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Wohnbauflächen W2 stellen die letzte großflächige und integrierbare Wohnbauentwicklungsmöglichkeit im Stadtgebiet Lahnstein dar und ist bereits im 1979er Flächennutzungsplan enthalten.

Durch die wohnbauliche Vorprägung im Osten und Süden sowie einem rechtskräftigen Bebauungsplan im Norden als auch durch die ausschlaggebende Präsenz der Deines-Bruchmüller-Kaserne handelt es sich um ein städtebaulich voll integriertes Gebiet. Die Erschließung dieses Innenbereiches im Stadtgefüge drängt sich geradezu auf. Nachhaltige Belange, die gegen eine solche Wohnbauentwicklung sprechen, sind nicht zu erkennen. Detaillösungen, insbesondere hinsichtlich des Immissionssschutzes und der angemessenen Berücksichtigung der Landespflegerischen Belange sind auf der Ebene der konkreten Bauleitplanung lösbar.

Gemeindenachbarliche Abstimmung

Während der ersten Öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes wurden von der benachbarten Stadt Koblenz nachfolgende Bedenken und Anregungen eingereicht:

Die in Ihrem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1979 dargestellte Durchlüftungszone und Frischluftschneise westlich und östlich der B 42 entlang der gemeinsamen Gemeindegrenze ist zum größten Teil noch intakt und sollte auf jeden Fall in einer Breite von 40 bis 60 m erhalten bleiben.

Diese Fläche ist also noch in der Lage, bei einer austauscharmen Wetterlage Kaltluft abfließen zu lassen und sorgt somit für ein gesundes Wohnumfeld der Horchheimer Bürger und der von ihnen in den geplanten Wohngebieten dann lebenden sowie der westlich der B 42 wohnenden Menschen.

Die im Auftrag der Stadt Koblenz erarbeitete Klima-Analyse aus dem Jahr 1983 ergab, dass die Fläche eine starke nächtliche Abkühlung der Oberfläche erfährt und bei austauscharmer Wetterlage als Kaltluftspender für den gesamten westlichen Bereich bis zum Rhein dient.

Aus diesem Grunde möchten wir darauf aufmerksam machen, dass die von Ihnen total verplante Fläche von dem Wohngebiet „Im Lag“ bis zur B 42 eine Klimabeeinträchtigung bis zum Rhein nach sich ziehen wird. Die Wiederholungsbefliegung zur Vertiefung der Klima-Untersuchung für die Stadt Koblenz mit angrenzenden urbanen Bereichen hat als Vorergebnis die 1983 erfolgte Analyse bestätigt.

Uns ist unverständlich, dass Sie trotz unseres oben angeführten Einwandes ohne Langzeitmessung - ca. ein Jahr - in Ihrem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan diese Untersuchungsergebnisse nicht aufnehmen, indirekt diese sogar negieren.

Erhebliche Bedenken müssen gegen das von Ihnen nahtlos zwischen der B 42 und der geplanten östlichen Wohngebiet dargestellten „einschränkten Gewerbegebiet“ geltend gemacht werden, da hier damit zu rechnen ist, dass großflächige Funktionsbauten das Kleinklima noch nachträglich negativ belasten und zusätzliche Immissionen entstehen.

Auch die von Ihnen dargestellte Wohnbaufläche westlich der B 42 schließt nunmehr direkt an die Gemeindegrenze an und führt zu einem Zusammenwachsen der beiden unabhängigen Gemeinden und durch die dann zu erwartende Bebauungsverdichtung zu der bereits aufgeführten Verschlechterung des Kleinklimas bzw. zu einer Barriere der noch verbleibenden, vom Osten abfließenden Kaltluft. Unseres Erachtens sollte auch hier ein ca. 40 m breiter Grünstreifen entlang der Grenze erhalten bleiben.

Das Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht hat in den Jahren 1976/77 an fünf fest installierten auf die Stadt Koblenz verteilten Klimameßstationen festgestellt, dass in Horchheim die größte Schwülebelastung für Koblenz bei austauscharmer Wetterlage besteht. Unseres Erachtens trifft dies zumindest auch für den Randbereich der Stadt Lahnstein zu.

Um unter anderem auch das Mikroklima in Horchheim zu verbessern, wurde schon vor Jahren für diesen Stadtteil ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der die Möglichkeit der Wohnumfeldverbesserung aufzeigt, die bei veränderten Bedingungen stufenweise verwirklicht wird.

Die im Flächennutzungsplankonzept dargestellten Flächen für Wohnen, Gewerbe und Mischnutzung sowie der projektierte Baumarkt lassen einen deutlichen Anstieg der Pendlerbewegung von und in das Oberzentrum Koblenz erwarten. Da die Durchfahrt des Stadtteils Horchheim in Zukunft nicht mehr möglich ist, ist eine weitere Verkehrsbelastung auf der B 42 und in Fortführung der Pfaffendorfer Brücke zu erwarten. Zu diesen

Verkehrsproblemen bzw. zum ÖPNV ist in Ihrer Flächennutzungsplanfortschreibung keine Aussage getroffen worden. Hier müsste noch Ihrerseits eine detaillierte Aussage erfolgen.

Der mittlerweile fertiggestellte Baumarkt mit Tankstelle, Waschstraße und Autoservice haben den Ziel- und Quellverkehr von der alten B 42 und der Emser Straße bereits merklich verstärkt.

Die im Flächennutzungsplankonzept dargestellten Flächen für Wohnen, Gewerbe und Mischnutzung lassen jedoch einen noch größeren Anstieg der Pendlerbewegung von und in das Oberzentrum Koblenz erwarten. Auch der grenzüberschreitende ÖPNV - Koblenz/Lahnstein - wird durch das Ansteigen des Ziel- und Quellverkehrs in seiner Durchlässigkeit immer stärker behindert, so dass für diese Linie durch die Emser Straße keine Beschleunigungsprogramme durchgesetzt werden können.

Seitens der Stadt Koblenz wird die Entwicklung innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Flächen, aus denen sich das produzierende Gewerbe zusehends zurückzieht, mit Sorge verfolgt. Hier besteht die Gefahr, dass auf diesen freierwerdenden Flächen sich immer mehr verkehrsintensive Betriebe des Freizeitgewerbes, Dienstleistungen, des Einzelhandels etc. ansiedeln, die einen starken Ziel- und Quellverkehr erzeugen.

Abwägung des Stadtrates:

Nach Prüfung dieser Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Die Bedenken, entlang der gemeinsamen Gemeindegrenze eine Durchlüftungszone und Frischluftschneise in einer Breite von 40 bis 60 m zu erhalten, müssen in der Abwägung zweigeteilt werden auf die Bereiche westlich und östlich der B 42. Dies allein deshalb, da es sich nicht nur um zwei verschiedene Baugebiete handelt, sondern auch in beiden Gebieten unterschiedliche Vorprägungen bestehen - sowohl auf Seiten der Stadt Lahnstein als auch der Stadt Koblenz.

Die Untersuchungsergebnisse hinsichtlich einer Klimabeeinträchtigung „von dem Wohngebiet „Im Lag“ bis zum Rhein sind nicht vorbehaltlos anzuerkennen. Hierzu wurde bereits wie folgt ausgeführt:

Eine klimatische Bedeutung für den Ortsbereich von Koblenz-Horchheim oder von Lahnstein ist aufgrund der trennenden, immissionsbelastenden B 42 nicht zu erkennen. Die B 42 stellt durch die Anrampung eine deutliche Zäsur zwischen der Hanglage und dem Talbereich dar. Ein breitflächiger Grünzug lässt sich von hier bis zum ca. 600 m entfernten Rheinufer aufgrund des vorhandenen industriellen und gewerblichen sowie wohnbaulichen Bestandes nicht mehr realisieren. Die Funktion eines ausreichend dimensionierten Grünzuges vom Waldbereich des Lichterkopfes bis zur B 42 auf einer Länge von rd. 500 bis 600 m ist von der Landespflege nicht plausibel dargelegt. Klimatische Bedeutung kann einem solchen Grünzug nicht zukommen, da die mögliche Frischluft spätestens durch die Immissionsbelastungen der B 42 nicht mehr als Frischluft, sondern als belastete Luft im Siedlungsbereich um die Christian-Sebastian-Schmidt-Straße auftreten würde. Auch eine biotopvernetzende Funktion von herausragender Bedeutung ist nicht nachvollziehbar, da die B 42 für die potenziell betroffenen Vegetations- und Faunenstrukturen eine nachhaltige Zäsur darstellt.

Für den Bereich östlich der B 42 hat sich der Stadtrat bereits im mit dieser Thematik auseinandergesetzt und die Argumentation zur Freihaltung der gesamten Fläche als nicht nachvollziehbar zurückgewiesen. Um eine Zäsur zwischen der Stadtgrenze von Koblenz und dem Siedlungsbereich von Lahnstein auch optisch anzuzeigen, sollten nach Beschluss des Stadtrates Bauflächen östlich der B 42 einen Abstand von 50 m zur Gemarkungsgrenze einhalten. Damit wurde eine Verringerung des Grünzuges und eine Vergrößerung der Bauflächen gegenüber dem 1979er Plan erreicht, der diesen auf einer Breite zwischen 80 und 160 m vorsah.

Der aus der neuen Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelte Bebauungsplan Nr. 29 - Gewerbepark Hermsdorfer Straße, wie er vom Stadtrat in der Sitzung am 8. Juni 1998 anerkannt wurde, entwickelt aus der Vorgabe eine Planung, in der der Grünstreifen je nach Situation der Grundstückszuschnitte sowie des parallel verlaufenden Weges zwischen 46 und 52 m breit ist. Eine Bebauung bis an die Gemarkungsgrenze heran - soweit nicht von der dort bereits bestehenden Firma seit Jahren schon geschehen - wird durch den Bebauungsplan Nr. 29 ausgeschlossen.

Östlich des Bebauungsplanes Nr. 29 setzt sich der Grünstreifen zwischen Koblenz und Lahnstein in einer Breite von 50 m fort. Die damit erreichbare Vergrößerung von Wohnbauflächen soll sich in der verbindlichen Bauleitplanung durch die vom Stadtrat beschlossene Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 - An der grünen Bank, niederschlagen.

Angesichts der Tatsache, dass die bestehende Bebauung auf dem Gemarkungsgebiet Koblenz weiträumigen Abstand von der Gemarkungsgrenze hält und selbst an der engsten Stelle 40 m nicht unterschreitet, wird der auf Lahnsteiner Gebiet eingehaltene Abstand von 50 m als ausreichend angesehen.

Weitere Bedenken hinsichtlich erwarteter Nutzungen innerhalb der gewerblichen Bauflächen decken sich mit der Eingabe der Stadt Koblenz vom 18. Februar 1998 zum Bebauungsplan Nr. 29 - Gewerbepark Hermsdorfer Straße. Diese hat der Stadtrat in diesem Verfahren bereits beraten und zurückgewiesen. Dabei hieß es:

Das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes künftig auch verkehrsintensive Betriebe ansiedeln, ist nicht ausgeschlossen. Vielmehr erlaubt aber gerade die Lage des neuen Gewerbeparks, dass sich der Verkehr auf kurzem Wege vom klassifizierten Straßennetz zum Gewerbepark bewegen kann. Da auch keine unmittelbare Verbindung zur Gemarkung Koblenz vorgesehen ist, sind die zitierten Befürchtungen - wie sie parallel zur Situation der Koblenzer Straße / Emser Straße (Horchheim) gesehen werden - im Falle des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht nachzuvollziehen.

Die jetzt darüber hinaus geäußerten Bedenken, die eine weitere Verkehrsbelastung der B 42 und in Fortführung der Pfaffendorfer Brücke erwarten ließen, sind keinesfalls Problempunkte, die im Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein zu lösen sind - ungeachtet dessen, ob sie überhaupt aus der flächenmäßigen Nutzung zweier schon seit Jahren bestehender Bauflächendarstellungen resultieren. Detaillierte Aussagen zu diesen prognostizierten Verkehrsproblemen bzw. zum ÖPNV wird der Lahnsteiner Flächennutzungsplan daher nicht aufnehmen. Soweit auch ein „noch größerer Anstieg der Pendlerbewegung von und in das Oberzentrum Koblenz“ erwartet wird, wird dies nicht als Fehlentwicklung innerhalb des vom Landesentwicklungsprogramms so definierten „hochverdichteten Raum“ Koblenz gesehen. Hierzu gehört neben Koblenz, Andernach, Bendorf, Neuwied, Vallendar, Weißenthurm und Höhr-Grenzhausen auch die Stadt Lahnstein - das heißt, die Ziele und Grundsätze, die das Landesentwicklungsprogramm vorgibt, gelten für alle genannten Gemeinden.

Im Landesentwicklungsprogramm heißt es:

Die nachhaltige Funktionsfähigkeit der hochverdichteten Räume als Gebiete mit hohen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Interdependenzen und Aktivitäten als Standorte für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe, aber auch Erholung, ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen (...).

Vor allem in den Bereichen Bauland- und Gewerbeflächenausweisung, Verkehr und Freiflächensicherung ist die interkommunale Abstimmung zu verstärken.

In den hochverdichteten Räumen ist eine Struktur von Wohnbebauung, Arbeitsplätzen, Dienstleistungen sowie Grün- und Freiflächen anzustreben, die der hier lebenden Bevölkerung günstige Lebensbedingungen gewährleistet. Das Prinzip der Durchmischung einzelner Funktionen soll verstärkt beachtet werden, um die Erreichbarkeit zu verbessern und Verkehr zu vermeiden bzw. öffentliche Verkehrsträger zu begünstigen.

Die Erläuterungen im Landesentwicklungsprogramm erkennen hierzu, dass erst die hohe Konzentration von Einwohnern und Beschäftigten auf geringer Fläche und sehr günstige großräumige Erreichbarkeitsverhältnisse die hochverdichteten Räume zu attraktiven Standorten macht, aber die bereits bestehenden, einander vielfältig überlagernden Nutzungskonflikte verstärkt. Im Interesse einer nachhaltigen Funktionsfähigkeit der hochverdichteten Räume, zur Minimierung von Zielkonflikten zwischen Flächenausweisungen für Bauland und Gewerbe einerseits sowie den ökologischen Belangen andererseits, und als Grundlage der weiteren Entwicklung einer differenzierten Siedlungsstruktur sei die innere Entwicklung der hochverdichteten Räume daher am zentralörtlichen System zu orientieren.

Mit den beiden hier zur Diskussion stehenden, von der Stadt Koblenz negativ betrachteten Bauflächenausweisungen wird diesen Vorgaben mittelbar Rechnung getragen. In „Schrittweite“ neben dem Oberzentrum Koblenz gelegen, tragen sowohl die gewerblichen als auch Wohnbauflächen dazu bei, den „hochverdichteten Raum Koblenz“ zu stärken. Dass sich hierbei Nutzungskonflikte ergeben, weiß auch das Landesentwicklungsprogramm.

Ob der benannte Nachteil, dass für die ÖPNV-Linie durch die Emser Straße in Koblenz-Horchheim keine Beschleunigungsprogramme durchgesetzt werden können, tatsächlich ursächlich mit dem beiden vorgenannten Bauflächendarstellungen im Zusammenhang zu bringen ist, wird jedoch in Frage gestellt. Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses beider neuen Gebiete an die Auffahrts- bzw. Abfahrtsäste der B 42 ist jedoch zu vermuten, dass die Wegeführung über Koblenz-Horchheim hiervon nicht spürbar betroffen sein wird. Im übrigen ist auch Koblenz-Horchheim unmittelbar an das klassifizierte, überörtliche Straßennetz angebunden.

Der grenzüberschreitende ÖPNV zwischen Koblenz und Lahnstein soll in Zukunft durch die Anlegung einer „Busspur“ in Verlängerung der Straße „Im Baumgarten“ bis zum Anschluss „Hermsdorfer Straße“ verbessert werden. Diese Zielvorstellung wird durch nachrichtliche Eintragung im Flächennutzungsplan aufgenommen und an die Stadt Koblenz weitergegeben, auch die dortige Planung entsprechend vorzubereiten.

Öffentliche Auslegung

Während der ersten Öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes wurden weitere Bedenken und Anregungen von Bürgern eingereicht. Sie zielten darauf ab, Grundstücke, die innerhalb des freizuhaltenden Grünstreifens liegen, bebauen zu können. Unter anderem wurde vorgebracht:

Am 31. Januar 1996 habe ich das Grundstück gekauft. Unser Wunsch wäre es, dieses Grundstück einmal bebauen zu dürfen. Deshalb bitten wir Sie hiermit um die Aufnahme dieses Grundstückes in den Bebauungsplan.

Wie ich bereits mitteilte, habe ich den Wunsch das oben genannte Grundstück zu bebauen. Möglicherweise sollte dies ein Mehrfamilienhaus zur Vermietung sein. Dies würde in Lahnstein zusätzlichen Wohnraum schaffen.

fen und kurzfristig Arbeitsplätze sichern. Deshalb bitte ich Sie hiermit, das Grundstück in den Bebauungsplan „Grüne Bank“ mit aufzunehmen. Da der Bebauungsplan Nr. 33 „An der alten Markthalle“ auch bis zur Stadtgrenze geht, bitte ich Sie, die Bebauung der „Grünen Bank“ ebenso bis zur Grenze oder 10 m davor zuzulassen.

An der betreffenden Stadtgrenze Nord vom Rhein bis zum Lag auf ca. 1,5 km Länge wurden beidseitig der Städte Lahnstein und Koblenz schon ca. 20 bis 30 Häuser direkt auf die Grenze oder innerhalb der 40 m gebaut. Einigen wenigen Bürgern soll nun auf ca. 200 m Länge verwehrt werden, was ca. 80 % der betroffenen Bürgern bereits erlaubt wurde. Im Interesse der Gleichbehandlung bitte ich Sie, Ihre Entscheidung nochmalig zu überdenken und allen Bürgern eine Bebauung bis zur Stadtgrenze oder 10 m davor zu genehmigen. Unserer Stadt würde kein wertvolles Baugebiet und damit verbundener Wohnraum verloren gehen und Sie könnten dokumentieren, dass Sie unparteiisch und gerecht gegenüber jedermann sind.

Zwischenzeitlich habe ich die Stadt Koblenz angeschrieben und nachgefragt, ob sie einer Bebauung innerhalb der 40 m zur Stadtgrenze zustimmen. Die Antwort lautet: „Dies liege allein in der Planungshoheit der Stadt Lahnstein“. Somit hat die Stadt Koblenz nichts dagegen, wenn der Stadtrat von Lahnstein meinem Anliegen zustimmt. Deshalb bitte ich Sie nochmalig im Interesse der Gleichbehandlung, eine Bebauung zuzulassen.

Meines Wissens wurde in der Planung des Flächennutzungsplanes nur festgelegt, dass dieser Plan mit einem Mindestanteil öffentlicher Grünflächen ausgestattet sein muss. Die landespflegerische Zielvorstellung soll seine angemessene Berücksichtigung finden. Herr Kießling von der Unteren Landespflegebehörde hat mir am 20. März 1996 fernmündlich bestätigt, dass der Stadtrat bezüglich der Auslegung der Grünflächen in seinen Entscheidungen frei ist und somit auch mein Grundstück als Baugrundstück ausweisen kann. Nach Ihrem jetzigen Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück als private Grünfläche ausgewiesen. Danach schließt sich eine öffentliche Grünfläche mit einem möglichen Geländespielplatz an. Hinter diesem Spielplatz dehnt sich eine um mehrere Quadratkilometer lange Grünfläche bis fast nach Bad Ems aus. Bei dieser Ansammlung von Grünflächen hoffe ich, dass mein bescheidenes Gelände nicht ausschlaggebend für die Erfüllung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes ist.

Weiterhin hat mir die Stadt Koblenz bestätigt, dass sie keinen Einfluss auf eine Bebauung in Lahnstein haben, sondern dieses alleine der verbrieften Planungshoheit der Stadt Lahnstein obliegt. Da in der Bauflucht vom Lag bis zum Rhein schon unzählige Häuser oder Gewerbe direkt auf die Stadtgrenze oder daneben gebaut wurden, müsste hier der Artikel 3 des Grundgesetzes gelten „alle Menschen sind vor dem Gesetz gleich“ Da weder ein Einwand der Stadt Koblenz noch der Landespflegebehörde zu erwarten ist, bitte ich nochmalig mein Grundstück als Baugelände in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

In der obengenannten Angelegenheit haben wir Sie bereits angeschrieben, aber noch nicht alle Gründe vorgetragen, warum wir glauben, dass eine Bebauung auf dem genannten Grundstück möglich sein könnte.

Dieses Grundstück ist in dem zur Zeit aufgestellten Flächennutzungsplan als Grünland ausgewiesen. Links von unserem Grundstück liegen die Flurstücke (...), dahinter ist der Gewerbepark „Hermsdorfer Straße“ geplant. Das Gelände rechts von unserem Grundstück gehört zur Zeit der Bundeswehr. Unseres Wissens will der Bund dieses Gelände verkaufen. Bis unmittelbar vor unserem Grundstück und den Flurstücken (...) ist zur Zeit im Flächennutzungsplan eine Bebauung erlaubt. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Straßenführung sieht keine Anbindung an unsere und die daneben liegenden Flurstücke vor.

Die Argumente, warum die Stadt Lahnstein für unser Grundstück bisher kein Baugelände vorgesehen hat, waren:

- die Stadt Koblenz wünschte einen 40 m Bauabstand zur Stadtgrenze,
- die Untere Landespflegebehörde wünscht dieses Gelände als ausgewiesenes Grünland,
- die Bebauung unseres Grundstückes - ohne dass die bereits aufgeführten Grundstücke auf der linken Seite bebaut werden dürften - würden uns bevorteilen,
- der Beigeordnete der Stadt Koblenz hat mir am 18. März 1997 schriftlich bestätigt, dass sie keinen Einfluss auf eine Bebauung in Lahnstein haben, sondern dieses alleine der verbrieften Planungshoheit der Stadt Lahnstein obliegt. Somit hat die Stadt Koblenz auch nichts dagegen, wenn die Stadt Lahnstein unserem Anliegen zustimmt. Auch sicher deshalb, weil sich Koblenz nicht an den Bauabstand hält. So sind in Horchheim, unmittelbar an der Stadtgrenze, schon unzählige Häuser gebaut worden. Gleichfalls hat die Stadt Lahnstein an der Stadtgrenze eine Vielzahl von Baugenehmigungen erteilt, so z.B. in der Kölner Straße und der Weitenbornstraße. Firmen wie z.B. die Firma Geiger liegen schon seit Jahren unmittelbar an der Stadtgrenze.
- Nach unseren Informationen wurde in der Planung des Flächennutzungsplanes nur festgelegt, dass dieser Plan ein Mindestanteil an öffentlichen Grünflächen ausweisen muss. Die landespflegerische Zielvorstellung

soll seine angemessene Berücksichtigung finden. Herr Kießling von der Unteren Landespflegebehörde hat mir am 20. März 1996 fernmündlich bestätigt, dass der Stadtrat bezüglich der Auslegung der Grünflächen in seinen Entscheidungen frei ist und somit unser Grundstück als Baufläche ausweisen kann.

- Mit den vier Besitzern der Grundstücke links neben unserem Flurstück haben wir gesprochen. Alle möchten schon seit Jahren, dass ihr Flurstück als Baugelände ausgewiesen wird. Sie wussten teilweise nicht, dass die Planung schon so weit fortgeschritten ist. In den nächsten Tagen werden sie sich an Sie wenden und auch einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes stellen.

Im Interesse der Gleichbehandlung bitten wir fünf Anlieger eine Bebauung in dem genannten Bereich zu ermöglichen. Es handelt sich um eine Fläche von ungefähr 6.000 m². Diese geringe Fläche ist sicher bezüglich der Grünfläche nicht ausschlaggebend. Auch weil sich auf den Grundstücken - Richtung Bad Ems - Waldgelände mit viel Grünfläche anschließt.

Möglicherweise wird die Stadt Lahnstein das Bundeswehrgelände kaufen. Sie würden sich selbst - ohne Straßenanbindung - in der Nutzung und Vermarktung dieses Geländes einengen.

Die geplanten Baumaßnahmen würden Wohnraum schaffen und in der heutigen, schwierigen Zeit Aufträge vergeben und Arbeitsplätze sichern. Es würde kein wertvolles Baugebiet verloren gehen und Sie könnten dokumentieren, dass Sie unparteiisch und gerecht gegenüber jedermann sind. Wir hoffen, dass Sie nicht wenigen Bürgern verwehren, was schon den meisten Anwohnern erlaubt wurde.

Abwägung des Stadtrates:

Nach Prüfung der Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Die landespflegerischen Zielvorstellungen des Landschaftsplanes betonen die Freihaltung einer „Klimaschneise“ zwischen der Bebauung von Koblenz-Horchheim und der Stadt Lahnstein. Aus siedlungsökologischer, landschaftsästhetischer und klimatologischer Sicht sollte daher die Freihaltung eines Grünzuges zwischen den jetzt bestehenden Bauungen gewährleistet werden, um den Waldbereich mit der Talaue räumlich zu verbinden.

Der Stadtrat hatte sich bereits mit dieser Thematik auseinandergesetzt und die Argumentation zur Freihaltung der gesamten Fläche als nicht nachvollziehbar zurückgewiesen. Um eine Zäsur zwischen der Stadtgrenze von Koblenz und dem Siedlungsbereich von Lahnstein auch optisch anzuzeigen, sollten nach Beschluss des Stadtrates die Bauflächen östlich der B 42 einen Abstand von 50 m zur Gemarkungsgrenze einhalten. Damit wurde eine Verringerung des Grünzuges und eine Vergrößerung der Bauflächen gegenüber dem 1979er Plan erreicht, der diesen auf einer Breite von ca. 80 m vorsah.

Der aus der neuen Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelte Bebauungsplan Nr. 29 - Gewerbepark Hermsdorfer Straße, wie er vom Stadtrat in der Sitzung am 8. Juni 1998 anerkannt wurde, entwickelt er aus dieser Vorgabe eine Planung, in der der Grünstreifen je nach Situation der Grundstückszuschnitte sowie des parallel verlaufenden Weges zwischen 46 und 52 m breit ist. Eine Bebauung bis an die Gemarkungsgrenze heran - soweit nicht von der dort bereits bestehenden Firma seit Jahren schon geschehen - wird durch den Bebauungsplan Nr. 29 ausgeschlossen.

Östlich des Bebauungsplanes Nr. 29 setzt sich der Grünstreifen zwischen Koblenz und Lahnstein in einer Breite von 50 m fort. Die damit erreichbare Vergrößerung von Wohnbauflächen soll sich in der verbindlichen Bauleitplanung durch die vom Stadtrat beschlossene Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 - An der grünen Bank niederschlagen. Dieser Bebauungsplan befindet sich im Änderungsverfahren.

Bis dahin gilt noch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10, der seit dem 27. März 1985 den Grünstreifen zwischen Koblenz und geplanter Bebauung der „Grünen Bank“ als „Grün- und Gartenfläche“ in einer Breite von 75 m verbindlich verplant.

In dieser „Grün- und Gartenfläche“ liegen die Grundstücke der Einwender. Etwa hälftig ragen alle drei Grundstücke in den freizuhaltenden 50 m Streifen des neuen Flächennutzungsplanes.

Durch die avisierte Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird dieser bis zum Rand des 50 m-Streifens vergrößert werden, so dass voraussichtlich Teile der genannten Grundstücke hierdurch Baulandqualität erhalten werden - unter Berücksichtigung der im Zuge der Baulandumlegung abzugebenden Flächen für die neue Bodenordnung.

Das Grundstück des Einwenders liegt nicht im Bebauungsplan Nr. 10, wird aber durch dessen Änderung/Erweiterung ebenfalls teilweise mit einbezogen.

Unter diesen Voraussetzungen kann den Wünschen der Einwender zumindest teilweise stattgegeben werden, zumal dies bereits den jetzigen Darstellungen des offengelegten Flächennutzungsplanes entspricht. Dies bedeutet - zur Klarstellung - jedoch nicht, dass sofort gebaut werden kann: es handelt sich lediglich um die teilweise Darstellung dieser Grundstücke als Wohnbaufläche, mit allen Konsequenzen, die damit zusammenhängen. Den darüber hinaus geäußerte Wunsch, auf den Grünstreifen zwischen Koblenz und Lahnstein gänzlich zu verzichten, das heißt, die Wohnbauflächendarstellung bis an die Gemarkungsgrenze auszudehnen und damit alle vier genannten Grundstücke in voller Größe einzubeziehen, kann nicht stattgegeben werden.

Die Reduzierung des beschlossenen Abstands von 50 m auf „Null“ würde die nicht unberechtigten Belange der Landespflege und auch Landesplanung (Zäsur zwischen Siedlungen) in vollem Umfang verkennen und unberücksichtigt lassen. Dies kann bei einer bestehenden Forderung, den gesamten Streifen unbebaubar zu belassen, nur im Sinne eines „Kompromisses“ behandelt werden, der den vorgenannten Belangen in einer noch als ausreichend zu betrachtenden Breite von zumindest 50 m entgegenkommt.

Die neben der fachlichen Argumentation vorgebrachten Einwände, hier würde keine Gleichbehandlung vollzogen und „wenigen Bürgern verwehrt, was bereits etwa 80 % der Anwohner erlaubt wurde“, sind fehl am Platz. Im gesamten Bereich östlich der B 42 sind - außer einer seit Jahren bestehenden Firma - keine Gebäude vorhanden oder geplant, die sich in einem solchen Abstand zur Stadtgrenze befinden. Dies trifft auch auf die Koblenzer Seite der Gemarkungsgrenze zu, wo selbst das nächststehende Gebäude einen Abstand von 40 m einhält. Mit den Flächen westlich der B 42 ist die Lage nicht vergleichbar, da hier sowohl auf Koblenzer als auch Lahnsteiner Seite bis unmittelbar an die Gemarkungsgrenze herangebaut wurde, so dass die Trennung der beiden Städte in der Örtlichkeit nicht mehr ablesbar ist. Da die landespflegerischen und insbesondere klimatologischen Umstände völlig unterschiedlich sind, sind Vergleiche zwischen diesem Gebiet und den Flächen östlich der B 42 nicht möglich.

Die Stadtverwaltung Koblenz hat auf Nachfrage, ob sie ihre Bedenken hinsichtlich des einzuhaltenden Abstandes aufgrund der zitierten Aussagen nunmehr zurücknimmt, wie folgt mitgeteilt:

Die am 23. Januar 1995 erfolgte Stellungnahme der Stadt Koblenz bezüglich der 1. Fortschreibung des integrierten Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein wird seitens des Stadtrates und der Verwaltung der Stadt Koblenz inhaltlich weiterhin voll vertreten. Mit Schreiben vom 28. Februar 1997 hat Herr H. an die Verwaltung der Stadt Koblenz das Ansinnen herangetragen, von ihrer o.a. Stellungnahme Abstand zu nehmen und die Verwaltung der Stadt Lahnstein zu bewegen, seine vorgetragenen Bedenken zu akzep-

tieren. Mit Schreiben vom 18. März 1997 wurde Herr H. seitens der Stadt Koblenz lediglich auf die im BauGB festgeschriebenen gesetzlichen Verfahrensgänge und Planungshoheit der für ihn zuständigen Genehmigungsbehörde - Stadt Lahnstein - hingewiesen. Eine Rücknahme bzw. Abminderung der o.a. Stellungnahme vom 23. Januar 1995 zu Ihrem Flächennutzungsplan wurde jedoch nicht vorgenommen.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 26. Oktober 1998 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wie folgt entschieden:

In kurzen Stellungnahmen sprechen sich die Ratsmitglieder Adler (SPD), Schäfer (CDU) und Körber (FBL) namens ihrer Fraktionen gegen die Ausweisung eines Grünstreifens von 50 m zur Gemarkungsgrenze Koblenz aus, das heißt, den vorstehenden Eingaben wird stattgegeben.

Im Gegensatz zu der bisherigen Beschlusslage und der daraus resultierenden Abwägungsempfehlung der Verwaltung beschließt der Stadtrat mit 29 Stimmen dafür bei 4 Enthaltungen, auf den im Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes „An der grünen Bank“ vorgesehenen 50 m Grünstreifen zur Gemarkungsgrenze Koblenz hin zu verzichten und diesen Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche auszuweisen.

Grund hierfür war die Erkenntnis, dass sich ein verbleibender Grünstreifen als unbebaute Fläche zwischen den nahezu zusammengewachsenen Städten nicht sinnvoll integrieren lässt. Im Zuge des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde auf eine weitere, sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung mehr Wert gelegt, als es der Darstellung einer Grünfläche mit Klimafunktion und Biotopvernetzungsfunktion beigemessen wird.

Die Flächennutzungsplanung wurde danach auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses geändert bzw. ergänzt und erneut öffentlich ausgelegt.

1.11.3 Wohnbauflächen südlich der Allerheiligenbergstraße als Baugebiet „Auf'm Acker“ (Fläche W4)

Landespflegerische Zielvorstellung:

Die Landespflegerischen Zielvorstellungen des Landschaftsplanes fordern eine unbedingte Freihaltung der Hangkanten des Rhein- und Lahntales. Verlangt wird Schutz und Sicherung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Ressourcen durch Berücksichtigung der landespflegerischen Vorrangflächen und -gebiete, Reduzierung des Eingriffspotenzials durch Grundorientierung der städtebaulichen Entwicklung an Landespflegerischen Entwicklungsvorgaben. Das gewachsene Orts- und Landschaftsbild soll entsprechende Berücksichtigung finden.

Abwägung des Stadtrates:

Der Stadtrat hat sich in den Beratungen am 28. Oktober 1996 und 21. Januar 1997 nach ausgiebiger Diskussion mehrheitlich dazu entschlossen, den landespflegerischen Bedenken insoweit Rechnung zu tragen, als dass eine Zurücknahme der Bauflächendarstellung vorgenommen wird. Der landespflegerisch wertvollste Bereich in der Hangkante zur B 42/B 260 wird nicht mehr ausgewiesen, vielmehr verbleibt das Baugebiet in den Grenzen, die die Topographie als Plateau vorgibt. Auch die Flächen in Verlängerung der Straße „In der Grub“, die teilweise bereits innerhalb des Naturschutzgebietes

liegen und durch besondere Steillage geprägt sind, bleiben nach ihrem Bestand als Waldflächen dargestellt.

Für die Darstellung als Wohnbauflächen spricht insbesondere der Umstand, dass das Gebiet innerhalb eines Umkreises von 1.000 m um das Ortszentrum gelegen ist und somit eine verstärkte Zuordnung zu den vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen gegeben ist. Es ist damit in besonderer Weise im Stadtgebiet integrierbar. Diese intensive kompakte Nutzung in Stadtkernnähe vermeidet Zersiedlungstendenzen und Splittersiedlungen. Durch das Vorhandensein einer äußeren Erschließung entstehen gewisse wirtschaftliche Vorteile, insbesondere werden neue lange Transportleitungen von Ver- und Entsorgungsplätzen vermieden. Der Umstand, dass die Fläche bereits im alten Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt ist - wenngleich damals noch kein Landschaftsplan auf die Berücksichtigung der landespflegerischen Belange aufmerksam gemacht hat - sollte nicht vernachlässigt werden.

Gegen die Darstellung der Bauflächen sprechen nicht nur die bereits im Landschaftsplan aufgeführten landespflegerischen Belange, sondern auch die Tatsache, dass das Baugebiet nur mit einem erhöhten inneren Erschließungsaufwand zu bewältigen ist. Die Vermeidung von Immissionskonflikten, die durch die Nähe zur B 42/B 260 auftreten, sind zum Teil mit der Problematik im Baugebiet „Auf der kleinen Hohl“ zu vergleichen und verlangen nach komplexen baulichen Maßnahmen zu Immissionsminderungen.

Die Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde zeigt auf, dass offensichtlich keine Wohnbauflächen im Stadtgebiet ohne erhebliche landespflegerische Bedenken zu realisieren sind. Somit sollte gerade dieses Gebiet als eines von randlicher Wohnbebauung eingegrenztes Areal, das von außen erschlossen werden kann, auch in Zukunft für die Flächennutzungsplan-Darstellung beibehalten werden.

Die Entwicklung des Baugebietes setzt die Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit Landespflegerischen Planungsbeitrag voraus. Hier sind insbesondere die Belange der Landespflege unter der Zielsetzung der Wohnbauflächenentwicklung angemessen zu berücksichtigen. Durch die schraffierte Darstellung im Flächennutzungsplan wird aufgezeigt, dass bei der Planung ein Mindestanteil öffentlicher Grünflächen ausgewiesen werden muss. Die konkrete Lage der Grünflächen kann auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

1.11.4 Wohnbauflächen oberhalb des Martinsberges zwischen Todtenthalerweg und K 68 (Fläche W9)

Landespflegerische Zielvorstellung:

Es handelt sich hier um überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an einem westexponierten, ca. 10 % starkem Hanggelände. Ein vorhandener Hohlweg sowie strukturreiche Flächen mit überwiegend extensiven Grünländern, Äckern, Streuobst und Hecken stehen einer Darstellung von Wohnbauflächen im früher bekannten Ausmaß entgegen. Darüber hinaus erfüllen die Flächen wesentliche landschaftliche Funktionen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete, als Erholungsraum für Siedlungsgebiete

te sowie auf der Grundlage der weitgehend erhaltenen traditionellen Kulturlandschaft als Lebensraum zahlreicher gefährdeter Tier- und Pflanzenarten. Es wird gefordert, dass keine Ausweitung der vorhandenen Bebauung erfolgt.

Abwägung des Stadtrates:

Der Stadtrat hat sich nach ausgiebigen Beratungen in den Sitzungen am 28. Oktober 1996 und 21. Januar 1997 mit folgender Begründung für die Ausweisung in der vom Planer vorgeschlagenen Variante entschieden:

Die Darstellung von Wohnbauflächen oberhalb des Martinsberges war bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 enthalten. Die damalige Ausweisung ging flächenmäßig über die jetzt im Entwurf vorgelegte hinaus. Die Reduzierung ist auf die verstärkte Berücksichtigung Landespflegerischer Belange zurückzuführen. Die randlich gelegenen wertvollen Landschaftsbestandteile, insbesondere der Hohlweg und die ihn umgebenden strukturenreichen Flächen machten es erforderlich, die Ausformung der Wohnbauflächen zu verändern. Um die Größe des Baugebietes gleichzuhalten, wurden andere, vormals nicht ausgewiesene und landespflegerisch weniger bedenkliche Flächen mit einbezogen.

Ungeachtet dieser bereits eingebrachten Berücksichtigung Landespflegerischer Belange steht die gesamte Darstellung neuer Wohnbauflächen oberhalb des Martinsberges in der Kritik. Die angeführten Bedenken sollen keinesfalls verleugnet werden, doch muss hier eindeutig der Umstand Gewicht erhalten, dass es sich bei diesen Flächen um das einzige ortsnah gelegene Erweiterungsgebiet im Stadtteil Oberlahnstein handelt. Die bautechnische Erschließung dieses Areals ist aufgrund der vorhandenen Kreisstraße und des nur geringen Gefälles unproblematisch und ohne größere nachhaltige Eingriffe zu erwirken. Für die Gesamtbilanzierung vorzuhaltender Wohnbauflächen ist die Ausweisung oberhalb des Martinsberges unabdingbar, zumal das ansonsten entstehende Defizit an keiner anderen Stelle des Stadtgebietes mit geringerem Eingriff ausgeglichen werden könnte.

Um die entsprechend zu bewertenden klimatologischen Gesichtspunkte, die bei diesem Gebiet zu beachten sind, zu gewichten, wird darauf hingewiesen, dass hier mit einem erhöhten Anteil öffentlicher und privater Grünflächen geplant werden muss. Zwangsläufig kann die Bebauung hier nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechend qualifiziertem Landespflegerischen Planungsbeitrag eingeleitet werden. Die Rücknahme ehemals dargestellter Flächen des 1979er Flächennutzungsplans und die damit gewonnene Freihaltung wertvoller Bereiche und des Hohlweges wird als tragbarer „Kompromiss“ gegenüber den Landespflegerischen Maximalforderungen gesehen.

Bedenken gegen eine Reduzierung der Bauflächendarstellung wurden von einigen Eigentümern erhoben, die insbesondere während der ersten öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes eingereicht wurden:

Unser Grundstück ist in dem neuen Flächennutzungsplan nicht mehr als Bauerwartungsland ausgewiesen; hiermit können wir uns unter keinen Umständen einverstanden erklären, da wir beabsichtigen, hier nach baldiger Erschließung zu bauen, und erheben Einspruch.

Alle Besitzer der umliegenden Grundstücke tragen sich ebenfalls mit dem Gedanken, hier zu bauen! Bereits vor Jahren wurden die Grundstücke schon zum Teil als Bauerwartungsland zu stark überhöhten Preisen gekauft - deshalb kann es jetzt wohl nicht angehen, dass man den Flächennutzungsplan einfach an uns vorbei ändert!

Unser Grundstück ist in dem neuen Flächennutzungsplan nicht mehr als Bauerwartungsland ausgewiesen; hiermit können wir uns unter keinen Umständen einverstanden erklären, da wir beabsichtigen, hier nach baldiger Erschließung zu bauen, und erheben Einspruch.

Alle Besitzer der umliegenden Grundstücke tragen sich ebenfalls mit dem Gedanken, hier zu bauen! Bereits vor Jahren wurden die Grundstücke schon zum Teil als Bauerwartungsland zu stark überhöhten Preisen gekauft - deshalb kann es jetzt wohl nicht angehen, dass man den Flächennutzungsplan einfach an uns vorbei ändert!

Wir können uns mit der Entscheidung, am Martinsberg nur einen „kleinen Teil“ als Bauland auszuweisen, nicht zufrieden geben.

Warum die Bauwilligen oberhalb des ausgewiesenen Gebietes nicht bauen dürfen, ist uns nach wie vor rätselhaft. Ihre vorgebrachten Argumente der nicht „ausreichenden Luftzufuhr für die Stadt“ ist - bitte entschuldigen Sie - für uns total unverständlich!

Es wurde unter anderem im Pfarrzentrum für uns eindeutig vorgetragen, dass bei großzügiger Bauweise eine einwandfreie Frischluftzufuhr zur Stadt gewährleistet ist! Diese Art der Bauweise ist jedoch bei dem jetzt ausgewiesenen Gelände nicht gegeben!

Oder finden Sie tatsächlich Reihenhäuser für junge, wachsende Familien zweckmäßig und erstrebenswert um sich frei zu entfalten? Gibt es ein geeigneteres Gelände um großzügig, umweltbewusst sowie zukunftsorientiert zu bauen? (doch wohl nicht auf dem Gelände der „Grünen Bank“?).

Ferner fragen wir uns, ob Ihre Vorgänger bei der damaligen Planung des Geländes nur gedankenverlorene, desinteressierte Ratsmitglieder waren, die das Wort „Umwelt“ vollkommen ignorierten?

Wir bitten eindringlich darum, diese Situation erneut aufzugreifen, eingehend, überparteilich zu beraten und die richtige Entscheidung für junge, bauwillige Familien sowie die Bedürfnisse der Stadt Lahnstein zu treffen. Das Landschaftsbild Lahnsteins sowie eine gewährleistete Frischluftzufuhr zur Stadt sollten Ihnen die Entscheidung - bei ausreichender Überlegung - leicht machen. Nicht unerwähnt sollte bleiben, dass es sehr anmaßend ist, Gelände einst als Bauerwartungsland zu deklarieren und einige Jahre später - ohne lange zu überlegen - wieder als Ackerland zurückzustufen. Hier muss doch die Glaubwürdigkeit des Rates sehr angezweifelt werden!

Im Gebiet „Oberm Hof / Zehnthof“ soll ein Teil des seit 35 Jahren als Bauerwartungsland ausgewiesenen Bereichs zu „Grünland“ umgewidmet werden.

Gegen diese Änderung erhebt die Interessengemeinschaft Bedenken, weil diese Abstufung nicht mit gefestigten Aussagen aus ökologischer und klimatorischer Sicht begründet wird.

Wir weisen darauf hin, dass diese Aussagen von dem Sachverständigen für Umweltberatung und Umweltverträglichkeitsprüfung, Herrn Dr. Eckhardt Mayer am 29. Oktober 1996 in einer Sonderveranstaltung der Siedlergemeinschaft Edith Stein e.V. realiviert und größtenteils entkräftet wurden. Die nähere Kommentierung dürfte Ihnen bekannt sein und auch schriftlich vorliegen. Die Interessengemeinschaft ist der Meinung, dass eine fachlich dargestellte Argumentation eines Sachverständigen im Änderungsentwurf weniger Beachtung findet, als eine „Lehrprobe“ von Studenten. Diese Missachtung führt jedoch zu erheblichen Vermögensschäden der Grundstückseigentümer (Abstufung Bauerwartungsland - Grünland).

Im Widerspruch dazu steht die Tatsache, dass jetziges Grünland im unmittelbaren Anschlussgebiet (nördlich des Hohlweges) zu Bauerwartungsland erhoben werden soll.

Die Interessengemeinschaft vertraut jedoch den zuständigen Gremien, dass ihre vorgebrachten Argumente in Ihre Würdigung einfließen und das Gebiet „Oberm Hof / Zehnthof“ in seinem 35-jährigen Bestand belässt. Die zuständigen Gremien werden weiterhin gebeten, auch die Bedenken im Schreiben der Interessengemeinschaft in ihre Entscheidung einfließen zu lassen.

Als Eigentümer des Grundstücks möchte ich gegen den vom Stadtrat beschlossenen Entwurf des Flächennutzungsplanes folgende Bedenken und Anregungen vorbringen:

Im Schreiben vom 26. April 1994 habe ich dargelegt, dass ich das o.g. Grundstück 1983 im Alter von 35 Jahren als Bauerwartungsland erworben habe. Die Kaufentscheidung hatte das Ziel, in absehbarer Zukunft ein Bauvorhaben zu realisieren. Grundlage für diese Erwartung und für meine Kaufentscheidung waren Umstände, die ich im folgenden erläutern möchte:

- das gekaufte Grundstück liegt im oberen Martinsberg in der Nähe der K 68, ein Gebiet, das bereits in einem 1962 beschlossenen Flächennutzungsplan der Stadt Oberlahnstein als Bauerwartungsland ausgewiesen wurde (zur Erinnerung: die Gebiete „Oberer Lag“ und „Ahler Kopf“ waren damals noch als landwirtschaftli-

che Fläche ausgewiesen).

- gegen den Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein aus dem Jahr 1977, der eine „Umwidmung“ des Gebietes „Oberer Martinsberg“ in eine landwirtschaftliche Fläche vorsah, wurden seinerzeit eine Reihe von Bedenken und Anregungen vorgebracht (z.B. von den RA Dr. Stein und Engel).

Am 9. Februar 1978 beschäftigte sich der Bauausschuss mit diesem Problem und der damalige Bürgermeister, Herr Seil, bezeichnete es in der Sitzung als „politisch und moralisch nicht in Ordnung, wenn man die vorgebrachten Bedenken und Anregungen nicht berücksichtigt“. Dem folgte der Stadtrat in der Sitzung vom 13. März 1978. Das o.g. Gebiet wurde in einer Überarbeitung des Flächennutzungsplanes wieder als Bauerwartungsland ausgewiesen (zur Erinnerung: die Aufsichtsbehörde hatte sich seinerzeit aus Gründen des Landschafts- und Umweltschutzes nicht gegen den „Oberen Martinsberg“, aber entschieden gegen die Ausweisung der Gebiete „Oberer Lag“ und besonders „Ahler Kopf“ als Bauerwartungsland ausgesprochen). - Mit Schreiben vom 23. März 1982 bestätigte der Leiter des Bauamtes, Herr Oberamtsrat Herbst, dass bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes das o.g. Grundstück als Bauerwartungsland ausgewiesen bleibe.

Im Ergebnis würde ein Teil des bisher (seit nunmehr 35 Jahren) als Bauerwartungsland ausgewiesenen Gebietes in Ackerland umgewidmet, während bisheriges Ackerland (in unmittelbarer Nähe) Bauerwartungsland würde. Dies ist für einen Lahnsteiner Bürger, für den ökologische Belange durchaus von hohem Stellenwert sind, nur schwerlich nachvollziehbar. Ich verweise diesbezüglich insbesondere auf den Sachverständigen für Umweltberatung und Umweltverträglichkeitsprüfung, Herrn Dr. Eckhard Meier, vom ECO-Consult, der am 29. Oktober 1996 im Pfarrzentrum Lahnstein Wege einer umweltverträglichen Bebauung des oberen Martinsberges aufzeigte. Wenn aber eine umweltverträgliche Bebauung des „Oberen Martinsberges“ möglich ist, dann ist der beabsichtigte Eingriff in einen jahrzehntelang bestehenden Bauleitplan unnötig und rücksichtslos.

Ich erwarte, dass der Vertrauensschutz in eine 35 Jahre rechtskräftig bestehende Bauleitplanung Rechnung getragen wird und rege deshalb an, dass bezüglich des Gebietes „Oberer Martinsberg“ von Veränderungen hinsichtlich der Darstellung als Bauerwartungsland abgesehen wird.

Wir besitzen am Zehnhofweg ein Grundstück von jeweils ca. 2.000 m². Beim Kauf der beiden Grundstücke gingen wir damals davon aus, dort einmal zu bauen. Nach Einsicht in den Flächennutzungsplan stellten wir fest, dass von diesen beiden Grundstücken nur ca. ein Drittel als Bauerwartungsland ausgewiesen ist. Diese Fläche ist zum Bebauen zu klein. Für uns stellt sich nun die Frage, ob die Grenzen des Flächennutzungsplanes endgültig sind, oder Aussicht besteht, dass sich das bebaubare Gelände in Richtung Zehnhofweg noch erweitert. Nach unserer Information sind die Besitzer der umliegenden Grundstücke auch an einer Bebauung interessiert.

Ich habe festgestellt, dass mein Grundstück zu zwei Drittel in Bauerwartungsland und zu einem Drittel in Ackerland aufgeteilt wird. Mit der vorgesehenen Teilumwidmung in Ackerland kann ich mich nicht einverstanden erklären. Ich verweise daher nochmals auf meinen Antrag vom 21. Mai 1994, wonach ich die Abgrenzung entlang der Flurlinie beantrage und das gesamte Grundstück - wie seit 1979 - als Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Ich möchte nicht unerwähnt lassen, dass meine Kinder und Enkel daran interessiert sind, das Grundstück als Bauland zu nutzen.

Abwägung des Stadtrates:

Nach Prüfung dieser Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Alle grundsätzlichen Beratungen und Beschlussfassungen über diese Wohnbaufläche erfolgten in der Sitzung des Stadtrates am 21. Januar 1997.

Anlass war, dass diesen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen im Landschaftsplan wesentliche landschaftliche Funktionen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet sowie als Erholungsraum für Siedlungsgebiete zugedacht sind. Insbesondere ein vorhandener Hohlweg sowie strukturreiche Flächen mit überwiegend extensiven Grünländern, Äckern, Streuobst- und Hecken würden einer Darstellung von Wohnbauflächen im früher bekannten Ausmaß entgegenstehen.

Als ein tragbarer Kompromiss zwischen der „Null-Lösung“ des Landschaftsplanes und der großflächigen Ausdehnung des 1979er Flächennutzungsplanes wurde eine neue Um-

grenzung des Wohngebietes erarbeitet, die die randlich gelegenen wertvollen Landschaftsbestandteile - insbesondere den Hohlweg und die ihn umgebenden strukturreichen Flächen - von einer künftigen Bebauung ausnimmt. Um die Größe des Baugebietes in etwa gleichzuhalten, wurden andere, vormals nicht ausgewiesene und landespflegegerisch weniger bedenkliche Flächen, mit einbezogen.

Im Zuge der Abwägung wurde im Stadtrat zwischen einer „Null-Lösung“ und der „Maximallösung“ des 79er Flächennutzungsplanes kontrovers diskutiert. Eine Mehrheit entschied sich letztlich für den bereits erarbeiteten Kompromiss, wobei der damalige Vorschlag der Verwaltung, diesen noch weiter zu optimieren, abgelehnt wurde.

In drei weiteren Fällen wurden Eingaben sinngemäß beschieden. Die sechs Eingaben während der öffentlichen Auslegung zielen grundsätzlich darauf ab, die Darstellung der Wohnbauflächen in der Form zu belassen, wie es der 79er Flächennutzungsplan vorsah bzw. zumindest die jeweils im Eigentum der jeweiligen Einwender stehenden Grundstücke als Wohnbaufläche vorzusehen.

Der Umstand, dass die Darstellung von Wohnbauflächen offeriert, in den nächsten Jahren könne dort tatsächliches Bauland geschaffen werden, führt naturgemäß zu Spekulationen. Für die gegenwärtigen Eigentümer der Flächen bedeutet es die Aussicht auf einen Zugewinn, der im Zuge der Baulandumlegung entweder in Geld oder als Baugrundstück erfolgt.

Interessenten, die auf vermeintlich günstigem Wege in den Besitz eines Baugrundstückes kommen wollen, neigen oftmals zum Kauf solcher, im Flächennutzungsplan dargestellter Wohnbauflächen. Der landläufig - nicht im Baugesetzbuch - verwendete Begriff „Bauerwartungsland“ ist in gewisser Hinsicht irreführend, denn obwohl das Land auf eine Bebauung „wartet“, ist damit nicht ausgedrückt, dass sie auch tatsächlich kommt.

Die Fortschreibung eines Flächennutzungsplanes - im allgemeinen üblich nach etwa fünfzehn Jahren - führt zwangsläufig zu Veränderungen, die aus den im Laufe dieser Zeit ergangenen Maßnahmen oder anderer Umstände resultieren. Neben neuen politischen Vorgaben kann auch eine geänderte Gesetzgebung dazu führen, dass eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sich von ihrem Vorgänger unterscheidet. Bewusst hat der Gesetzgeber daher darauf geachtet, dass hieraus keine Ansprüche herzuleiten sind, die zu Lasten der Gemeinden fielen. Die in § 39 ff. - im zweiten Abschnitt des Baugesetzbuches unter „Entschädigung“ - genannten Tatbestände, auch der sogenannte „Vertrauensschaden“ oder die „Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung“ gelten nur für die verbindliche Bauleitplanung, also die Bebauungspläne. In der sogenannten vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan, ist die Gemeinde in dieser Hinsicht in ihren Entscheidungen an keine derartigen Klauseln gebunden.

In diesem Zusammenhang sind auch die beiden Vorwürfe der Einwender, dass die Grundstücke „zu überhöhten Preisen gekauft“ wurden oder aber die Rücknahme „zu erheblichen Vermögensschäden der Grundeigentümer“ führen würde, nicht von der Gemeinde zu verantworten. Wer, wie hier zitiert, „zu überhöhten Preisen gekauft“ hat, hat dies im Hinblick auf die Spekulation getan, in günstiger Weise an Baugrundstücke zu kommen. Diejenigen, die hingegen ihr Eigentum behalten haben, erfahren ebenso nicht - wie vorgeworfen - „erhebliche Vermögensschäden“, da keine nachteiligen Auswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Stand eintreten.

Der Stadtrat hat sich bereits gegen die Berücksichtigung der massiven Bedenken gewandt, die die Untere Landespflegebehörde zur Bauflächendarstellung geäußert hatte. Dabei war es nicht nur der vorhandene Hohlweg sowie strukturenreiche Flächen mit überwiegend extensiven Grünländern, Äckern, Streuobst und Hecken, die dieser Darstellung als Wohnbauflächen entgegenstanden. Es wurde auch geäußert, dass diese Flächen wesentliche landschaftliche Funktionen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, als Erholungsraum für Siedlungsgebiete sowie auf der Grundlage der weitgehend erhaltenen traditionellen Kulturlandschaft als Lebensraum zahlreicher gefährdeter Tier- und Pflanzenarten erfüllen. Gefordert wurde, dass grundsätzlich keine Ausweitung der vorhandenen Bebauung des Martinsberges erfolge.

Der Stadtrat hat sich im Rahmen der Abwägung mit diesen Belangen auseinandergesetzt und aufgrund der Vorteile, die dieses Gebiet als künftiges Wohnbauland in Lahnstein bietet, zumindest aber die grundsätzliche Entgegnung der Unteren Landespflegebehörde zurückgewiesen. Die klimatologischen Bedenken werden somit gegenüber der Wohnbauflächendarstellung als weniger bedeutend gewichtet, zumal diese Thematik später im Zuge der verbindlichen Bebauungsplanung gelöst - wenn auch nicht gänzlich berücksichtigt werden kann.

Diese Argumentation führte allerdings nicht zu der neuen Ausformung des Gebietes und damit den ursächlichen Bedenken, die von den sechs Einwendern vorgebracht wurden. Insoweit ist auch die zitierte „Lehrprobe von Studenten“ ebenso wenig in die Abwägung einzustellen wie die Argumentation eines Sachverständigen für Umweltberatung, der anlässlich einer privat organisierten Veranstaltung „Wege einer umweltverträglichen Bebauung des oberen Martinsbergs“ aufzeigte, diese aber unberücksichtigt der vorhandenen, wertvollen Landschaftsbestandteile zu Papier brachte. Dabei sind es eben diese Landschaftsbestandteile, insbesondere der Hohlweg und die ihn umgebenden strukturenreichen Flächen, die eine Überbauung ausschließen. Durch eine Annäherung der Bauflächen an den Hohlweg und seinen umgebenden Strukturen, wurde versucht, eine größtmögliche Darstellung des Gebietes zu erwirken.

Diese im Flächennutzungsplan als gerade Linie gezogene Grenze ist beim sogenannten „Entwickeln“ zum Bebauungsplan nicht zwingend in dieser Form verbindlich. Ein gewisser Spielraum kann sich aus dem später zu konkretisierenden Entwurf entwickeln, doch wird es im Grundzug an dieser Linie als Grenze mit einem ausreichenden Abstand zum Hohlweg verbleiben. Erst dann wird sich definitiv zeigen, welche Grundstücksteile Bauqualität erhalten werden. Andere Grundstücksteile oder Grundstücke werden zwangsläufig im gegenwärtigen Zustand verbleiben, da jegliche Linienziehung in der Flächennutzungsplanung dazu führen wird, dass eine Grenze zwischen Bauflächen und landwirtschaftlichen Flächen entsteht. Das schrittweise Erweitern eines Baugebietes um die jeweils am Rand liegenden Flächen führt unweigerlich zu neuen Grenzsituationen, die wiederum der Kritik ausgesetzt sind.

Dabei ist auch zu beachten, dass die Größe der Wohnbauflächendarstellung in der Gesamtheit nicht uneingeschränkt ist, da sie in einem Verhältnis zur angestrebten Wohnbevölkerung des Zielhorizont-Jahres steht. Eine Vergrößerung der errechneten Gebietsgrößen an einer Stelle müsste daher einhergehen mit einer Verkleinerung an anderer.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 26. Oktober 1998 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wie folgt entschieden:

In kurzen Stellungnahmen erklären sich die Ratsmitglieder Adler (SPD), Schäfer (CDU) und Körber (FBL) für ihre Fraktionen.

Aus allen Redebeiträgen wird deutlich, dass die in dem Entwurf des Flächennutzungsplanes enthaltene Linienführung für die Begrenzung des als Bauerwartungsland vorgesehenen Gebietes nicht als unveränderlich angesehen werden dürfe. Es müsse möglich bleiben, im Rahmen eines späteren Bebauungsplanverfahrens konkrete Überlegungen für eine sinnvolle Abgrenzung des Gebietes anzustellen. Die späteren Bebauungsplangrenzen müssten sich der Landschaft bzw. den örtlichen Gegebenheiten anpassen.

Herr Schäfer erklärt zum Protokoll, dass in weiteren Beratungen zu einer „optimierten Annäherung“ gefunden werden müsse.

Der Vorsitzende weist noch einmal darauf hin, dass der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung enthalte und es bei späteren Bebauungsplanverfahren der Stadtrat jederzeit in der Hand habe, die endgültigen Bebaubarkeitsgrenzen festzulegen.

Mit 26 Stimmen bei zwei Gegenstimmen und vier Enthaltungen fasst der Stadtrat gemäß der Empfehlung der Verwaltung folgenden Abwägungsbeschluss:

„Die Anregungen werden nicht berücksichtigt, die Darstellung des Gebietes bleibt in der vorgekommenen Ausweisung erhalten.“

1.11.5 Wohnbauflächen im Grenbachtal (Fläche W10)

Landespflegerische Zielvorstellung:

Der Wohnbauflächendarstellung im Grenbacher Tal stehen erhebliche Landespflegerische Bedenken entgegen, die insbesondere eine weitere Bebauung des oberen, neu hinzugekommenen Teilabschnittes verbieten. Das Grenbachtal ist für die Frischluftzuführung der Stadt von großer Wichtigkeit.

Darüber hinaus wird angeführt, dass die weitere bauliche Entwicklung in diesem Tal Landesplanerischen Belangen entgegensteht, da dies zu Splittersiedlungen bzw. Zersiedlungstendenzen führt, die grundsätzlich zu vermeiden sind.

Abwägung des Stadtrates:

Der Stadtrat hat sich in der Sitzung am 28. Oktober 1996 einstimmig mit folgender Begründung dazu entschlossen, den Belangen der Landespflege stattzugeben:

Es ist zutreffend und aus dem Gesamtgefüge der Bauflächenausweisungen eindeutig zu erkennen, dass die Besiedlung des Grenbachtals eine unorganische Erweiterung darstellt. Der Charakter einer Splittersiedlung, wie sie sich nach Unterquerung der B 42 zeigt, ist unverkennbar. Eine Bebauung dieser engen Tallage ist daher bereits aus grundsätzlichen Erwägungen nicht wünschenswert.

Um einer weiteren Zersiedlung Einhalt zu gebieten und den schwerwiegenden landesplanerischen Bedenken Rechnung zu tragen, wird von einer Wohnbauflächendarstellung des gesamten Tales gänzlich abgesehen. Nur auf diese Weise wird deutlich, dass eine Bebauung des Tales nicht erwünscht ist und eine Erweiterung vorhandener Bebauung grundsätzlich abzulehnen ist. Dies bedeutet aber nicht, dass vorhandene Gebäude niedergelegt werden müssen oder innerhalb des von vorhandenen Gebäuden gesetzten Rahmens An- und Erweiterungsbauten unzulässig sind. Ge-

nehmigungen für derartige Vorhaben können bzw. müssen nach wie vor erteilt werden.

Durch den Wegfall der Darstellung erübrigt sich aber jede Diskussion um eine Erweiterung des vorhandenen „Baugebietes“ um das jeweilige Grundstück, das gerade angrenzend an die Bauflächendarstellung außerhalb des Gebietes liegt.

1.11.6 Wohnbauflächen am Ende der bebauten Erzbachstraße in Friedrichsseggen (Fläche W12)

Landespflegerische Zielvorstellung:

Der Wohnbauflächendarstellung am Ende der bebauten Erzbachstraße in Friedrichsseggen stehen erhebliche landespflegerische Bedenken entgegen, da die weitere bauliche Entwicklung zu Splittersiedlungen bzw. Zersiedlungstendenzen führt, die grundsätzlich zu vermeiden sind.

Die darüber hinaus geäußerten landespflegerischen Bedenken werden noch untermauert durch die Hinweise des Staatl. Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft sowie des Gesundheitsamtes Lahnstein bezüglich nicht auszuschließender gesundheitlicher Gefährdung durch eine vermutete Altablagerung.

Es wird des weiteren ausgeführt, dass die Siedlungseinheit Friedrichsseggen aus der ehem. bergbaulichen Nutzung entstand und aus der Sicht der Unteren Landespflegebehörde nicht entwicklungsfähig sei. Jede weitere Außenbereichsentwicklung, auch auf belasteten Flächen, wäre mit empfindlichen Störungen aus landschaftsökologischer und landschaftsästhetischer Sicht verbunden. Die neu geplante Siedlungserweiterung in das Erzbachtal hinein durchkreuzt die landespflegerischen Ziele der Landschaftsplanung zum Flächennutzungsplan.

Abwägung des Stadtrates:

Der Stadtrat hat sich in den Sitzungen am 28. Oktober 1996 und 21. Januar 1997 ausgiebig mit dieser Thematik befasst und - unter dem Vorbehalt einer abschließenden Prüfung durch die Bezirksregierung Koblenz - einer Bauflächendarstellung zugestimmt.

Nachdem das Ergebnis der Prüfung in der Sitzung des Stadtrates am 17. März 1997 vorgetragen wurde, ergab sich zwangsläufig, dass eine Darstellung von Wohnbauflächen nicht möglich ist. Die Bezirksregierung Koblenz resümierte hierzu:

Im Bereich Lahnstein - Friedrichsseggen sind großflächige Teilbereiche des überplanten Bereiches durch Altlasten aus dem Buntmetallerzbergbau belegt. Die Grenzen sind der anliegenden Kartierung zu entnehmen. Bei diesen Altablagerungen handelt es sich um besonders überwachungsbedürftige Abfälle, die insbesondere durch sehr hohe Konzentrationen an Blei, Zink und Kupfer belastet sind. Von diesen Ablagerungen geht eine erhebliche Gefährdung für die Umwelt aus.

Im Rahmen der Gefahrenabwehr wurden in Zusammenarbeit von der Stadt Lahnstein mit der Bezirksregierung Koblenz eine Oberflächenabdeckung der großen Schlammteiche vor der Siedlung „Kolonie Neue Welt“ angeordnet und durchgeführt. Diese Si-

cherungsmaßnahmen gewährleisten jedoch nur eine Nutzung als Brache. Bei einer möglichen Bebauung würden die Abdeckungen mit unbelastetem Boden entfernt werden und die darunter mit mehreren Metern Mächtigkeit anstehenden Sonderabfälle werden erneut freigelegt. Eine Bebauung und Nutzung als Wohngebiet kann seitens der Oberen Abfallbehörde nur zugestimmt werden, wenn eine hochwertige Sanierung, z.B. durch Ausbaggern und Entsorgen der Sonderabfälle erfolgt. Dies ist jedoch bei der flächigen Verbreitung und der Mächtigkeit der Sonderabfallablagerungen von mehreren Metern unter Berücksichtigung der notwendigen finanziellen Aufwendungen nicht möglich. Die bereits festgestellten Umweltbeeinträchtigungen durch die Erzaufbereitungsrückstände führen zu massiven Belastungen von Oberflächenwasser und oberflächennahem Grundwasser. Dieses ist für den mittleren Teil des Erzbachtals bereits analytisch nachgewiesen. Aus Gründen des Umweltschutzes ist eine Nutzung des mit Altablagerungen belegten Bereiches nicht möglich.

Falls für den Bereich Lahnstein-Friedrichsseggen, Erzbachtal, weiterhin an der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes festgehalten wird, bitten wir, für den zuvor beschriebenen Bereich eine weniger sensible Nutzung vorzusehen und uns den neuen Entwurf des Flächennutzungsplanes erneut zur Prüfung vorzulegen.

Abwägung des Stadtrates:

Gemäß dem Auftrag des Rates, die Wohnbauflächendarstellung von der Bezirksregierung prüfen zu lassen, kann das Ergebnis der vorgetragenen Stellungnahme nur bedeuten, dass die Nutzung der in Frage stehenden Flächen gemäß den Zielen des Landschaftsplanes vorgesehen wird. Der Bereich wird demnach nicht als Bauflächen dargestellt.

Allerdings müssen die grundsätzlichen Ausführungen über die Entwicklungsfähigkeit des Stadtteiles Friedrichsseggen seitens der Unteren Landespflegebehörde des Landkreises entschieden zurückgewiesen werden. Gerade die gefestigte bauliche Entwicklung, die durch den Neubau der Brücke über die Lahn und damit verbundenem Anschluss an die B 260, bekräftigt die Eigenständigkeit von Friedrichsseggen. Die bauliche Entwicklung hat sich nicht nur entlang der Erzbachstraße, sondern auch im Süßgrund und auf dem Ahler Kopf gefestigt. Es ist jedoch nicht abzustreiten, dass die weitere Bebauung des Erzbachtals eine unorganische bauliche Entwicklung darstellt, die auch aus städtebaulicher Sicht nicht zu befürworten ist. Bereits aufgetretene Zersiedlungstendenzen sind offenkundig und sollten durch die weitere Offerierung von Bauflächen nicht bestätigt werden.

Um den landesplanerischen und landespflegerischen Bedenken Rechnung zu tragen sowie die Befürchtungen des Gesundheitsamtes nicht zu unterschätzen, wird die Bauflächendarstellung in Friedrichsseggen in Höhe der vorhandenen Kirche enden und östlich nur noch landwirtschaftliche Flächen ausweisen. Nur auf diese Weise wird deutlich, dass eine Bebauung des Tales nicht erwünscht ist und eine Erweiterung vorhandener Bebauung grundsätzlich abzulehnen ist. Dies bedeutet nicht, dass vorhandene Gebäude niedergelegt werden müssen oder innerhalb des von vorhandenen Gebäuden gesetzten Rahmens An- und Erweiterungsbauten unzulässig sind.

Durch den Wegfall der Darstellungen erübrigt sich aber jede Diskussion um eine Erweiterung des vorhandenen „Baugebietes“ um das jeweilige Grundstück, das gerade angrenzend an die Bauflächendarstellung außerhalb des Gebietes liegt.

Öffentliche Auslegung

Während der ersten Öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes wurden nachfolgende Bedenken und Anregungen von Bürgern eingereicht:

Dabei habe ich festgestellt, dass die in meinem Besitz befindlichen und unmittelbar an der Erzbachstraße in Friedrichsseggen angrenzenden und zur Bebauung bestimmten Grundstücke aufgrund der von der Bezirksregierung Koblenz geäußerten Bedenken wegen einer Bodenbelastung nicht in den neuen Flächennutzungsplan aufgenommen wurden. Dies ist für mich allerdings unverständlich, zumal sie im Oktober 1997 bei der Bezirksregierung in Koblenz geführte Aussprache die Möglichkeit einer Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden ohne Unterkellerung aber mit Befestigung der Zufahrts- und Zugangswege mit Verbundpflastersteinen in Aussicht gestellt hat.) Im Hinblick auf diese vorgenannten Fakten müsste es nach meiner Auffassung möglich sein, meine an der Erzbachstraße angrenzenden Grundstücke in den neuen Flächennutzungsplan einzubeziehen. Sollte dies jedoch nicht erfolgen, lege ich hiermit Widerspruch gegen den neuen Flächennutzungsplan ein.

Abwägung des Stadtrates:

Nach Prüfung dieser Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Es ist zutreffend, dass die angesprochenen Grundstücke im Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht als Bauflächen dargestellt sind.

In dieser Angelegenheit hatte der Stadtrat in der Sitzung am 21. Januar 1997 zwar über die Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan beraten und beschlossen, diese Wohnbauflächendarstellung aufzunehmen. Die Verwaltung wurde allerdings gebeten, das Thema der in diesem Bereich vermuteten Bodenbelastungen nochmals mit der Bezirksregierung zu erörtern.

Als Ergebnis dieser Prüfung wurde dem Stadtrat in der Sitzung am 17. März 1997 mitgeteilt, dass „eine Nutzung des mit Altablagerungen belegten Bereiches nicht möglich“ sei. Ungeachtet dessen hat sich der Antragsteller an die Bezirksregierung gewandt, um Möglichkeiten zu erörtern, das Gelände doch einer Bebauung zuzuführen. Die von ihm zitierten Angaben aus der Besprechung am 20. Oktober 1997 sind nach Rückfrage bei der Bezirksregierung allerdings „unrichtig und aus dem Zusammenhang herausgerissen wiedergegeben“, das heißt, entsprechen nicht den Tatsachen. Die Bezirksregierung wies vielmehr darauf hin, „dass bereits im Rahmen der Abwägung bei der Flächennutzungsplanung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft und nachgewiesen sein müssten. Von daher müsse im Rahmen eines umweltbiologischen Gutachtens mit entsprechender Planung nachgewiesen werden, dass eine Bebauung von umwelt- und sanierungsrechtlich relevanten Bereichen schadlos möglich sei.“

Die Frage, ob eine Darstellung als Wohnbauflächen unter besonderen Bauausführungen (z.B. flachgründende Betonplattenfundamente mit ausreichend mächtiger Oberbodenabdeckung) erfolgreich erscheine, lässt sich nur gutachterlich klären. Hierzu wurden dem Antragsteller von der Bezirksregierung gegen Kostenersatz die notwendigen Unterlagen ausgehändigt. Parallel dazu hat die Bezirksregierung im April 1998 ein Verfahren zur Einstufung der relevanten Grundstücke als Altlast mit einer Anhörung eingeleitet. Dem Antragsteller wurde anheim gegeben, einen Gutachter mit der Erstellung einer Untersu-

chung zu beauftragen, das die Anforderungen der Bezirksregierung erfüllt und diese zur Prüfung vorzulegen.

Mit diesem Verfahren beabsichtigt die Bezirksregierung, die Grundstücke ganz oder teilweise als Altlast einzustufen und im Verdachtsflächen- und Altlastenkataster entsprechend zu kennzeichnen. Vor einer abschließenden Entscheidung wurden die Eigentümer von der Bezirksregierung um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zwischenzeitlich ausgewertet und die diesbezüglichen Bescheide zur Einstufung der betroffenen Liegenschaften als Altlasten versandt.

Bezüglich der Grundstücke des Einwenders erwartet die Bezirksregierung im Rahmen des Anhörverfahrens noch eine abschließende Stellungnahme. Sobald diese Ergänzungen vorliegen und ausgewertet sind, soll die Zustellung der Entscheidung voraussichtlich im September erfolgen.

Hinsichtlich des umweltgeologischen Gutachtens wurde der Bezirksregierung vom Einwender noch keine Mitteilung über die ggf. erfolgte Beauftragung erteilt bzw. ein erstelltes Exemplar zur Prüfung vorgelegt.

Entsprechend der Darlegungen in der Verwaltungsvorlage ist eine bauliche Entwicklung im Erzbachtal aus landesplanerischer und landespflegerischer Sicht sowie aus Gründen der vorgenannt beschriebenen Altlastenproblematik nicht umsetzbar.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 26. Oktober 1998 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wie folgt entschieden:

Der Anregung, die Grundstücke als Wohnbauflächen darzustellen, wird ungeachtet der in diesem Bereich möglicherweise vorhandenen Altlastenproblematik zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 31 Stimmen dafür, zwei Enthaltungen.

Die Flächennutzungsplanung wurde danach auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses geändert bzw. ergänzt und erneut öffentlich ausgelegt.

Zweite Öffentliche Auslegung

Während der zweiten Öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes wurden nachfolgende Bedenken und Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange eingereicht:

Am 5. Januar 1999 nahm ich die Gelegenheit zur Einsichtnahme bei der zweiten Auslegung des neuen Flächennutzungsplanes für die Erzbachstraße in Friedrichsseggen wahr, dabei habe ich festgestellt, dass verschiedene mir gehörende Grundstücke an der Erzbachstraße, für die ich bereits 1982 sowie am 6. Februar 1990 und nochmals am 12. April 1992 die Genehmigung zur Bebauung beantragt hatte, nicht in dem neuen Flächennutzungsplan enthalten sind. Ich gehe jedoch davon aus, dass es sich hierbei um ein Versehen handelt, das allerdings noch vor der endgültigen Genehmigung des Planes durch die zuständigen Gremien behoben bzw. bereinigt werden müsste.

Meine Meinung ist, von der Stadtverwaltung unverantwortlich, dieses Grundstück zu bebauen.

Erstens wurde der Bleischlamm mit meterhoher Erde abgedeckt.

Zweitens geht ein gemauerter Kanal durch das Gelände, der erst zum Vorschein kam, als vor ein paar Jahren der Abwasserkanal zu uns rüber verlegt wurde.

Drittens bin ich Augenzeuge, als in Höhe von Haus Nachtsheim ein Probeloch gebaggert wurde. Nach einem Meter Tiefe stand schon das Wasser drin.

Sehr geehrte Damen und Herren. Es soll nicht der Eindruck entstehen, dass ich gegen die Bebauung bin, aber denken Sie an die Grundstückskäufer, welche Kosten da entstehen.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung der betroffenen Grundstücke als Altlasten sind insgesamt 14 Eigentümer beschieden worden. Diese Entscheidungen wurden, bis auf den an Herrn A. adressierten Bescheid vom 1. Dezember 1998, bestandskräftig. (...)

Abweichend vom bisherigen Anhörverfahren sind für neun der insgesamt dreizehn im Eigentum des Herrn A. befindlichen Grundstücke eine ergänzende Gefahrerforschung durch die Bezirksregierung Koblenz vorgesehen. Die ergänzenden Untersuchungen sollen zur analytischen Erhärtung der bislang bereits bekannten Erkenntnisse beauftragt werden. Für diese nicht mit Bescheid erfassten Grundstücke besteht nach wie vor Altlastverdacht. Eine Einstufung dieser Flächen erfolgt nach Vorlage und Auswertung der ergänzenden Untersuchungsergebnisse.

Über den Eintritt der Bestandskraft bezüglich des Bescheides an Herrn A. vom 1. Dezember 1998 werden Sie zur gegebenen Zeit unterrichtet.

Zu Ihrem Schreiben vom 25. November 1998 bleibt festzustellen, dass u.E. aus sanierungs- und altlastenrechtlicher Sicht Bedenken gegen die Ausweisung der Baufläche W12 im Flächennutzungsplan bestehen. Diesbezüglich haben wir das Referat 30 (Raumordnung und Landesplanung) hinsichtlich der Prüfung der Rechtmäßigkeit des Beschlusses beteiligt.

Die von Herrn A. in der Besprechung vom 20. Oktober 1997 in Aussicht gestellte Beauftragung eines umweltgeologischen Gutachtens (incl. Planung), mit dem der Nachweis geführt wird, dass eine Bebauung von umwelt- und -sanierungsrechtlich relevanten Bereichen schadlos möglich sei, ist unseres Wissens nach bislang noch nicht erfolgt. (Bezirksregierung Koblenz)

Die Landschaftsplanung zum Flächennutzungsplan sieht die Offenhaltung des unbebauten Teils des Talzuges aus landschaftsästhetischer Sicht vor. Eine Fortführung der Bebauung würde zu einer bandartigen Zersiedlung der Landschaft führen.

Trotz der Altlastenproblematik ist dem Erzbachtal eine gewisse Attraktivität des Landschaftsbildes nicht abzusprechen.

Die baulichen Vorbelastungen im Plangebiet sollten aus landespflegerischer Sicht im Rahmen einer Altlastensanierung eher beseitigt, als durch neue Gebäude verstärkt werden. (Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises)

Das Plangebiet ist eine Altlastverdachtsfläche, für die die Bezirksregierung (Obere Abfallbehörde) zur Zeit das Verfahren zur Einstufung als Altlast durchführt. Einer Bebauung der Fläche stehen von daher erhebliche Bedenken entgegen. Dies bezieht sich sowohl auf gesundheitliche Aspekte (orale Aufnahme schwermetallhaltiger Partikel) als auch auf eine allgemeine Umweltgefährdung durch die Freilegung und Verlagerung kontaminierter Böden. Es ist daher der Abschluss des Verfahrens der Altlasteinstufung abzuwarten. Soweit die Obere Abfallbehörde einer Bebauung zustimmt, sind die von dieser Stelle getroffenen Festlegungen zu beachten. (Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur)

Abwägung des Stadtrates:

Nach Prüfung dieser Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Die bisher vertretene Verwaltungsmeinung kann angesichts der gravierenden Bedenken anderer Fachbehörden nicht geändert werden. Hinzu kommt, dass es sich nun - nach dem eingeleiteten Verfahren der Bezirksregierung Koblenz - nicht mehr „nur“ um eine Verdachtsfläche, sondern um eine tatsächlich festgestellte Altlast handelt. Dabei sind die vom StAWA angeführten gesundheitlichen Aspekte - die orale Aufnahme schwermetallhaltiger Partikel - nicht zu unterschätzen.

Nach wie vor wartet die Bezirksregierung daher auf den gutachterlichen Nachweis des Eigentümers, dass eine Bebauung schadlos möglich sei - wobei man Sanierungskosten unterstellt, die weit über den Wert des Bodens gehen. Vom Grundstückseigentümer wird dagegen die Meinung vertreten, dass die vor einigen Jahren vorgenommene Abdeckung der Flächen einem Sanierungstatbestand gleichkommen. Dem wird seitens der Fachbehörden nicht zugestimmt.

Ein unmittelbar anwendbares Baurecht entsteht aus der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht. Dennoch wird eine Bebauungsmöglichkeit offeriert, die - sofern überhaupt möglich - faktisch mit derart hohen Auflagen verbunden wäre, dass sie praktisch nicht vollziehbar ist. Da die Flächennutzungsplanung diese Detaillierung nicht auf-

nehmen kann, entsteht aber beim unvoreingenommenen Betrachter der Eindruck, dass es sich um genehmigungsreife Baulandflächen handelt.

Auch seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird angemerkt, dass der Bereich aufgrund der gemäß § 20 Abs. 3 LAbfWAG (Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz) durchgeführten Erfassungsbewertung als „altlastverdächtig“ eingestuft ist. Das Verfahren zur Einstufung der Altablagerungen als „Altlast“ ist bei der Bezirksregierung Koblenz anhängig.

Im Hinblick auf eine Bebauung werden die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse als nicht gewahrt angesehen. Es werden auch Bedenken erhoben, da gemäß § 6 Abs. 1 LBauO Rheinland-Pfalz Grundstücke, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nur bebaut werden dürfen, wenn von ihnen keine Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit, ausgehen. In Stellungnahmen der Bezirksregierung Koblenz, die der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorliegen, hat die Bezirksregierung wiederholt auf das Gefährdungspotenzial der im Erzbachtal abgelagerten Rückstände hingewiesen.

Auf die Forderung des StAWA den Abschluss des Verfahrens der Altlasteinstufung abzuwarten, sollte angesichts der dabei zu erwartenden Zeitverzögerungen nicht eingegangen werden.

In einem Gespräch bei der Bezirksregierung Koblenz wurde festgehalten, dass die Flächen gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als „Altlast“ (*Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffe belastet sind*) im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden müssten und ein ausdrücklicher Hinweis auf die vorzunehmende Sanierung erfolgen muss, ohne die eine Bebauung der Grundstücke unzulässig ist. Die Genehmigungsbehörde erwartet, dass sich der Stadtrat im Rahmen der Abwägung erneut mit der Angelegenheit vor dem Hintergrund der Verhältnismäßigkeit auseinandersetzen muss, da die Sanierungskosten den Wert der Grundstücke einschließlich später aufstehender Gebäude deutlich überschreiten dürften.

Zu der Eingabe ist auszuführen, dass die nunmehr in der zweiten Offenlage dargestellten Flächen nach den Beratungen und Beschlussempfehlungen der zuständigen Ausschüsse vom Stadtrat in diesem Umfang festgelegt wurden. Dies wurde angesichts der zu erwartenden Genauigkeit sogar in einem größeren Maßstab vorgenommen, als es der Flächennutzungsplan eigentlich vorgibt. Es handelt sich daher keinesfalls um ein „Versehen“, das es zu beheben gilt. Der Umstand, dass der Antragsteller bestimmte Grundstücke als Bauland ausgewiesen haben möchte, verlangt nicht zwingend danach, dass diese auch ausgewiesen werden. Vielmehr ist es in der Bauleitplanung geregelt, dass gemäß § 2 Abs. 3 BauGB kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht und Anträge auf Umwandlung von Grundstücken in Bauland weder beschieden werden noch rechtsmittelfähig sind.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 11. März 1999 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wie folgt entschieden:

Nachdem die Flächen in den Entwurf des Flächennutzungsplanes als Bauflächen aufgenommen wurden, folgt der Ausschuss für Stadtentwicklung und -sanierung in seiner Empfehlung an den Stadtrat nun der Forderung der Fachbehörden, die als altlastverdächtig eingestuft Flächen nicht als Bauflächen darzustellen.

Ratsmitglied Schäfer mahnt hierzu an, dass diese Forderung nur auf Vermutungen beruht und bisher noch kein konkretes Gutachten vorgebracht wurde.

Die Verwaltung macht hierzu klar, dass nicht die Stadt den Nachweis mittels Gutachten führen muss, sondern der Grundstückseigentümer den Verdacht mittels eines Gutachtens gegenüber der Bezirksregierung ausräumen muss. Obwohl ihm dies schon über einen längeren Zeitraum möglich war, hat er ein seine Interessen unterstützendes Gutachten bisher nicht eingebracht.

Der Stadtrat folgt daher nicht dem Vorschlag, dem Grundstückseigentümer eine letzte Frist zur Einreichung eines Gutachtens von vier Wochen zu gewähren, bevor eine Entscheidung herbeigeführt wird.

Bei fünf Gegenstimmen und einer Stimmenthaltung beschließt der Stadtrat mehrheitlich, angesichts der vorgebrachten massiven Bedenken der Fachbehörden, die Grundstücke nicht als Bauflächen darzustellen.

Sollte dennoch ein die Bedenken ausräumendes Gutachten vorgelegt werden, so kann ggfls. eine Änderung des Flächennutzungsplanes herbeigeführt werden.

Die Flächennutzungsplanung wurde danach auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses erneut geändert bzw. ergänzt.

Dritte Öffentliche Auslegung

Während der dritten Öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes wurden nachfolgende Bedenken und Anregungen von Bürgern eingereicht:

Wie ich Ihrem Schreiben entnehmen konnte, hat sich der Stadtrat in seiner letzten Sitzung für die Herausnahme des geplanten Baugebietes im Nordbereich der Erzbachstraße in Friedrichsgegen ausgesprochen. Als Grund wurde aufgeführt, dass maßgebliche Stellen dieses Gelände als zu schadstoffbelastet ansehen und ein noch notwendiges Gutachten bisher nicht vorgelegt wurde.

Hierzu muss ich erneut feststellen, dass man die in den Jahren 1993 bis 1995 durchgeführten ausreichenden Abdeckungen mit belastungsfreien Erdmassen bewusst nicht zur Kenntnis nehmen möchte, obwohl die Mächtigkeit dieser Auffüllungen mehr als ein Meter und teilweise sogar bis 1,90 m betragen. Unter Berücksichtigung dieser Tatsachen dürfte nach meiner Ansicht die von der Bezirksregierung mehrfach erwähnte Gefährdung durch Schichten des Untergrundes vollkommen ausgeschlossen sein. Selbst bei der Verlegung der Versorgungsleitungen käme man nur auf eine Tiefe von 80 cm. Da die Gebäude in diesem Gebiet ohne Unterkellerung vorgesehen sind und außerdem entsprechende Betonfundamentplatten verwendet werden, müssten die noch vorhandenen Bedenken der Bezirksregierung ausgeräumt werden können.

Zum Hinweis, dass ich als Eigentümer der Grundstücke noch kein Gutachten beigebracht hätte, wonach gegen eine Wohnbebauung keine Einwendungen wegen der Unbedenklichkeit der Bodenverhältnisse bestehen, darf ich zunächst darauf hinweisen, dass die von der Bezirksregierung im Jahr 1991 in Auftrag gegebenen Gutachten dieser Behörde vorliegen. Außerdem kündigte die gleiche Behörde an, dass weitere Bodenuntersuchungen im oberen Erzbachtal vorgesehen sind, die aber bisher noch nicht stattgefunden haben. Zu diesem Vorhaben gab ich meine Zustimmung. Außerdem bin ich bereit, für jedes geplante Baugrundstück eine gesonderte Baugrunduntersuchung durch einen zugelassenen Gutachter durchführen zu lassen.

Abwägung des Stadtrates:

Nach Prüfung dieser Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Die Eingabe enthält keine neuen Aspekte, die über die umfassende Darlegung der Thematik hinausgehen, wie sie in der bisherigen Beschlussfassung enthalten ist. Die dortigen Aussagen sind nach wie vor zutreffend und werden durch die neuerliche Eingabe keineswegs in Frage gestellt.

Die Einschätzung des Antragstellers, inwieweit er eine Gefährdung für gegeben bzw. nicht vorhanden ansieht, ist angesichts der vorgelegten Gutachten und Stellungnahmen der Fachbehörden nur als 'subjektiv' zu bezeichnen.

Nach Auffassung der Fachbehörden gibt es keinen Zweifel an den gutachterlichen Erkenntnissen. Da diese aber vom Antragsteller des öfteren geäußert wurden, hat man ihm anheim gegeben, einen eigenen Gutachter mit der Erstellung einer Untersuchung zu beauftragen, um die von ihm behauptete Ungefährlichkeit zu bestätigen.

Wie schon mehrfach vorgetragen, ist der Antragsteller nicht verpflichtet, ein solches Gutachten vorzulegen. Es war sein eigenes Anliegen, die seines Erachtens nach falsche Einschätzung der vorliegenden Gutachter zu widerlegen.

Ein solches Gutachten kann auch nicht erst dann erstellt werden, wenn ein einzelnes Bauvorhaben ansteht, sondern muss grundsätzlich die Bebaubarkeit der gesamten, im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächen berücksichtigen.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 8. Juni 1999 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wie folgt entschieden:

Es wird erläutert, dass es sich bei den zu beratenden Punkten im wesentlichen um zwei Flächen handele, wobei bezüglich einer keine Eingaben mehr gemacht wurden. Die zweite Fläche umfasse den Bereich der Erzbachstraße, wo bisher ausgewiesene Wohnbauflächen künftig keine mehr sein sollen. Ein betroffener Anwohner habe sich entsprechend geäußert. Die Verwaltung verweist auf die Ergebnisse der bisher bekannten Gutachten und in den städtischen Gremien gefassten Beschlüsse, wonach von einer Gefährdung im dortigen Bereich ausgegangen werden muss und infolgedessen keine Bebauung vorgesehen werden dürfe.

Der Vorsitzende erwähnt an dieser Stelle ein kürzlich bei der Stadtverwaltung eingegangenes Schreiben des Betroffenen, der eigenverantwortlich ein weiteres Gutachten einholen will, um zu belegen, dass eine Bebauung seiner Grundstücke grundsätzlich möglich ist. Er ruft noch einmal den Beschlussvorschlag des Ausschusses für Stadtentwicklung und -sanierung in Erinnerung, wo mit lediglich einer Enthaltung beschlossen wurde dem Stadtrat zu empfehlen, den Flächennutzungsplan abschließend festzustellen.

Stadtratsmitglied Schäfer signalisiert grundsätzlich Zustimmung zum neuen Flächennutzungsplan. Er weist noch einmal auf die seit neun Jahren andauernden Beratungen hin und bedankt sich bei dieser Gelegenheit bei allen, die gemeinsam an der Gestaltung mitgewirkt haben. In Bezug auf Wohnbauflächen in der Erzbachstraße sieht er die Möglichkeit, je nach Ergebnis des noch vorzulegenden Gutachtens, eine nachträgliche Veränderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen.

Auch von Oberbürgermeister Labonte für die Verwaltung und von Herrn Adler für die SPD-Fraktion wird betont, dass man bei einer eindeutigen Sach- und Rechtslage später noch Änderungen in Bezug auf die Erzbachstraße vornehmen könne.

1.11.7 Gewerbliche und gemischte Bauflächen südlich der Max-Schwarz-Straße im Bereich des Victoria-Brunnens und Sportplatz (Flächen M3 und G3)

Landespflegerische Zielvorstellung:

Der Bauflächendarstellung stehen die Landespflegerischen Belange zum Schutz der historischen Rheintal-Landschaft mit den Uferzonen, welche als typische Landschaft mit Auenwiesen- und Auenwaldgesellschaft entwickelt werden sollen, entgegen. Die Freihaltung der Gewässerufer zur landschaftsbezogenen Naherholung sowie der Biotop- und Gewässerschutzsicherung soll Beachtung finden. Darüber hinaus wird die Berücksichtigung des Hochwasserschutzes durch grundsätzliche Meidung der gesetzli-

chen Überschwemmungsgebiete bzw. Vermeidung einer Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses angesprochen.

Abwägung des Stadtrates:

Die Bauflächen sind bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 als „Industriegebiet“ dargestellt. In Anbetracht der vorhandenen Erschließung (Max-Schwarz-Straße) und der gewerblichen bzw. industriellen Vorprägung handelt es sich zum gegenwärtigen Stand zwar um einen der letzten, bereits erschlossenen Gewerbebauflächen in Lahnstein. Mit Umwidmung des angrenzend gelegenen Güterbahnhofes relativiert sich die Angebots-/Nachfragesituation, so dass sich der Stadtrat in der Sitzung am 28. Oktober 1996 einstimmig dafür ausgesprochen hat, die Bauflächendarstellung hinter die landespflegerischen Zielvorstellungen zurückzustellen.

1.11.8 Gewerbliche Bauflächen an der Gemarkungsgrenze zu Koblenz-Horchheim (Fläche G1)

Landespflegerische Zielvorstellung:

Die landespflegerischen Zielvorstellungen des Landschaftsplanes betonen die Freihaltung einer „Klimaschneise“ zwischen der Bebauung von Koblenz-Horchheim und der Stadt Lahnstein. Man kommt zu dem Ergebnis, dass diese Schneise zwischen der Bebauung in Horchheim und der Bebauung in Lahnstein freizuhalten sei.

Verstärkt wird diese Aussage noch durch die Auffassung der Unteren Landespflegebehörde, die aus siedlungsökologischer, landschaftsästhetischer und klimatologischer Sicht die Freihaltung eines Grünzuges fordert, um den Waldbereich mit der Talauflage räumlich zu verbinden.

Abwägung des Stadtrates:

Der Stadtrat hat sich in der Sitzung am 28. Oktober 1996 nach ausgiebiger Diskussion, auch im Hinblick auf die zwischenzeitlich erkannte Möglichkeit einer künftigen gewerblichen Nutzung auf dem Gelände des Güterbahnhofes in Oberlahnstein, mit folgender Begründung für eine Darstellung der gewerblichen Bauflächen ausgesprochen, durch die die landespflegerischen Zielvorstellungen zurückgestellt werden:

Der schonende Umgang mit Grund und Boden, insbesondere von landwirtschaftlichen Flächen und Wald, führt dazu, dass vor allem ein Vorrang der städtebaulichen Innen- und Abrundungsentwicklung vor extensiven Außengebietserweiterungen zu gewährleisten ist. Die vorliegende Fläche, die im alten Flächennutzungsplan zum weitaus überwiegenden Teil als Mischbauflächen dargestellt ist, wird in allen vier Himmelsrichtungen durch baulich genutzte Bereiche begrenzt, so dass das Gebiet als vollständig von außen erschlossen bezeichnet werden kann. Eine gute Zuordnung von Wohnen und Arbeiten ist über diese Nähe von 100 bis 300 m sowie eine optimale Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Die entgegenstehende Argumentation, eine Freihaltung dieser Flächen sei aus siedlungsökologischer, landschaftsästhetischer und klimatologischer Sicht von Bedeutung,

kann nicht nachvollzogen werden. Eine klimatische Bedeutung für den Ortsbereich von Koblenz-Horchheim oder von Lahnstein ist aufgrund der trennenden immissionsbelastenden B 42 nicht zu erkennen. Die B 42 stellt durch die Anrampung eine deutliche Zäsur zwischen der Hanglage und dem Talbereich dar. Ein breitflächiger Grünzug lässt sich von hier bis zum ca. 600 m entfernten Rheinufer aufgrund des vorhandenen industriellen und gewerblichen sowie wohnbaulichen Bestandes nicht mehr realisieren. Die Funktion eines ausreichend dimensionierten Grünzuges vom Waldbereich des Lichterkopfes bis zur B 42 auf einer Länge von rd. 500 bis 600 m ist von der Landespflege nicht plausibel dargelegt. Klimatische Bedeutung kann einem solchen Grünzug nicht zukommen, da die mögliche Frischluft spätestens durch die Immissionsbelastungen der B 42 nicht mehr als Frischluft, sondern als belastete Luft im Siedlungsbereich um die Christian-Sebastian-Schmidt-Straße auftreten würde. Auch eine biotopvernetzende Funktion von herausragender Bedeutung ist nicht nachvollziehbar, da die B 42 für die potenziell betroffenen Vegetations- und Faunenstrukturen eine nachhaltige Zäsur darstellt.

Gründe, die für die Darstellung der gewerblichen Bauflächen sprechen, überwiegen in Quantität und Qualität gegenüber den zu beachtenden negativen Belangen. Auch im Hinblick auf die geforderte Bedarfsdeckung gewerblicher Bauflächen ist festzustellen, dass an anderer Stelle im Stadtgebiet kein Eingriff mit geringerer Konfliktwirkung möglich ist.

Aus diesen Gesichtspunkten heraus wird die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen in Ermangelung alternativer Darstellungsmöglichkeiten bei optimaler Zuordnung zu übergeordneten Verkehrsflächen beibehalten.

Die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes zulässig. Dieser muss neben einem qualifizierten Landespflegerischen Planungsbeitrag auf der Basis eines Immissionsgutachtens passiver und aktiver Schallschutzmaßnahmen zu den benachbarten Wohngebieten in einem solchen Umfang ausweisen, dass eine erhebliche Immissionsbelastung ausgeschlossen werden kann.

Zur Berücksichtigung landespflegerischer Belange wird vorgesehen, dass im Flächennutzungsplan bereits durch eine entsprechende Schraffur eine Verpflichtung zur Durchgrünung der neuen Bauflächen angezeigt wird.

Um eine Zäsur zwischen der Stadtgrenze von Koblenz und dem Siedlungsbereich von Lahnstein optisch anzuzeigen, wird entlang der neuen Bauflächendarstellung zur Gemarkungsgrenze ein Abstand von 50 m eingehalten, so dass eine landschaftsgerechte Eingrünung der neuen Bauflächen grundsätzlich möglich und die Gemarkungsgrenze stadtpolitisch ablesbar ist.

1.11.9 Gewerbegebiet in Hohenrhein

Landespflegerische Zielvorstellungen:

Es wird festgestellt, dass die weitere bauliche Entwicklung aus landespflegerischer Sicht problematisch ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung der Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplanes die Anlagen von Freizeiteinrichtungen eher zurückhaltend und so zu betreiben sind, dass die Sicherung des naturgegebenen Erholungspotenzials gewährleistet ist. Ökologisch wertvolle Bereiche sind möglichst zu sichern.

Es wird auf die Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses hingewiesen. Hier müsse in eine vertiefende Verträglichkeitsüberprüfung eingetreten werden, wobei auch die Frage des Ersatzretentionsraumes in die Prüfung einzubeziehen ist.

Abwägung des Stadtrates:

Der Stadtrat hat sich nach ausgiebigen Beratungen in der Sitzung am 21. Januar 1997 für eine bauliche Nutzung dieses Bereiches ausgesprochen, jedoch nicht als Sondergebiet „Freizeit-, Wassersport- und Beherbergungsgewerbe“, sondern wie bisher im alten Flächennutzungsplan enthalten, als gewerbliche Nutzung.

Unabhängig hiervon richten sich die Bedenken der Landespflege aber gegen jegliche Form der baulichen Nutzung.

Für die Darstellung einer Baufläche spricht die Tatsache, dass die Flächen bereits baulich vollständig vorgeprägt und belastet sind und durchaus als „Industriebrache“ bezeichnet werden können. Eine Umnutzung ist gegenüber Eingriffswirkungen im bisher unberührten Außenbereich zu bevorzugen.

Da eine äußere Anbindung vorhanden ist, kann die neue Nutzung kostengünstig erschließungstechnisch durchgeführt werden. Dabei ist sogar eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Bei der konkreten Planung sind die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere der Sicherung des unbeeinträchtigten Hochwasserabflusses sowie die landespflegerischen Belange unter der Prämisse der grundsätzlichen Umnutzungszielrichtung angemessen zu berücksichtigen.

1.11.10 Gewerbliche Bauflächen im Bereich „Ahlhof“ in Friedrichsseggen (Fläche G6)

Landespflegerische Zielvorstellungen:

Es wird festgestellt, dass die Darstellung dieser gewerblichen Baufläche den Hochwasserabfluss beeinträchtigt. Hier müsse in eine vertiefende Verträglichkeitsüberprüfung eingetreten werden, wobei auch die Frage des Ersatzretentionsraumes in die Prüfung einzubeziehen sei.

Abwägung des Stadtrates:

Der Stadtrat hat sich in der Sitzung am 21. Januar 1997 mit der Thematik befasst und festgestellt, dass die Darstellung gewerblicher Bauflächen in Friedrichsseggen grundsätzlich der Ausweisung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1979 entspricht. Es handelt sich dort um ein optimal gelegenes Gewerbegebiet, sowohl aus immissionsschutz-

rechtlicher Sicht als auch im Hinblick auf eine günstige Anbindung an das überregionale Straßennetz (zwischenzeitlich wurde auch die Brücke in Friedrichsseggen eröffnet). Soweit sich bei einer späteren Erschließung des Gebietes die Hochwasserproblematik aufdrängt, wird dieser im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gelöst.

(Seit 1998 gilt auch für die Lahn eine Verordnung zur Festlegung des Überschwemmungsgebietes. Inzwischen wurde auch vom Stadtrat der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Ahlerhof“ gefasst.)

1.11.11 Ausführungen zur Waldbewirtschaftung

Landespflegerische Zielvorstellung:

(a)

Im Landschaftsplan sieht unter dem Punkt „Entwicklung - Naturschutzgebiete“ die Erweiterungen der Naturschutzgebiete „Koppelstein“ und „Ruppertsklamm“ vorgesehen. Im Falle der Erweiterung des Naturschutzgebietes „Koppelstein“ sollen angrenzende Waldflächen erstmals mit in die Erweiterung einbezogen werden.

(b)

Im Bereich des Schrotwieserberges, Birkelsteines, Kuppe Grubenweg und Ahle Waldes sowie der naturnahen Waldflächen am großen Gübel, beschreibt der Landschaftsplan Altholzbestände aus Eiche, Buche, Hainbuche und Edellaubholz. Als dortige Entwicklungsziele sieht der Landschaftsplan die Erhaltung und Entwicklung der ausgewiesenen Altholzinseln zur speziellen Förderung von Alt- und Totholzbewohnern vor, das heißt Belassen des Alt- und Totholzes im Bestand und Zulassen der natürlichen Sukzession bis zur Zerfallsphase, also die Herausnahme aus der Bewirtschaftung (Ausweisung als Naturwaldzelle).

Abwägung des Stadtrates:

Der Stadtrat hat sich in der Sitzung am 28. Oktober 1996 einstimmig der Meinung des vorberatenden Umweltausschusses angeschlossen und stellt mit folgender Begründung die landespflegerischen Bedenken hinter die Ausführungen des Forstamtes zurück:

zu (a)

Die Einbeziehung angrenzender Waldflächen in das Naturschutzgebiet „Koppelstein“ wird für sachlich nicht sinnvoll gehalten, da im Naturschutzgebiet „Koppelstein“ Trockenbiotope besonders geschützt und entwickelt werden sollen. Der betroffene Waldbereich zählt als Stileichen-/Hainbuchenwald aber zu den feuchteren Lebensräumen, so dass sich die Entwicklungsziele der beiden Lebensräume nicht decken.

Außerdem berücksichtigt das neue Forsteinrichtungswerk der Stadt Lahnstein durch die beschlossene naturnahe Waldwirtschaft den ökologischen Wert dieser Fläche, das heißt durch einzelstammweise Nutzung unter Beachtung der Alt- und Totholzkompo-

nente dient die Bewirtschaftung im wesentlichen der standorttypischen Lebensraumentwicklung.

Die im Entwurf vorliegende Verordnung zur Naturschutzgebietserweiterung trägt diesen Gesichtspunkten anscheinend Rechnung, denn diese bezieht die im Landschaftsplan genannten Waldflächen nicht mit in die Entwicklung ein.

Mit dem Naturschutzgebiet „Ruppertsklamm“ soll ein natürlicher Schluchtwald besonders geschützt und entwickelt werden. Auch dies wird im Forsteinrichtungswerk berücksichtigt, so dass eine Vergrößerung des Naturschutzgebietes in Waldbereiche, die nicht mehr zum Schluchtwald gehören, nicht sinnvoll ist.

Die beiden letzten Forsteinrichtungswerke der letzten zwanzig Jahre sahen für den Naturschutzgebietsbereich Hiebsruhe vor. Hieraus ist ersichtlich, dass seitens der Waldbewirtschaftung weder Zielkonflikte mit dem Naturschutz oder der Naturschutzgebietsverordnung bestehen, noch dass sich Differenzen mit der Pflege- und Entwicklungsplanung des Landschaftsplanes ergeben.

Die aufgeführten Entwicklungsziele werden somit nur für die Kernbereiche der beiden Naturschutzgebiete mitgetragen.

(zu b)

Das Entwicklungsziel „Erhaltung und Entwicklung von standortgerechten einheimischen Laubwäldern“ wird deckungsgleich durch das Forsteinrichtungswerk verfolgt, ohne sofort die Bewirtschaftung einzustellen, so dass auf den o.g. Maßnahmenkatalog verzichtet werden muss, um künftige Konflikte mit dem Naturschutz von vornherein auszuschließen.

Als Grund dafür ist anzuführen, dass gerade die jahrzehntelange forstliche Waldpflege zu den oben beschriebenen Beständen geführt hat, das heißt, dass auch in Zukunft eine Sicherung dieser Flächen gewährleistet ist.

Der Vorschlag, Altholz durch Herausnahme aus der Bewirtschaftung zu sichern, steht für einen reinen „konservierenden“ Naturschutz, der der dynamischen Entwicklung eines Waldökosystems nicht mehr gerecht wird. Dies wird vermehrt auch von Naturschützern gesehen. Anstelle eines „bewahrenden“ Naturschutzes auf kleiner Fläche wird ein „dynamischer“ Naturschutz auf der Großfläche angestrebt. Auf den Wald bezogen bedeutet dies, dass es besser ist, die gesamte Waldfläche an naturnahen Grundsätzen zu bewirtschaften und so eine maximierte Wirkung für die Tier- und Pflanzenwelt zu erzielen, als eine Kleinfläche unter Totalschutz zu stellen, das heißt sogenannten „Käseglocken-Naturschutz“ zu betreiben.

1.11.12 Ausführungen zur Landwirtschaft

Die Forderungen der Landespflege gehen im allgemeinen dahin, die von dort aus als notwendig angesehenen Maßnahmen auch und insbesondere über landwirtschaftlich genutzte Flächen zu legen. Darüber hinaus werden oft - wie beispielsweise im neuen Naturschutzgebiet „Koppelstein-Helgestal“ - Verbote für die Bewirtschaftler ausgedrückt, wie „organischen oder anorganischen Dünger auszubringen“, „Grünland mit

mehr als einer Großvieheinheit pro Hektar im Jahresdurchschnitt zu beweiden“ oder gar grundsätzlich „Grünland in Ackerland umzuwandeln“.

Durch die Darstellungen im integrierten Flächennutzungsplan soll kein Landwirt und kein Forstwirt unmittelbar in seinen Rechten nachhaltig eingeschränkt oder tangiert werden. Die Umsetzung der Zielvorstellungen werden nur dann in konkrete Planungen umgesetzt, wenn hiermit keine Existenzgefährdung von Einzelbetrieben verbunden und Einvernehmen mit den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern vorhanden ist. Dies schließt jedoch nicht aus, dass in Ausnahmefällen durch Landtausch oder Geldentschädigung ein angemessener Wertausgleich herzustellen ist, wenn eine dringliche und notwendige Maßnahme an einem fehlenden Einvernehmen scheitern sollte. Wenn auch der Flächennutzungsplan nicht das Instrument ist, um solche Maßnahmen durchzusetzen, wäre es verfehlt, derartige Empfehlungen aufzunehmen, wenn sie nicht gewünscht sind.

Nach den nachvollziehbaren Darlegungen der Landwirtschaftskammer sind die zu erwartenden Nutzungseinschränkungen unvertretbar, so dass gänzlich davon abgesehen wird, den Landwirten auch außerhalb der festgelegten Naturschutzgebiete solche Pflege- und Entwicklungspläne oder die Extensivierung von Grünland aufzulegen.

In der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes wurden solche Auflagen - entgegen den Vorstellungen der Unteren Landespflegebehörde - bereits nicht integriert. Lediglich in den Empfehlungen des Landschaftsplanes werden solche Aussagen getätigt, die damit in ihrem gutachterlichen Charakter zutreffend und möglicherweise auch wünschenswert sind - aber in dieser Form nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Da insgesamt ein großer Flächenanteil landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und auch keine Flächenaufgabe zu erwarten ist, ist die Forderung der Unteren Landespflegebehörde nach Darstellung solcher Flächen überflüssig.

1.11.13 Ausführungen zum Naturschutzgebiet

Die im Landschaftsplan vorgeschlagene sehr umfangreiche Erweiterung des Naturschutzgebietes „Koppelstein-Lörchen“ wurde im Entwurf zur Rechtsverordnung nicht in vollem Umfang aufgenommen. Die vorgeschlagene Gebietsabgrenzung wurde in die Plandarstellung übernommen. Die aus dem Landschaftsplan übernommene Flächendarstellung für den vorgeschlagenen Erweiterungsbereich („Bewirtschaftung entsprechend vorhandener oder zu erstellender Pflege- und Entwicklungspläne“) wurde beibehalten, da der Landschaftsplan keine alternative Flächendarstellung für den Fall anbietet, dass die Erweiterung des Naturschutzgebietes nicht in vollem Umfang realisiert wird.

1.12 Vollzogene Abwägung weiterer Teilflächen

1.12.1 Alter Friedhof Oberlahnstein

Öffentliche Auslegung

Während der ersten Öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes wurden von einer Vielzahl von Bürgern Bedenken und Anregungen eingereicht:

Mir ist es unverständlich, wieso gerade auf einem Friedhof eine Sportanlage angelegt werden soll. Viele mir bekannten Lahnsteiner und Angehörige meiner Familie sind auf dem Alten Friedhof beigesetzt worden. Auch wenn die Ruhefrist dieser Gräber schon abgelaufen ist, habe ich nach wie vor - verständlicherweise - eine besondere Beziehung zu diesem Gelände, das ich oft aufsuche und von meinem Haus aus einsehen kann.

Die Vorstellung, dass auf den Gräbern meiner Angehörigen einmal Sport betrieben werden soll, befremdet mich außerordentlich!

Als Angehörige der Kriegsgeneration erlaube ich mir, auf die Gräber gefallener Soldaten und ziviler Opfer des letzten Weltkrieges hinzuweisen, die sich auf unterschiedlichen Teilen des Friedhofs befinden. Damit möchte ich meine ausdrücklichen Bedenken gegen eine zwangsläufige Einebnung dieser vorbringen. Viele Lahnsteiner gingen in den vergangenen Jahren stets davon aus, dass aus dem Alten Friedhof Oberlahnstein einmal ein Park werden soll. Diese Idee möchte ich allen Verantwortlichen in Lahnstein zur Berücksichtigung empfehlen.

Mit der Nutzung des Alten Friedhofes Oberlahnstein als Sportanlage sind wir aus Pietätsgründen nicht einverstanden. Friedhöfe dürfen nicht angetastet werden, egal welchen Glaubens. Es ist geweihte Erde.

Bei dem Friedhofs handelt es sich um eine Fläche, die noch mit vielen Gräbern belegt ist. Gegen diese Maßnahme erhebe ich Widerspruch.

Aus Gründen der Pietät und der Achtung vor den früheren Mitbürgern der Stadt darf es nicht möglich gemacht werden, eine sportliche Nutzung auf einem Teil des Geländes zu etablieren.

Wenn für die benachbarten Schulen sportliche Anlagen notwendig sind, kann dieses Bedürfnis einfacher und besser angeboten werden in der einige hundert Meter entfernten Sportanlage am Schulzentrum Oberheckerweg. Diese Sportanlage ist vor Jahren mit einem riesigen Finanzaufwand erstellt worden und heute tummeln sich dort Kaninchen und graben Löcher und Höhlen. Meines Wissens ist die Kreisverwaltung bereit, in Kooperation mit der Stadt dort die Anlage wieder zum gemeinsamen Gebrauch herzurichten.

Außerdem kann es nicht Sinn und Ziel in einer finanzschwachen Zeit der öffentlichen Hand sein, bestehende Sportstätten vergammeln zu lassen und immer wieder neue Anlagen herzurichten, für deren Unterhaltung dann später auch das Geld fehlt.

Bedauerlicherweise lässt der Flächennutzungsplan keinen Widerspruch im üblichen Sinne zu. Es gibt lediglich die Möglichkeit, „Bedenken“ zu äußern. Von dieser Möglichkeit möchte ich mittels dieses Schreibens Gebrauch machen. Neben grundsätzlichen Erwägungen der Pietät (primär christlichen Kulturgutes), die es verbietet, auf einem Friedhof einen Sportplatz zu errichten, möchte ich ausführen, dass gerade auch auf dem geplanten Sportgelände im mittleren Teil des Friedhofes Soldaten Opfer der Bombenangriffe usw. beigesetzt sind. Die als Ehrenfriedhof ausgewiesene Nutzung sollte wie jüdische Friedhöfe geschützt werden und eine besondere Mahnmalfunktion erhalten.

Den Wünschen des Schulsports lässt sich fast problemlos entsprechen. Es ist gerade für die Leichtathletik im Rahmen des Sportunterrichts gewiss machbar, dass ein kurzer Dauerlauf zum Sportplatz am Staatl. Gymnasium sinnvoll in die Sportunterrichtsgestaltung einbezogen werden kann. Dort angekommen, lassen sich „im aufgewärmten Zustand“ die Anlagen für Fußball etc. nutzen.

Schließlich möchte ich noch anmerken, dass die - nach dem neuen Flächennutzungsplan - verbliebenen beiden Teilstücke laut Plan eine besondere klimatische Funktion haben. Ich denke mir, dass diese Funktion durch einen Erhalt des Friedhofs in seiner Gesamtheit wesentlich gestärkt werden kann (Natur- und Vogelschutzgebiet).

Als einstiges Stadtratsmitglied der Stadt Oberlahnstein habe ich mitbeschlossen, den Alten Friedhof Oberlahnstein als Park (wie zur Zeit der Schillerpark) mit Kleinstkinderspielecken zu nutzen.

Das „erste Ansinnen“ der Umfunktionierung scheiterte, weil damals die Beschlussfasser/innen noch lebten bzw. nicht „hochbetagt“ waren. Auch jetzt muss diese Pietätslosigkeit vermieden werden.

Als Denkanstoß stelle ich in den Raum: In den ehemals kommunistisch-atheistischen Ländern des Ostblocks

werden durch die Kriegsgräberfürsorge Soldatenfriedhöfe neu angelegt und gepflegt. Welch ein „Kontrast“, was man im „christlichen Lahnstein“ beabsichtigt.

Bei dem Friedhof handelt es sich um eine Fläche, die noch mit vielen Gräbern belegt ist. Gegen diese Maßnahme erhebe ich Widerspruch.

Aus Gründen der Pietät und der Achtung vor den früheren Mitbürgern der Stadt darf es nicht möglich gemacht werden, eine sportliche Nutzung auf einem Teil des Geländes zu etablieren. Wenn für die benachbarten Schulen sportliche Anlagen notwendig sind, kann dieses Bedürfnis einfacher und besser angeboten werden in der einige hundert Meter entfernten Sportanlage am Schulzentrum Oberheckerweg. Diese Sportanlage ist vor Jahren mit einem riesigen Finanzaufwand erstellt worden und heute tummeln sich dort Kaninchen und graben Löcher und Höhlen.

Ich bin mit dem Plan nicht einverstanden. Durch den Plan, den Friedhof in einen Sportplatz umzuwandeln, halte ich für eine Störung der Grabesruhe unserer Vorfahren. Meine Großeltern und meine Tante liegen dort begraben.

Der Leserbrief ist ganz in meinem Sinne. Niemand käme auf die absurde Idee, einen jüdischen Friedhof einer anderen Zweckbestimmung zuzuführen. Selbst im dritten Reich hat man nicht gewagt, solche Entscheidungen zu treffen. Der Schillerpark, ein ehemaliger Friedhof (meine Urgroßeltern sind dort begraben) hätte dringend als Sportanlage für das nebenan gelegene Gymnasium gebraucht werden können. Das damalige Regime, nicht zimperlich in Fragen der Menschlichkeit, ist nicht auf die Idee gekommen, Sportler auf den Toten herumtrampeln zu lassen. In welcher Zeit leben wir, da der Respekt vor den Toten nicht mehr gelten soll. Ich bitte, von dem Vorhaben, den Alten Friedhof an der Sebastianusstraße in einen Sportplatz umzuwandeln, Abstand zu nehmen.

Seit einigen Jahren verfolge ich die halböffentlich geführte Diskussion um die Umgestaltung des Alten Friedhofes Oberlahnstein. Bereits vor Jahren habe ich mich in der Lokalpresse gegen eine teilweise Umgestaltung des Friedhofes zu einem Sportgelände ausgesprochen. Die bekannt gemachte Möglichkeit zur Einsichtnahme des Flächennutzungsplanes habe ich genutzt. Dabei musste ich feststellen, dass nach wie vor versucht wird, auf dem besagten Gelände eine Sportanlage einzurichten.

Gegen diese Absicht möchte ich meine Bedenken vorbringen!

Als langjähriger Oberministrant der Pfarrei „St. Martin Lahnstein“ habe ich selbst noch an Beerdigungen auf dem Alten Friedhof teilgenommen. Es erscheint mir absolut pietätslos zu sein, wenn ich in Zukunft auf gleichem Gelände einer Sportveranstaltung beiwohnen könnte.

Es bedarf wohl kaum großer Phantasie, sich auszumalen, wie Menschen, deren Angehörige dort beerdigt wurden, empfinden werden.

Nach Einsicht des Planentwurfs habe ich mir die Zeit zu einer erneuten Besichtigung genommen. Ich darf darauf hinweisen, dass auch auf dem Teilstück, das für eine Sportanlage vorgesehen ist, sich Gräber von Opfern des zweiten Weltkriegs befinden. Gerade meine Generation, die den zweiten Weltkrieg nur noch aus den Kindheitserinnerungen der Eltern und Berichten der Großeltern kennt, bedarf der sichtbaren Erinnerungen. Der Alte Friedhof Oberlahnstein hat für mich insoweit eine besondere stadthistorische Bedeutung. Eine Sportstätte am Fuße des Familiengrabes Lessing mit dem Grab des Ehrenbürgers Dr. Walter Lessing halte ich ebenfalls für eine fragwürdige Planung.

Anstelle einer Sportanlage auf dem Alten Friedhof, die von beiden benachbarten Schulen benutzt werden soll, ließe sich eine Sportanlage auf dem Gelände der ehem. Gärtnerei Becker denken. Alternativ dazu könnte überlegt werden, inwieweit Sportanlagen in die beiden Schulhöfe oder dem Kaiser-Platz integrierbar sind.

Den städtischen Gremien möchte ich aus den geschilderten Gründen empfehlen, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und das ganze Gelände des Alten Friedhofes Oberlahnstein als Parkanlage auszuweisen.

Der Flächennutzungsplan sieht auf einem Teil des Geländes des Alten Friedhofes einen Schulsportplatz vor. Als Vorsitzender des Kirchenvorstandes der Ev. Kirche Oberlahnstein lege ich hiermit gegen den von der Stadt vorgelegten Flächennutzungsplan fristgerecht Einspruch ein. Ich bitte Sie dringend, diesen Punkt noch einmal eingehend zu überdenken.

Es widerspricht christlicher Friedhofs- und Grabkultur, auf einem ehemaligen Friedhof, auf dem die Toten vieler Lahnsteiner Bürger bestattet sind, eine Sportstätte einzurichten. Viele der Angehörigen der dort begrabenen leben heute noch. Die sterblichen Reste der Begrabenen sollte man in Würde ruhen lassen.

Die Notwendigkeit und Wichtigkeit des Schulsports wird von mir durchaus eingesehen. Die Stadt sollte aber nicht ausgerechnet einen Friedhof für diese Zwecke einplanen. Dies wird auch von vielen Lahnsteiner Mitbürgern so gesehen.

Die Stadt Lahnstein ist aus christlichen Wurzeln gewachsen. Auch wenn wir in einer zumeist säkularisierten

Welt leben, in der die religiösen und christlichen Belange beiseite geschoben werden, sollte die Stadt Lahnstein nicht auch noch diesem Trend folgen, sondern sich ihm entgegensetzen.

Ich hoffe darauf, dass die zuständigen Gremien ihren Plan ändern werden und das Gelände des Alten Friedhofs als einen Ort der Ruhe beibehalten.

Wegen der vorgesehenen Nutzung eines Teiles des Alten Friedhofs als Sportgelände im Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein erhebe ich Einwände.

Lässt sich die vorgesehene Nutzung mit dem Andenken der Toten vereinbaren ?

Ich halte eine solche Umwandlung mit dem Gedanken an die Toten, die dort ruhen, für unvereinbar. Dies gilt in besonderem Maße für den Ehrenfriedhof, der von den Plänen ebenfalls in Mitleidenschaft gezogen ist. In unserer Zeit, in der allenthalben ein Werteverlust beklagt wird, halte ich einen solchen Schritt für schlecht und unangemessen. Ich schlage vor, das Gelände zu einem Park als Ruhe- und Erholungszonen zu gestalten. Vorhandene Grabstellen könnten erhalten bleiben. Künstlerisch wertvolle Grabsteine der abgelaufenen Gräber des Neuen Friedhofs könnten hier einen würdigen Platz finden und würden nicht mehr als Schrott auf der Müllkippe entsorgt.

Abwägung des Stadtrates:

Nach Prüfung der Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Überlegungen, den Alten Friedhof in Oberlahnstein einer neuen Nutzung zuzuführen, sind bereits vor fast fünfzehn Jahren erstmals zur Sprache gekommen. Bereits Ende 1983 wurde von der Goethe- und Kaiser-Wilhelm-Schule die Schaffung einer Schulsportanlage in unmittelbarer Nähe zum Schulgebäude gefordert. Als möglicher Standort wurde der ehemalige Friedhof in der Sebastianusstraße sowie ein Privatgrundstück vorgeschlagen. Nach eingehenden Beratungen in den städtischen Gremien wurde der Ankauf des Privatgrundstückes nicht realisiert, so dass die Fläche auf dem „Alten Friedhof“ als Standort für eine Schulsportanlage favorisiert wurde.

Intention der beiden Schulen ist die Tatsache, dass keine Außensportanlage in unmittelbarer Nähe zur Verfügung steht. Schulsport außer in der auf dem Schulgelände befindlichen Turnhalle kann nicht, oder - im Hinblick auf die Verletzungsgefahr - nur in ganz beschränktem Umfang auf dem Schulhof stattfinden.

Entsprechend den Lehrplänen und den aktuellen Schülerzahlen ergibt sich ein Bedarf von rd. 69 Sportstunden für beide Schulen. Diese gesetzlichen Vorgaben lassen sich mit der derzeitigen Situation nur schwer und unzulänglich erfüllen. Leichtathletische Elemente, wie Weitsprung, 100 m-Lauf usw. lassen sich in der Turnhalle nicht realisieren. Die Teilnahme an den Bundesjugendspielen ist wegen den fehlenden Übungsstunden auf einem geeigneten Gelände daher nur eingeschränkt möglich.

Das Mehrzweckfeld der Schulsportanlage könnte auch für kurzzeitige Bewegungsspiele genutzt werden und so dem Ausgleich zum Unterricht dienen. Da gerade das Sozialverhalten der Schüler durch gemeinsame Aktionen, wie Mannschaftssport etc. gefördert wird, sollen solche aufgelockerten Unterrichtsformen mit der Kombination aus Lernen, Spiel und Sport in Zukunft noch verstärkt an den Schulen praktiziert werden.

Der einzige für den Außensport in Frage kommende städtische Sportplatz am Viktoriabrunnen liegt etwa 2,5 km entfernt. Durch den langen Anfahrtsweg ist eine Nutzung nur in Doppelstunden möglich. Hinzu kommen die Beförderungskosten für den Schulbus. Ähnliches gilt auch für den Sportplatz „Oberheckerweg“. Eine sinnvolle Nutzung ist hier nur in Doppelstunden möglich.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Anlage bei entsprechend gutem Wetter von den Schulsportstunden der Schüler des Schulzentrums belegt wird.

Die Kaiser-Wilhelm-Schule und die Goethe-Schule sind mit ihrer derzeitigen Gesamtschülerzahl von rd. 540 Schülern einer der wenigen Schulen im Rhein-Lahn-Kreis die keine Außensportanlage in unmittelbarer Nähe zum Schulgebäude besitzen. Ebenfalls könnte die Freiherr-vom-Stein-Schule von dieser Anlage partizipieren.

Angesichts der noch bestehenden Ruhezeiten wurde die Thematik damals - Ende der 80er Jahre - nicht weiter verfolgt, verblieb jedoch als langfristige Zielsetzung in der städtischen Entwicklungsplanung. Es war daher auch nur folgerichtig, dass im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes, der einen Zielhorizont für die nächsten fünfzehn Jahre darstellt, eine solche symbolhafte Darstellung einer „Gemeinbedarfsfläche: Schulsport“ auf dem Gelände des Alten Friedhofs eingetragen wurde. Aus dieser Darstellung heraus ist - wie es die Natur des Flächennutzungsplanes bestimmt - weder eine Genehmigung zur Bebauung herzuleiten noch kann unmittelbar mit den hierfür notwendigen Arbeiten begonnen werden. Vielmehr gilt es, auch andere Vorschriften zu beachten, die eine Nutzung des Alten Friedhofes ohnehin erst nach Ablauf der entsprechenden Ruhezeiten ermöglichen würde.

Die im gegenwärtigen Entwurf enthaltene Darstellung als Schulsportanlage wurde für diesen Verfahrensschritt vom Stadtrat in der Sitzung am 21. Januar 1997 einstimmig beschlossen.

Im Rahmen der Abwägung sind nun folgende Fragen zu beantworten:

- welche Nutzung auf dem Gelände des Alten Friedhofes vorgesehen werden soll und
- ob, falls eine sportliche Nutzung auf dem Alten Friedhof nicht in Frage kommt, eine anderweitige Alternative im Flächennutzungsplan angeboten werden kann.

Bei diesen Überlegungen ist der Rahmen, den der Flächennutzungsplan setzt und die Möglichkeiten, die ihm an die Hand gegeben sind, zu berücksichtigen. So sind über die Symbolik „Grünflächen“, ggfls. noch mit Zweckbestimmung wie beispielsweise „öffentliche Parkanlage“ hinaus, keine Detaillierungen in der Ausgestaltung möglich.

Zur Entscheidung stehen folgende Varianten:

- Belassung der gegenwärtigen Darstellung einer „Gemeinbedarfsfläche: Schulsport“ auf einem Teil des Alten Friedhofes, mit Verbleib des Restes als „Grünfläche: öffentliche Parkanlage“.
- Darstellung des gesamten Alten Friedhofes als „Grünfläche“ wahlweise ohne weitergehende Zweckbestimmung oder als „öffentliche Parkanlage“.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 26. Oktober 1998 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wie folgt entschieden:

In seiner Stellungnahme für die CDU-Fraktion spricht sich Ratsmitglied Lauer für die Schaffung einer parkartigen Nutzung des Geländes, das heißt, für die Ausweisung als Grünfläche, aus. Mit dieser Nutzung werde einerseits das Gedenken an die auf dem Alten Friedhof bestatteten Kriegstoten gewahrt, andererseits aber auch die besondere Beziehung eines großen Teils der Bevölkerung zu dem Friedhof als letzter Ruhestätte ihrer Angehörigen respektiert.

In längeren Ausführungen legt Ratsmitglied Börner die für die SPD-Fraktion maßgebenden Gründe dar, auf einem Teil des Friedhofsgeländes nach Ablauf der Ruhefristen in einigen Jahren die dringend benötigten Außensportanlagen für die beiden Schulen (Goethe-Schule und Kaiser-Wilhelm-Schule) zu schaffen. Aufgrund der augenblicklichen, völlig desolaten Situation sei es beiden Schulen mit rund 540 Schülern nicht möglich, den lehrplanmäßig vorgeschriebenen Außensport zu betreiben. Selbstverständlich respektiere die SPD-Fraktion die von den Gegnern einer solchen Schulsportanlage auf dem Friedhof genannten Argumente. Aber ebenso selbstverständlich fordere

man auch Verständnis für die Belange zahlreicher junger Menschen nach körperlicher Betätigung. Mit dem nötigen guten Willen sei es sicherlich möglich, beide Interessen miteinander zu verbinden und eine beiderseits befriedigende Lösung zu finden.

Nach Auffassung des Ratsmitgliedes Körber muss der „Pietät“ absoluter Vorrang bei allen Überlegungen eingeräumt werden. Für ihn ist es undenkbar, dass der Friedhof mit einer Sportanlage zweckentfremdet werden soll. Er befürchtet zudem bei sich vergrößerndem schulischem Bedarf im Laufe der Zeit eine Ausweitung der Sporteinrichtungen auf weitere Teile des Friedhofs. Seines Erachtens seien die derzeit kaum genutzten Sportanlagen des Schulzentrums eine realistische Alternative, der man sich bedienen sollte. Die FBL, so seine Schlussbemerkung, zolle der Interessengemeinschaft hohe Anerkennung und lehne ihrerseits die Ausweisung von Schulsportanlagen auf dem Friedhofsgelände entschieden ab.

Ratsmitglied Henkel möchte, dass mit der heutigen Beschlussfassung dieses Thema seinen endgültigen Abschluss findet.

Frau Laschet-Einig verwarft sich mit Entschiedenheit gegen den unterschwellig aus verschiedenen Redebeiträgen erhobenen Vorwurf, der SPD-Fraktion mangle es in dieser Sache an der nötigen Pietät und der Ehrfurcht vor den Toten. Aber gerade aus Verantwortung nicht nur gegenüber den Verstorbenen, sondern auch und insbesondere aus Verantwortung gegenüber den Lebenden habe sich die Fraktion zu ihrer Auffassung durchgerungen.

Nach weiteren Redebeiträgen verschiedener Ratsmitglieder lehnt der Stadtrat in einem mit 12 Stimmen dafür, 17 Gegenstimmen und vier Enthaltungen gefassten Beschluss die von ihm bisher vorgesehene Ausweisung von Schulsportanlagen auf einem Teilbereich des Alten Friedhofs an der Sebastianusstraße ab.

Die Flächennutzungsplanung wurde danach auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses geändert bzw. ergänzt und erneut öffentlich ausgelegt. Hierzu wurden keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgebracht.

1.12.2 Obere Becherhöllstraße

Öffentliche Auslegung

Während der ersten Öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes wurden nachfolgende Bedenken und Anregungen von Bürgern eingereicht:

Wir wohnen in der oberen Becherhöllstraße und haben dort Grundstücke, die im vorderen, zur Becherhöllstraße gelegenen Bereich bebaut sind. In dem Flächennutzungsplan sind die hinter der gegenwärtigen Bebauung gelegenen Grundstücksteile als Grünland mit altem Baumbestand eingezeichnet.

Die im Flächennutzungsplan als Grünland eingezeichneten Grundstücke eignen sich aufgrund ihrer Lage und Topographie zur Wohnbebauung. Wir beantragen deshalb, in dem Flächennutzungsplan die bisher als Grünland bezeichneten Flächen, die in dem anliegenden Lageplan rot umrandet sind, als bebaubare Flächen zu bezeichnen.

Für eine solche Entscheidung sprechen folgende Gründe:

1. Das Grünland besteht überwiegend aus Rasen. Der im Plan angenommene Baumbestand besteht überwiegend aus Fichten, die teilweise abgängig sind. Auf den Grundstücken befinden sich noch einige abgestorbene Kirschbäume, die aus Sicherheitsgründen gefällt werden müssen.

2. Die Grundstücke eignen sich für eine private Erschließung und die Bildung eines eigenständigen Baugebietes.

a) Sie haben eine innerörtliche zentrale Lage mit kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrswegen und Verkehrsmitteln.

b) Die Größe der neu zu bebauenden Flächen einschl. der zwischen den Häusern Becherhöllstr. 23 und 29 gelegenen Flächen, die bereits Bauland darstellen, beträgt etwa 10.000 m².

c) In der Becherhöllstraße liegen alle Ver- und Entsorgungsleitungen, die für eine Anbindung der Erschließung für die vorgenannten Flächen geeignet sind, so dass neue öffentliche Anlagen nicht mehr gebaut werden müssen.

d) Die Zuwegung ist durch ein zwischen den Häusern Becherhöllstraße 23 und 29 zu errichtende Privatstraße möglich.

3. Bei einer Bebauung der vorgenannten Flächen würde es sich nicht um ein „Bauen in zweiter Reihe“ handeln, sondern um die Bildung eines eigenständigen Baugebietes.

4. Eine solche innerörtliche verdichtete Bebauung in verkehrsgünstiger Lage ist der Bebauung in Randgebieten vorzuziehen, weil

a) durch die Bildung von Baugrundstücken im Innenbereich kein neuer Flächenbedarf im Rand- oder Außenbereich entsteht und

b) die öffentlichen Erschließungsleitungen entfallen.

Wir bitten Sie deshalb, dem vorgenannten Antrag zu entsprechen.

Abwägung des Stadtrates:

Nach Prüfung der Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Bei der Fläche handelt es sich um den Teil eines Grüngürtels, der zwischen dem militärischen Gelände der Deines-Bruchmüller-Kaserne und der Randbebauung Becherhöllstraße / Taubhausstraße liegt.

Der Grüngürtel findet seine Fortsetzung in nördlicher Richtung über das Gelände des Rosenhofes. Allerdings ist er dort nur im tatsächlichen Bestand vorhanden, da auf der Grundlage des gleichnamigen Bebauungsplanes - auch nach dessen Teilaufhebung im Jahr 1997 - eine weitere Wohnhausbebauung möglich ist.

In der flächenhaften Bewertung des Landschaftsplanes kommt dem Gebiet - wie in fast allen Fällen gegeben - mittlere Bedeutung zu, vergleichbar in der Intensität mit dem landespflegerischen Bestand der „Alten Markthalle“ und dem „Gewerbepark Hermsdorfer Straße“.

Auf eine aktuelle Anfrage bei der Wehrbereichsverwaltung IV hinsichtlich einzuhaltender Abstände zur Kaserne wurde wie folgt geantwortet:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann ich der beabsichtigten Ausweisung eines Wohngebietes im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein nicht zustimmen, da das Planungsgebiet unmittelbar an die Liegenschaft der Deines-Bruchmüller-Kaserne in Lahnstein grenzt.

Bei Ausweisung von Baugebieten im Einwirkungsbereich einer Bundeswehrliegenschaft sind Mindestabstände entsprechend des Immissionsrichtwertes einzuhalten. Der für ein Allgemeines Wohngebiet einzuhaltende Mindestabstand beträgt 300 m, für ein Reines Wohngebiet 450 m (siehe „Ministerialblatt des Bundesministers der Verteidigung“ 1984, S. 153 ff., Lärmschutz in der Bundeswehr). Diese Abstände werden bereits durch die bestehende Bebauung nicht eingehalten. Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten sowie zur Vermeidung von möglichen Betriebseinschränkungen für den Dienstbetrieb der Bundeswehr ist ein ausreichender Abstand zwischen der Bundeswehrliegenschaft und der Wohnbebauung erforderlich.

Ich weise darauf hin, dass Liegenschaften der Bundeswehr Sondergebiete sind, für die nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ein Planungsrichtpegel von bis zu 70 dB(A) festgelegt ist. Dieser Richtwert gilt unabhängig von der derzeitigen Nutzung der Anlage, da bei Bundeswehrliegenschaften Änderungen in der Nutzung wie auch im betrieblichen Ablauf nicht ausgeschlossen werden können.

Die Stellungnahme der Bundeswehr überrascht insoweit, als dass sich im bisherigen Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes keine diesbezüglichen Widerstände aufgetan haben: so weisen die Wohnbauflächen östlich der Kaserne bereits im

1979er Flächennutzungsplan lediglich einen Abstand in Form eines Grünstreifens von 30 m auf. In der Fortschreibung wurde dieser Abstand auf Null reduziert, so dass die Wohnbauflächen unmittelbar an das Kasernengelände angrenzen. Hiergegen wurden im bisherigen Verfahren keine Bedenken geäußert. Auch im Falle des inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der kleinen Hohl“ grenzen die Wohnbauflächen - jetzt als rechtsverbindliches Baugebiet - unmittelbar an das Kasernengelände, sollten jedoch von dem dort befindlichen Schießplatz durch Errichtung einer Schallschutzmauer abgeschottet werden. In dieser Angelegenheit führte der Schriftverkehr mit dem Bundesministerium der Verteidigung letztendlich dazu, dass selbst auf diese aktive Lärmschutzmaßnahme neben einem Schießstand verzichtet werden kann, da dieser auch in Zukunft nicht mehr benötigt wird.

Der allgemein übliche Abstand von Wohngebäuden zur Deines-Bruchmüller-Kaserne liegt bei 30 bis 40 m. Eine Reduktion der angedachten neuen Baufläche um dieses Maß würde zwar den Grad der Ausnutzbarkeit vermindern und das Verhältnis von Erschließungsaufwand zu neuen Gebäuden verschlechtern. Mit Blick auf den Bestand und die Tatsache, dass sich keine Verschlechterung gegenüber anders gelagerten Situationen ergibt, könnte dieser Bereich jedoch in den Flächennutzungsplan eingebracht und abschließend der Wehrbereichsverwaltung im förmlichen Beteiligungsverfahren vorgelegt werden.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um Flächen, die nicht unmittelbar an eine öffentliche Erschließungsanlage angrenzen, sondern entweder als „Bauen in zweiter Reihe“ über vorhandene Grundstücke erschlossen oder aber in Form einer gebündelten Zufahrt zu erreichen wären.

Eine solche Bebauung würde nicht dem „klassischen“ Bild einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen, ließe sich aber unter Zugrundelegen eines Bauleitplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes verwirklichen. Da das Gebiet in der Gesamtgröße nur eine begrenzte Anzahl von Gebäuden zulässt und auf diese eine relativ hoher Erschließungsanteil entfiel - die ca. 30 m lange Zufahrt zu diesen Flächen ist anbaufrei und muss mitfinanziert werden - sollten die Planungs-, Vermessungs-, Bodenordnungs- und Erschließungskosten nicht von der Allgemeinheit übernommen werden.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 26. Oktober 1998 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wie folgt entschieden:

Unter der Voraussetzung, dass von der Wehrbereichsverwaltung IV hinsichtlich der üblicherweise eingehaltenen Abstände keine weiteren Bedenken geäußert werden, soll auf dem vorgeschlagenen Gelände eine Wohnbebauung vorgesehen werden.

Abstimmungsergebnis: 31 Stimmen dafür, zwei Enthaltungen.

Die Flächennutzungsplanung wurde danach auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses geändert bzw. ergänzt und erneut öffentlich ausgelegt.

Zweite Öffentliche Auslegung:

Der Zustand des Geländes ist der Unteren Landespflegebehörde nicht bekannt. Ökologische Daten liegen uns nicht vor, so dass keine Aussagen zu Beeinträchtigungen gemacht werden können. Ohne Vorlage einer Landschaftsplanung ist die Flächennutzungsplan-Änderung nicht näher beurteilbar. (Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises)

Mit meinem Schreiben vom 17. September 1998 hatte ich bereits zu der beabsichtigten Flächennutzungsplan-Änderung Stellung genommen. Diese Stellungnahme hat weiterhin Gültigkeit. Änderungen bezüglich

der darin geforderten Mindestabstände zur Bundeswehrliegenschaft haben sich nicht ergeben. (Wehrbereichsverwaltung IV)

Abwägung des Stadtrates:

Nach Prüfung der Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Die im Stadtratsbeschluss vorausgesetzte Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV ist nicht eingegangen. Man beruft sich dort auf das bereits vorliegende Schreiben vom 17. September 1998 hinsichtlich der einzuhaltenden Mindestabstände von 300 bzw. 450 m und akzeptiert die Begründung, analog zur bestehenden Bebauung einen Grünstreifen von 30 m Tiefe freizuhalten, nicht.

Damit erübrigen sich auch weitergehende Kommentierungen zu den anderen vorgebrachten Belangen.

Zur Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises ist noch anzumerken, dass die dort vermisste Landschaftsplanung bereits zu Beginn des gesamten Verfahrens vorgelegt und abgestimmt wurde. Die Aussagen des Landschaftsplaners sind in die Flächennutzungsplan eingeflossen, was aber offenbar nach wie vor von der Unteren Landschaftspflegebehörde nicht akzeptiert wird.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 11. März 1999 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wie folgt entschieden:

Da die von der Wehrbereichsverwaltung geforderte Abstandsfläche zur Kaserne mit einem Mindestabstand von 300 bis 450 m je nach Art des Baugebietes, in einem weiten Umkreis um die Kaserne eine Bebauung gänzlich unmöglich machen würde, folgt der Stadtrat der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und -sanierung, die bisherige Planung unverändert beizubehalten und lehnt mehrheitlich bei einer Enthaltung den Abwägungsvorschlag, die neue Wohnbauflächenausweisung zurückzunehmen, ab.

1.12.3 Auf Ahl

Öffentliche Auslegung

Während der ersten Öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes wurden nachfolgende Bedenken und Anregungen eingereicht:

(...) möchte ich meine Interessen an den als Sondergebiet eingetragenen Parzellen (militärischer Übungsplatz), die sich zum Teil gemäß meinen Eintragungen im beiliegenden Katasterauszug in meinem Eigentum befinden, anmelden und die sich in meinem Eigentum befindlichen Flächen als Campingplatzfläche in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt haben.

(...) stellte ich fest, dass von meinem Camping- und Wochenendplatz die eigentliche Campingfläche, die während der Sommermonate als Zeltplatz für Durchgangscamper, Pfadfindergruppen und ähnliches genutzt wird, nun als Grünfläche ausgewiesen wird.

Ich möchte anregen, die in beiliegendem Lageplan rot umrandete Flächen im neuen Flächennutzungsplan wieder als Sondergebiet „Camping“ oder als Sondergebiet „Wochenendplatz“ auszuweisen.

Die Fläche soll nicht wochenendplatzmäßig genutzt werden, was man in dem bevorstehenden Bebauungsplan berücksichtigen könnte.

Abwägung des Stadtrates:

Nach Prüfung der Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Der Antragsteller bringt mit seinen beiden Schreiben je eine Fläche ins Gespräch, die er als Erweiterung seines bestehenden Campingplatzes in den Flächennutzungsplan aufgenommen sehen möchte.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss beabsichtigt die Stadt Lahnstein, im Einvernehmen mit den dort ansässigen Betreibern der Plätze ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, das die rechtliche Grundlage zur Genehmigung eines „Wochenendplatzes“ schafft. Die vorhandenen Anlagen deuten darauf hin, dass die tatsächliche Nutzung eher einem solchen „Wochenendplatz“ als dem ursprünglichen in den 60er Jahren beantragten und genehmigten „Campingplatz“ entspricht.

Auf einem „Campingplatz“ sind nur jederzeit ortsveränderliche Anlagen, insbesondere Zelte und Wohnwagen, zulässig, während sich die tatsächliche Nutzung vielmehr mit sogenannten „Kleinwochenendhäusern“ darstellt. Dieser baurechtswidrige Zustand muss im Sinne aller Beteiligten gelöst werden.

Bis zum heutigen Tag ist es jedoch nicht zu einem vertraglichen Abschluss mit den Grundstückseigentümern gekommen, wie auch mehrfach schon in Sachstandsmitteilungen den städtischen Gremien dargelegt wurde. Vor einer Vertragsunterzeichnung hatten die Betroffenen ihr künftiges Einverständnis davon abhängig gemacht, dass einerseits schon im Flächennutzungsplan eine „Wochenendplatznutzung“ dargestellt wird und andererseits auch entsprechende flächenmäßige Erweiterungen vorzusehen sind.

Der Stadtrat hatte sich mit bereits mit dieser Thematik auseinandergesetzt. Dabei wurde festgelegt, dass der Flächennutzungsplan den Bestand der Anlagen künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ vorsehen soll. Eine großflächige Ausdehnung sollte ebenso entfallen wie der ursprünglich eingezeichnete „Zeltplatz“ am Lahnufer. Diese im Eigentum des Bundes stehenden Flächen werden nach dortigen Aussagen nicht veräußert, sondern für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen beim Neubau von Bundesstraßen vorgehalten. Einer flächenmäßigen Ausdehnung des Platzes, die über eine Arrondierung hinausgeht, wurde vom Stadtrat nicht zugestimmt.

Nach heutigem Stand wird die Planung durch einen zusätzlichen Faktor begrenzt: die seit dem 10. März 1998 geltende Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Lahn gliedert den Bereich des Lahnbogens in einen Abfluss- und einen Rückhaltebereich sowie Flächen, die vom Überschwemmungsgebiet nicht betroffen sind.

Während im Abflussbereich alle baulichen Maßnahmen verboten sind, lässt der Rückhaltebereich Vorhaben zu, wenn und soweit dadurch der Wasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes oder die Wasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflusst oder Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Der Rückhaltebereich stellt einen ca. 10-30 m breiten, parallel zum Abflussbereich verlaufenden Streifen dar.

Aufgrund dieser zwischenzeitlich in Kraft getretenen Vorgaben können sich die Sonderbauflächen im Lahnbogen nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes befinden bzw. mit Einschränkungen auch den Rückhaltebereich beinhalten, wenn die dortigen Auflagen erfüllt werden. Unter diesen Maßgaben ist eine etwas größere Baufläche möglich, als gegenwärtig dargestellt. Somit kann dem Wunsch nach Vergrößerung der Fläche teilweise entgegengekommen werden.

Eine weitere Einschränkung ergibt sich durch die „Bauverbotszone“ von zwanzig Meter Breite entlang der Bundesstraße B 260.

Diese Restriktionen geben unabhängig von den bestehenden Grundstücksstrukturen und Eigentumsverhältnissen die maximale Ausdehnung des Platzes vor.

Losgelöst von Überschwemmungsgebiet und Bauverbotszone - aber unter Vorbehalt landespflegerischer Bedenken - ist die östliche Abgrenzung des Wochenendplatzes zu sehen. Hier ist eine über den Bestand hinausgehende flächenmäßige Erweiterung theoretisch möglich, aber im Hinblick auf die von der Unteren Landespflegebehörde geäußerten Bedenken schwierig bzw. nur unter Auflagen umzusetzen.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 26. Oktober 1998 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wie folgt entschieden:

Den Anregungen hinsichtlich einer flächenmäßigen Erweiterung auf den zwei genannten Flächen kann teilweise stattgegeben werden. Die Grenzen des Sondergebietes werden an der maximal möglichen Ausdehnung hinsichtlich der gesetzlich vorgegebenen Grenzen des Überschwemmungsgebietes und der Bauverbotszone zur B 260 festgelegt. Die östliche Abgrenzung wird um ca. 60 m erweitert.

Abstimmungsergebnis: 31 Stimmen dafür, zwei Enthaltungen.

Die Flächennutzungsplanung wurde danach auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses geändert bzw. ergänzt und erneut öffentlich ausgelegt.

Zweite Öffentliche Auslegung

Während der zweiten Öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes wurden nachfolgende Bedenken und Anregungen eingereicht:

Der Planbereich ist in der Biotop-Vernetzungsplanung für den Rhein-Lahn-Kreis erfasst. Der Fachplan sieht die Entwicklung von feuchtem Grünland in Verbindung mit einem Uferwald vor. Das Gebiet stellt sich noch als naturnahe Fläche in der Aue dar und hat im Zusammenhang mit der Lahnentwicklungskonzeption höchste Erhaltungspriorität.

Im Zusammenhang mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes hatten wir bereits Bedenken gegen die Darstellung eines Wochenendhausgebietes geäußert. Die Landschaftsplanung der Stadt Lahnstein formuliert als Zielvorstellung ebenfalls die Herausnahme der Campingplatznutzung aus der Lahnaue. Eine zusätzliche Campingplatzweiterung steht um so mehr in der landespflegerischen Kritik.

Ebenso ist die flächenmäßige Ausdehnung von Freizeit, Wohnen und Campingplätzen in Tälern von Flüssen und Bächen aus regionalplanerischer Sicht zu vermeiden (vgl. Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, S. 53). Auch aus diesem Grund sollte es bei der ursprünglich vorgesehenen Grünfläche verbleiben. (Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises)

Bei den beiden Plangebietes handelt es sich um Sondergebiete (Wochenendplatz/Campingplatz), die teilweise im durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn liegen.

Die Rückhaltebereiche sind als „Wochenendplatz“ gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung wird mit den durch die Rechtsverordnung gegebenen Möglichkeiten der Zulassung von Bauvorhaben begründet. Da die Nutzung der Anlage als Wochenendplatz schon sehr lange besteht und insoweit keine Änderungen im Bestand erfolgen, stimmen wir der Kennzeichnung zu. Hinsichtlich möglicher Baumaßnahmen oder Anpflanzungen verweisen wir auf den § 4 (Verbote) der Rechtsverordnung. (Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur)

Der Abgrenzung des Flächennutzungsplanes, wie sie durch eine dicke schwarze Strichlinie dargestellt ist, können wir nicht zustimmen. Auch die Abgrenzung des bereits vorhandenen und in seiner weiteren Ausdehnung geplanten Wochenendplatzes findet nicht unsere Zustimmung. Durch die derzeitige Planung werden Flächen, die im Eigentum des Bundes stehen, betroffen. Diese Flächen werden für Zwecke des Straßenbaues gebraucht. Sie können aus diesen Gründen nicht für anderweitige Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Ein Verkauf ist gleichfalls nicht möglich.

Mit dem angrenzenden Campingplatzbetreiber wurde bereits im Einvernehmen eine Grenzbegradigung vorgenommen. Die genaue Lage unserer Fläche entnehmen Sie bitte dem beigefügten Katasterplan.

Die Grenze Ihres Flächennutzungsplanes, auf jeden Fall aber die des Wochenendplatzes, bitten wir entsprechend der Eintragung im beigelegten Katasterplan zurückzunehmen. (Straßenprojektamt Vallendar)

Abwägung des Stadtrates:

Nach Prüfung der Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Die grundsätzlichen Bedenken der Unteren Landespflegebehörde gegen die Darstellung des Wochenendhausgebietes wurden bereits behandelt. Hier wurde nicht nur beanstandet, dass diese nicht privilegierte bauliche Nutzung im Außenbereich geduldet wird, sondern auch, dass man nach einer Lösung sucht, diesen Stand planungsrechtlich zu festigen.

Statt dessen verlangt die Untere Landespflegebehörde, die Zersiedlung der Landschaft zu stoppen und eine Rückführung in naturnähere Zustände anzustreben - das heißt, die vorhandenen Baulichkeiten zu entfernen. Der Stadtrat hatte sich dafür ausgesprochen, dass die beiden planungsrechtlich als „Campingplatz“ zu beurteilenden Anlagen im Lahnbogen und „Wolfsmühle“ entsprechend ihres mittlerweile gewachsenen Bestandes als „Wochenendplatz“ dargestellt werden, da hierfür die Aufstellung eines - von den Betreibern finanzierten - Bebauungsplanes erfolgen soll. Ausdrücklich wurde festgehalten, dass von einer weiteren Ausdehnung der Plätze abgesehen wird und die Planung unter Berücksichtigung der Freihaltung der Uferbereiche vorgenommen wird.

Da grundsätzlich jegliche Art der Bebauung in den Augen der Landespflege eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit sich bringt, erübrigt sich eine Diskussion über dieses Thema. Tatsache ist aber, dass die Campingplatznutzung seit vielen Jahren besteht und ebenso lange in den Flächennutzungsplänen der Stadt dargestellt ist. Die jetzt vorgenommene „Aufstockung auf den zwischenzeitlich hieraus erwachsenen Wochenendplatz“ ist im Gebiet des Mittelrheins und seiner Nebenflüsse kein Einzelfall. Die touristische Attraktivität und das bekanntermaßen Nachlassen von tatsächlichen Campingnutzern hat überall in der Region dazu geführt, dass vormals bewegliche Zelte und Wohnwagen zu einer Art „Dauereinrichtung“ wurden. Der Landesgesetzgeber hat dies bereits 1984 mit seiner Camping- und Wochenendplatzverordnung gewürdigt und die entsprechenden rechtlichen Grundlagen für eine - zugegebenermaßen so zu nennende - Sanktionierung der nicht ganz auf legalem Wege entstandenen Anlagen geschaffen. Diese landesweite Regelung soll auch - in Kooperation mit den Betreibern - in Lahnstein Anwendung finden.

Soweit der 79er Flächennutzungsplan noch die Darstellung eines „Zeltplatzes“ vorsieht, so ist die erst fünf Jahre später durch die Landesverordnung eingebrachte Definition des „Wochenendplatzes“ im gewissen Sinne auch aus der früheren Bezeichnung entwickelt worden. Der Unterschied in der Eingriffserheblichkeit - im Vergleich einer ständig wechselnden gegenüber einer dauerhaften Nutzung mit Zelten und Wohnwagen - ist daher nur marginal.

Mit der jetzt vorgenommenen Ergänzung der Planung und Anpassung an die Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes ergibt sich darüber hinaus eine Reduzierung der Bauflächendarstellung, deren grundsätzliche Akzeptanz bereits festgehalten wurde.

Auf eine Zustimmung des Straßenprojektamtes Vallendar hinsichtlich der Darstellung im Flächennutzungsplan ist die Planung nicht angewiesen. Die Flächen unterliegen der Planungshoheit der Gemeinde und können - unter Berücksichtigung der ebenfalls gegen eine solche Ausweisung vorgebrachten landespflegerischen Bedenken - durchaus so wie geplant ausgewiesen werden. Soweit diese Flächen allerdings nicht veräußert wer-

den und - wie mitgeteilt - mit dem angrenzenden Campingplatzbetreiber bereits Einvernehmen über eine Grenzbegradigung vorliegt, macht die geänderte Ausweisung keinen Sinn. Damit werden die bisherigen Eingaben in gewissem Maße - zumindest was die östliche Abgrenzung betrifft - hinfällig.

Es ist zwar nicht möglich, dem Wunsch des Straßenprojektamtes Folge zu leisten und die Grenze des Flächennutzungsplanes zurückzunehmen, da jede im Gemarkungsgebiet liegende Fläche dort dargestellt werden muss. Für die Abgrenzung der Sonderbaufläche „Wochenendplatz“ können aber die dem Schreiben als Anlage beigefügten Flächen zurückgenommen werden.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 11. März 1999 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wie folgt entschieden:

Dem Abwägungsvorschlag und der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und -sanierung folgend, beschließt der Stadtrat einstimmig, die westliche Grenze der Sonderbaufläche auf die Grenze zurückzunehmen, die ausweislich des Schreibens des Straßenprojektamtes mit dem Campingplatzbetreiber abgestimmt wurde.

Die Flächennutzungsplanung wurde danach auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses geändert bzw. ergänzt und erneut öffentlich ausgelegt. Hierzu wurden keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgebracht.

1.12.4 Wolfsmühle

Dem Stadtrat wurde folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

In Konsequenz der bisherigen Beschlüsse muss auch auf die Darstellung des anderen Wochenendplatzes - „Wolfsmühle“ - kritisch betrachtet werden.

Der Stadtrat hatte sich bereits mit dieser Thematik auseinandergesetzt. Dabei wurde festgelegt, dass der Flächennutzungsplan den Bestand der Anlagen künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ vorsehen soll.

Nach heutigem Stand wird die Planung durch einen zusätzlichen Faktor begrenzt: die seit dem 10. März 1998 geltende Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Lahn gliedert den Bereich des Lahnbogens in einen Abfluss- und einen Rückhaltebereich sowie Flächen, die vom Überschwemmungsgebiet nicht betroffen sind.

Während im Abflussbereich alle baulichen Maßnahmen verboten sind, lässt der Rückhaltebereich Vorhaben zu, wenn und soweit dadurch der Wasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes oder die Wasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflusst oder Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Der Rückhaltebereich stellt einen parallel zum Abflussbereich verlaufenden Streifen dar.

Aufgrund dieser zwischenzeitlich in Kraft getretenen Vorgaben können sich die Sonderbauflächen nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes befinden bzw. mit Einschränkungen auch den Rückhaltebereich beinhalten, wenn die dortigen Auflagen erfüllt werden. Im Abflussbereich ist lediglich die Nutzung als „Campingplatz“ denkbar.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 26. Oktober 1998 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wie folgt entschieden:

Für den Bereich des Wochenendplatzes „Wolfsmühle“ soll die Darstellung im Flächennutzungsplan den Abflussbereich als Grenze der baulichen Nutzung heranziehen. Für den Bereich zwischen dieser Linie und dem Lahnufer wird das Symbol „Campingplatz“ (Zeltplatz) eingetragen.

Abstimmungsergebnis: 31 Stimmen dafür, zwei Enthaltungen.

Die Flächennutzungsplanung wurde danach auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses geändert bzw. ergänzt und erneut öffentlich ausgelegt. Hierzu wurden keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgebracht.

1.13 Anhang

1.13.1 Anlagen (hier nicht abgedruckt)

- Anlage 1: „Bevölkerungsprognose für das Jahr 2010“;
- Anlage 2: „Wohnbaulandbedarf für das Jahr 2010“;
- Anlage 4: „Gewerbeflächenbedarf für das Jahr 2010“;
- Anlage 5: „Darstellung der Neubauflächen“.

1.13.2 Quellenverzeichnis

- „Baugesetzbuch“ - erläutert von Dr. Ulrich Battis, Dr. Michael Krautzberger und Dr. Rolf-Peter Löhr - Becker 1991;
- „Das neue Baugesetzbuch“, eine praxisbezogene Darstellung des öffentlichen Baurechts - Bröll/Dölker 1990 ff.;
- „Die Bauleitplanung“ von Prof. Dr. Hans Carl Fickert - Deutsches Volksheimstättenwerk 1991;
- „Einführung in das neue Städtebaurecht“ - Ein Handbuch von Gerd Schmidt-Eichstaedt - Kohlhammer 1987.

1.14 Bestätigungsvermerke

AUFGESTELLT:
STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
STADTBAUAMT - STADTPLANUNG
LAHNSTEIN, IM JUNI UND NOVEMBER 1999

gez. Winfried Hoß
WINFRIED HOSS - STADTPLANER

GENEHMIGUNG:

DIE FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IST GEM. § 6 ABS. 1 BAUGB (...) VON DER BEZIRKSREGIERUNG KOBLENZ GENEHMIGT WORDEN.
KOBLENZ, DEN 5. OKTOBER 1999
BEZIRKSREGIERUNG KOBLENZ

gez. Rolf Udo Alles

BESTÄTIGUNG:

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIESER ERLÄUTERUNGSBERICHT (IN SEINER JEWEILIGEN FASSUNG) GEGENSTAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS WAR, DASS DIE AUSSAGEN MIT DEM WILLEN DES STADTRATES ÜBEREINSTIMMEN UND DASS DIE VORGESCHRIEBENEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WURDEN.

gez. Peter Labonte
LAHNSTEIN, 4. NOVEMBER 1999
PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER

2 Erste Änderung vom Juli 2005

2.1 Einleitung (aktualisiert im Abschnitt 6.1 auf Seite 305)

2.2 Aufgabenstellung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein hat die Ausweisung von ca. 2,1 ha Sonderbaufläche für die Errichtung von Ferienhäusern und eines Hotels, im Bereich „Lahnstein auf der Höhe“, östlich der Ortslage Oberlahnsteins, zum Gegenstand.

Die Änderung erfordert die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser und Hotel“. Bisher ist in diesem Bereich im Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein eine „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsanlagen“ bzw. „Tennisanlage“ dargestellt.

Gleichzeitig mit Flächennutzungsplanänderung stellt die Stadt Lahnstein den Bebauungsplan Nr. 31 - Zu den Thermen - auf der ein entsprechendes Sondergebiet „Ferienhäuser und Hotel“ festsetzt.

2.3 Lage des Änderungsbereichs

Das Gebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein liegt etwa 900 m östlich des Siedlungszusammenhangs Oberlahnsteins und grenzt unmittelbar an die Kreisstraße K 68, die südlich des Plangebietes in West-Ost Richtung verläuft. Es ist Teil des Kurbereichs Auf der Höhe.

2.4 Verfahren zur Änderung

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in seiner Sitzung am 20. August 2001 die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 21. September 2001 durch Rhein-Lahn-Kurier Nr. 38.

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 20. März 2003 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete nach einem Monat.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Entwurfsauslegung vom 07. April 2003 bis 11. April 2003, bekannt gemacht im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 13 vom 28. März 2003.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 6. Februar 2004 durch den Rhein-Lahn-Kurier Nr. 6.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. Februar 2004 bis zum 17. März 2004 aus.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat die fristgemäß eingegangenen Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 2. Juni 2004 geprüft. Das Ergebnis wurde anschließend mitgeteilt.

Aufgrund der §§ 1 bis 7 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Lahnstein den Änderungsplan in seiner Sitzung am 2. Juni 2004 beschlossen.

Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde mit Schreiben vom ... der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Vorlage zur Genehmigung zugestellt.

Die SGD Nord hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 gemäß § 6 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt und dies der Stadtverwaltung Lahnstein mit Schreiben vom ... mitgeteilt.

Die Erteilung der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) wurde anschließend am 8. Juli 2005 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. ... bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat die Flächennutzungsplan-Änderung in Kraft.

2.5 Nutzungen gemäß Flächennutzungsplan im Umfeld des Änderungsbereichs

Östlich des Plangebiets der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein grenzt an eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur, Klinik, Beherbergungsgewerbe, Soziales und Kultur“.

Im Westen befinden sich Flächen mit überwiegend extensivem Grünland bzw. Flächen mit besonderer Arten- und Biotopschutzfunktion sowie strukturreiche Flächen mit überwiegend extensiven Grünländern, Äckern, Streuobst und Hecken.

Südlich der Kreisstraße K 68 sind im Flächennutzungsplan „Flächen mit Regelungen und Maßnahmen entsprechend den Zielen der Landespflege“, „Bewirtschaftung entsprechend vorhandener und zu erstellender Pflege und Entwicklungspläne“ sowie „Landwirtschaftliche Nutzung unter Berücksichtigung der Klimaschutzfunktion/Kaltluftentstehung“ dargestellt.

2.6 Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung

Die Darstellung als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ wurde von der Stadt Lahnstein im bislang wirksamen Flächennutzungsplan aufgrund früherer Planungserwägungen des Eigentümers zum Bau verschiedener Sportanlagen aber auch einiger Ferienhäuser verfolgt.

Die Planung für die Flächen im Änderungsbereich wurden nun präzisiert und sollen künftig der Entwicklung einer Anlage mit Hotel- und Restaurantnutzung und einigen Fe-

rienhäusern dienen. Die zuvor geplanten Sport- und Spielanlagen („Freizeit und Erholung“) sind nicht mehr Gegenstand der Planung.

Die mit der Nutzungsänderung in diesem Bereich verfolgten Ziele sind der bisher dargestellten Flächennutzung zwar nicht identisch, so aber doch ähnlich, da die geplante Sonderbaufläche „Ferienhäuser und Hotel“ gewiss auch der „Freizeit und Erholung“ dient. Der entscheidende Unterschied gegenüber der bisherigen Flächenausweisung ist, dass sich für den Änderungsbereich die Zielsetzung in der Flächennutzung von Sport- und Spiel- bzw. Tennisanlagen (Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsanlagen“) zu einer freizeit- und fremdenverkehrsorientierten Raumnutzung verschoben hat. Grund hierfür sind die vom Eigentümer der maßgeblichen Teilflächen zwischenzeitlich durchgeführten Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen, die eine Tragfähigkeit der ehemals vorgesehenen Nutzungen verneinen. In Verbindung mit den im Umfeld befindlichen Sonderbauflächen (Zweckbestimmung „Kur, Klinik, Beherbergungsgewerbe, Soziales und Kultur“) wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans eine räumliche und funktionale Bündelung der auf Erholung, Freizeit und Tourismus orientierten Raumnutzungen und damit eine vernünftige stadträumliche Gliederung angestrebt. Synergien zwischen den verschiedenen im Kurgebiet bereits vorhandenen und geplanten Anlagen können somit gezielt genutzt werden.

Für die im Änderungsbereich angestrebte allgemeine Art der baulichen Nutzung ist, in Hinblick auf das Planungsziel (Ansiedlung eines Hotel- und Restaurationsbetriebs sowie Ferienhäuser), die Ausweisung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser und Hotel“ notwendig. Andere Gebietsarten kommen aufgrund des Typenzwangs der Baunutzungsverordnung nicht in Betracht.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel ein Bebauungsplan für diesen Bereich aufgestellt. Dieser Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Lahnstein wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen. Der Entwurf sieht zwei sonstige Sondergebiete „Ferienhäuser und Hotel“, mehrere private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gärten“ sowie landespflegerische Ausgleichsflächen, sowohl innerhalb wie außerhalb des Geltungsbereichs, vor.

2.7 Städtebauliche Auswirkungen

Das Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplans grenzt, wie bereits zuvor beschrieben, unmittelbar an ähnlich genutzte Flächen, die neben einer Kur- und Kliniknutzung auch beherbergungsgewerbliche Nutzungen aufweisen. Insofern wird die im Umfeld vorhandene städtische Raumnutzung ergänzt und in diesem Bereich der Stadt funktional gebündelt.

Wegen des großen Abstands (etwa 900 m) zu der vorhandenen Wohnbebauung ist eine Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung der Ortslage nicht zu erwarten.

2.8 Bedarf an Beherbergungsbetrieben und Übernachtungsmöglichkeiten in der Stadt Lahnstein

Der Tourismus in der Stadt Lahnstein zeigt seit über zehn Jahren eine insgesamt rückläufige Tendenz. Während die Stadt 1991 noch fast 60.000 Besucher vorweisen konnten, so waren es 2002 knapp 42.000 Gäste; der Rückgang beläuft sich damit auf 38,5 %. Gleichzeitig ging die Zahl der jährlichen Übernachtungen von 192.437 (1991) auf 124.040 (2002) zurück, was einen Verlust von über einem Drittel entspricht. Es ist vor den Hintergrund dieser Zahlen nachvollziehbar, dass auch die Anzahl der Betriebe im Gastgewerbe um fast ein Drittel zurückgegangen ist.

Auf Landesebene ist der Trend jedoch gegenläufig. Im Zeitraum von 1996 bis 2002 konnte eindeutige Zuwachsraten sowohl hinsichtlich der Gästezahl (+12,2 %) wie auch der Übernachtungen (+ 2,5 %) verbucht werden. Im gleichen Zeitraum beliefen sich in der Stadt Lahnstein die Gästezahlen auf einen Rückgang um 7,8 % bzw. die Übernachtungen nahmen um rd. 15,7 % ab. Insofern kann in diesem Zusammenhang eindeutig konstatiert werden, dass der positive Tourismustrend in Rheinland-Pfalz an der Stadt Lahnstein vorbeigegangen ist.

Die positive Fremdenverkehrsentwicklung ist im Übrigen bundesweit festzustellen. Das BAT-Freizeitforschungsinstitut in Hamburg stellt bereits seit einigen Jahren einen deutlichen Trend zum Urlaub im eigenen Land hin fest. Dabei ist insbesondere das Inland als Kurzreiseziel nahezu ungeschlagen – in diesem Zusammenhang sei jedoch angemerkt, dass besonders die deutschen Küsten sowie die Hoch- und Mittelgebirge als Kurzreisestdestination sehr begehrt sind.

Der Trend zum Inlandsurlaub wird darüber hinaus auch durch die veränderten weltweiten Sicherheitslagen gestützt. Die Auswirkungen der Ereignisse aus dem Jahr 2001 bewirkten, dass Deutsche Touristen insgesamt näher, weniger und kürzer reisten. Gleichzeitig werden auch die sich verändernden sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht allein auf das Konsumverhalten einwirken, sondern auch auf das Reise- und in diesem Zusammenhang auch auf das Ausgabeverhalten im Urlaub (Stichwort: „Angstsparen“). Vor dem Hintergrund gesellschaftlichen Wertewandels, veränderter Konsummuster und -gewohnheiten ändern sich auch die Anforderungen an touristische Ziele und Angebote ständig.

Die negative Entwicklung im Gastgewerbe in der Stadt Lahnstein lässt sich einerseits so deuten, dass weniger Gäste weniger Übernachtungen bedeuten und diese nach einiger Zeit – aufgrund von Betriebsaufgaben und Einengung des Angebots – zu weniger Gästen führt usw. Dennoch ist das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten in der Stadt groß, nur scheint dieses Angebot durch den Markt nicht in ausreichendem Maße angenommen zu werden. Insofern ist anzunehmen, dass nicht ein quantitatives Defizit im Lahnstein festzustellen ist, sondern eher ein qualitatives d.h. ein eher strukturelles Defizit bzw. nicht ausreichend ausgeschöpfte Marketingstrategien, um die Stadt und die Region auf den Tourismuskäkten (national / international) sichtbar werden zu lassen.

Mit der Planung im Bereich „Zu den Thermen“ sollen zusätzliche Angebote im Gastgewerbe und Erholungssektor geschaffen werden, die das vorhandene Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten ergänzen sollen.

2.9 Standortalternativen

Die Stadt Lahnstein hat alternative Standortmöglichkeiten untersucht und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass im engbebauten Innenbereich in der Tallage der Stadt Lahnstein keine Möglichkeiten für ein Hotel mit angegliederter Ferienanlage besteht.

Der Standort „Lahnstein auf der Höhe“ ist in Gänze mit zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant. Beide Bebauungspläne sind gemäß der getroffenen Festsetzungen umgesetzt und bebaut worden. In diesem Bereich ist somit ebenfalls kein Standort für eine Hotel- und Ferienhausnutzung denkbar. Aus diesem Grund wurde im Hinblick auf das benachbarte Kurmittelhaus, das Freizeit- bzw. Wellenbad und das gegenüberliegende Kongresshotel der Standort „Zu den Thermen“ für eine Nutzung mit Hotel und Ferienhäusern ausgewählt. Die Eignung des Standortes zeichnet sich im besonderen Maße durch eine Bündelung der vorhandenen – auf Erholung, Fremdenverkehr und Gesundheit ausgerichteten – Nutzungen aus, da somit die bereits vorhandenen Einrichtungen und Infrastrukturen genutzt werden können.

2.10 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit einer über die Darstellung des bestehenden Flächennutzungsplans hinausgehenden Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu rechnen, da sich das Vorhaben direkt an eine bestehende Sonderbaufläche anschließt und in der Höhenentwicklung deutlich unter der angrenzenden Bebauung bleibt.

Die Nutzung als Sonderbaufläche „Hotel und Ferienhäuser“ ermöglicht eine Versiegelung von Teilflächen. Auch nach der bisherigen Flächenausweisung („Fläche für Sport und Spielanlagen“) war dies bereits möglich.

Im Zuge des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 31 der Stadt Lahnstein wurde eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. Das Ergebnis dieser Vorprüfung war, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Darüber hinaus ist in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 31 derzeit nur eine teilweise Entwicklung der Fläche geplant. Aus Gründen der Flächenverfügbarkeit kann bislang nur rd. 45 % des gesamten Änderungsbereichs effektiv baulich genutzt werden. Die Bebauungsplanung für den gesamten Änderungsbereich ist damit zeitlich gestaffelt und soll langfristig und schrittweise erfolgen. Für die derzeitigen baulichen und räumlichen Nutzungen gilt, bis zu einer Änderung oder Aufgabe dieser Nutzungen, natürlich Bestandsschutz.

Der zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 31 erstellte Landespflegerische Planungsbeitrag quantifiziert den erforderlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Der notwendige landespflegerische Ausgleich erfolgt auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbe-

reichs sowie extern auf den Flurstücken 110/1, 110/4 und 110/3 der Flur 22, Gemarkung Oberlahnstein.

2.11 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Stadt Lahnstein verbunden. Außerdem wird das bereits vorhandene Angebot von Beherbergungs- und Gastronomieeinrichtungen ergänzt bzw. erweitert.

2.12 Anbindung an das Verkehrsnetz

Die Verkehrserschließung der Sonderbaufläche „Beherbergungsgewerbe“ erfolgt über die Straße Zu den Thermen, die auf die Kreisstraße K 68 führt. Diese stellt einen ausreichend dimensionierten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz dar und bindet das Plangebiet zum einen an das Stadtgebiet Lahnsteins und zum anderen an die überregionalen Bundesstraße B 42 an.

2.13 Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz

Die Erschließung der Fläche mit Strom, Wasser, Telekommunikation sowie Abwasserentsorgung sind sichergestellt. In diesem Zusammenhang sind lediglich Ergänzungen der vorhandenen Netze erforderlich.

Einzelheiten der Sicherstellung der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. in der nachfolgenden Ausbau- und Erschließungsplanung geklärt.

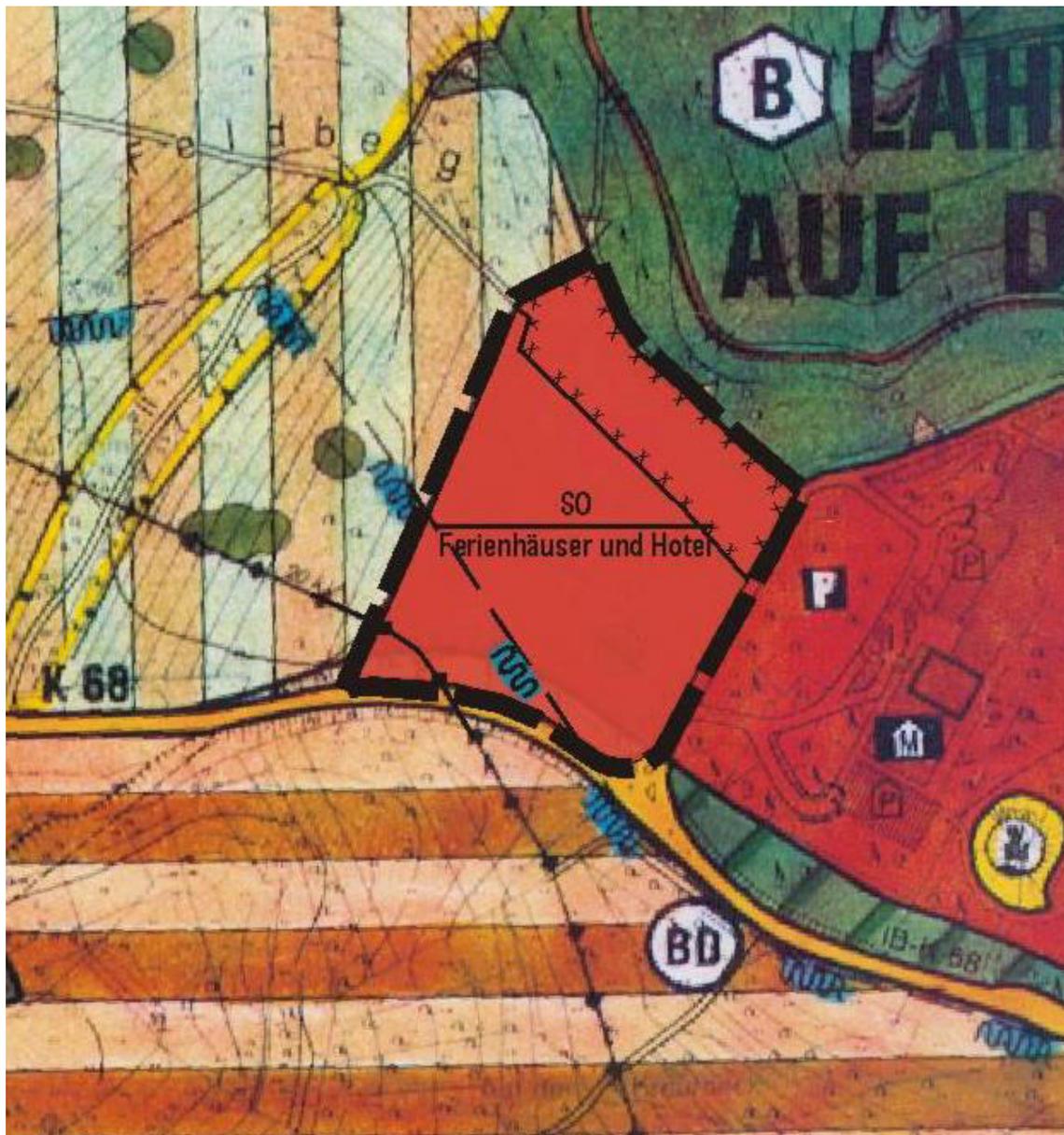
2.14 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil der Fläche im Nordosten des Änderungsbereichs als Altablagerung kartiert ist. Es handelt sich hierbei um die Altablagerung Nr. 14100075-212, Ablagerungsstelle Lahnstein, Kurthermen. Betroffen von dieser Altablagerung sind die Flurstücke Nr. 66/1 und 67/1 der Flur 23 Gemarkung Oberlahnstein. Die Fläche wird als altlastenverdächtig im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG bzw. § 20 Abs. 3 LAbfWAG eingestuft.

Im Nahbereich des Plangebietes sind römische Siedlungsstellen bekannt. Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten weitere archäologische Befunde und Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten, die vom Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) in Koblenz archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach Denkmalschutz- und -pflegegesetz in Bezug auf archäologischer Funde hingewiesen. Es ist zu gewährleisten, dass der Beginn von Erd-

arbeiten der o.g. Dienststelle des Landesamtes für Denkmalpflege rechtzeitig (d.h. min. zwei Wochen zuvor) angezeigt wird.

2.15 Plan der Änderungsfläche 1: Zu den Thermen



3 Zweite Änderung vom April 2005

3.1 Einleitung (aktualisiert im Abschnitt 6.1 auf Seite 305)

3.2 Verfahren zur Änderung

3.2.1 Aufstellungsbeschluss

Für die einzelnen Flächen hat der Stadtrat in mehreren öffentlichen Sitzungen folgende Beschlüsse gefasst:

- Änderungsfläche 2A
(Beschluss gefasst in der Sitzung des Stadtrates am 24. Juni 2002, bekannt gemacht im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 29 vom 18. Juli 2003);
- Änderungsfläche 2B
(Beschluss gefasst in der Sitzung des Stadtrates am 16. Juni 2003, bekannt gemacht im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 29 vom 18. Juli 2003);

3.2.2 Abgabe der Landesplanerischen Stellungnahme

Mit Schreiben vom 1. April 2003 wurde die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Landesplanungsbehörde zur Abgabe einer Landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 des Landesplanungsgesetzes aufgefordert.

Die Landesplanerische Stellungnahme wurde von der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 23. Juli 2003 abgegeben und ging am 21. August 2003 bei der Stadt Lahnstein ein. Die Landesplanerische Stellungnahme ist im vollen Wortlaut im Kapitel 3.4 auf Seite 163 wieder gegeben.

Die Landesplanerische Stellungnahme wurde dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben werden, der die dort gemachten Zielvorgaben in der öffentlichen Sitzung am 18. November 2003 anerkannt hat.

Keine Anregungen wurden vorgebracht von:

- Forstamt Lahnstein – mit Schreiben vom 22. Mai 2003;
- Kabel Deutschland – mit Schreiben vom 5. Mai 2003;
- Kulturamt Westerburg – mit Schreiben vom 27. Mai 2003;
- Polizeiinspektion Lahnstein – mit Schreiben vom 23. Mai 2003;
- Wehrbereichsverwaltung West, Außenstelle Wiesbaden – mit Schreiben vom 12. Mai 2003.

Fristgemäße Anregungen wurden vorgebracht von:

- DB Netz AG, Niederlassung Mitte, Frankfurt - mit Schreiben vom 14. Mai 2003 (siehe Seite 173);
- Deutsche Telekom AG, Koblenz - mit Schreiben vom 10. April 2003;
- Energieversorgung Mittelrhein GmbH EVM, Lahnstein - mit Schreiben vom 8. Mai 2003;
- Industrie- und Handelskammer IHK zu Koblenz, Montabaur - mit Schreiben vom 16. Juni 2003;
- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - gesammelte Stellungnahmen vom 11. April, 13. Mai und 12. Juni 2003;
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege - mit Schreiben vom 22. Mai 2003;
- Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 12. Mai 2003;
- Landesbetrieb Straßen und Verkehr LSV, Diez - mit Schreiben vom 2. Juni 2003;
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald - mit Schreiben vom 22. Mai 2003 (siehe Seite 171);
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - mit Schreiben vom 6. Juni 2003 (siehe Seite 171);
- Süwag Energie AG, Niederlassung MKW, Lahnstein - mit Schreiben vom 2. Mai 2003;
- Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz - mit Schreiben vom 3. Mai 2003.

3.2.3 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen bei der Stadtverwaltung Lahnstein - Stadtbauamt - im Rathaus Johannesstraße 16, Nebengebäude, in der Zeit vom Montag, den 28. Juli 2003 bis Freitag, den 8. August 2003 statt.

Die Bürger hatten damit Gelegenheit, sich an der Planung zu beteiligen. Sie konnten die Entwurfsunterlagen einsehen und sich über Ziele, Zwecke und mögliche Auswirkungen informieren, Äußerungen hierzu abgeben und die Planung erörtern.

Fristgemäße Anregungen (siehe Seite 173) wurden vorgebracht von:

- [REDACTED] - mit Schreiben vom 12. August 2003, eingegangen am 13. August 2003;
- [REDACTED] - mit Schreiben vom 11. August 2003, eingegangen am 12. August 2003, und mit Schreiben vom 17. August 2003, eingegangen am 18. August 2003;
- [REDACTED] - mit Schreiben vom 6. August 2003, eingegangen am 7. August 2003;
- [REDACTED] - mit Schreiben vom 11. August 2003, eingegangen am 13. August 2003, und mit Schreiben vom 17. August 2003, eingegangen am 18. August 2003.

3.2.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 10. September 2003 wurden alle betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Mit Fristsetzung von einem Monat wurden sie aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen und auch Aufschluss über beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei nicht fristgemäßer Äußerung davon ausgegangen wird, dass die von den Trägern wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Bundesanstalt für Gewässerkunde;
- Energieversorgung Mittelrhein EVM;
- Evangelische Kirchengemeinde Niederlahnstein;
- Katasteramt St. Goarshausen;
- Kulturamt Westerburg; Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege;
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege;
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald.

Im Falle einer nicht fristgemäßen Äußerung des Beteiligten kann die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB davon ausgehen, dass die von ihm wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden, das heißt, kein Widerspruch zur Planung besteht. Da somit kein Widerspruch zur Planung vorlag und auch keine Anregungen vorgebracht wurden, war eine Beschlussfassung nicht erforderlich.

Keine Anregungen wurden vorgebracht von:

- DB Netz AG, Niederlassung Mitte – mit Schreiben vom 16. Oktober 2003;
- Deutsche Post Bauen – mit Schreiben vom 30. September 2003;
- Eisenbahn-Bundesamt – mit Schreiben vom 19. September 2003;
- Forstamt Lahnstein – mit Schreiben vom 15. September 2003;
- Handwerkskammer Koblenz – mit Schreiben vom 17. Oktober 2003;
- Kabel Deutschland – mit Schreiben vom 18. September 2003;
- Katholische Kirchengemeinde St. Barbara – mit Schreiben vom 6. Oktober 2003;
- Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs-Aktiengesellschaft KEVAG – mit Schreiben vom 13. Oktober 2003;
- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen – mit Schreiben vom 22. September 2003;
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, LBB Niederlassung Diez – mit Schreiben vom 29. September 2003;
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz – mit Schreiben vom 13. Oktober 2003;
- Rhein-Mosel-Verkehrsgesellschaft – mit Schreiben vom 15. September 2003;

- Süwag Energie AG, Niederlassung MKW – mit Schreiben vom 22. September 2003;
- Wehrbereichsverwaltung West, Außenstelle Wiesbaden – mit Schreiben vom 1. Oktober 2003.

Da kein Widerspruch zur Planung vorlag und auch keine Anregungen vorgebracht wurden, war eine Beschlussfassung zu diesen Stellungnahmen entbehrlich.

Fristgemäße Anregungen wurden vorgebracht von:

- Deutsche Telekom AG, Koblenz - mit Schreiben vom 16. September 2003, eingegangen am 18. September 2003;
- Industrie- und Handelskammer IHK zu Koblenz, Montabaur - mit Schreiben vom 16. September 2003, eingegangen am 17. September 2003;
- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 17. September 2003, eingegangen am 18. September 2003;
- Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 24. September 2003, eingegangen am 25. September 2003;
- Landesbetrieb Straßen und Verkehr LSV, Diez - mit Schreiben vom 27. Oktober 2003, eingegangen am 29. Oktober 2003;
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht - mit Schreiben vom 6. Oktober 2003, eingegangen am 8. Oktober 2003;
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - mit Schreiben vom 24. September 2003, eingegangen am 25. September 2003;
- Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz - mit Schreiben vom 23. September 2003, eingegangen am 25. September 2003.

3.2.5 Beteiligung der Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 10. September 2003 wurden die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt.

- Keine Stellungnahme wurde abgegeben von der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems.
- Fristgemäße Anregungen wurden vorgebracht von der Stadtverwaltung Koblenz - mit Fax vom 15. Oktober 2003, eingegangen am gleichen Tag (siehe Seite 167).

3.2.6 Abwägung der eingegangenen Anregungen

Die Durchführung der Abwägung der bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Anregungen aus der Landesplanerischen Stellungnahme und den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 18. November 2003 vorgenommen. Über die vorgebrachten Anregungen wurde beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwen-

dem mit Schreiben vom 2. Februar 2004 nach der Genehmigung der Niederschrift mitgeteilt.

3.2.7 Beschluss zur Öffentlichen Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18. November 2003 die 2.-4. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 in der damals vorliegenden Fassung - unter Berücksichtigung der gleichzeitig getätigten Abwägungsbeschlüsse - anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichen Auslegung beauftragt.

3.2.8 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 8. Dezember 2003 bis 14. Januar 2004 statt. Die Durchführung der Öffentlichen Auslegung wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 48 vom 28. November 2003 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 1. Dezember 2003 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Bundesanstalt für Gewässerkunde;
- DB Netz AG, Niederlassung Mitte;
- Deutsche Telekom AG;
- Eisenbahn-Bundesamt EBA;
- Energieversorgung Mittelrhein EVM;
- Forstamt Lahnstein;
- Handwerkskammer Koblenz;
- Industrie- und Handelskammer zu Koblenz;
- Katasteramt St. Goarshausen;
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege;
- Landesamt für Geologie und Bergbau;
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Diez;
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz;
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald;
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht;
- Stadtverwaltung Koblenz;
- Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems;
- Wehrbereichsverwaltung West, Außenstelle Wiesbaden.

Keine Anregungen wurden vorgebracht von:

- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege - mit Schreiben vom 23. Dezember 2003.

Fristgemäße Anregungen wurden vorgebracht von:

- [REDACTED] - mit Schreiben vom 22. Dezember 2003, eingegangen am gleichen Tag;
- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 10. Dezember 2003, eingegangen am gleichen Tag;
- Landesbetrieb Straßen und Verkehr LSV, Diez - mit Fax vom 14. Januar 2004, eingegangen am gleichen Tag;
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - mit Schreiben vom 9. Dezember 2003, eingegangen am 10. Dezember 2003;
- Süwag Energie AG, Niederlassung MKW, Lahnstein - mit Schreiben vom 15. Dezember 2003, eingegangen am gleichen Tag;
- Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz - mit Schreiben vom 23. Dezember 2003, eingegangen am 24. Dezember 2003.

3.2.9 Abwägung der eingegangenen Anregungen

Die Durchführung der Abwägung der bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Anregungen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 8. März 2004 vorgenommen. Über die vorgebrachten Anregungen wurde beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 27. April 2004 nach der Genehmigung der Niederschrift mitgeteilt.

3.2.10 Feststellungsbeschluss

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 8. März 2004 wurde die 2.-4. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 abschließend festgestellt:

Anschließend verweist der Vorsitzende auf die Sitzungsvorlage B 04/1513 sowie die ausgegebene Beschlussempfehlung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses. Der Stadtrat fasst folgenden Beschluss: Die 2.-4. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 wird beschlossen. Die Planung besteht aus der zeichnerischen Darstellung der drei Änderungsflächen (Abschnitt 4 des Erläuterungsberichtes) nebst Erläuterungsbericht. Die Verwaltung wird beauftragt, die 2.-4. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 der Höheren Verwaltungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz) zur Genehmigung vorzulegen und diese nach Erteilung ortsüblich bekannt zu machen. Abstimmungsergebnis: einstimmig bei sieben Enthaltungen.

3.2.11 Vorlage bei der Höheren Verwaltungsbehörde

Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde mit Schreiben vom 28. April 2004 und durch Boten am gleichen Tag der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Vorlage zur Genehmigung zugestellt.

3.2.12 Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde

Die SGD Nord hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 gemäß § 6 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt und dies der Stadtverwaltung Lahnstein mit Schreiben vom 6. September 2004, Zeichen 433-02-06-01-06 - eingegangen am 18. September 2004 - mitgeteilt.

Die SGD Nord hat die Genehmigung mit der Ausnahme der Fläche mit der kartierten Altablagerungsstelle mit der Erfassungsnummer 14100075-216, des Flurstücks 5931/38 in Flur 1 und der Teilfläche des Flurstücks 2337/15 in Flur 14 erteilt sowie die Genehmigung mit der Maßgabe verbunden, die Altablagerungsstelle mit der Erfassungsnummer 14100075-217 zu kennzeichnen.

Die beiden erstgenannten Flächen wurden daraufhin aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung herausgenommen, die letztgenannte erfährt eine textliche Kennzeichnung im Erläuterungsbericht.

3.2.13 Bestätigungsvermerk des Oberbürgermeisters

Der Oberbürgermeister hat am 21. März 2005 bescheinigt, dass diese Unterlagen Gegenstand des Aufstellungsverfahrens waren, dass die Aussagen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

3.2.14 Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) wurde anschließend am 8. April 2005 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 14 bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass jedermann den Flächennutzungsplan einschließlich Erläuterungsbericht einsehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit der Bekanntmachung trat die Flächennutzungsplan-Änderung in Kraft.

3.3 Grundzüge der Änderungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein stammt aus dem Jahre 1999. Er war in der Zeit von November 1990 bis November 1999 aufgestellt worden.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in den öffentlichen Sitzungen am 20. August 2001, 24. Juni 2002, 26. September 2002 und 16. Juni 2003 gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2

Abs. 1 BauGB die entsprechenden Beschlüsse gefasst, den Flächennutzungsplan'99 zu ändern.

3.3.1 Anlass der Änderung

Die Thematik um die Ausweisung von Sondergebieten nach § 11 BauNVO ist sehr vielfältig. Für Politik, Verwaltung, Bürger und Wirtschaft galt es zunächst, die Rahmenbedingungen zu erkennen und zu werten. Es mussten Informationen gesammelt werden, die die Thematik aus verschiedener Sicht und auch in verschiedenen Regionen beleuchten. Dies hebt das Gesamtwerk im besonderen Maße von einem üblichen „Bebauungsplan“ ab. Es geht hier nicht nur um das Bauen an sich, sondern um nachhaltige Stadtentwicklung, Stadtgestaltung und Stadterneuerung – also eine moderne Strukturpolitik.

Dies alles trägt zur wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entfaltung der Gesellschaft bei und stärkt den Standort Deutschland. Dies gilt im besonderen Maße für die Innenstädte, die für Politik, Gesellschaft, Handel, Dienstleistung und Kultur einer Stadt stehen. Sie sind Orte der Begegnung, des Austausches und der Identifikation und somit ein „Markenzeichen“ lebendiger und zukunftsorientierter Gesellschaften.

Erst die Ausweisung von Sondergebieten erlaubt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, deren Geschossfläche 1.200 m² überschreitet, weil sich großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Bei diesen Auswirkungen genannt sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Solche Auswirkungen nimmt das Gesetz an, wenn die Geschossfläche der Betriebe 1.200 m² überschreitet (Vermutungsregel).

Der parallel entwickelte Bebauungsplan wird Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit zentrenbildenden Charakter beschränkt sind, bis zu 2.000 m² Geschossfläche zulassen. Für Einkaufszentren mit gleichgelagerten Sortimenten gilt eine Höchstgrenze von 2.500 m². Die Überschreitung der Vermutungsgrenze hält sich somit alleine aus den Zahlenwerten schon in einem marginalen Rahmen – bedenkt man, dass § 11 BauNVO insbesondere mit Blick auf die (tatsächlich) großflächigen Betriebe ausgerichtet ist, die Geschossflächen im fünfstelligen Quadratmeterbereich vorhalten.

Diese Regelung der Baunutzungsverordnung ist nicht unumstritten, zumal sie bereits 1986 durch die dritte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung von einer Vermutungsgrenze von vormals 1.500 m² Geschossfläche verschärft worden war.

Um die Jahreswende 1999/2000 haben sich einzelne Unternehmer bzw. Verbände des Lebensmitteleinzelhandels an das Bundeskanzleramt gewandt, weil sie die Regelung

des § 11 BauNVO hinsichtlich der Standortzuweisung für großflächige Einzelhandelsbetriebe als Benachteiligung von Lebensmittel-Supermärkten gegenüber anderen Vertriebsformen des Lebensmittel-Einzelhandels empfanden.

Zur Klärung der damit angesprochenen Fragen hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen in Abstimmung mit der Bauministerkonferenz, den kommunalen Spitzenverbänden und den Spitzenverbänden des Einzelhandels eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die auf der Grundlage konkreter Fälle Lösungsvorschläge erarbeiten sollte.

Diese Arbeitsgruppe gelangte dann allerdings mehrheitlich zu der Auffassung, dass eine Änderung des § 11 BauNVO nicht erforderlich sei, da die in Absatz 3 angelegte Flexibilität grundsätzlich ausreiche, um unter Berücksichtigung des Einzelfalls sachgerechte Standortentscheidungen für den Lebensmittel-Einzelhandel zu treffen. Dabei wurde besonders betont, dass auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche Anhaltspunkte dafür bestehen könnten, dass die vorbezeichneten Auswirkungen nicht vorliegen.

Bezogen auf Lebensmittel-Supermärkte könnten sich solche Anhaltspunkte insbesondere aus der Größe der Gemeinde, aus der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und dem Warenangebot des Betriebes ergeben.

Festgehalten wurde auch, dass dem Lebensmittel-Einzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zukomme, so dass von großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² aufgrund einer Einzelfallprüfung dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen können, wenn der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert sei.

Vertreter der Einzelhändler führten insbesondere aus, dass sich das gesamte Sortiment eines Supermarktes auf einer Verkaufsfläche unterhalb der Regelvermutungsgrenze nicht mehr unterbringen ließe. Auch unter der Berücksichtigung besonderer Platzierungstechniken (bis zu 1,80 m hohe Regale und mehrlagige Präsentation) ergebe sich für den Supermarkt in den einzelnen Warenbereichen nach Einschätzung der Vertreter des Lebensmittel-Einzelhandels ein Mindestflächenbedarf von rd. 1.300 m² reiner Verkaufsfläche, welche sich im Weiteren durch Kassenzonen, Packzone, Windfang, Nebenräume (Lager- und Kühlräume), Mitarbeiteräume, Büros und Toiletten sowie Technikräume auf eine Bruttogeschossfläche von 1.970 m² belaufen würden.

Eine Verringerung der Verkaufsfläche würde dagegen nach Auffassung der Einzelhändler auf eine Reduzierung des Angebotes hinaus laufen – und einer solchen Reduzierung seien aus Wettbewerbsgründen Grenzen gesetzt. Außerdem werde die Versorgungsqualität herabgesetzt.

Demzufolge könne also auf Flächen unterhalb der Regelvermutungsgrenze ein Supermarkt sein Angebot nicht mehr kundenorientiert unterbringen und würde damit die Auswahlmöglichkeiten für den Verbraucher deutlich einschränken, so dass die Quali-

tät der Nahversorgung darunter leide. Zudem finde ein Supermarkt auf Verkaufsflächen um die 700 m² heute in aller Regel keine wirtschaftliche Grundlage mehr.

Als allgemeiner Erfahrungswert wurde im Arbeitskreis zusammengefasst, dass zwar bestehende Märkte mit ihren Verkaufsflächen von rund 900 m² (entspricht etwa 1.200 m² Geschossfläche) noch wirtschaftlich betrieben werden könnten, allerdings neu zur Eröffnung anstehende Märkte nach Auskunft der Spitzenverbände des Einzelhandels Größenordnungen von rund 2.000 m² Geschossfläche benötigten.

Zu den nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO möglichst zu vermeidenden negativen städtebaulichen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen gehören insbesondere verkehrliche Auswirkungen. Solche Auswirkungen sind dann gegeben, wenn das Vorhaben „nicht nur unwesentlichen“, das heißt in erheblichem Umfang zusätzlichen Verkehr auslöst.

Inwieweit dies der Fall ist, lässt sich für Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels nicht ausschließlich an Hand des verwandten Flächenmaßstabs beantworten. Nach der Zielrichtung der Vorschriften sind negative verkehrliche Auswirkungen bei einer beabsichtigten Ansiedlung vor allem relevant, wenn in erheblichem Umfang zusätzlicher gebietsfremder Verkehr hervorgerufen wird. Dies lässt sich nur im Vergleich zwischen der Größe des Gebietes und dem Einzugsbereich des Betriebes ermitteln.

Ferner ist – insbesondere auch bei Erweiterungen – zu berücksichtigen, dass die Kundenfrequenz im Lebensmittel-Einzelhandel nicht proportional mit der Verkaufsfläche steigt. In einer Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung wird angenommen, dass für Supermärkte unter 800 m² Verkaufsfläche im Mittel 1,4-2,0 Kunden pro Quadratmeter, bei Supermärkten über 800 m² Verkaufsfläche 1,0-1,2 Kunden pro Quadratmeter angenommen werden.

An städtebaulich integrierten Standorten ist daher bei großflächigen Lebensmittel-Supermärkten in der Regel nicht mit negativen verkehrlichen Auswirkungen zu rechnen, es sei denn, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist als solche nicht geeignet, den durch das Vorhaben zusätzlich hervorgerufenen fließenden und ruhenden Verkehr aufzunehmen (z.B. durch Lieferverkehr oder in engen Wohnstraßen).

Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im weiträumigen Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes können auch gegeben sein, wenn durch seine Kaufkraftbindung die verbrauchernahe Versorgung dadurch gefährdet wird, dass aufgrund von zu besorgenden Geschäftsausgaben in weiter entfernt liegenden Wohngebieten für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen eine ausreichende Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs nicht mehr gewährleistet werden kann.

Nicht jede Geschäftsaufgabe bedeutet danach eine negative Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung. Eine solche negative Auswirkung ist vielmehr dann nicht mehr zu befürchten, wenn der neue Betrieb in gleichwertiger Weise auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen die verbrauchernahe Versorgung – wie durch den alten Betrieb gewährleistet wurde – übernimmt.

Festgehalten wurde auch, dass sich mit zunehmender Größe der Gemeinde oder des Ortsteils, in dem der Betrieb angesiedelt werden soll, die negativen städtebaulichen Auswirkungen regelmäßig relativieren. Einem Mittelzentrum im System der zentralen Orte von Rheinland-Pfalz werden allein schon durch die Regionalplanungen (u.a. dem Regionalen Raumordnungsplan) nicht nur Rechte zugestanden, sondern auch Pflichten abverlangt. Die Vorhaltung von Infrastruktureinrichtungen nicht nur für die eigene Stadt, sondern auch für die umgebenden Orte, gehört dazu.

3.3.2 Darstellung einer Bestandsaufnahme

Im April 1999 erhielt die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH - den Auftrag zur Erarbeitung einer Untersuchung über die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Erweiterung der Verkaufsflächen eines genehmigten Lebensmittel-Discounters in der Koblenzer Straße.

Einige allgemeine Auszüge aus dieser Verträglichkeitsuntersuchung können auch heute noch herangezogen werden, da in diesen vier Jahren kaum Veränderungen eingetreten sind – ein deutliches Zeichen dafür, dass die Entwicklung auf dem Gebiet des Einzelhandels in Lahnstein stagniert und ohne den Anschub äußerer Einflüsse nicht fortgesetzt wird.

Um die Situation umfassend bewerten zu können, wurde von der GMA im April 1999 eine Aufnahme der gegenwärtigen Angebotsstruktur im Untersuchungsraum in Form einer so genannten Einzelhandelsbegehung durchgeführt.

Diese Untersuchung stellt zuvorderst fest, dass die Einzelhandelsausstattung Lahnsteins durch ein SB-Warenhaus dominiert wird, das in städtebaulich integrierter Lage an der Lahn zwischen den Ortsteilen Nieder- und Oberlahnstein gelegen ist. Sowohl der- als Oberlahnstein besitzen einen kleinen zentralen Bereich mit kleinflächigen Betrieben zur kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung, wobei der Einzelhandel in Oberlahnstein, aufgrund einer kleinen Fußgängerzone in der Burgstraße, leistungsstärker besetzt ist. Neben dem Standort des Warenhauses in der Brückenstraße mit einigen Shops und einem Matratzen-Discounter ist als weitere wesentliche Einzelhandelslage das Gewerbegebiet Nord mit einem Baumarkt zu nennen. Ein weiterer Lebensmittel-Discounter (vormals MiniMal, jetzt Aldi) befindet sich am südlichen Gemarkungsrand zu Braubach.

Im Stadtteil Niederlahnstein ist der Einzelhandel im Nahrungs- und Genussmittelsektor im Wesentlichen auf einen Plus-Markt beschränkt und damit insgesamt schwach ausgeprägt. Darüber hinaus ist auf einige kleinere Anbieter des Lebensmittel-Einzelhandwerks sowie ausländische Obst- und Gemüseanbieter hinzuweisen. Der Drogeriebereich ist nicht besetzt.

Im Stadtteil Oberlahnstein ist der Wettbewerb insgesamt stärker, wobei der Lebensmittelbereich neben dem SB-Warenhaus ebenfalls durch Discounter geprägt ist: Das Versorgungsangebot wird hier ergänzt durch einen Schlecker-Drogeriemarkt und einen Ihr-Platz-Markt in der Haupteinkaufslage sowie einen Plus-Markt am Rand der Innen-

stadt. Darüber hinaus sind einige wenige Betriebe des Ladenhandwerks sowie ausländische Obst- und Gemüseanbieter zu nennen.

Hiermit wird deutlich, dass das Warenangebot im Nahrungs- und Genussmittelsektor in Lahnstein einen eindeutigen Versorgungsschwerpunkt in dem zentral gelegenen SB-Warenhaus besitzt. Der übrige Wettbewerb beschränkt sich auf mehr oder weniger leistungsfähige Discounter, die der Nahversorgung dienen.

Die GMA-Untersuchung hat des weiteren die voraussichtlichen Kaufkraftbewegungen bzw. Wettbewerbswirkungen prognostiziert und folgende Annahmen getroffen: Der neu etablierte Standort dient überwiegend der Nahversorgung und wird zu einer Umverteilung einerseits zu Lasten des Aldi-Marktes aber andererseits auch des Globus-SB-Warenhauses führen. Da im innerstädtischen Bereich keine leistungsstarken Anbieter sowohl des Nahrungs- und Genussmittelbereiches als auch für Drogeriewaren vorhanden sind, geht die Kaufkraftumverteilung nicht zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels. Der Kaufkraftabfluss aus dem Ortsteil Oberlahnstein ist nur in geringem Umfang zu vermuten und wenn, dann auch nur zu Lasten der ansässigen Discounter. Die Kaufkraftzuflüsse von außen, insbesondere aus dem Stadtteil Koblenz-Horchheim, werden leicht zunehmen.

In der abschließenden Wertung kommt die GMA-Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Planstandort ungeachtet einiger Einschränkungen für die vorgesehene Nutzung grundsätzlich positiv zu bewerten ist. Eine Nahversorgungsfunktion ist durch die Nähe zu Wohngebieten durchaus vorhanden. Eine Erweiterung der geplanten Verkaufsfläche kann zu einer Profilierung gegenüber den bestehenden Discountern vor Ort führen.

Die Neuansiedlung und Erweiterung des Lebensmittel-Discounters erhöht das Versorgungsangebot für den Nahbereich (Niederlahnstein) und ist aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht weitgehend unproblematisch, da die städtebaulich integrierten Standorte im Lebensmittel-Sektor in Lahnstein nur noch schwach ausgeprägt sind. Ein leistungsfähiger Discounter wird eher zu einer qualitativen Ergänzung des Versorgungsangebotes führen und das zentral-örtliche Gefüge der Stadt stärken.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet sind aufgrund der begrenzten Absatzreichweite des Vorhabens sehr gering. Rund 50 % des erwarteten Umsatzes stammen aus dem Ortsteil Niederlahnstein, weitere Umsatzanteile stammen aus den Ortsteilen Oberlahnstein und Friedrichsseggen. Die Anteile aus dem benachbarten Stadtteil Horchheim der Stadt Koblenz machen nur einen untergeordneten Teil des Gesamtumsatzes aus. Insgesamt wird das Vorhaben die zentral-örtliche Bedeutung der Stadt Lahnstein im geringen Umfang erhöhen.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wurden im Rahmen der Untersuchung ausführlich analysiert. Auswirkungen im Sinne von Umsatzumverteilungen sind vor allem auf die vergleichbaren Betriebstypen, das heißt, auf die anderen Lebensmittel-Discountmärkte in Lahnstein, zu erwarten. Diese befinden sich nur teilweise in städtebaulich integrierten Standorten. In erster Linie wird der benachbarte Aldi-Discountmarkt betroffen sein. Das ebenfalls betroffene innerstädtische Globus

SB-Warenhaus ist aufgrund der unterschiedlichen Betriebstypen nur in Teilsortimenten betroffen. Es ist daher auszuschließen, dass über mögliche geringfügige wettbewerbliche Auswirkungen, die nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Beurteilung sind, negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Sinne des Bau- und Planungsrechts können Wettbewerbswirkungen lediglich zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen, wenn dadurch eine geordnete Entwicklung der Innenstadt oder der Nahversorgungszentren gefährdet wird. Bei der derzeitigen Wettbewerbsverteilung im Untersuchungsraum kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass über einzelbetriebliche Wettbewerbswirkungen hinaus eine strukturelle Gefährdung der integrierten Standortlagen zu erwarten wäre. Selbstverständlich können einzelbetriebliche Umsatzrückgänge auch in den integrierten Nahversorgungslagen nicht ausgeschlossen werden. Ein Großteil der wettbewerbsbezogenen Auswirkungen wird sich jedoch auf andere Standortlagen konzentrieren. Diese Auswirkungen sind zwar im Einzelfall von wettbewerbsbezogener Bedeutung, sie können jedoch nicht als negative Auswirkungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bezeichnet werden.

Der ohnehin uneinheitlichen Struktur der Einkaufsmöglichkeiten in Lahnstein steht somit eine weitere „Dezentralisierung“ nicht entgegen. Auch vier Jahre nach dem GMA-Gutachten hat sich die Lage nicht verändert:

- In Niederlahnstein befinden sich fast alle Einkaufsmöglichkeiten entlang der Bahnhofstraße und Emserstraße auf einer Länge von kaum mehr als vierhundert Meter – immer häufiger durchsetzt von Wohngebäuden.
- In Oberlahnstein befinden sich die meisten Einkaufsmöglichkeiten auf jeweils vierhundert Meter entlang der Hochstraße und der Adolfstraße sowie der rund 150 Meter langen, die beiden Straßen verbindenden Fußgängerzone Burgstraße.
- Außerhalb dieses Geschäftsbesatzes findet sich in der Süddallee die Filiale einer Lebensmittelkette, die auch in Niederlahnstein in einem ehemaligen Kino einen kleinflächigen Laden vorhält.
- Am südlichen Ortsrand von Oberlahnstein hat sich ein Discounter in einem Gewerbegebiet niedergelassen.
- Nur einhundert Meter von der Niederlahnsteiner Innenstadt und rund vierhundert Meter vom Oberlahnsteiner Zentrum entfernt – mitten zwischen den beiden Stadtteilen unmittelbar an der Lahn gelegen – findet sich ein Sondergebiet zur Aufnahme eines großflächigen SB-Warenhauses, das dort seit mehr als 25 Jahren ansässig ist. Als tatsächlich großflächiger Einzelhändler, der nicht nur Lebensmittel sondern auch sonstige Waren zum täglichen Bedarf vorhält, dominiert das Warenhaus nicht nur in der Stadt Lahnstein sondern ist auch Magnet in einem Einzugsbereich, der selbst Kaufkraft aus dem Oberzentrum Koblenz anzieht.

Aus dieser Konstellation heraus lässt sich Lahnstein nicht mit dem klassischen „Motto“, den Verkauf zentrenrelevanter Sortimente in den Außenbezirken zu verbieten, beurteilen.

Städtebaulich gesehen existiert in Lahnstein keine „grüne Wiese“; einzig der neue Gewerbepark Hermsdorfer Straße käme diesem Bild aufgrund seiner Lage gleich, obwohl auch er von Wohnbebauung umgeben ist.

Mit der Überlegung, entlang der Koblenzer Straße neben der vorhandenen Baumarkt-Nutzung und den bereits ansässigen Discountern, noch eine vergleichbar geringfügige Fläche anzubieten, wird nicht die gesamte Stadtentwicklung ad absurdum geführt. Vielmehr ergeben sich aus Zweckmäßigungs- und Wirtschaftlichkeitserwägungen Vorstellungen, in diesem verkehrlich gut angebundenen und nur wenig von Wohngebieten tangierten Bereich Einzelhandelsnutzung zuzulassen, deren Auswirkungen keinesfalls den in § 11 BauNVO genannten gleich kommt. Eine Schwächung der Innenstadt wird durch die Präsenz zweier Lebensmittel-Discounters, einem Drogeriemarkt, einem (nicht-zentrenrelevanten) Getränkemarkt und einer für Kleidung und/oder Schuhe offengehaltenen Nutzung nicht eintreten.

Der Umstand, dass die nördlichen Wohnbereiche von Niederlahnstein sowie auch die Hanglagen im Osten mehr als 1,5 km von der Niederlahnsteiner Innenstadt entfernt sind, zeigt auch, dass diesem Bedarf durchaus Folge geleistet werden kann. Eine Absage dieser Nutzungen in der Stadt Lahnstein hätte keine positiven Auswirkungen für die beiden Innenstadtlagen und würde vielmehr dazu führen, dass Kaufkraft aus Lahnstein in die unmittelbar angrenzenden Gemeinden als auch in das Oberzentrum Koblenz abgezogen wird. Eine durchaus denkbare Lage für Discountmärkte im angrenzenden Stadtteil Koblenz-Horchheim käme für Lahnsteiner Verhältnisse zu keinem anderen Ergebnis.

Einzig die Verkehrsbelastung, die ein Sondergebiet induziert, verursacht einen entsprechenden Regelungsbedarf. Hierzu wurden Gutachten erarbeitet, die mit dem Ergebnis endeten, dass die vorhandenen Straßenführungen und –querschnitte ausreichend sind. Die Gremien der Stadt Lahnstein haben sich aber in Beratungen dafür ausgesprochen, dass nicht das Mindestmaß an der so genannten „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs anzuhalten ist, sondern zur Vermeidung späterer Fehlentwicklungen bereits frühzeitig Maßnahmen zur Verkehrsverbesserung ergriffen werden.

In einem Vertrag mit dem Vorhabenträger der Maßnahme – einer Arbeitsgemeinschaft bestehend aus den ansässigen und zukünftigen Firmen – ist festgehalten, dass ein Ausbau der Koblenzer Straße mit mittelgeführten Linksabbiegespuren sowie die Errichtung zweier Kreisverkehrsplätze an der Industriestraße und der Kölner Straße für die Stadt Lahnstein kostenneutral bleibt. Allein die hieraus resultierenden Verbesserungen für den gesamtstädtischen Verkehr ist ein besonderes Argument dafür, offen für neue Planungen zu sein und sich nicht von schablonenhaften Vorgaben allgemeingültiger Untersuchungen leiten zu lassen.

3.3.3 Allgemeine Entwicklungen

Bundesweit haben die Zentren in den letzten zehn Jahren erhebliche Funktionsverluste hinnehmen müssen. So entstanden seit 1993 etwa zwanzig Millionen Quadratmeter Verkaufsfläche neu mit der Folge sinkender Flächenproduktivität und einer Verschär-

fung der Konkurrenz zwischen den Standorten. Im Ergebnis hat dies zu einer Verdrängung des mittelständischen Facheinzelhandels in den Innenstädten und damit verbunden zu einem Verlust an städtischer Angebotsvielfalt geführt.

In dieser Zeit sind solche Entwicklungen in Lahnstein weniger ausgeprägt gewesen. Sieht man vom seit Ende der 70er-Jahre mitten in der Stadt stehenden Globus-Warenhaus ab, hat sich lediglich der Discounter Aldi Anfang der 90er-Jahre am nördlichen Stadtrat von Niederlahnstein – und damit außerhalb des Zentrums – niedergelassen.

Der seitdem spürbare allgemeine Trend zur Funktionsschwächung der Innenstadt ist zwar auch in Lahnstein nicht spurlos vorüber gegangen, ist aber nicht auf eine starke Konkurrenz der „grünen Wiese“ zurückzuführen. Vielmehr ist es die Nähe zum Oberzentrum Koblenz, dessen Erreichbarkeit bei guter Verkehrslage mit dem Pkw um die fünf Minuten und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln unwesentlich länger beträgt. Das dort vorhandene Angebot und auch die Preisstrukturen bieten eine Konkurrenz, der der Facheinzelhandel einer Mittelstadt kaum etwas entgegenzusetzen hat.

Diesem Trend kann man sich nicht verschließen, auch wenn seit Ende der 90er-Jahre Anzeichen für eine leichte Wende spürbar sind. Neuansiedlungen von Shoppingcentern und Einkaufszentren sollen nach aktuellen Untersuchungen wieder zu mehr als 75 % in Innenstädten und Stadtteilzentren stattfinden. Solche Projekte sind in Lahnstein aufgrund der Größe der Stadt allerdings weit außen vor.

Die mit diesem Bauleitplan in Lahnstein aufgegriffene Entwicklung, die es zu steuern gilt, mag bei oberflächlicher Betrachtung die vor zehn Jahren bundesweit angelaufenen Trends (verspätet) aufzunehmen.

Dem ist aber nicht so: vielmehr sind diese Trends – insbesondere die Schaffung von Einzelhandelsbetrieben fernab der Zentren – an Lahnstein vorbei gegangen – wobei aber die negativen Auswirkungen dieser (hier nicht stattgefundenen) Entwicklung dennoch eingetreten sind.

Die Stadt ist somit nicht in der Lage, den klassischen Discountmärkten einen Entwicklungsspielraum anbieten zu können, während in den vergleichbaren Mittelstädten und auch kleineren Gemeinden in der Umgebung Einzelhändler mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche entstehen.

Das Angebot an Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs in der eigenen Stadt schrumpfte damit zusehends – bzw. war auf den einzig vorhandenen Anbieter, das SB-Warenhaus, beschränkt. Das „Einkaufen in der (eigenen) Stadt“ schien damit trotz aller bundesweiten Entwicklungen in Lahnstein rückläufig zu sein.

Mit den ersten Anfragen und Genehmigungen von Discountern, verbunden mit der Bereitstellung großer Flächen zur Ansiedlung eines Baumarktes, entstand somit ein Konglomerat eines „neuen Einzelhandels“ – und das außerhalb des gewachsenen Zentrums.

Die örtlichen Gegebenheiten ließen es weder in Nieder- noch in Oberlahnstein zu, im Zentrum Flächen bereitzustellen, die den heutigen Anforderungen nach Größe und

Parkplatzangebot genügten. Einzig der Niederlahnsteiner Marktplatz, der nach Bau der Entlastungsstraße neu angebunden und nach geplanter Umorganisation der städtischen Feuerwehr genügend Flächen geboten hätte, steht in weiter Ferne.

Auch das Ziel, neuen Wohnraum vorrangig im vorhandenen städtischen Siedlungsgefüge zu konzentrieren, kann durch diese Bebauung – und auch vergleichbar anderer, kleinerer Flächen, besser erfüllt werden. Die angestrebte Mischung von Arbeiten und Wohnen mit einem breiten Angebot an Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, wird damit nicht beeinträchtigt.

Auch der Verkehrsaufwand zwischen der Innenstadt und den nicht allzu weit entfernt liegenden neuen Discountmärkten ist vertretbar. Für ältere Mitbürger und Familien mit Kindern bleibt die Chance, ihre Alltagsbedürfnisse wohnungsnah zu befriedigen, erreichbar – dies jedenfalls mehr, als wenn durch ständigen Wegzug und Schließung von Einzelhändlern überhaupt kein Angebot mehr in der Stadt verblieben wäre.

3.3.4 Bundesweite Entwicklungen

Das sprichwörtliche „Nichts ist beständiger als der Wandel“ hat in kaum einem Bereich soviel Berechtigung wie im Handel. Die großen gesellschaftlichen Veränderungen, die sich seit den Nachkriegsjahren vollzogen haben, haben im Handel stets deutlich ihren Niederschlag gefunden. So hat beispielsweise die in den fünfziger Jahren einsetzende fortschreitende Motorisierung erst die Märkte „auf der grünen Wiese“ möglich gemacht. Heute sind es Individualität und Vielfalt der Lebensstile gepaart mit zunehmender Kurzlebigkeit modischer Strömungen, die zur Notwendigkeit immer präziserer Analysen und Auswertungen des Kundenverhaltens führen. So gewinnt der Einsatz von Customer Relationship Management-Systemen als Basis für gezielte Kundenanalyse, Kundenansprache und Kundenbindung eine immer größere Bedeutung.

Eine vom Nachrichtenmagazin „Focus“ in Auftrag gegebenen Studie mit dem Titel „Der Handel im Wandel“ kommt im Juli 2003 zu dem Ergebnis, dass der deutsche Einzelhandel im Vorjahr den stärksten Umsatzrückgang seit der deutschen Einheit verkraften musste, wobei das Minus in einzelnen Branchen recht unterschiedlich ausfiel. Insbesondere der mittelständische Fachhandel musste herbe Rückschläge hinnehmen. Im Schnitt büßten inhabergeführte Geschäfte 6,3 % ihres Umsatzes ein. Branchenübergreifend sank die Zahl der Geschäfte, wobei es bei den Discount- und Drogeriemärkten zu einer positiven Sonderentwicklung kam. In der Krise gingen die Discounter mit einem zweistelligen Umsatzzuwachs als klarer Gewinner hervor. Aber auch Drogeriemärkte und Apotheken schnitten mit einem Umsatzplus von rund 6 % hervorragend ab. Weniger erfreulich sah es dagegen bei Elektrogeräten sowie in der Bau- und Heimwerkersparte aus. Besonders hart hat es den Textileinzelhandel getroffen, der einen Umsatzrückgang um 8 % auf 54,9 Mrd. Euro hinnehmen musste. Ein herbes Minus fuhr auch der Möbelhandel ein. Der Niedergang des lokalen Handels zeigt sich an den vielen leeren Geschäften in den Einkaufsstraßen. Die Mietpreise für Ladenlokale haben den Sinkflug angetreten. Erstmals wurden im vergangenen Jahr weniger Geschäfte neu eröffnet als aufgegeben. 9.000 Einzelhändler mussten Insol-

venz anmelden. Bis 2005 könnte der Anteil des Einzelhandels an den Firmeninsolvenzen nach vorliegenden Prognosen von 21 % (2001) auf 30 % steigen.

Die Strukturveränderung der Branche wird durch die Liberalisierungsbemühungen des Gesetzgebers beschleunigt. Auf die Konsumstimmung wirken sich die neuen Freiheiten positiv aus. Es zeigt sich, dass die Verbraucher von der verlängerten Ladenschlusszeit am Wochenende intensiv Gebrauch machen. Der Einzelhandel ist mit der Umsatzentwicklung an den ersten länger geöffneten Samstagen durchweg zufrieden. Der Hauptverband des Deutschen Einzelhandels setzt sich seitdem für eine völlige Freigabe der Ladenschlusszeiten ein. Vornehmlich Kaufhäuser, SB-Warenhäuser und Shopping-Center, aber auch Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte machen von den längeren Verkaufszeiten Gebrauch. Leidtragender ist der Mittelstand. Für mittelständische Geschäfte in städtischen Randlagen und kleineren Gemeinden wird das Überleben noch schwieriger.

Die Ausstattung der Einzelhandelsgeschäfte wird immer aufwändiger. Auf wachsender Fläche wird ein immer breiteres Sortiment präsentiert. Die Verkaufsfläche im deutschen Einzelhandel hat sich seit Anfang der 90er-Jahre um mehr als 40 % erhöht. Im Lebensmittelhandel wuchs die Fläche doppelt so schnell wie der Umsatz. Trotz schrumpfender Bevölkerung und weit verbreiteter Konsum-Unlust wird sich die Verkaufsfläche auch in diesem Jahr um voraussichtlich 1 % erhöhen. Dabei ist der Umsatz je Quadratmeter seit Jahren rückläufig: 1993 haben die Einzelhändler noch 4.500 Euro pro Quadratmeter umgesetzt, heute sind es nur noch 3.900 Euro. Die Entwicklung profitabler Standorte gestaltet sich im Handel zunehmend schwieriger. Die Mietpreise für Geschäftsräume haben den Sinkflug angetreten. Wer was auf sich hält, drängt in die 1a-Lagen der Innenstädte.

Die weltweite Globalisierung, die umfassende Technisierung des Handels sowie der Einzug des E-Commerce sind dabei, die Handelslandschaft zu verändern. Hinzu kommen die demographischen Verschiebungen: Der Altersschnitt der Kundschaft verlagert sich stetig nach oben. Das Ertrags- und Gewinndenken bestimmt die Strategien der Großbetriebsformen des Handels und tangiert auch den Mittelstand. Klassische Fachhandelsgeschäfte und kleinere Lebensmittelgeschäfte führen einen harten Kampf um den Erhalt ihrer Existenz. Im schwierigen Umfeld gibt es Händler, die sich darauf verstehen, Wachstum zu generieren. Wer sich auf Lifestyle-Bedürfnisse des modernen Konsumenten konzentriert, hat gute Chancen. Themen wie Fitness, Feinkost, Frische sowie Convenience und Sicherheit sind auch in Discountzeiten gefragt. Wichtigste Erfolgsfaktoren für den mittelständischen Handel sind guter Service und Freundlichkeit.

Dem Handel mangelt es an Profil. Für den klassischen Einzelhandel empfiehlt es sich, einen Kurswechsel vorzunehmen. Um die Abwanderung der Kunden zu Billiganbietern zu stoppen, müsste der Handel mehr Emotionen wecken, die Konsumenten für sein Angebot begeistern. Immer mehr Händler stellen sich heutzutage die Frage, wie aus dem tödlichen Kreislauf des gegenseitigen Preisdumpings herauszufinden ist. Das undifferenzierte Werbeeinverleib mit Aktionsware kann Kunden in die Läden locken, doch auf

der Strecke bleibt das Image. Den Kunden fällt es immer schwerer, zwischen den Vertriebslinien zu unterscheiden. Den Handelsunternehmen mangelt es an Profil - positive Ausnahmen in der Branche sind rar. Die beste Lösung ist, sich selbst als Marke zu positionieren. Wer es versteht, ein eigenes Image aufzubauen, kann sich dem Preisdruck entziehen.

3.3.5 Regionale Entwicklungen

Die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Lahnstein als auch im gesamten Raum Koblenz/Neuwied ist seit Mitte der 90er-Jahre in mehreren Untersuchungen thematisiert worden.

Der bundesweite Trend, Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstädte auf der oft so genannten „Grünen Wiese“ anzusiedeln, hat gerade im Raum Koblenz/Neuwied besondere Beispielfunktion erhalten. Die Stadt Lahnstein, am Rande dieses Konglomerates gelegen, bleibt davon nicht unberührt. Ungeachtet der vielerorts so gesehenen Fehlentwicklungen haben die Städte Koblenz und Neuwied sowie Andernach und Bendorf und nicht zuletzt im besonderem Maße die Gemeinde Mülheim-Kärlich große Flächen außerhalb ihrer Innenstädte für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen.

Der Verbraucher, der „mit den Füßen abstimmt“ (oder hier besser: „mit dem Auto“), hat dies in den meisten Fällen aus seiner Sicht honoriert. Die Gebiete florieren, was insbesondere durch ständige Erweiterungsanträge und -vorhaben deutlich wird. Ungeachtet dessen sagt man dieser Entwicklung die negativen Konsequenzen nach, die zum Teil bundesweit in den „alten“ Innenstädten anzutreffen sind, insbesondere die Tatsache, dass in vielen Einkaufsstraßen Läden leer stehen und Nachmieter nicht zu finden sind.

Im engeren Mittelrheingebiet hat sich bereits im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Zentren“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Städtebau und Bauwesen durch die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald mit Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz das Modellprojekt „Interkommunale Einzelhandelskonzeption im Raum Koblenz/Neuwied“ gefestigt.

Eine 1996/97 durchgeführte Bestandsanalyse mündete in einem Standortkatalog für den großflächigen Einzelhandel im Raum Koblenz/Neuwied und einem Endbericht vom 30. Juni 1999, in dem sich die beteiligten Kommunen durch Unterschrift ihrer Bürgermeister und Oberbürgermeister mit der Vereinbarung einverstanden erklären. Alle planungs- und baurechtlichen Vorschriften, insbesondere die dadurch festgelegte Planungshoheit der Städte und Gemeinden, sowie die Rechte und Pflichten der Baugenehmigungsbehörden sollten von den Regelungen allerdings unberührt bleiben. Ebenso sollte die Interkommunale Kooperation keine Einschränkungen marktwirtschaftlicher Prinzipien darstellen.

Die Kooperation baut auf den bestehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen auf und nutzt allein die Möglichkeit, welche die vorhandenen Instrumente gemäß Bauges-

setzungsbuch und Raumordnungsgesetz bieten. Der Wettbewerb zwischen den Kommunen soll auch weiterhin die Grundlage für Innovation und Weiterentwicklung innerhalb der Region bilden.

3.3.6 Lokale Entwicklungen

Ein Ergebnis des ExWoSt-Modellvorhabens war ein in den Folgejahren erstelltes und beschlossenes „Zentrenkonzept“, das die Stadt Lahnstein in Auftrag gegeben hatte. Ziel des Zentrenkonzeptes sollte es sein - auf der Grundlage der bestehenden Trends - Strategien zur langfristigen Sicherung und Stärkung des Mittelzentrums gemeinsam mit den örtlichen Akteuren zu erarbeiten. Dabei wurden Handlungsansätze in den Bereichen Industrie, Gewerbe, Einzelhandel, Kultur, Tourismus, Wohnen und Naturschutz aufgezeigt. Die Handlungsempfehlungen sollten als funktionales Zentrenkonzept die Grundlage für den nunmehr zu initiiierenden Stadtmarketingprozess bilden.

Als eine Untersuchung, die sich spezifisch mit der Steuerung des großflächigen Einzelhandels befasst, hat sich das Zentrenkonzept nicht verstanden. Es sollte vielmehr als Strategiekonzept für die Verwaltung und die politischen Entscheidungsträger dienen und hat somit auch zu den Entscheidungskriterien beigetragen, die maßgeblich für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä2/39 verantwortlich zeichnen.

Das Zentrenkonzept der Stadt Lahnstein hatte in einer ersten Situationsanalyse den Einzelhandel als für die Entwicklung der Stadt von besonderer Bedeutung bezeichnet.

Als Diagnose endet die Untersuchung damit, dass Lahnstein in der Region eine wichtige Versorgungsfunktion erfüllt, insbesondere für die südöstlich gelegenen Kommunen des Rhein-Lahn-Kreises. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Betriebsgrößen sei jedoch die Tragfähigkeit des Einzelhandels für den gehobenen Bedarf in Lahnstein gefährdet. Daher erhalte der Bereich Einzelhandel eine hohe Priorität innerhalb des Zentrenkonzeptes.

Als Perspektiven der Stadt Lahnstein für die Entwicklung als Einzelhandelsstandort schlägt das Zentrenkonzept zwei Varianten vor – die „Status quo-Fortschreibung“ und/oder die „Revitalisierung der bestehenden Stadtteilzentren“.

Die „Status quo-Fortschreibung“ erscheint im Vergleich der beiden Alternativen - besonderes unter Nennung zweier Untervarianten – als die nicht anzustrebende Lösung. Hiernach würde entweder das „Scharnier“ um das bestehende SB-Warenhaus der neue Standort des Lahnsteiner Erlebnishandels oder aber Lahnsteiner Einzelhändler schließen bzw. ziehen in eine andere Stadt.

Unter den Gesichtspunkten der Versorgungsfunktion mutmaßt das Zentrenkonzept, dass die Stadt Lahnstein dann nur noch als Grundversorgungszentrum handeln würde.

In den inzwischen vier vergangenen Jahren nach Abschluss des Zentrenkonzeptes wurden mehrere Maßnahmenansätze diskutiert, zum Teil auch beschlossen und durchgeführt. Schwerpunkt der Maßnahmen, die in diesem Bereich anzusiedeln sind, ist die Neugestaltung und damit steigende Attraktivität der Fußgängerzone in der Burgstraße des Stadtteils Oberlahnstein. Damit einhergehend wird eine Anstoßwirkung für

die dortigen Einzelhändler erhofft, ebenso wie auch leer stehende Ladenlokale wieder attraktiv für neue Ansiedlung werden.

Weniger Aussichten zeichnen sich bei den Vorschlägen ab, Flächenangebote im Bereich bis zu 300 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Die innerörtlichen Strukturen und Eigentumsverhältnisse haben nach mehreren Versuchen gezeigt, dass hier kein befriedigendes Ergebnis zu erzielen sein wird. Damit einher geht auch der Vorschlag, einen Branchenmix attraktiver zu gestalten – hierfür fehlen nach wie vor die steuernden Mittel.

Dass dem überall so ist, zeigt auch ein Zitat aus dem Grußwort des Ministers für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, Hans-Artur Bauckhage, anlässlich des Erfahrungsaustausches Stadtmarketing im Herbst 2001, welches damit endet: „Patentlösungen, für die man nur in die Schublade greifen muss, sind allerdings noch längst nicht vorhanden“.

Diese wohl bundesweit wie auch in Rheinland-Pfalz verschärfende Situation in den Innenstädten und Ortskern wird auch in der Zukunft als „kommunalpolitischer Dauerbrenner“ in der Stadt- und Gemeindeentwicklung dastehen. Allzu einfach sollte man es sich mit den Ursachen hierfür – so wurde nunmehr erkannt – allerdings nicht machen. Eine eindimensionale Betrachtungsweise, welche ausschließlich die Entwicklungen auf der „grünen Wiese“ als Grund für die Probleme der Innenstädte verantwortlich macht, greife sicherlich zu kurz.

Die Ursachen des Leerstandes – so analysiert der Infodienst der GMA im Frühjahr 2002 – sind vielfältig: ein geändertes Verbraucherverhalten, die Umsatz- und Ertragsschwäche des Einzelhandels sowie die Kaufzurückhaltung der Konsumenten haben den Wettbewerb der Vertriebsformen intensiviert. Wettbewerb im Einzelhandel bedeutet immer auch Standortwettbewerb, in größerem Maße Wettbewerb zwischen Städten, auf städtischer Ebene zwischen der Innenstadt, den Stadtteilen und der „grünen Wiese“ und sogar innerhalb der Innenstadt zwischen den sogenannten 1a und 1b-Lagen.

In der Vergangenheit habe dieser intensive Wettbewerb der Vertriebsformen und der Standorte nicht zu Leerständen geführt, weil es eine stetige Nachfrage nach Ladenlokalen durch Mittelständler wie filialisierende Handelsketten gab.

Der mobile, kritische und preisbewusste Verbraucher stimmt mit dem Pkw über die Bedeutung einzelner Einkaufslagen ab. Staus bei der Zufahrt, beschränkte Parkmöglichkeiten oder unattraktive Parkhäuser, zum Teil unangemessen hohe Parkgebühren verbessern die Attraktivität des Standorts Innenstadt nicht.

Der Umstand, dass das Zentrenkonzept der Stadt Lahnstein aus dem Jahr 1999 eher planerisch orientiert ist und ökonomische sowie marktanalytische Bereiche nur in sehr geringem Umfang abdeckt, hat dazu geführt, dass zunächst weitere Untersuchungen und Analysen angedacht wurden. So wurde für den Stadtkern in Oberlahnstein die Erstellung eines Leerstandsflächenmanagements diskutiert, allerdings sehr bald wieder verworfen. Es wurde erkannt, dass ein solches Management in der Praxis zum Scheitern verurteilt ist, weil es sich ausschließlich auf die vorhandenen Leerstände konzentriert und es sich hierbei in der Regel um Flächen handelt, die oftmals wenig attraktiv sind.

Sehr kleine Ladenlokale in abseitigen Lagen und mit ungünstigen Flächenzuschnitten oder sonstigen Einschränkungen werden generell nur sehr schwer zu vermarkten sein.

Ein Flächenmanagement macht grundsätzlich dann Sinn, wenn auch attraktive Flächen mit einbezogen werden und ein echtes Ladenflächenmanagement erfolgen kann. Dies bedingt, dass sich auch die Vermieter dieser Flächen, die in der Regel (noch) über „gute“ Mietverträge verfügen und grundsätzlich keinen Anlass haben, ihre Räumlichkeiten einem zentralen Management zuzuführen, hier einbringen – was in der Realität allerdings nur schwerlich zu erreichen sein wird. Leerstandsmanagement könnte zwar das Marktgeschehen analysieren und Impulse geben, es könne aber das Marktgeschehen nicht ersetzen.

Vor dem Hintergrund der prekären Situation des Haushaltes waren die städtischen Gremien der Auffassung, dass die Vergabe eines derartigen Untersuchungsauftrages zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu vertreten sei.

Ein Leerstandsphänomen kann daher Anlass zu einer Neuausrichtung der Stadt- und Innenstadtpolitik sein.

3.3.7 Aktuelle Entwicklungen

Die in den letzten vier Jahren eingeleiteten Maßnahmen zur Revitalisierung der bestehenden Stadtteilzentren hat zwar erste Erfolge gezeigt, allerdings hat insbesondere im Stadtteil Niederlahnstein der „Status quo“ – hier auch noch ohne Fortschreibung – Einzug gehalten.

Der „Status quo-Fortschreibung“, wie sie das Zentrenkonzept als Negativentwicklung voraussagt, galt es entgegenzuwirken. Die Prognosen, das „Scharnier“ würde sich zum neuen Standort entwickeln, können momentan nicht als gefestigt bezeichnet werden. Es fehlen nahezu sämtliche Rahmenbedingungen, die auf eine kurz- bis mittelfristige Realisierung hinweisen würden.

Aktuelle Entwicklungen aus dem expandierenden Discounterbereich haben vielmehr Mitte 2002 gezeigt, dass sich hieraus ein dringender Regelungsbedarf ergibt. Der bereits seit Jahren am nördlichen Rand von Niederlahnstein ansässige Discountmarkt Aldi hat sich aus marktwirtschaftlichen Erwägungen zu einem Neubau mit größerer Verkaufsfläche und mehr Parkplatzangebot entschlossen.

Zwischenzeitlich hatte sich auch der Discounter Lidl einen Standort in unmittelbarer Nähe an der Koblenzer Straße gesichert. Weitere Discountmärkte begründeten ihr Interesse mit zum Teil großem Investitionsangebot. So hat sich die Koblenzer Straße innerhalb weniger Jahre von einer brach liegenden Gewerbelage mit ungenutzten Gebäuden zu einer florierenden Einkaufslage entwickelt.

Diese für den Verbraucher im nördlichen Niederlahnstein auf allgemeine Zustimmung gestoßene Situation konnte auf Dauer nicht ungeregelt bleiben. Das Potenzial, das in dieser Straße und den verbleibenden Flächen steckt, musste erkannt und geleitet werden. Die tatsächliche Entwicklung, hier insbesondere aus marktwirtschaftlichen und

zum Teil auch konsumorientiertem Verhalten resultierend, galt es in der „Gunst der Stunde“ aufzugreifen.

Bundesweit hat sich der Discountmarkt zusehends zu einem besonderen Schwerpunkt des Einzelhandels entwickelt. Die gerade nach der Euro-Einführung „gefühlte Inflation“ hat den klassischen Discountmärkten einen großen Aufschwung gebracht, an dem auch andere teilhaben möchten.

So heißt es beispielsweise in der einschlägigen Berichterstattung vom April 2003: „In den letzten beiden Jahren haben die Discounter einen Siegeszug angetreten. Während der Handel im allgemeinen Einbußen hinnehmen muss, verzeichnen die Discountmärkte Zugewinne. Anlass für den Run in Richtung Discounter ist sicherlich die schlechte wirtschaftliche Lage, die viele Menschen dazu bewegt, nach preisgünstigen Einkaufsmöglichkeiten zu suchen. Man muss allerdings bezweifeln, dass sich das neue Einkaufsverhalten, von dem die Discountläden profitieren, bei einer Verbesserung der wirtschaftlichen Situation wieder ändern wird, so das Institut für Demoskopie Allensbach aufgrund seinem Bericht zur jüngsten Umfrage bei über 2.100 KonsumentInnen. Viele berichten von ihrer Erfahrung, dass preisgünstige Geschäfte durchaus gute Qualität bieten. Das zeigt sich sehr deutlich auch im Blick auf das preisgünstige Lebensmittelsortiment, das unter Qualitätsgesichtspunkten besonders sensibel ist.“

Ein Mittelzentrum in der Größe Lahnsteins konnte und durfte sich einer solchen Entwicklung nicht verschließen. Die bekannten Potenziale der Innenstadt waren für eine weitere Entwicklung auf diesem Sektor nicht ausreichend. Es muss in diesem Fall als besonders positiver Umstand gewertet werden, dass sich mit den brach liegenden Flächen entlang der Koblenzer Straße nunmehr eine neue Nutzung etablieren konnte, die auf anderem Wege mit größter Wahrscheinlichkeit nicht zu planen und vollziehen gewesen wäre.

Diese zusehends veränderlichen Rahmenbedingungen haben ein zügiges Handeln erforderlich gemacht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä2/39 konnte kurzfristig aus zwei bereits vorab beschlossenen Bebauungsplanverfahren ein zusammenhängendes Gebiet einheitlich geplant werden.

Die Koblenzer Straße im nördlichen Niederlahnstein wandelt sich somit konkret aus der gewerblichen Nutzung des frühen und mittleren 20. Jahrhunderts in ein neues Stadtteilzentrum – ein Stadtteilzentrum, das im Gegensatz zu den Gewerbe- und Einkaufsgebieten auf der „grünen Wiese“ immer noch in der Stadt liegt, umgeben von Wohnbaugebieten und auch in Zukunft geplanten Baugebieten.

Gerade im nördlichen Niederlahnstein hat sich in den 90er-Jahren durch die Bebauungspläne Nr. 24 im Mittelgesetz und der Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahme „An der grünen Bank“ ein bedeutender wohnbaulicher Schwerpunkt an der Grenze zu Koblenz entwickelt. Weiterhin in der Planung ist auch mit der „Alten Markthalle“ kein Ende der wohnbaulichen Entwicklung abzusehen. Es wäre unrealistisch, dieses Potenzial und seine daraus resultierende Einkaufskraft für die Stadt Lahnstein nicht nutzen zu wollen oder zu vermuten, dass sich dieses positiv für eine Entwicklung der Innenstädte ableiten könnte.

Die Nähe des Oberzentrums Koblenz macht es für die Kunden in Niederlahnstein interessanter, dort einzukaufen als ein nur kleines oder mittelgroßes Angebot in Oberlahnstein nutzen zu wollen. Das Ziel einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung wird mit dieser neuen „Einkaufsstraße“ für den täglichen Bedarf gedeckt – mehr als es mit einer Aufwertung der Innenstädte mit kleinteiligen Strukturen ohne ausreichende Parkmöglichkeiten möglich gewesen wäre.

Dies soll auf Dauer keinesfalls ausschließen, dass die Ziele des Zentrenkonzeptes in den beiden Stadtteilzentren weiter verfolgt werden. Es wäre allerdings verfehlt, eine solche Entwicklung nur abzuwarten und statt dessen andere Entwicklungen an sich vorüberziehen zu lassen. Die Koblenzer Straße wird sich in dieser nun geplanten Form dauerhaft als Einkaufsmöglichkeit in Niederlahnstein etablieren können.

3.3.8 Sonstige Hinweise

Die DB Netz AG, Niederlassung Mitte, Frankfurt weist auf die Beeinflussungsgefahr hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird zum Beispiel mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. 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 weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB wird die Altablagerungsstätte 14100075-217 („Koblenzer Straße II“) gekennzeichnet. Sie ist bereits im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan'99, Kapitel Abfallwirtschaft / Altablagerungen, aufgelistet. Die Bezirksregierung Koblenz hatte in ihrem damaligen Genehmigungsbescheid darauf hingewiesen, dass im Rahmen künftiger verbindlicher Bauleitplanverfahren eine Beachtung der Altlastenproblematik erfolgt. Dies ist in dem parallel aufgestellten und seit dem 26. April 2004 satzungsbeschlossenen Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 vorgenommen worden.

3.4 Landesplanerische Stellungnahme

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

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wirken

verbindlich. Die Gemeinde hat kein Recht, sie im Rahmen der Abwägung in eigener Entscheidung mit anderen Belangen abzuwägen oder sie zu relativieren.

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

Die an der Bauleitplanung zu beteiligenden Stellen können indessen, soweit keine Ziele bestehen, Belange der Landesplanung als Bedenken und Anregungen in das Bauleitplanverfahren einführen.

Mit Schreiben vom 1. April 2003 wurde die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Landesplanungsbehörde zur Abgabe einer Landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 des Landesplanungsgesetzes aufgefordert.

Die Landesplanerische Stellungnahme wurde von der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 23. Juli 2003 abgegeben und ging am 21. August 2003 bei der Stadt Lahnstein ein. Sie hat folgenden Inhalt:

Raum- und Siedlungsstruktur

Das Mittelzentrum Lahnstein gehört zum Mittelbereich des Oberzentrums Koblenz und ist im Regionalen Raumordnungsplan 1988 dem Strukturraumtyp I als Raum mit insgesamt günstiger Struktur ausgewiesen. Nach der Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogramms (LEP III) ist der Bereich der Stadt Lahnstein als „hochverdichteter Raum“ typisiert (Karte 2).

Die hochverdichteten Räume sollen im Interesse einer nachhaltigen Funktionsfähigkeit ihre innere Entwicklung an dem zentralörtlichen System orientieren. Dabei ist einerseits auf die Minimierung von Zielkonflikten zwischen Flächenausweisung und für Bauland und Gewerbe sowie andererseits den ökologischen Belangen als Grundlage der weiteren Entwicklung einer differenzierten Siedlungsstruktur zu achten.

Nach der ökologischen Raumgliederung des LEP III (Karte 3) ist der Bereich der Stadt Lahnstein als „vorwiegend Sanierungsraum“ eingestuft und ist gleichzeitig Erholungsraum. Bei raumbedeutsamen Maßnahmen in dieser Raumkategorie sind Belange des Fremdenverkehrs verstärkt in die Abwägung einzubeziehen. Darüber hinaus ist das Gebiet der Stadt Lahnstein als Schwerpunktbereich für den Freiraumschutz ausgewiesen.

Die Forderungen nach ausgewogenen strukturellen Verhältnissen bedingt, neben der Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur, auch den gleichzeitigen Erhalt der freien Landschaft als Träger ökologischer Funktionen.

Erfordernisse zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur soll der Landschaftsverbrauch auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn öffentliches Interesse begründet ist und eine unvermeidbare Inanspruchnahme möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgt.

Nutzungen und Eingriffe sind auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen.

Auf die Erfordernisse nach § 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz und § 17 Landespflegegesetz wird hingewiesen.

Das Gemarkungsgebiet der Stadt Lahnstein liegt im Geltungsbereich der Verordnung über den „Naturpark Nassau“. Ein Naturschutzgebiet ist im Bereich „Koppelstein“ festgesetzt.

Im Regionalen Raumordnungsplan 1988 ist der gesamte Bereich der Höhenlagen beidseits der Lahn, von Braubach bis Montabaur, als regionaler Grünzug ausgewiesen. Diesen regionalen Grünzügen fallen besondere Ausgleichsfunktionen zu, die zu erhalten und zu sichern sind. Gleichzeitig sind die stadtnahen Höhenbereiche aber auch gut geeignet für Erholung und Fremdenverkehr.

Bevölkerungs- und Erwerbstätigenstruktur

Das LEP III enthält keine Rahmenrichtwerte zur Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung. Die Aufstellung von Orientierungswerten ist als Grundsatz des LEP III für die Träger der Flächennutzungsplanung als Aufgabe der Regionalplanung auf diese Planungsebene verwiesen worden. Die Planungsgemeinschaft hat dabei unter Zugrundelegung der bisherigen Entwicklungen seit 1970 und unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Orientierungswerte ermittelt.

Die Orientierungswerte umfassen

- die Bevölkerungsentwicklung und Prognose,
- die Erwerbstätigenschätzung und das Arbeitsplatzpotenzial,
- die Umsetzung dieser Angaben in Flächenbedarf.

Diese sind zwar nicht als starre Vorgaben oder als verbindliche Grenz- oder Höchstwerte zu sehen; sie sind allerdings als Richtgrößen bzw. Anhaltspunkte für die Flächenausweisung zu beachten.

Nach der aktuellen Prognose der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (Stand 12/2001) wird davon ausgegangen, dass sich die Bevölkerungszahl in der Region bis zum Jahr 2015 um 1 % und im Bereich des Rhein-Lahn-Kreises um 3 % verringern wird. Diesem allgemeinen Trend folgend wird der Stadt Lahnstein derzeit ein noch stärkerer Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2015 von ca. 14 % vorausgesagt. Demnach wird ein Orientierungswert von etwa 16.250 Einwohnern als Anhaltspunkt angesehen.

In diesem Zusammenhang bitten wir auch die jüngsten Prognosen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2050 zu beachten (Statistisches Monatsheft Rheinland-Pfalz 1/2003). Nach den dortigen Kernaussagen wird sich der bisherige Bevölkerungsstand in Rheinland-Pfalz von über vier Millionen auf ca. drei Millionen Einwohner verringern. Dabei wird sich die Altersstruktur derart verschieben, dass der Anteil junger Menschen zurück geht und der Anteil älterer Menschen zunimmt.

Zusammenfassung der Landesplanerischen Ziele

- (1) Bedarfsgerechte Wohnflächenausweisung unter Zugrundelegung der realistischen Bevölkerungszielzahl gemäß Orientierungswerte der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald für das Jahr 2015 unter Beachtung einer funktionsgerechten Zuordnung von Gewerbe, Wohnen und Verkehr.
- (2) Vorrang der städtebaulichen Innenentwicklung vor der Neuausweisung von Bauflächen.
- (3) Schutz und Sicherung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Ressourcen durch schonende Nutzungsformen und Vermeidung bzw. Reduzierung von Beeinträchtigungen.
Bei der Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan ist generell darauf zu achten, dass keine Bebauung von oberen Talhangbereichen oder Talauen selbst erfolgt, so dass Kalt- und Frischluftzufuhr erhalten bleibt.
Bebauungen von steilen Hanglagen in Talrandbereichen sollen unterbleiben (vgl. auch LEP III), da diese Areale für das Landschaftsbild und auch für den Biotop- und Artenschutz hohe Priorität genießen.
- (4) Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter gleichzeitigem Erhalt der freien Landschaft als Träger ökologischer Funktionen, Zersiedelungstendenzen und Erweiterung von Splittersiedlungen ist entgegenzuwirken.
- (5) Verbesserung der Wirtschafts- und Infrastruktur. Der Entwicklung im Dienstleistungsbereich sollte Vorrang eingeräumt werden.
- (6) Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs.

- (7) Verbesserung des Wasserschutzes. Vermeidung der Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses.
- (8) Erhaltung der Landwirtschaft als leistungsfähiger Wirtschaftszweig bei umweltverträglicher Landbewirtschaftung.

**Anregungen und Hinweise zu den einzelnen Änderungsabsichten
unter Zugrundelegung der Stellungnahme der beteiligten Stellen**

Änderungsfläche 2 - Koblenzer Straße:

Der Planbereich liegt im Rahmenbereich des UNESCO-Welterbes. Um längerfristig eine Einbeziehung in den Kernbereich zu ermöglichen, sollten städtebauliche Verbesserungen angestrebt werden. In der vorgesehenen Änderungsfläche sind gewidmete Bahnflächen vorhanden, welche vor Überplanung einer Entwidmung bedürfen. Weiterhin sind im Plangebiet Altlastverdachtsflächen vorhanden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist für den Bereich 2B (Sonstiges Sondergebiet: Einzelhandel) sicherzustellen, dass eine weitere Ansiedlung mit integrationsbedürftigen Warensortimenten nicht erfolgt. Es soll nur die Nutzung für die verbrauchernahe Grundversorgung im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet sein.

Änderungsfläche 3 – Verpflegungsamt West:

Im Rahmen der weiteren Planungen ist auf einen ausreichenden Immissionsschutz zu achten. Durch Gutachten sollte belegt werden, dass der Abstand zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung keine schädlichen Umwelteinwirkungen befürchten lässt.

Änderungsfläche 4 - Hohenrhein:

Der Planbereich tangiert eine kartierte Altlastverdachtsfläche. Weiterhin sind wasserwirtschaftliche Belange durch das Heilquellenschutzgebiet Victoria-Brunnen, Zone IV, betroffen. Die Gebietsfläche liegt ferner im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Für die vorgesehene Anlage eines Jachthafens und Maßnahmen am Betriebsweg ist die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes zu beteiligen. Im Plangebiet befindet sich das Wohnhaus der Hohenrheiner Hüttenherren. Dieses ist als Kulturdenkmal eingestuft. Weiterhin soll das Turbinenhaus als Rest der Hohenrheiner Eisenhütte erhalten bleiben. Bei der weiteren Planung sind die Immissionsbelange besonders zu beachten. Ebenfalls ist der Gestaltung der Uferbereiche zur Lahn eine besondere Gewichtung beizumessen. Im Landschaftsplan und in der Planung vernetzter Biotopsysteme ist als Ziel für die Lahnaue der Erhalt und die Entwicklung flusstypischer Biotope sowie die Reduzierung der isolierenden Wirkung der ausgedehnten Flussbereiche formuliert.

Wir bitten, unter Zugrundelegung der Bestimmungen des Baugesetzbuches, das Planverfahren einzuleiten.

In Vertretung:

gez. Helmut Klöckner, 1. Kreisbeigeordneter

Die Landesplanerische Stellungnahme wurde dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben werden, der die dort gemachten Zielvorgaben in der öffentlichen Sitzung am 18. November 2003 anerkannt hat.

Wie zuvor ausgeführt, wirken die Ziele der Raumordnung und Landesplanung verbindlich. Die Gemeinde hat kein Recht, sie im Rahmen der Abwägung in eigener Entscheidung mit anderen Belangen abzuwägen oder sie zu relativieren. Die Ziele sind der gemeindlichen Bauleitplanung vorgegeben, in dem Sinne, dass alles zu unterlassen ist, was die Verwirklichung der Ziele vereiteln oder wesentlich erschweren könnte.

Die im Zusammenhang mit der Landesplanerischen Stellungnahme vorgebrachten weiteren Anregungen, die von den beteiligten Fachbehörden vertreten werden, wurden im Stadtrat in der Sitzung am 18. November 2003 behandelt und beraten.

Die abwägungsrelevanten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wurden gemäß der durch den Stadtrat beschlossenen Abwägungsergebnisse bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt und unter Beachtung zwischenzeitlich erfolgter Entwicklungen eingearbeitet.

3.5 Abwägungsrelevante Eingaben und Würdigung

3.5.1 Gemeindenachbarliche Abstimmung mit der Stadt Koblenz

Nachfolgende Eingabe hat die Stadt Koblenz im Rahmen der gemeindenachbarlichen Abstimmung mit Fax vom 15. Oktober 2003, eingegangen am gleichen Tag, getätigt:

Die mit der Flächennutzungsplanänderung im Bereich Koblenzer Straße / Industriestraße / Chr.-Seb.-Schmidt-Straße / Im Machert (Änderungsfläche 2) vorgesehene Zulassung von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie deren beabsichtigte Arrondierung im Sinne einer Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe hat schädigende Auswirkungen auf das Oberzentrum Koblenz und dessen vorhandene Versorgungsbereiche insbesondere in der Innenstadt, aber auch in den noch vorhandenen Stadtteilzentren (wie z.B. Horchheim, Pfaffendorf, Pfaffendorfer Höhe, Asterstein). Bereits heute werden aufgrund der engen Verflechtungen der rechtsrheinischen aber auch der südlichen linksrheinischen Stadtteile von Koblenz mit Lahnstein im gehobenen und höheren Bedarf zahlreiche Einkäufe und Dienstleistungen erledigt, die zu einem deutlichen Kaufkraftabfluss sowohl aus der Innenstadt von Koblenz als auch aus den angrenzenden Stadtteilen und einer Funktionsschwächung der prägenden Funktionen des Oberzentrums Koblenz führen. Dies wird im Übrigen auch im Erläuterungsbericht von der Stadt Lahnstein so gesehen! Eine weitere Schwächung der Innenstadt von Koblenz und der oberzentralen Funktion durch die Bauleitplanung der umliegenden Gemeinden sowie eine weitere Schwächung der Stadtteilzentren kann jedoch aus Sicht einer nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung, die die Stabilisierung der Zentralen Orte mit ihren Einzugsbereichen, sowie die Stabilisierung der Innenstädte und vorhandenen Versorgungsbereiche zum Ziel hat, nicht geduldet werden. Die Aussagen im Erläuterungsbericht „Vorhaltung von Infrastruktur nicht nur für die eigene Stadt, sondern auch für die umgebenden Orte“ bestätigen bei dieser Planung unmittelbar an der Stadtgrenze gerade dieses gewollte Eingreifen in den Versorgungsbereich des Zentralen Ortes Koblenz. Im Erläuterungsbericht der Stadt Lahnstein wird expressis verbis die Stärkung der Innenstädte u.a. für Handel und Dienstleistungen als Zukunftsaufgabe einer modernen Strukturpolitik angesprochen. Dies kann jedoch Betroffenheit nicht in isolierter Sicht des Stadtkörpers von Lahnstein erfolgen, sondern muss auch die des unmittelbar angrenzenden Oberzentrums Koblenz frühzeitig in die Planungsüberlegungen einbeziehen. Auf die entsprechenden Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes LEP III „Beeinträchtungsverbot benachbarter Zentraler Orte“ und des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald wird hier vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 4 BauGB hingewiesen. Bei der Erarbeitung der landesplanerischen Stellungnahme durch die Kreisverwaltung Rhein-Lahn erfolgte keine Beteiligung der Stadtverwaltung Koblenz, so dass die Erfordernisse der Raumordnung zwar aus Sicht der zuständigen Unteren Landesplanungsbehörde geäußert wurden aber dem Oberzentrum Koblenz nicht bekannt sind. Abschließend stellen wir fest, dass diese Bauleitplanung der Stadt Lahnstein nicht gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit dem Oberzentrum Koblenz abgestimmt ist und somit ein Verstoß gegen das ge-

meindenachbarliche Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB vorliegt. Wir bitten Sie auch, dies bei der parallel ablaufenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä2/39 zu berücksichtigen.

Nach Prüfung dieser Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Der § 2 Abs. 2 des Baugesetzbuches regelt die Abstimmungen der Bauleitpläne mit benachbarten Gemeinden. Obwohl die Planungshoheit der Gemeinde an den Gemeindegrenzen endet, endet die Verpflichtung, im Rahmen des Abwägungsvorganges die schutzwürdigen Belange der Bürger zu berücksichtigen, nicht an den kommunalen Gebietsgrenzen. Die privaten Belange verlieren nicht dadurch an Gewicht, dass die zu schützenden Personen in einer benachbarten Gemeinde wohnen. Darüber hinaus hat § 2 Abs. 2 BauGB im Bereich der Bauleitplanung das gemeindenachbarliche Verhältnis zum Gegenstand, führt allerdings in Bezug auf die Behandlung der von der Bauleitplanung einer benachbarten Gemeinde berührten Belange wiederum auf die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zurück.

Die Abstimmungspflicht entsteht nach Wortlaut und systematischer Stellung des § 2 Abs. 2 BauGB im Gesetz, wenn eine Gemeinde Bauleitpläne aufstellt; die Beteiligung ist damit in das Aufstellungsverfahren der Bauleitpläne eingeordnet.

Die Stadt Koblenz wurde im vorliegenden Verfahren zur 2.-4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 10. September 2003 beteiligt. Zuvor war die Stadt Koblenz im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä2/39 mit Schreiben vom 28. Juni 2002 und 15. Juli 2003 beteiligt worden. In diesen beiden Verfahren hat die Stadt Koblenz keine Stellungnahme abgegeben.

Das Verfahren zur Abgabe der Landesplanerischen Stellungnahme wurde durch die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Landesplanungsbehörde durchgeführt. Die Auswahl des Beteiligungsumfanges obliegt der Kreisverwaltung. Hierauf hatte die Stadt Lahnstein keinen Einfluss.

Die Aussage, dass diese Bauleitplanung der Stadt Lahnstein nicht gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit dem Oberzentrum Koblenz abgestimmt sei und somit ein Verstoß gegen das gemeindenachbarliche Abstimmungsgebot vorliege, ist angesichts der Tatsache, dass die Stadt Koblenz im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes dreimal (!) angeschrieben wurde, absurd.

Da die Stadt Koblenz aber erst jetzt – und dass am Rande der einmonatigen Beteiligungsfrist, zu der mit Schreiben vom 10. September 2003 aufgefordert worden war – eine Stellungnahme abgibt, führt zwangsläufig dazu, dass erst hier und an dieser Stelle dem „interkommunalen Abstimmungsgebot“ nach den Grundsätzen der Bauleitplanung und des entsprechend anzuwendenden Abwägungsgebotes entsprochen werden kann.

Vorwurf der Stadt Koblenz ist, dass die Zulassung von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben schädigende Auswirkungen auf das Oberzentrum Koblenz und dessen vorhandene Versorgungsbereiche in der Innenstadt, aber auch in den noch vorhandenen Stadtteilzentren habe. Behauptet wird, dass bereits heute zahlreiche Einkäufe im gehobenen und höheren Bedarf sowie Dienstleistungen in Lahnstein erledigt würden, die zu einem deutlichen Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt von Koblenz und den angrenzenden Stadtteilen und damit zu einer Funktionsschwächung der prägenden Funktionen führen. Das würde – so die Stadt Koblenz – auch im Erläuterungsbericht der Stadt Lahnstein so gesehen.

Dies ist nicht zutreffend. An der genannten Stelle im Erläuterungsbericht wird lediglich der Bestand beschrieben, und zwar insoweit, als dass das großflächige SB-Warenhaus als Magnet in der Stadt Lahnstein nicht nur Lebensmittel, sondern auch sonstige Waren zum täglichen Bedarf vorhalte. Damit dominiere das SB-Warenhaus nicht nur in der Stadt Lahnstein, sondern ziehe auch Kaufkraft aus dem Oberzentrum Koblenz an.

Die Deckung mit Waren im „gehobenen und höheren Bedarf“ sowie „Dienstleistungen“ wird im Erläuterungsbericht nicht beschrieben – und ist in dieser Form auch nicht zutreffend. Somit kann die Stadt Koblenz auch nicht belegen, um welche Sortimente des „gehobenen und höheren Bedarfs“ es sich hier handeln sollte. Auch die Benennung von „Dienstleistungen“ ist nicht nachvollziehbar.

Dass Koblenzer Bürger in Lahnstein einkaufen, ist angesichts der Nähe und der selbst von der Stadt Koblenz so genannten „engen Verflechtungen der rechtsrheinischen und südlichen linksrheinischen Stadtteile von Koblenz“ naheliegend. Untersuchungen hierüber müssen nicht angestellt werden, bestätigen dies doch die zahlreichen Autokennzeichen mit KO-Nummern. Dass die Versorgungsbereiche in Horchheim, Pfaffendorf, Pfaffendorfer Höhe und Asterstein aufgrund der dortigen Strukturen darunter leiden, kann von hier aus nicht bestätigt werden, dies ist aber – wenn überhaupt – vergleichbar mit den Versorgungsbereichen in den beiden Stadtteilen Nieder- und Oberlahnstein außerhalb des SB-Warenhauses. Dieser Sachverhalt ist hingegen sehr wohl in die aktuelle Planung eingeflossen. Das Sondergebiet um das SB-Warenhaus ist allerdings nicht Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung.

Die Stadt Koblenz drückt in ihrer Stellungnahme aus, dass eine weitere Schwächung der Innenstadt von Koblenz und der oberzentralen Funktionen durch die Bauleitplanung der umliegenden Gemeinden nicht geduldet werden könne. Die Absicht der Stadt Lahnstein werde auch im Erläuterungsbericht dokumentiert, in der das „Vorhalten von Infrastruktur nicht nur für die eigene Stadt, sondern auch für die umliegenden Orte“ dokumentiert werde.

Die Stadt Koblenz hat mit dem Beharren auf ihre oberzentralen Funktionen sicherlich insoweit Recht, als dass sie Kaufkraftabzüge in „Nicht-zentrale Orte“ und damit auch Gemeinden anspricht, die nicht den Status eines Mittelzentrums haben. Dass es sich vorliegend hierbei in erster Linie um die Stadt Mülheim-Kärlich handeln könnte, ist naheliegend und bekannt.

Interventionen der Stadt Koblenz in diese Richtung sind auch durchaus nachvollziehbar, nicht jedoch in Richtung Lahnstein. Lahnstein ist Mittelzentrum und damit gestattet, Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel auszuweisen. Dass es sich vorliegend nur um kleine Flächen mit zusätzlicher Beschränkung bis hin zu 2.000 bzw. 2.500 m² Geschossfläche handelt – zum Teil auch im „Austausch“ mit einer vormals bestehenden Fläche (so genannter „alter Aldi“), ist dabei zweitrangig bzw. verstärkt eher noch die geringfügige Bedeutung gegenüber dem Oberzentrum.

Vielmehr aber ist von Bedeutung, dass der Regionale Raumordnungsplan definitiv die großen Mittelzentren Neuwied, Andernach und Lahnstein in ihren speziellen Funktionen weiter gestärkt sehen möchte.

Als Ziel für das „Zentrale Orte“-System wird weiterhin im Regionalen Raumordnungsplan ausgeführt, dass die zentralen Orte jeweils ihrer Hierarchie entsprechend Versorgungsfunktionen für ihren jeweiligen Versorgungsbereich übernehmen – während das Oberzentrum Koblenz hochwertige und spezialisierte Versorgungsfunktionen für die gesamte

Region inne habe. Sogar in den Mittelzentren des Grundnetzes werden Versorgungsfunktionen des gehobenen Bedarfs für den jeweiligen Mittelbereich zugestanden.

Die Abgrenzung der Mittelbereiche erfolgt durch das Landesentwicklungsprogramm LEP III. Der Umstand, dass die Stadt Lahnstein unmittelbar an die Stadt Koblenz angrenzt, kann jedoch nicht dazu führen, dass der Mittelbereich von Lahnstein sich nicht radial ausbreiten darf, sondern sich lediglich nach Süden erstrecken darf.

Insoweit müsste Lahnstein von Norden kommende Käuferschichten „abblocken“ oder aber – was möglicherweise im Sinne der Stadt Koblenz wäre – anstelle der Ausweisung von Sondergebieten lediglich Gewerbegebiete vorzusehen, in denen die dort zulässigen, maximal 1.200 m² großen Läden ausschließlich von Käufern aus dem Süden Lahnssteins aufgesucht werden dürfen.

Beide Varianten sind abwegig und gehen nicht konform mit dem Regionalen Raumordnungsplan und dem Landesentwicklungsprogramm LEP III.

Der Umstand, dass im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 2 BauGB auch das unmittelbar angrenzende Oberzentrum Koblenz frühzeitig in die Planungsüberlegungen einbezogen wird, wird durch die vorliegende Stellungnahme belegt.

Das „Einbeziehen“ kann jedoch nicht bedeuten, dass die hier vorgebrachten, zum Teil auch wenig qualifizierten Belange der Stadt Koblenz, uneingeschränkt in die Planung der Stadt Lahnstein einfließen müssen und damit deren ureigenen Planungsvorstellungen zunichte gemacht werden dürfen.

Ergänzend kann zur dieser Eingabe ein Schreiben der Unteren Landesplanungsbehörde vom 27. Oktober 2003 benannt werden, das auch in der Sitzung des Stadtrates am 18. November 2003 zitiert wurde. Auf die Vorwürfe der Stadt Koblenz hinsichtlich der vermeintlich mangelhaften Beteiligung im Verfahren nach § 20 LPlG wurde wie folgt geantwortet:

Auch wenn die in Ihrem Schreiben dargestellten Gesichtspunkte in erster Linie im Rahmen des Abwägungsprozesses durch die Gremien der Stadt Lahnstein zu behandeln sind, ist von hier aus anzumerken, dass Ihre Aspekte nicht nachvollziehbar erscheinen. Der geschilderte deutliche Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt bzw. den Stadtteilen von Koblenz wirkt als globale Anmerkung und ohne fundierten Hintergrund.

Im weiteren Verlauf Ihres Schreibens an die Stadtverwaltung Lahnstein sprechen Sie auch die von hier abgegebene Landesplanerische Stellungnahme an. Dabei führen Sie an, dass in diesem Verfahren keine Beteiligung durch der Stadtverwaltung Koblenz erfolgt sei. In diesem Zusammenhang möchten wir daran erinnern, dass im Rahmen dieses Verfahrensschrittes auch keine Beteiligung der Nachbarkommunen vorgesehen ist. Lediglich die Benehmensherstellung mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald sowie die Zustimmung der Oberen Landesplanungsbehörde (SGD Nord) zur Landesplanerischen Stellungnahme waren erforderlich. Die vorgenannten Erfordernisse wurden jeweils berücksichtigt, so dass wir auch Ihre diesbezüglichen Einwendungen nicht teilen können.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 18. November 2003 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB entschieden, die Bedenken nicht zu teilen und die Anregungen nicht zu einer Planänderung führen zu lassen.

3.5.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Nachfolgende Eingabe wurde im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom 6. Juni 2003 aus dem Fachbereich „Bauaufsicht“ getätigt:

Bezüglich des Sonstigen Sondergebietes: Baumarkt bestehen meinerseits keine Bedenken. Im Zusammenhang mit der Sondergebietsausweisung „Einzelhandel“ bestehen ebenfalls keine Bedenken, wenn in der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt wird, dass zwar die verbrauchernahe Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel, Bäckerei, Metzgerei, Blumen, Drogerie, Kosmetik, Apotheken, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren) im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet ist, jedoch eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit integrationsbedürftigen Warensortimenten nicht erfolgt.

Nach Prüfung dieser Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 regelt die Art der baulichen Nutzung und erlaubt dabei auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit den von der Oberen Bauaufsicht sogenannten „integrationsbedürftigen Warensortimenten“.

Eine Begründung, warum dies nach Auffassung der Oberen Bauaufsicht nicht gestattet sein soll, wird nicht angeführt. Nach den gegenwärtigen Stand der beantragten Objekte ist aber davon auszugehen, dass sich die Warensortimente in dem genannten Rahmen der „verbrauchernahen Grundversorgung“ bewegen werden. Durch die vorgegebene maximale Größe der Geschossfläche ist auch ein Rahmen abgesteckt, der das Maß der baulichen Nutzung in Grenzen hält.

Im übrigen ist es dem Flächennutzungsplan nicht möglich, über die Darstellung als „Sonderbaufläche: Großflächiger Einzelhandel“ hinaus gehende Festsetzungen über die Sortimentsauswahl zu treffen.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 18. November 2003 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Sachverhalte zur Kenntnis genommen und entschieden, dass die Bedenken gegen die dem Bebauungsplan vorbehaltene Sortimentsauswahl nicht geteilt werden.

3.5.3 Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

Nachfolgende Eingabe wurde im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom 22. Mai 2003 getätigt:

Hierzu nehmen wir Bezug auf unsere Schreiben vom 11. Juli 2002 und 3. Oktober 1999. Wir hatten darauf hingewiesen, dass die betroffenen Gebiete im Rahmenbereich des UNESCO-Welterbes liegen. Daher sollte eine städtebauliche Verbesserung angestrebt werden, damit längerfristig eine Einbeziehung in den Kernbereich ermöglicht werden kann. Hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsnutzung bitten wir nochmals um Berücksichtigung des vom Stadtrat der Stadt Lahnstein beschlossenen „Funktionalen Zentrenkonzeptes mit integriertem Einzelhandelskonzept“ aus dem Jahr 1999.

Nach Prüfung dieser Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Zur Änderungsfläche 2 war bereits in einem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä2/39 ausgeführt worden, dass selbstverständlich eine städtebauliche

Verbesserung angestrebt wird, damit längerfristig eine Einbeziehung in den Kernbereich des UNESCO-Welterbes ermöglicht werden kann. In einem Gewerbegebiet seien aber – so der damalige Tenor der Beschlussfassung – den gestalterischen Möglichkeiten sowohl städtebauliche als auch rechtliche Grenzen gesetzt. Nicht vergessen werden sollte in diesem Zusammenhang aber, dass erst durch diese Planung eine Neunutzung und –gestaltung der ehemaligen Gewerbebrache an der Koblenzer Straße möglich wurde.

Die Eingabe hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsnutzung ist bereits in die „Landesplanerische Stellungnahme“ des Rhein-Lahn-Kreises eingeflossen – hier allerdings nur als gesondert gekennzeichnete „Anregung für die planerisch zweckmäßige Nutzung des Planungsraumes“, d. h. als Empfehlung, die keine Bindungswirkung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB hat. Sie unterliegt damit der Abwägung.

Die Thematik der Flächennutzungsplan-Änderung ist im Erläuterungsbericht als auch im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 in aller Ausführlichkeit dargelegt. Hierauf kann verwiesen werden.

Was das vom Stadtrat beschlossene „Funktionale Zentrenkonzept mit integriertem Einzelhandelskonzept“ betrifft, so trägt dies nicht den Charakter einer „sonstigen städtebaulichen Planung“ nach § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB.

Nach eigenen Angaben werden mit dem Zentrenkonzept zwei Ziele verfolgt – zum einen die Erarbeitung eines vernetzten Struktur-, Standort- und Strategiekonzeptes für die politischen Entscheidungsträger, zum anderen die Schaffung eines Problembewusstseins bei den Akteuren durch ein Beteiligungsverfahren. Es soll somit einen strategischen Leitfaden für strukturpolitische Entscheidungen darstellen und Problembewusstsein und Initiativen der Akteure wecken.

In Handlungsansätzen werden Lösungs- und Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt (Seite I). Das Zentrenkonzept ist nicht so aufgebaut, als dass es verbindliche Vorgaben für die Stadt – also für Politik und Verwaltung - formuliert. Es geht vielmehr davon aus, dass die dort vorgeschlagenen Ziele der weiteren Stadtentwicklung von den politischen Entscheidungsträgern verabschiedet werden (Seite VI).

In vielen Fällen schlägt das Zentrenkonzept aber Varianten vor, ohne sich selbst für eine Alternative festzulegen, so im Handlungsfeld „Einzelhandel“. Hier wird die Entwicklung als Einzelhandelsstandort mit zwei Möglichkeiten angedacht – entweder die „Status quo-Fortschreibung“ und/oder die „Revitalisierung der bestehenden Stadtteilzentren“. Auswirkungen und Folgen verschiedener Varianten werden ebenso beschrieben wie beispielsweise die Variante B als „Passive Weiterentwicklung“.

Welche Variante letztlich eintreten wird, wird vom Zentrenkonzept als „nicht im direkten Ermessensspielraum des Stadtrates“ liegend bezeichnet, sondern in der Entscheidungskompetenz der Haus- und Grundstückseigentümer und der Aktivität der Einzelhändler.

Durch den Beschluss über das Zentrenkonzept ist somit keine der dort enthaltenen Handlungsansätze bzw. Lösungs- und Entwicklungsmöglichkeiten als solche definitiv vorgegeben worden.

Das Zentrenkonzept hat selbst erkannt, dass der Prozess der Stadtentwicklung permanent im Fluss ist und es somit nur als Ansatz fungieren kann, der im Lauf der Zeit ständig modifiziert und weiter entwickelt werden muss (Seite 2).

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 18. November 2003 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Sachverhalte zur Kenntnis genommen und auf die bisherige

Beschlussfassung im Zuge des parallel durchgeführten Bebauungsplan-Verfahrens verwiesen.

3.5.4 DB Netz AG, Niederlassung Mitte

Nachfolgende Eingabe wurde im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom 14. Mai 2003 getätigt:

Im oben genannten Flächennutzungsplan sind Grundstücksflächen (Flur 14, Flurstücke Nr. 2337/15, 5931/38) der DB AG mit einbezogen. Wir bitten, vor Rechtskraft des Flächennutzungsplanes das gewidmete Bahnbetriebsgelände als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich darzustellen bzw. für die betroffenen Grundstücksflächen eine schriftliche Kaufanfrage zu stellen, damit die Flächen evtl. an sie veräußert und somit überplant werden können. Sofern kein Kaufinteresse besteht oder eine Veräußerung seitens der DB AG nicht möglich sein sollte, sind die Flächen als Bahnanlage in dem Flächennutzungsplan nachrichtlich darzustellen.

Nach Prüfung dieser Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Was die Darstellung von (noch) gewidmeten Bahnflächen als künftige Bauflächen betrifft, wurde dies bereits im geltenden Flächennutzungsplan vorgenommen, u.a. auch auf dem gesamten Geländes der Güterabfertigung in Oberlahnstein.

Das Eisenbahn-Bundesamt teilte zu dieser Problematik aktuell (im Schreiben vom 19. September 2003) mit, dass das Baugesetzbuch in der ab 1. Januar 1998 geltenden Fassung die Eisenbahn spezifische Privilegierung gemäß § 38 gegenüber der früheren Fassung ganz erheblich einschränke. So dürfte nach dem Wortlaut des Gesetzes die von der Stadt Lahnstein beabsichtigte Überplanung rechtlich nicht zu beanstanden sein. Die neue Gesetzeslage gebe daher der Stadt Lahnstein das Recht zur Überplanung, jedoch mit der Einschränkung, dass die Planung hinsichtlich der Eisenbahn spezifischen Nutzungen solange keine Rechtswirkung entfaltet, als die Eisenbahnanlage gewidmet ist. Zuständig für die Widmung und die Entwidmung von Schienenwegen und Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes sei das Eisenbahn-Bundesamt. Die Entwidmung sei vom betroffenen Eisenbahninfrastrukturunternehmen zu beantragen. Die Planungshoheit gehe erst nach Entwidmung per Verwaltungsakt analog § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes auf den kommunalen Planungsträger über. Insoweit wird keine Veranlassung gesehen, die Darstellung des Flächennutzungsplan abzuändern.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 18. November 2003 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB entschieden, die Bedenken nicht zu teilen und die Anregungen nicht zu einer Planänderung führen zu lassen.

3.5.5 Eingaben von Bürgern

Die nachfolgendem beiden, im wesentlichen gleich lautenden Eingaben wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung getätigt:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes'99 der Stadt Lahnstein „Änderungsfläche Koblenzer Straße“ von G (Gewerbegebiet) in SO (Sondernutzungsgebiet) zieht eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens nach sich. Von einem Ziel- und Quellverkehr in Richtung Durchgangsverkehr, die die vorhandene Ausbaustufe der Koblenzer Straße und auch die erörterte Ausbaustufe dreistreifige Verkehrsführung nicht aufnehmen kann. Die in der Änderung zum Bebauungsplan dargelegte

Ausbaustufe der Koblenzer Straße stützt sich auf ein Verkehrsgutachten, dessen Auftraggeber nicht die Stadt Lahnstein war. Umweltgutachten (§ 1a Abs. 3 BauGB) wurden und werden nicht erstellt, so dass der Einfluss dieser Änderungen auf die Umwelt nicht untersucht wurden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes'99 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä2/39 ergibt sich für uns eine Änderung des Verkehrsflusses von einem Ziel- und Quellverkehr hin zu einem Durchgangsverkehr, der im Widerspruch zu der Ausbaustufe des südlichen Teiles der Koblenzer Straße und der dreistreifigen Ausbaustufe des nördlichen Teiles der Koblenzer Straße steht. Hier ist nur durch eine Einbahnregelung im südlichen Teil der Koblenzer Straße eine Verkehrsberuhigung zu erreichen.

Durch den Ausbau der Koblenzer Straße und Neuansiedlung von Gewerbe wird die Verkehrsbelastung noch mehr zunehmend als es jetzt schon der Fall ist. Für die Anwohner ist es zur Zeit kein zufriedenstellender Zustand, da wir Probleme haben, in unsere Einfahrt hinein, geschweige heraus gelassen zu werden. Durch eine Einbahnstraßenregelung – aus Richtung Bahnhof bis zum Machert – könnte der verkehr in der Koblenzer Straße für alle Beteiligten zufriedenstellend gelöst werden. Ein Ausbau der Dreistreifigkeit wäre dann allerdings nicht erforderlich. Da im vorderen Teil der Koblenzer Straße von einem verkehrsberuhigten Bereich gesprochen wird – einschließlich des Umweltbahnhofs – bitte ich meine Anregung nicht nur zur Kenntnis zu nehmen.

Nach Prüfung dieser Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Die so genannte „Neuansiedlung von Gewerbe“ beschränkt sich im wesentlichen auf ein einziges Grundstück zwischen den beiden bestehenden Discount-Märkten, sieht man von deren zukünftiger Möglichkeit zu einer flächenmäßigen Erweiterung einmal ab.

Erst die jetzt vorgesehene Ausweisung eines Sondergebietes erlaubt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, deren Geschossfläche 1.200 m² überschreitet, weil sich großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Festzustellen ist, dass dem Lebensmittel-Einzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zukommt. So gehen von großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² aufgrund dieser Einzelfallprüfung dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr aus, wenn der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.

In bundesweiten Untersuchungen führten Vertreter der Einzelhändler insbesondere aus, dass sich das gesamte Sortiment eines Supermarktes auf einer Verkaufsfläche unterhalb der Regelvermutungsgrenze nicht mehr unterbringen ließe. Auch unter der Berücksichtigung besonderer Platzierungstechniken (bis zu 1,80 m hohe Regale und mehrlagige Präsentation) ergebe sich für den Supermarkt in den einzelnen Warenbereichen nach Einschätzung der Vertreter des Lebensmittel-Einzelhandels ein Mindestflächenbedarf von rund 1.300 m² reiner Verkaufsfläche, welche sich im Weiteren durch Kassenzonen, Packzone, Windfang, Nebenräume (Lager- und Kühlräume), Mitarbeiteräume, Büros und Toiletten sowie Technikräume auf eine Bruttogeschossfläche von 1.970 m² belaufen würden. Eine Verringerung der Verkaufsfläche würde dagegen nach Auffassung der Einzelhändler auf eine Reduzierung des Angebotes hinaus laufen – und einer solchen Reduzierung seien aus Wettbewerbsgründen Grenzen gesetzt. Außerdem werde die Versorgungsqualität herabgesetzt. Demzufolge könne also auf Flächen unterhalb der Regel-

vermutungsgrenze ein Supermarkt sein Angebot nicht mehr kundenorientiert unterbringen und würde damit die Auswahlmöglichkeiten für den Verbraucher deutlich einschränken, so dass die Qualität der Nahversorgung darunter leide. Zudem finde ein Supermarkt auf Verkaufsflächen um die 700 m² heute in aller Regel keine wirtschaftliche Grundlage mehr.

Als allgemeiner Erfahrungswert wurde zusammengefasst, dass zwar bestehende Märkte mit ihren Verkaufsflächen von rund 900 m² (entspricht etwa 1.200 m² Geschossfläche) noch wirtschaftlich betrieben werden könnten, allerdings neu zur Eröffnung anstehende Märkte nach Auskunft der Spitzenverbände des Einzelhandels Größenordnungen von rund 2.000 m² Geschossfläche benötigten.

Zu den nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO möglichst zu vermeidenden negativen städtebaulichen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen gehören insbesondere verkehrliche Auswirkungen. Solche Auswirkungen sind dann gegeben, wenn das Vorhaben „nicht nur unwesentlichen“, das heißt in erheblichem Umfang zusätzlichen Verkehr auslöst.

Inwieweit dies der Fall ist, lässt sich für Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels nicht ausschließlich an Hand des verwandten Flächenmaßstabs beantworten. Nach der Zielrichtung der Vorschriften sind negative verkehrliche Auswirkungen bei einer beabsichtigten Ansiedlung vor allem relevant, wenn in erheblichem Umfang zusätzlicher gebietsfremder Verkehr hervorgerufen wird. Dies lässt sich nur im Vergleich zwischen der Größe des Gebietes und dem Einzugsbereich des Betriebes ermitteln.

Ferner ist – insbesondere auch bei Erweiterungen – zu berücksichtigen, dass die Kundenfrequenz im Lebensmittel-Einzelhandel nicht proportional mit der Verkaufsfläche steigt. In einer Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung wird angenommen, dass für Supermärkte unter 800 m² Verkaufsfläche im Mittel 1,4-2,0 Kunden pro Quadratmeter, bei Supermärkten über 800 m² Verkaufsfläche 1,0-1,2 Kunden pro Quadratmeter angenommen werden.

An städtebaulich integrierten Standorten ist daher bei großflächigen Lebensmittel-Supermärkten in der Regel nicht mit negativen verkehrlichen Auswirkungen zu rechnen, es sei denn, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist als solche nicht geeignet, den durch das Vorhaben zusätzlich hervorgerufenen fließenden und ruhenden Verkehr aufzunehmen (z.B. durch Lieferverkehr oder in engen Wohnstraßen).

Die gutachterlichen Untersuchungen, zuvorderst das „Verkehrskonzept Koblenzer Straße“ vom August 2000 und alle darauf folgenden Gutachten, haben aufgezeigt, dass die Verkehrszunahme nicht unverträglich ist und dass die Koblenzer Straße im geplanten Ausbauzustand in der Lage ist, diesen Verkehr aufzunehmen.

Zweifel an der Richtigkeit eines Gutachtens im Zusammenhang mit seinem Auftraggeber sind nicht angebracht. Im übrigen ist das „Verkehrskonzept Koblenzer Straße“ von der Stadt Lahnstein in Auftrag gegeben worden. Nicht von der Stadt beauftragt wurde lediglich die im Dezember 2003 folgende, darauf aufbauende „Machbarkeitsstudie“ des gleichen Gutachters (Büros Kocks / VERTEC, Koblenz).

In einer von Ziel- und Quellverkehr und einem hohen Anteil von Durchgangsverkehr befahrenen Straße innerhalb des Stadtgebietes eines Mittelzentrums sind höhere Verkehrsaufkommen – im Vergleich gegenüber dem ländlichen Raum oder aber auch Stichstraßen in Neubaugebieten - nicht ungewöhnlich und im allgemeinen nicht vermeidbar, und damit zumutbar.

Das Zufahren auf die Koblenzer Straße, sei es aus privaten Grundstücken oder aus den kreuzenden Straßen Im Machert bzw. Marienstraße, stellt gegenüber anderen Einmündungen im Stadtgebiet keine Besonderheit dar, die als ungewöhnlich negativ herauszustellen ist.

Der Vorschlag, eine Einbahnregelung einzuführen, bringt keine relevanten Vorteile für die Bürger insgesamt. Eine ähnliche Lösung war im Gutachten vom August 2000 als Sperrung in Höhe des Aldi-Marktes bereits untersucht worden. Dies brachte zwar eine erhebliche Entlastung der südlichen Koblenzer Straße mit sich, allerdings auf Kosten einer Zunahme für den nördlichen Teil und der Industriestraße (um bis zu 71 %) sowie der Kölner Straße (um bis zu 48 %). Dies wirkte sich auch dann insbesondere auf die Leistungsfähigkeit der dortigen Knotenpunkte aus.

Eine Einbahnstraßenregelung führt außerdem zu unbefriedigenden Verkehrsführungen für den Bahnhof und die dort ansässige Infrastruktur als auch für die Anwohner selbst, die hiernach bei einer vorgeschriebenen Fahrtrichtung Süden den Umweg über Koblenzer Straße / Industriestraße / Kölner Straße nehmen müssten.

Alternativ hierzu könnte sich auch ein unerwünschter Schleichverkehr durch Im Machert und die Chr.-Seb.-Schmidt-Straße als auch Marienstraße / Im Weierchen ergeben. Diese Straßen sind für einen vermehrten Verkehr nicht ausgelegt und nicht vorgesehen für einen künftigen, dahin gehenden Ausbau.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach § 2a BauGB i.V.m. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, ist nur in den Fällen für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes über 5.000 m² Geschossfläche UVP-pflichtig, wenn für diese im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Vorhaben unter 5.000 m² Geschossfläche bedürfen in diesen Fällen einer allgemeinen Vorprüfung. Dies ist hier nicht der Fall, da das Gebiet vor Aufstellen des Bebauungsplanes nicht dem Außenbereich zugehörig war.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes'99 trifft der dazugehörige „Landschaftsplan“ die entsprechenden Aussagen, dies jedoch nur in dem Umfang über Flächen, die vor Aufstellen des Flächennutzungsplanes nicht dem Außenbereich zugehörig waren.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 18. November 2003 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB entschieden, die Bedenken nicht zu teilen und die Anregungen nicht zu einer Planänderung führen zu lassen.

Eine weitere Eingabe im Rahmen der Bürgerbeteiligung umfasst eine achtseitige Stellungnahme, deren Inhalte an dieser Stelle nicht zusammengefasst wieder gegeben werden können, ohne ihren Sinn zu verändern.

Nach Prüfung dieser Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Die eingegangene Stellungnahme enthält trotz ihres Umfangs nur wenige Inhalte, die im Sinne des § 3 BauGB (Beteiligung der Bürger) als Anregungen zu verstehen sind. Es handelt sich vielmehr um eine Ansammlung von Fragen, Vorwürfen und Aufforderungen zu Prüfung vermeintlich notwendiger Aussagen.

Anregungen können nur dann beraten werden, wenn sie ein substantiiertes Vorbringen zum Gegenstand haben, das zum Gegenstand einer Prüfung gemacht werden kann. Bloße Mitteilungen, die z.B. nur Vorwürfe enthalten, scheiden – laut Gesetzeskommentie-

– aus, so beispielsweise das Kritisieren der Planung mit floskelhaften Vorwürfen, abgegriffenen Zielformulierungen und oberflächlich formulierten Aufgabenstellungen, die Suche nach „sachlich begründeten Nachweisen“ und „qualifizierten Zusammenhängen“.

Es hat den Anschein, als ob jegliche Begründung für die Planung vom Einwender mit seinen schablonenhaften Anmerkungen versehen und in Frage gestellt werden wird. Die Planung muss sich diese Vorwürfe nicht entgegen halten lassen. Der Einwender übersieht, dass die Planung vielmehr die gesamte komplexe Thematik aus verschiedenen Blickwinkeln anschaulich darlegt und somit die Entscheidungsgrundlagen für die städtischen Gremien schafft.

Der Einwender verkennt in seinen theoretischen Abhandlungen sowohl die tatsächlichen als auch rechtlichen Möglichkeiten, die der Bauleitplanung unterliegen und zieht daraus zum Teil auch absurde Schlussfolgerungen, wie beispielsweise der Gedanke, durch Einschränkungen von Verkaufssortimenten und Parkplätzen des SB-Warenhauses die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit beider Ortskerne sichern zu wollen – als ob ein Kunde, der aufgrund bauleitplanerischer Einschränkungen keinen Parkplatz am Warenhaus findet, dadurch zum Einkauf in der Innenstadt von Ober- oder Niederlahnstein gezwungen wird.

Soweit der Einwender in seiner Argumentation die Industrie- und Handelskammer (IHK) mit einbezieht, so spricht er damit den zuständigen Interessenvertreter an, der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gehört wurde.

Die Industrie- und Handelskammer versteht sich ausweislich ihrer eigenen Statuten als Träger öffentlicher Belange, der in die Beurteilung großflächiger Einzelhandelsprojekte eingebunden ist. Sie äußert sich dabei zum Raumordnungsverfahren, Landesplanerischen Stellungnahmen, Verträglichkeitsgutachten sowie Bauleitplänen.

Im Mittelpunkt der Bewertung stehen hier die Auswirkungen auf den Einzelhandel in der jeweiligen Innenstadt, in Nachbarzentren und die wohnortnahe Güterversorgung. Die IHK macht aber deutlich, dass Wettbewerbs- und Investitionslenkung keine Ziele der bestehenden öffentlichen Beurteilungsmaßstäbe sind. Der IHK kommt es in ihrer Bewertung auf eine ausgewogene Arbeitsteilung zwischen innerstädtischen und peripheren Einzelhandelsstandorten an, um Entwicklungsdynamik im Einzelhandel nicht zu behindern, andererseits aber auch existenziellen Interessen innerstädtischen Einzelhandels Rechnung zu tragen.

Die Industrie- und Handelskammer ist selbstverständlich am Verfahren beteiligt worden und hat nach eigenen Worten „gegen die in den Unterlagen dargestellten Umwidmungsabsichten keine Einwende“ erhoben.

Die Ausführungen des Einwenders mögen in der Summe zwar umfangreich sein und im Grunde auch das Thema betreffen – doch als Anregung und damit zu verstehende Meinung des Einwenders kann nur der zusammenfassende Satz aufgefasst werden, dass „die angestrebte Entwicklung ... nur in verbindlicher Abstimmung mit vorrangigen Zielen der innerstädtischen Entwicklung erfolgen“ darf. Eine Aussage, dass der Einwender gegen eine solche Entwicklung ist oder nachteilige Auswirkungen benennt, ist nicht zu erkennen.

Der Erläuterungsbericht der Flächennutzungsplan-Änderung ist dem Einwender offenbar nicht ausreichend. Seine Vorwürfe behaupten eine scheinbare Allgemeinheit und Oberflächlichkeit, kritisieren die Verwendung vermeintlich allgemeiner Floskeln. Der Einwender

benutzt dabei selbst nur solche Formulierungen, ohne im Einzelnen auf konkrete Aussagen einzugehen.

Vorwürfe, dass sich die Planung „über tatsächliche Versorgungsbedürfnisse einer größer und zunehmend älter werdenden Bevölkerungsschicht von Lahnstein bedenkenlos hinweg setze“ und die Forderung, „konkrete und nachvollziehbare, gesamtstädtische Auswirkungen aufzuzeigen“ sind mindestens ebenso floskelhaft wie die vermeintlich so benannten Inhalte des Erläuterungsberichtes.

Sowohl der Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung als auch die Begründung zum Bebauungsplan benennen an keiner Stelle die „Schaffung von Arbeitsplätzen“ als Grund für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsunternehmen. Dieser Vorwurf ist hier fehl am Platz, relativiert sich allerdings selbst wieder durch die eigenen Ausführungen des Einwenders: er unterstellt großflächigen Einzelhandelsbetrieben, dass sie in der Regel keine zusätzliche Nachfrage hervorrufen, sondern lediglich Kaufkraftpotenziale aus bestehenden Zentren und Versorgungseinrichtungen umlenken, so dass es zu einem Verdrängungswettbewerb und in dessen Verlauf zu einer Schließung von kleinen und mittleren Einzelhandelsgeschäften kommt.

Bei tatsächlicher Kenntnis des Verbraucherverhaltens und der örtlichen Lage (siehe „Bestandsaufnahme“) erweisen sich derartig schlecht recherchierte Vorwürfe als haltlos und aus der Luft gegriffen. Weder ist die Schaffung von Arbeitsplätzen als Grund für die Planung angeführt noch ist ausweislich der tatsächlichen Situation mit einem Verdrängungswettbewerb zu rechnen.

Ebenso werden vom Einwender auch die von ihm so benannten „tatsächlichen Versorgungsbedürfnisse einer größer und zudem älter werdenden Bevölkerungsschicht“ falsch eingeschätzt – denn aktuelle Untersuchungen über das Verbraucherverhalten und den Vertriebsformen des Einzelhandels in Deutschland zeigen, dass die vorliegende Planung mit diesen Entwicklungen durchaus konform geht.

Dass die Bevölkerungsschichten zunehmend älter werden, dürfte auch in Lahnstein nicht ungewöhnlich sein. Inwieweit deren Versorgungsbedürfnisse durch neue Einzelhändler beeinträchtigt werden, ist allerdings schwer herzuleiten – insbesondere dann, wenn sich die bestehende Versorgungslage nicht durch die Neuansiedlung verschlechtern wird.

Der Erläuterungsbericht geht in vielen Punkten detailliert auf Lahnsteiner Verhältnisse ein und beschreibt mögliche Auswirkungen – diese aber werden vom Einwender als „Spekulationen im lokalen Bereich“ bezeichnet.

Es ist offenbar Auffassung des Einwenders, dass solche Überlegungen nur gutachterlich überprüft werden können, was durch das Zentrenkonzept und die vorliegende GMA-Untersuchung aber bereits geschehen ist. Dabei findet aber nur das Zentrenkonzept die Zustimmung des Einwenders.

Das vom Stadtrat beschlossene „Funktionale Zentrenkonzept mit integriertem Einzelhandelskonzept“ (im folgenden nur noch „Zentrenkonzept“ genannt) trägt aber nicht den Charakter einer „sonstigen städtebaulichen Planung“ nach § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB. Nach eigenen Angaben werden mit dem Zentrenkonzept zwei Ziele verfolgt: zum einen die „Erarbeitung eines vernetzten Struktur-, Standort- und Strategiekonzeptes für die politischen Entscheidungsträger“, zum anderen die „Schaffung eines Problembewusstseins bei den Akteuren durch ein Beteiligungsverfahren“. Es soll somit einen „strategischen Leitfaden für strukturpolitische Entscheidungen“ darstellen und „Problembewusstsein und Initiativen der Akteure“ wecken.

Ziel des Zentrenkonzeptes sollte es sein - auf der Grundlage der bestehenden Trends - Strategien zur langfristigen Sicherung und Stärkung des Mittelzentrums gemeinsam mit den örtlichen Akteuren zu erarbeiten. Dabei wurden Handlungsansätze in den Bereichen Industrie, Gewerbe, Einzelhandel, Kultur, Tourismus, Wohnen und Naturschutz aufgezeigt. Die Handlungsempfehlungen sollten als „Funktionales Zentrenkonzept“ die Grundlage für den nunmehr zu initiiierenden Stadtmarketingprozess bilden.

Als eine Untersuchung, die sich spezifisch mit der Steuerung des großflächigen Einzelhandels befasst, hat sich das Zentrenkonzept nicht verstanden. Es sollte vielmehr als Strategiekonzept für die Verwaltung und die politischen Entscheidungsträger dienen und hat somit auch zu den Entscheidungskriterien beigetragen, die maßgeblich für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä2/39 verantwortlich zeichnen.

Das Zentrenkonzept hatte in einer ersten Situationsanalyse den Einzelhandel als für die Entwicklung der Stadt von besonderer Bedeutung bezeichnet.

Als Diagnose endet die Untersuchung damit, dass Lahnstein in der Region eine wichtige Versorgungsfunktion erfüllt, insbesondere für die südöstlich gelegenen Kommunen des Rhein-Lahn-Kreises. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Betriebsgrößen sei jedoch die Tragfähigkeit des Einzelhandels für den gehobenen Bedarf in Lahnstein gefährdet. Daher erhalte der Bereich Einzelhandel im Rahmen des Zentrenkonzeptes eine hohe Priorität.

In Handlungsansätzen werden Lösungs- und Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt (Seite I). Das Zentrenkonzept ist nicht so aufgebaut, als dass es verbindliche Vorgaben für die Stadt – für Politik und Verwaltung - formuliert. Es geht vielmehr davon aus, dass die dort vorgeschlagenen Ziele der weiteren Stadtentwicklung von den politischen Entscheidungsträgern verabschiedet werden (Seite VI).

In vielen Fällen schlägt das Zentrenkonzept aber Varianten vor, ohne sich selbst für eine Alternative festzulegen, so im Handlungsfeld „Einzelhandel“. Hier wird die Entwicklung Lahnsteins als Einzelhandelsstandort mit zwei Möglichkeiten angedacht – entweder die „Status quo-Fortschreibung“ und/oder die „Revitalisierung der bestehenden Stadtteilzentren“.

Auswirkungen und Folgen verschiedener Varianten werden ebenso beschrieben wie beispielsweise die Variante B als „Passive Weiterentwicklung“.

Welche Variante letztlich eintreten wird, wird vom Zentrenkonzept als „nicht im direkten Ermessensspielraum des Stadtrates“ liegend bezeichnet, sondern in der Entscheidungskompetenz der Haus- und Grundstückseigentümer und der Aktivität der Einzelhändler.

Die „Status quo-Fortschreibung“ erscheint im Vergleich der beiden Alternativen - besonders unter Nennung zweier Untervarianten – als die nicht anzustrebende Lösung. Hiernach würde entweder das „Scharnier“ um das bestehende SB-Warenhaus der neue Standort des Lahnsteiner Erlebnishandels oder aber Lahnsteiner Einzelhändler schließen bzw. ziehen in eine andere Stadt.

Unter den Gesichtspunkten der Versorgungsfunktion mutmaßt das Zentrenkonzept, dass die Stadt Lahnstein dann nur noch als Grundversorgungszentrum handeln würde.

In den inzwischen vier vergangenen Jahren nach Abschluss des Zentrenkonzeptes wurden mehrere Maßnahmenansätze diskutiert, zum Teil auch beschlossen und durchgeführt. Schwerpunkt der Maßnahmen, die in diesem Bereich anzusiedeln sind, ist die Neugestaltung und damit steigende Attraktivität der Fußgängerzone in der Burgstraße des Stadtteils Oberlahnstein. Damit einher gehend wird eine Anstoßwirkung für die dort-

gen Einzelhändler erhofft, ebenso dass auch leer stehende Ladenlokale wieder attraktiv für neue Ansiedlung werden.

Weniger Aussichten zeichnen sich bei den Vorschlägen ab, Flächenangebote im Bereich bis zu 300 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Die innerörtlichen Strukturen und Eigentumsverhältnisse haben nach mehreren Versuchen gezeigt, dass hier kein befriedigendes Ergebnis zu erzielen sein wird. Damit einher geht auch der Vorschlag, einen Branchenmix attraktiver zu gestalten – hierfür fehlen nach wie vor die steuernden Mittel.

Dass dem überall so ist, zeigt auch ein Zitat aus dem Grußwort des Ministers für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, Hans-Artur Bauckhage, anlässlich des Erfahrungsaustausches Stadtmarketing im Herbst 2001, welches damit endet: „Patentlösungen, für die man nur in die Schublade greifen muss, sind allerdings noch längst nicht vorhanden“. Das Zentrenkonzept hat selbst erkannt, dass der Prozess der Stadtentwicklung permanent im Fluss ist und es somit nur als Ansatz fungieren kann, der im Lauf der Zeit ständig modifiziert und weiter entwickelt werden muss (Seite 2).

Dem Zentrenkonzept wird keine – wie vom Einwender benannte – „unzureichende bzw. nicht gebrauchsfähige Zielsetzung und Aufgabenlösung“ unterstellt, vielmehr aber wird das Zentrenkonzept als solches verstanden, wie es vom Verfasser gemeint war.

Es ist eher dem Einwender zu entgegnen, dass er das Zentrenkonzept als vermeintlichen Widerspruch zur Planung heranzieht – dies aber nur pauschal behauptet, ohne sich im Einzelnen konkret mit dem Zentrenkonzept und der Planung auseinander zu setzen.

Die Überlegungen des Zentrenkonzeptes sind sehr wohl in allen aktuellen Planungen berücksichtigt worden. Sie sind ordnungsgemäß in die Abwägung eingeflossen und können in der Begründung des Bebauungsplanes sowie auch dem Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes nach gelesen werden.

Ebenso verhält es sich mit der Ende der 80er-Jahre vom Stadtrat in Auftrag gegebenen Stadtbereichsplanung und dem aus gleicher Zeit aufgekommenen Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Auf Brühl“.

Beabsichtigt waren damals Reglementierungen über die Größe des SB-Warenhauses, dessen Parkplätze und Zufahrten. Nach wie vor besteht hier Planungsbedarf, wenngleich sich auch in der Zeit seit dem Aufstellungsbeschluss durch verschiedene äußere Rahmenbedingungen einiges geändert hat. Die Zufahrts- und Parkplatzsituation des Warenhauses hat sich durch Ankauf von Grundstücken und Niederlegung von Gebäuden durch den Betreiber entscheidend verbessert, ebenso wie die Verlagerung der Tankstelle und die daraus entstandene Entzerrung der Verkehrsverhältnisse dazu beigetragen hat. Nicht zuletzt ist auch die Verlängerung der Ladenöffnungszeiten und damit verbundene Veränderungen des Einkaufsverhaltens mitentscheidend für viele Entwicklungen, die ohne einen Bebauungsplan entstanden sind.

Dass auch Ansprüche des Kundenverhaltens und des Handels zu berücksichtigen sind, ist wesentlich aussagekräftiger als das Verharren auf Floskeln von ganzheitlichen Ansätzen, gesamtstädtischer Betrachtung und verbindlicher Nutzungskonzepte, die sich ohne Investoren überhaupt nicht verwirklichen lassen.

Die IHK hat sich in ihrer eigenen Aufgabenstellung für ein gemeinsames „Aktionsfeld“ von Betrieben und Kommunen ausgesprochen - zwischen der von Unternehmen zu besorgenden eigenen Geschäftsstrategie und der Infrastruktur als öffentliche Aufgabe. Dies soll auf der Grundlage „Public-Private-Partnership“ in Form von Stärken-Schwä-

chen-Analysen, Zukunftsleitbilder, Marketingkonzepten und Maßnahmenpaketen geschehen.

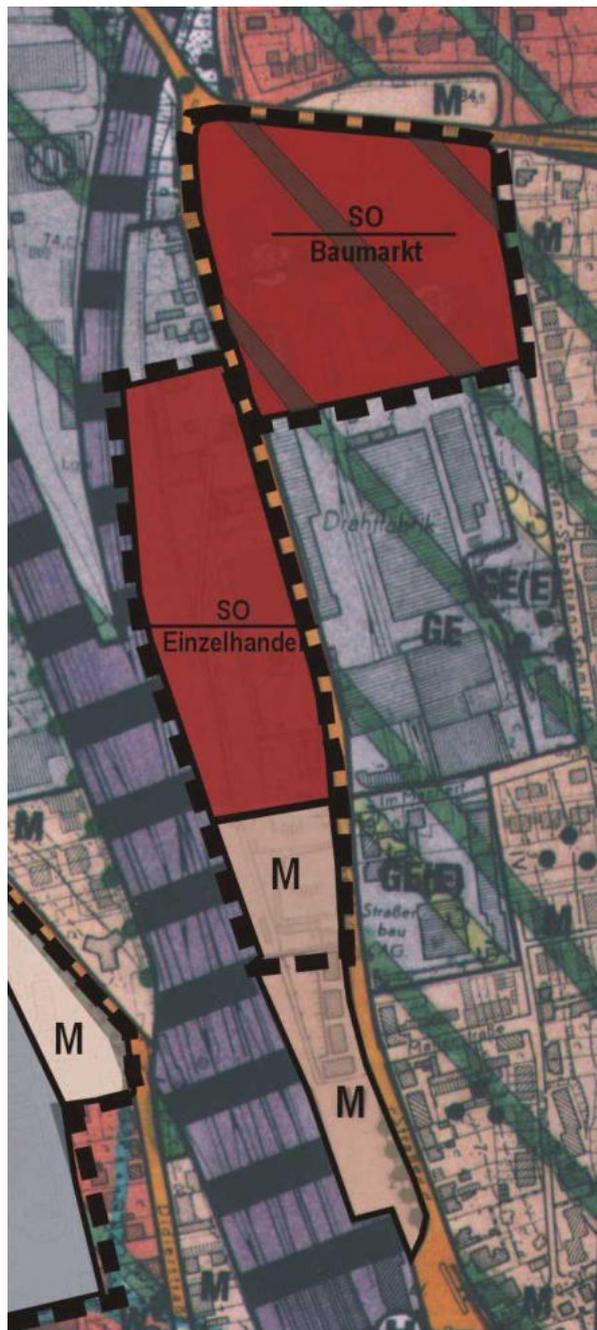
Eben dies ist im Bereich der Koblenzer Straße praktiziert worden – die zeitnahe, realistische Umwandlung von brach liegenden Gewerbegrundstücken in eine neue, moderne Form des Gewerbes.

Die Unterstellung des Einwenders, die kommunale Bauleitplanung würde „im Wesentlichen von den Interessen privater Investoren bestimmt“, ist vor diesem Hintergrund entschieden zurückzuweisen.

Das Verharren auf theoretischer Innenstadtentwicklung, ganzheitlichen Ansätzen und gesamtstädtischen Betrachtungen hätte hier die „Status quo-Prognose“ des Zentrenkonzeptes besonders beispielhaft wiedergegeben.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 18. November 2003 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB entschieden, die Bedenken nicht zu teilen und die Anregungen nicht zu einer Planänderung führen zu lassen.

3.6 Plan der Änderungsfläche 2: Koblenzer Straße





3.7 Bestätigungsvermerke

BEARBEITET:

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
BAUAMT - STADTPLANUNG

gez. Winfried Hoß
LAHNSTEIN, 28. APRIL 2004 / 17. MÄRZ 2005
WINFRIED HOSS - STADTPLANER

ANERKANNT:

gez. Gabriele Laschet-Einig
LAHNSTEIN, 18. MÄRZ 2005
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN

FESTGESTELLT:

DER STADTRAT DER STADT LAHNSTEIN HAT IN DER ÖFFENTLICHEN SITZUNG
AM 8. MÄRZ 2004 DIE 2.-4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES'99
ABSCHLIESSEND FESTGESTELLT.

gez. Gabriele Laschet-Einig
LAHNSTEIN, 18. MÄRZ 2005
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN

GENEHMIGUNG:

DIE STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION (SGD) NORD, KOBLENZ, HAT DIE
2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES'99 GEMÄß § 6 ABS. 1 BAUGB
GENEHMIGT UND DIES DER STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN MIT SCHREIBEN
VOM 6. SEPTEMBER 2004, ZEICHEN 433-02-06-01-06 - EINGEGANGEN
AM 18. SEPTEMBER 2004 - MITGETEILT.

gez. Gabriele Laschet-Einig
LAHNSTEIN, 18. MÄRZ 2005
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN

BESTÄTIGUNG:

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIESE UNTERLAGEN GEGENSTAND DES
AUFSTELLUNGSVERFAHRENS WAREN, DASS DIE AUSSAGEN MIT DEM WILLEN DES
STADTRATES ÜBEREINSTIMMEN UND DASS DIE VORGESCHRIEBENEN
VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WURDEN.

gez. Peter Labonte
LAHNSTEIN, 21. MÄRZ 2005
PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG:

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DURCH DIE HÖHERE VERWALTUNGSBEHÖRDE
WURDE IM RHEIN-LAHN-KURIER
NR. 14 VOM 8. APRIL 2005 BEKANNT GEMACHT.
MIT DER BEKANNTMACHUNG WIRD DIE 2. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES'99 WIRKSAM.

gez. Gabriele Laschet-Einig
LAHNSTEIN, 12. APRIL 2005
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN

4 Dritte Änderung vom November 2005

4.1 Einleitung (aktualisiert im Abschnitt 6.1 auf Seite 305)

4.2 Verfahren zur Änderung

4.2.1 Aufstellungsbeschluss

Für die einzelnen Flächen hat der Stadtrat in mehreren öffentlichen Sitzungen folgende Beschlüsse gefasst:

- Änderungsfläche 3
(Beschluss gefasst in der Sitzung des Stadtrates am 26. September 2002, bekannt gemacht im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 29 vom 18. Juli 2003);

4.2.2 Abgabe der Landesplanerischen Stellungnahme

Mit Schreiben vom 1. April 2003 wurde die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Landesplanungsbehörde zur Abgabe einer Landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 des Landesplanungsgesetzes aufgefordert.

Die Landesplanerische Stellungnahme wurde von der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 23. Juli 2003 abgegeben und ging am 21. August 2003 bei der Stadt Lahnstein ein. Die Landesplanerische Stellungnahme ist im vollen Wortlaut im Kapitel 3.4 auf Seite 163 wieder gegeben.

Die Landesplanerische Stellungnahme wurde dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben werden, der die dort gemachten Zielvorgaben in der öffentlichen Sitzung am 18. November 2003 anerkannt hat.

4.2.3 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen bei der Stadtverwaltung Lahnstein - Stadtbauamt - im Rathaus Johannesstraße 16, Nebengebäude, in der Zeit vom Montag, den 28. Juli 2003 bis Freitag, den 8. August 2003 statt.

Die Bürger hatten damit Gelegenheit, sich an der Planung zu beteiligen. Sie konnten die Entwurfsunterlagen einsehen und sich über Ziele, Zwecke und mögliche Auswirkungen informieren, Äußerungen hierzu abgeben und die Planung erörtern.

Fristgemäße Anregungen zur Änderungsfläche 3 wurden nicht vorgebracht.

4.2.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 10. September 2003 wurden alle betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Mit Fristsetzung von einem Monat wurden sie aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen und auch Aufschluss über beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei nicht fristgemäßer Äußerung davon ausgegangen wird, dass die von den Trägern wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Bundesanstalt für Gewässerkunde;
- Energieversorgung Mittelrhein EVM;
- Evangelische Kirchengemeinde Niederlahnstein;
- Katasteramt St. Goarshausen;
- Kulturamt Westerburg;
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege;
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege;
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald.

Im Falle einer nicht fristgemäßen Äußerung des Beteiligten kann die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB davon ausgehen, dass die von ihm wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden, das heißt, kein Widerspruch zur Planung besteht. Da somit kein Widerspruch zur Planung vorlag und auch keine Anregungen vorgebracht wurden, war eine Beschlussfassung nicht erforderlich.

Keine Anregungen zur Änderungsfläche 3 wurden vorgebracht von:

- DB Netz AG, Niederlassung Mitte - mit Schreiben vom 16. Oktober 2003;
- Deutsche Post Bauen - mit Schreiben vom 30. September 2003;
- Deutsche Telekom AG, Koblenz - mit Schreiben vom 16. September 2003;
- Eisenbahn-Bundesamt - mit Schreiben vom 19. September 2003;
- Forstamt Lahnstein - mit Schreiben vom 15. September 2003;
- Handwerkskammer Koblenz - mit Schreiben vom 17. Oktober 2003;
- Industrie- und Handelskammer IHK zu Koblenz, Montabaur - mit Schreiben vom 16. September 2003;
- Kabel Deutschland - mit Schreiben vom 18. September 2003;
- Katholische Kirchengemeinde St. Barbara - mit Schreiben vom 6. Oktober 2003;
- Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs-Aktiengesellschaft KEVAG - mit Schreiben vom 13. Oktober 2003;
- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 17. September 2003;

- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen - mit Schreiben vom 22. September 2003;
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, LBB Niederlassung Diez - mit Schreiben vom 29. September 2003;
- Landesbetrieb Straßen und Verkehr LSV, Diez - mit Schreiben vom 27. Oktober 2003;
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - mit Schreiben vom 13. Oktober 2003;
- Rhein-Mosel-Verkehrsgesellschaft - mit Schreiben vom 15. September 2003;
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - mit Schreiben vom 24. September 2003;
- Süwag Energie AG, Niederlassung MKW - mit Schreiben vom 22. September 2003;
- Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz - mit Schreiben vom 23. September 2003;
- Wehrbereichsverwaltung West, Außenstelle Wiesbaden - mit Schreiben vom 1. Oktober 2003.

Da kein Widerspruch zur Planung vorlag und auch keine Anregungen vorgebracht wurden, war eine Beschlussfassung zu diesen Stellungnahmen entbehrlich.

Fristgemäße Anregungen zur Änderungsfläche 3 wurden vorgebracht von:

- Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 24. September 2003, eingegangen am 25. September 2003 (siehe Seite 201);
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht - mit Schreiben vom 6. Oktober 2003, eingegangen am 8. Oktober 2003 (siehe Seite 200).

4.2.5 Beteiligung der Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 10. September 2003 wurden die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt.

Fristgemäße Anregungen zur Änderungsfläche 3 wurden nicht vorgebracht.

4.2.6 Abwägung der eingegangenen Anregungen

Die Durchführung der Abwägung der bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Anregungen aus der Landesplanerischen Stellungnahme und den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 18. November 2003 vorgenommen. Über die vorgebrachten Anregungen wurde beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 2. Februar 2004 nach der Genehmigung der Niederschrift mitgeteilt.

4.2.7 Beschluss zur Öffentlichen Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18. November 2003 die 2.-4. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 in der damals vorliegenden Fassung - unter Berücksichtigung der gleichzeitig getätigten Abwägungsbeschlüsse - anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichen Auslegung beauftragt.

4.2.8 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 8. Dezember 2003 bis 14. Januar 2004 statt. Die Durchführung der Öffentlichen Auslegung wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 48 vom 28. November 2003 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 1. Dezember 2003 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Bundesanstalt für Gewässerkunde;
- DB Netz AG, Niederlassung Mitte;
- Deutsche Telekom AG;
- Eisenbahn-Bundesamt EBA;
- Energieversorgung Mittelrhein EVM;
- Forstamt Lahnstein;
- Handwerkskammer Koblenz;
- Industrie- und Handelskammer zu Koblenz;
- Katasteramt St. Goarshausen;
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege;
- Landesamt für Geologie und Bergbau;
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Diez;
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz;
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald;
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht;
- Stadtverwaltung Koblenz;
- Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems;
- Wehrbereichsverwaltung West, Außenstelle Wiesbaden.

Keine Anregungen wurden vorgebracht von:

- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 10. Dezember 2003;
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege - mit Schreiben vom 23. Dezember 2003;

- Landesbetrieb Straßen und Verkehr LSV, Diez - mit Fax vom 14. Januar 2004;
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - mit Schreiben vom 9. Dezember 2003;
- Süwag Energie AG, Niederlassung MKW, Lahnstein - mit Schreiben vom 15. Dezember 2003;
- Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz - mit Schreiben vom 23. Dezember 2003.

Da kein Widerspruch zur Planung vorlag und auch keine Anregungen vorgebracht wurden, war eine Beschlussfassung zu diesen Stellungnahmen entbehrlich.

Fristgemäße Anregungen zur Änderungsfläche 3 wurden nicht vorgebracht.

4.2.9 Abwägung der eingegangenen Anregungen

Die Durchführung der Abwägung der bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Anregungen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 8. März 2004 vorgenommen. Über die vorgebrachten Anregungen wurde beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 27. April 2004 nach der Genehmigung der Niederschrift mitgeteilt.

4.2.10 Feststellungsbeschluss

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 8. März 2004 wurde die 2.-4. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 abschließend festgestellt:

Anschließend verweist der Vorsitzende auf die Sitzungsvorlage B 04/1513 sowie die ausgegebene Beschlussempfehlung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses. Der Stadtrat fasst folgenden Beschluss: Die 2.-4. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 wird beschlossen. Die Planung besteht aus der zeichnerischen Darstellung der drei Änderungsflächen (Abschnitt 4 des Erläuterungsberichtes) nebst Erläuterungsbericht. Die Verwaltung wird beauftragt, die 2.-4. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 der Höheren Verwaltungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz) zur Genehmigung vorzulegen und diese nach Erteilung ortsüblich bekannt zu machen. Abstimmungsergebnis: einstimmig bei sieben Enthaltungen.

4.2.11 Vorlage bei der Höheren Verwaltungsbehörde

Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde mit Schreiben vom 28. April 2004 und durch Boten am gleichen Tag der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord als Vorlage zur Genehmigung zugestellt.

4.2.12 Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde

Die SGD Nord hatte die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 gemäß § 6 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht genehmigt und dies der Stadtverwaltung Lahnstein mit Schreiben vom 6. September 2004, Zeichen 433-02-06-01-06 - eingegangen am 18. September 2004 - mitgeteilt.

Hiergegen hat die Stadt Lahnstein mit Schreiben vom 13. Oktober 2004 und nachgereicherter Begründung vom 7. Dezember 2004 Widerspruch eingelegt.

Die SGD Nord hat dem Widerspruch der Stadt Lahnstein mit dem Widerspruchsbescheid vom 31. Oktober 2005, Az. 433-04-06, stattgegeben. Damit gilt die zunächst versagte Genehmigung als erteilt.

4.2.13 Bestätigungsvermerk des Oberbürgermeisters

Der Oberbürgermeister hat am 14. November 2005 bescheinigt, dass diese Unterlagen Gegenstand des Aufstellungsverfahrens waren, dass die Aussagen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

4.2.14 Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) wurde anschließend am 25. November 2005 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 47 bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass jedermann den Flächennutzungsplan einschließlich Erläuterungsbericht einsehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit der Bekanntmachung trat die Flächennutzungsplan-Änderung in Kraft.

4.3 Grundzüge der Änderungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein stammt aus dem Jahre 1999. Er war in der Zeit von November 1990 bis November 1999 aufgestellt worden.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in den öffentlichen Sitzungen am 20. August 2001, 24. Juni 2002, 26. September 2002 und 16. Juni 2003 gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die entsprechenden Beschlüsse gefasst, den Flächennutzungsplan'99 zu ändern.

4.3.1 Anlass der Änderung

Im Zuge des im Januar 2001 veröffentlichten Ressortkonzepts des Bundesverteidigungsministeriums soll das Verpflegungsamt West in Lahnstein aufgelöst werden.

Das Verpflegungsamt West befand sich seit 1936 in Lahnstein. Seinerzeit wurde es unter dem Namen Heeresverpflegungsamt geführt. Ab 1945 diente es als Nachschubdepot

der französischen Armee. Die Bundeswehr übernahm das Verpflegungsamt im Jahre 1957 als Wehrbereichsverpflegungsamt IV (zuständig für die Bundesländer Rheinland-Pfalz, Hessen und Saarland). Die Einrichtung wurde seit 1992 als Verpflegungsamt West mit drei Außenstellen (Mönchengladbach, Gillenfeld und Borken) und einem personell nicht besetzten Nebenlager in Düsseldorf geführt. Zuständig waren die Wehrbereichsverwaltungen III und IV sowie die Bundeswehrverwaltungsstellen im westlichen Ausland.

Da die Schließung nicht vermeidbar war, musste sich die Stadt im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit Gedanken über eine Anschlussnutzung des Geländes machen.

Die Liegenschaft befindet sich in einem relativ guten Zustand und ist innerbetrieblich klar strukturiert. Insbesondere spricht ihre Verkehrsanbindung und die hochwasserfreie Lage für eine attraktive Folgenutzung. Mit Altlasten ist aufgrund der bisher vorliegenden Erkenntnisse nicht zu rechnen. Damit stellt sich das Areal auch als ideale Erweiterungsfläche für die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Gewerbebetriebe dar. Einzig die gegen Süden vorhandene Wohnbebauung lässt Nutzungseinschränkungen in einem gewissen Grad erwarten, den es gegebenenfalls später über die Bebauungsplanung festzustellen gilt.

Die Stadt Lahnstein konnte aufgrund ihrer Haushaltssituation einen Kauf des Geländes nicht tätigen. Der Kauf kann nur zu Konversionsbedingungen erfolgen. Der Bund sollte bei Veräußerung der Liegenschaft Preiszugeständnisse machen. Dies ist eine politische Forderung, die auch bereits dem Ministerpräsidenten vorgetragen wurde. Ministerpräsident Kurt Beck hat im März 2001 schriftlich mitgeteilt, dass die „Interministerielle Arbeitsgruppe Konversion“ Lahnstein in das Programm zur Bewältigung von Konversionsfolgen aufgenommen hat und die Stadt die gleichen Förderungen wie bisher schon von der Konversion betroffene Kommunen erhält.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hatte daher in öffentlicher Sitzung am 24. September 2001 den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan aufzustellen für den Bereich zwischen der Goethestraße im Süden, der Didierstraße im Osten, der Kläranlage (einschließlich) im Norden und dem Rhein im Westen.

Die Realisierung der Planung soll für die weitere Entwicklung der Stadt Lahnstein und der sie umgebenden Orte eine strukturelle Verbesserung auf dem gewerblichen Sektor darstellen. Insbesondere können auf diesem Weg einem angrenzenden Betrieb Erweiterungsflächen in erheblichem Umfang zur Verfügung gestellt werden.

Eine Änderung der Flächennutzungsplan-Darstellung vom gegenwärtigen „Sondergebiet: Militärisches Gelände“ zu gewerblichen Bauflächen ist für die weitere verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

In der Sitzung des Stadtrates am 26. September 2002 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderungsfläche 3 des Flächennutzungsplanes'99 gefasst. Sie beinhaltet die Umwandlung vom gegenwärtigen „Sondergebiet: Militärisches Gelände“ (ehem. „Verpflegungsamt West“) zu einer „Gewerblichen Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.

4.3.2 Sonstige Hinweise

Grundlage für den Nachweis einer sachgerechten Abwägung, mit der die Flächen auf das Vorhandensein von Bodenbelastungen auf deren Ausmaß und Gefährlichkeitsgrad der von den Bodenbelastungen zu erwartenden Einwirkungen hin zu untersuchen sind, ist ein vorliegender Bericht zur Erhebung und Bewertung der Liegenschaft „BW-Wehrbereichsverpflegungsamt IV Lahnstein“. In diesem Liegenschaftsbericht wird aufgrund der bisherigen Nutzung von einem geringen Gefährdungspotenzial für Bodenkontaminationen ausgegangen. Lediglich eine rückgebaute Tankstelle und die dokumentierten Bombenrichter stellen ein höheres Gefährdungspotenzial dar. Im Rahmen weitergehender Planungen sind die im Liegenschaftsbericht dargestellten Gefahrerforschungsmaßnahmen erforderlich.

Die DB Netz AG, Niederlassung Mitte, weist auf die Beeinflussungsgefahr hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird zum Beispiel mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. 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 weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, teilt mit, dass ihrer Dienststelle innerhalb des Planungsgebietes bislang kulturgeschichtliche Bodendenkmäler und archäologische Funde nicht bekannt geworden sind. Erfahrungsgemäß werden jedoch bei den zu erwartenden Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört. Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/579400.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass im Gebiet von Lahnstein nach dortigen unseren Archivunterlagen mit Relikten des Altbergbaus zu rechnen sei. Aus diesem Grund lassen sich, im Falle eines ehemaligen untertägigen Abbaues, Auswirkungen auf ihr Planvorhaben (z.B. Bodensetzungen und Tagesbrüche) nicht aus-

schließen. Damit erfolgt eine Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Die Einsichtnahme in die dortigen Archivunterlagen kann bei der Abteilung Bergbau, Außenstelle Koblenz, nach vorheriger Terminabsprache erfolgen. Desweiteren sind bei allen Bodenarbeiten die Vorgaben nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 zu beachten.

4.4 Landesplanerische Stellungnahme

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

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

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

Die an der Bauleitplanung zu beteiligenden Stellen können indessen, soweit keine Ziele bestehen, Belange der Landesplanung als Bedenken und Anregungen in das Bauleitplanverfahren einführen.

Mit Schreiben vom 1. April 2003 wurde die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Landesplanungsbehörde zur Abgabe einer Landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 des Landesplanungsgesetzes aufgefordert.

Die Landesplanerische Stellungnahme wurde von der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 23. Juli 2003 abgegeben und ging am 21. August 2003 bei der Stadt Lahnstein ein. Sie hat folgenden Inhalt:

Raum- und Siedlungsstruktur

Das Mittelzentrum Lahnstein gehört zum Mittelbereich des Oberzentrums Koblenz und ist im Regionalen Raumordnungsplan 1988 dem Strukturraumtyp I als Raum mit insgesamt günstiger Struktur ausgewiesen. Nach der Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogramms (LEP III) ist der Bereich der Stadt Lahnstein als „hochverdichteter Raum“ typisiert (Karte 2).

Die hochverdichteten Räume sollen im Interesse einer nachhaltigen Funktionsfähigkeit ihre innere Entwicklung an dem zentralörtlichen System orientieren. Dabei ist einerseits auf die Minimierung von Zielkonflikten zwischen Flächenausweisung und für Bauland und Gewerbe sowie andererseits den ökologischen Belangen als Grundlage der weiteren Entwicklung einer differenzierten Siedlungsstruktur zu achten.

Nach der ökologischen Raumgliederung des LEP III (Karte 3) ist der Bereich der Stadt Lahnstein als „vorwiegend Sanierungsraum“ eingestuft und ist gleichzeitig Erholungsraum. Bei raumbedeutsamen Maßnahmen in dieser Raumkategorie sind Belange des Fremdenverkehrs verstärkt in die Abwägung einzubeziehen. Darüber hinaus ist das Gebiet der Stadt Lahnstein als Schwerpunktbereich für den Freiraumschutz ausgewiesen.

Die Forderungen nach ausgewogenen strukturellen Verhältnissen bedingt, neben der Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur, auch den gleichzeitigen Erhalt der freien Landschaft als Träger ökologischer Funktionen.

Erfordernisse zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur soll der Landschaftsverbrauch auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn öffentliches Interesse begründet ist und eine unvermeidbare Inanspruchnahme möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgt.

Nutzungen und Eingriffe sind auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen.

Auf die Erfordernisse nach § 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz und § 17 Landespflegegesetz wird hingewiesen.

Das Gemarkungsgebiet der Stadt Lahnstein liegt im Geltungsbereich der Verordnung über den „Naturpark Nassau“. Ein Naturschutzgebiet ist im Bereich „Koppelstein“ festgesetzt.

Im Regionalen Raumordnungsplan 1988 ist der gesamte Bereich der Höhenlagen beidseits der Lahn, von Braubach bis Montabaur, als regionaler Grünzug ausgewiesen. Diesen regionalen Grünzügen fallen besondere Ausgleichsfunktionen zu, die zu erhalten und zu sichern sind. Gleichzeitig sind die stadtnahen Höhenbereiche aber auch gut geeignet für Erholung und Fremdenverkehr.

Bevölkerungs- und Erwerbstätigenstruktur

Das LEP III enthält keine Rahmenrichtwerte zur Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung. Die Aufstellung von Orientierungswerten ist als Grundsatz des LEP III für die Träger der Flächennutzungsplanung als Aufgabe der Regionalplanung auf diese Planungsebene verwiesen worden. Die Planungsgemeinschaft hat dabei unter Zugrundelegung der bisherigen Entwicklungen seit 1970 und unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Orientierungswerte ermittelt.

Die Orientierungswerte umfassen

- die Bevölkerungsentwicklung und Prognose,
- die Erwerbstätigenschätzung und das Arbeitsplatzpotenzial,
- die Umsetzung dieser Angaben in Flächenbedarf.

Diese sind zwar nicht als starre Vorgaben oder als verbindliche Grenz- oder Höchstwerte zu sehen; sie sind allerdings als Richtgrößen bzw. Anhaltspunkte für die Flächenausweisung zu beachten.

Nach der aktuellen Prognose der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (Stand 12/2001) wird davon ausgegangen, dass sich die Bevölkerungszahl in der Region bis zum Jahr 2015 um 1 % und im Bereich des Rhein-Lahn-Kreises um 3 % verringern wird. Diesem allgemeinen Trend folgend wird der Stadt Lahnstein derzeit ein noch stärkerer Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2015 von ca. 14 % vorausgesagt. Demnach wird ein Orientierungswert von etwa 16.250 Einwohnern als Anhaltspunkt angesehen.

In diesem Zusammenhang bitten wir auch die jüngsten Prognosen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2050 zu beachten (Statistisches Monatsheft Rheinland-Pfalz 1/2003). Nach den dortigen Kernaussagen wird sich der bisherige Bevölkerungsstand in Rheinland-Pfalz von über vier Millionen auf ca. drei Millionen Einwohner verringern. Dabei wird sich die Altersstruktur derart verschieben, dass der Anteil junger Menschen zurück geht und der Anteil älterer Menschen zunimmt.

Zusammenfassung der Landesplanerischen Ziele

- (9) Bedarfsgerechte Wohnflächenausweisung unter Zugrundelegung der realistischen Bevölkerungszahl gemäß Orientierungswerte der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald für das Jahr 2015 unter Beachtung einer funktionsgerechten Zuordnung von Gewerbe, Wohnen und Verkehr.

- (10) Vorrang der städtebaulichen Innenentwicklung vor der Neuausweisung von Bauflächen.
- (11) Schutz und Sicherung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Ressourcen durch schonende Nutzungsformen und Vermeidung bzw. Reduzierung von Beeinträchtigungen.
Bei der Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan ist generell darauf zu achten, dass keine Bebauung von oberen Talhangbereichen oder Talauen selbst erfolgt, so dass Kalt- und Frischluftzufuhr erhalten bleibt.
Bebauungen von steilen Hanglagen in Talrandbereichen sollen unterbleiben (vgl. auch LEP III), da diese Areale für das Landschaftsbild und auch für den Biotop- und Artenschutz hohe Priorität genießen.
- (12) Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter gleichzeitigem Erhalt der freien Landschaft als Träger ökologischer Funktionen, Zersiedelungstendenzen und Erweiterung von Splittersiedlungen ist entgegenzuwirken.
- (13) Verbesserung der Wirtschafts- und Infrastruktur. Der Entwicklung im Dienstleistungsbereich sollte Vorrang eingeräumt werden.
- (14) Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs.
- (15) Verbesserung des Wasserschutzes. Vermeidung der Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses.
- (16) Erhaltung der Landwirtschaft als leistungsfähiger Wirtschaftszweig bei umweltverträglicher Landbewirtschaftung.

**Anregungen und Hinweise zu den einzelnen Änderungsabsichten
unter Zugrundelegung der Stellungnahme der beteiligten Stellen**

Änderungsfläche 2 - Koblenzer Straße:

Der Planbereich liegt im Rahmenbereich des UNESCO-Welterbes. Um längerfristig eine Einbeziehung in den Kernbereich zu ermöglichen, sollten städtebauliche Verbesserungen angestrebt werden. In der vorgesehenen Änderungsfläche sind gewidmete Bahnflächen vorhanden, welche vor Überplanung einer Entwidmung bedürfen. Weiterhin sind im Plangebiet Altlastverdachtsflächen vorhanden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist für den Bereich 2B (Sonstiges Sondergebiet: Einzelhandel) sicherzustellen, dass eine weitere Ansiedlung mit integrationsbedürftigen Warensortimenten nicht erfolgt. Es soll nur die Nutzung für die verbrauchernahe Grundversorgung im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet sein.

Änderungsfläche 3 - Verpflegungsamt West:

Im Rahmen der weiteren Planungen ist auf einen ausreichenden Immissionsschutz zu achten. Durch Gutachten sollte belegt werden, dass der Abstand zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung keine schädlichen Umwelteinwirkungen befürchten lässt.

Änderungsfläche 4 - Hohenrhein:

Der Planbereich tangiert eine kartierte Altlastverdachtsfläche. Weiterhin sind wasserwirtschaftliche Belange durch das Heilquellenschutzgebiet Victoria-Brunnen, Zone IV, betroffen. Die Gebietsfläche liegt ferner im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Für die vorgesehene Anlage eines Jachthafens und Maßnahmen am Betriebsweg ist die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes zu beteiligen. Im Plangebiet befindet sich das Wohnhaus der Hohenrheiner Hüttenherren. Dieses ist als Kulturdenkmal eingestuft. Weiterhin soll das Turbinenhaus als Rest der Hohenrheiner Eisenhütte erhalten bleiben. Bei der weiteren Planung sind die Immissionsbelange besonders zu beachten. Ebenfalls ist der Gestaltung der Uferbereiche zur Lahn eine besondere Gewichtung beizumessen. Im Landschaftsplan und in der Planung vernetzter Biotopsysteme ist als Ziel für die Lahnaue der Erhalt und die Entwicklung flusstypischer Biotope sowie die Reduzierung der isolierenden Wirkung der ausgedehnten Flussbereiche formuliert.

Wir bitten, unter Zugrundelegung der Bestimmungen des Baugesetzbuches, das Planverfahren einzuleiten.

In Vertretung:
gez. Helmut Klöckner, 1. Kreisbeigeordneter

Die Landesplanerische Stellungnahme wurde dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben werden, der die dort gemachten Zielvorgaben in der öffentlichen Sitzung am 18. November 2003 anerkannt hat.

Wie zuvor ausgeführt, wirken die Ziele der Raumordnung und Landesplanung verbindlich. Die Gemeinde hat kein Recht, sie im Rahmen der Abwägung in eigener Entscheidung mit anderen Belangen abzuwägen oder sie zu relativieren. Die Ziele sind der gemeindlichen Bauleitplanung vorgegeben, in dem Sinne, dass alles zu unterlassen ist, was die Verwirklichung der Ziele vereiteln oder wesentlich erschweren könnte.

Die im Zusammenhang mit der Landesplanerischen Stellungnahme vorgebrachten weiteren Anregungen, die von den beteiligten Fachbehörden vertreten werden, wurden im Stadtrat in der Sitzung am 18. November 2003 behandelt und beraten.

Die abwägungsrelevanten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wurden gemäß der durch den Stadtrat beschlossenen Abwägungsergebnisse bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt und unter Beachtung zwischenzeitlich erfolgter Entwicklungen eingearbeitet.

4.5 Abwägungsrelevante Eingaben und Würdigung

4.5.1 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Nachfolgende Eingabe wurde im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom 6. Juni 2003 aus dem Fachbereich „Gewerbeaufsicht“ und ergänzend im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 6. Oktober 2003 getätigt:

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der Prüfung von Planvorhaben auf Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes kommt ein ausreichender Abstand zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten andererseits besondere Bedeutung zu. Prüfgrundlage ist der „Abstandserlass“, der einen Mindestabstand von einhundert Meter vorsieht. Da unmittelbar angrenzend an das Plangebiet in süd- und östlicher Richtung eine Wohnbaufläche ausgewiesen ist, bestehen hinsichtlich des Immissionsschutzes grundsätzliche Bedenken. Sofern an der Planung festgehalten wird, sollte hinsichtlich der Vereinbarkeit des Planungsvorhabens mit den Belangen des Immissionsschutzes ein Gutachten eingeholt werden.

Da unmittelbar angrenzend an das Plangebiet in süd- und östlicher Richtung eine Wohnbaufläche ausgewiesen ist, ist hinsichtlich des Immissionsschutzes ein mögliches Konfliktpotenzial gegeben. Zur angrenzenden Wohnbebauung sollte ein Schutzbereich vorgesehen werden, in dem die Nutzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf nicht wesentlich störende Betriebe beschränkt werden sollte. Außerhalb dieses Bereiches sollten Einschränkungen der Nutzung entsprechend dem „Abstandserlass 1992“ erfolgen. Da sich eine Wohnnutzung im Plangebiet in Bezug auf Lärmemissi-

onen zur Nachtzeit für den bestehenden Betrieb der Firma Sustaplast als problematisch erweisen könnte, sollte eine solche Nutzung näher untersucht werden.

Nach Prüfung dieser Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Die Problematik des Immissionsschutzes ist durchaus bekannt, sie war allerdings vor Änderung der Flächennutzungsplan-Darstellung ebenfalls immanent: auch die Sonderbaufläche des Verpflegungsamtes entsprach einer gewerblichen Nutzung, für die nun eine Nachfolgenutzung festgelegt wird.

Die neue Flächennutzungsplan-Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ gestattet dabei keineswegs, das Bundesimmissionsschutzgesetz zu übergehen.

Es kann in einer gewachsenen Ortslage allerdings auch nicht gefordert werden, dass der sogenannte „Abstandserlass“ mit seinen (theoretischen) Mindestabständen von einhundert Meter zwischen Wohnnutzung und Gewerbe Anwendung findet.

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit in jedem Einzelfall berücksichtigt, nötigenfalls auch durch Einholung eines Gutachtens.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 18. November 2003 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB entschieden, die Bedenken nicht zu teilen und die Anregungen nicht zu einer Planänderung führen zu lassen.

4.5.2 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz

Nachfolgende Eingabe wurde im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom 12. Mai 2003 und ergänzend im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24. September 2003 getätigt:

Aus geowissenschaftlicher Sicht werden folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben.

Bergbau: Im Gebiet von Lahnstein ist nach unseren Archivunterlagen mit Relikten des Altbergbaus zu rechnen. Aus diesem Grund lassen sich, im Falle eines ehemaligen untertägigen Abbaues, Auswirkungen auf ihr Planvorhaben (z.B. Bodensetzungen und Tagesbrüche) nicht ausschließen. Die Einsichtnahme in unsere Archivunterlagen kann bei der Abteilung Bergbau, Außenstelle Koblenz, nach vorheriger Terminabsprache erfolgen.

Boden: Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 zu beachten.

Hydrogeologie, Ingenieurgeologie und Rohstoffgeologie: Keine Einwände.

Nach Prüfung dieser Eingabe wurde dem Stadtrat folgende Erläuterung des Sachverhaltes gegeben:

Die abgegebene Stellungnahme überrascht insoweit, als dass es sich vorliegend um die erste Änderung des bereits seit 1999 geltenden Flächennutzungsplanes handelt.

Mit dieser Änderung werden keine neue Bauflächen ausgewiesen, sondern lediglich neuen Nutzungsvorstellungen Rechnung getragen.

Der Umstand, dass hier mit Relikten des Altbergbaues zu rechnen sei und aus diesem Grund Auswirkungen (z.B. Bodensetzungen und Tagesbrüche) nicht auszuschließen wären, war weder bei der erstmaligen Aufstellung des Flächennutzungsplanes in den Jahren vor 1979 noch bei seiner Fortschreibung 1990-99 vorgebracht worden.

Vielmehr hatte das Geologische Landesamt immer wieder mitgeteilt, dass von geologischer Seite keine grundsätzlichen Bedenken bestünden, allerdings bei den gegebenen örtlichen Verhältnissen die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 unbedingt zu beachten seien.

Die Hinweise auf die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sowie die Beachtung des § 202 BauGB werden in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 18. November 2003 im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB entschieden, die Sachverhalte zur Kenntnis zu nehmen und die gegebenen Hinweise in den Erläuterungsbericht aufzunehmen.

4.6 Plan der Änderungsfläche 3: Verpflegungsamt West



4.7 Bestätigungsvermerke

BEARBEITET:

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
BAUAMT - STADTPLANUNG

gez. Winfried Hoß
LAHNSTEIN, 28. APRIL 2004 / 10. NOVEMBER 2005
WINFRIED HOSS - STADTPLANER

ANERKANNT:

gez. Gabriele Laschet-Einig
LAHNSTEIN, 11. NOVEMBER 2005
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN

FESTGESTELLT:

DER STADTRAT DER STADT LAHNSTEIN HAT IN DER ÖFFENTLICHEN SITZUNG
AM 8. MÄRZ 2004 DIE 2.-4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES'99
ABSCHLIESSEND FESTGESTELLT.

gez. Gabriele Laschet-Einig
LAHNSTEIN, 11. NOVEMBER 2005
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN

GENEHMIGUNG:

DIE STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION (SGD) NORD, KOBLENZ, HAT DIE
3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES'99
MIT SCHREIBEN VOM 6. SEPTEMBER 2004, AZ. 433-02-06-01-06 - I.V.M.
DEM WIDERSPRUCHSBESCHEID VOM 31. OKTOBER 2005, AZ. 433-04-06,
GEMÄß § 6 ABS. 1 BAUGB GENEHMIGT.

gez. Gabriele Laschet-Einig
LAHNSTEIN, 11. NOVEMBER 2005
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN

BESTÄTIGUNG:

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIESE UNTERLAGEN GEGENSTAND DES
AUFSTELLUNGSVERFAHRENS WAREN, DASS DIE AUSSAGEN MIT DEM WILLEN DES
STADTRATES ÜBEREINSTIMMEN UND DASS DIE VORGESCHRIEBENEN
VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WURDEN.

gez. Peter Labonte
LAHNSTEIN, 14. NOVEMBER 2005
PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG:

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DURCH DIE HÖHERE VERWALTUNGSBEHÖRDE
WURDE IM RHEIN-LAHN-KURIER
NR. 47 VOM 25. NOVEMBER 2005 BEKANNT GEMACHT.
MIT DER BEKANNTMACHUNG WIRD DIE 3. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES'99 WIRKSAM.

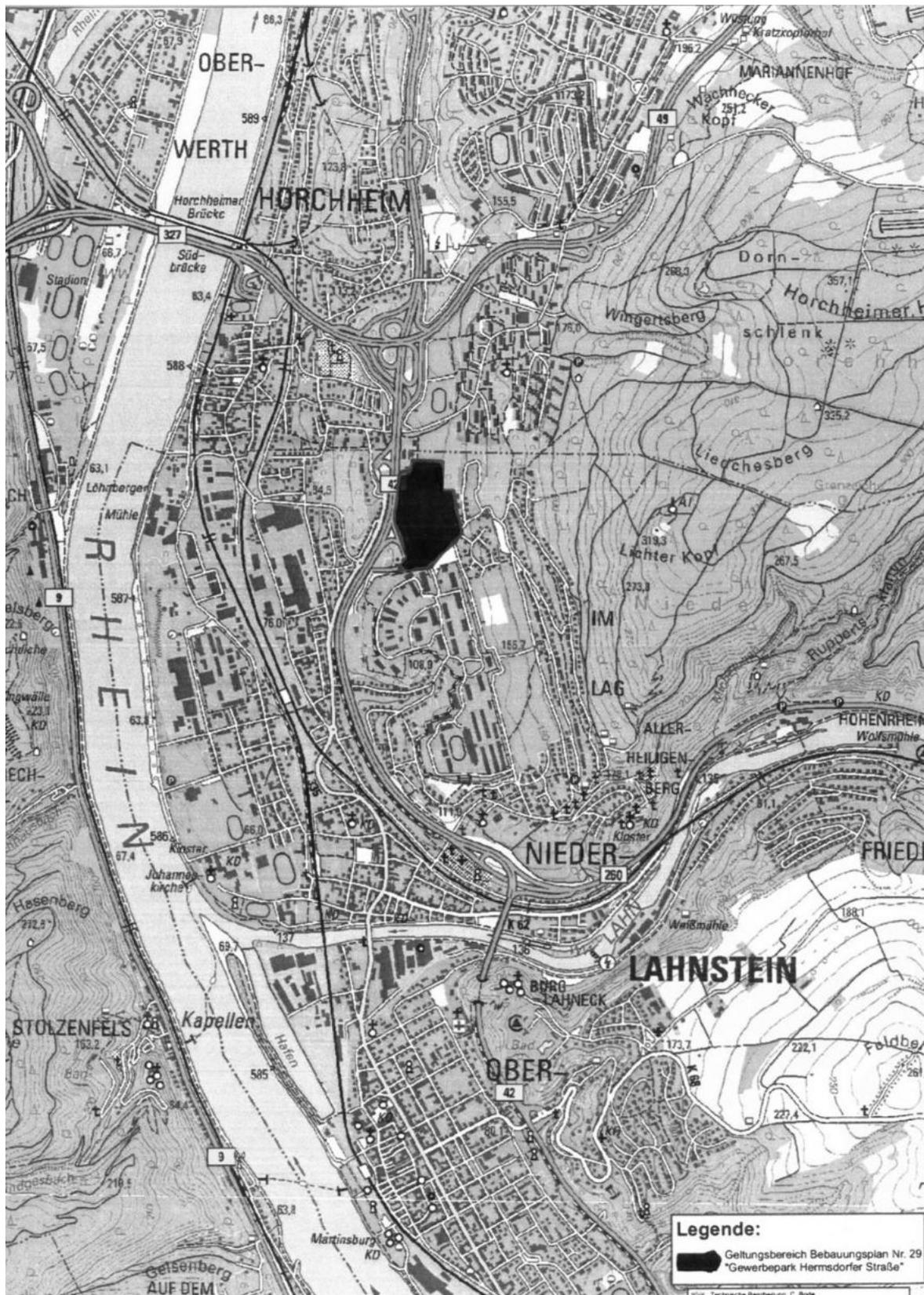
gez. Gabriele Laschet-Einig
LAHNSTEIN, 28. NOVEMBER 2005
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN

5 Fünfte Änderung vom 14. Februar 2014

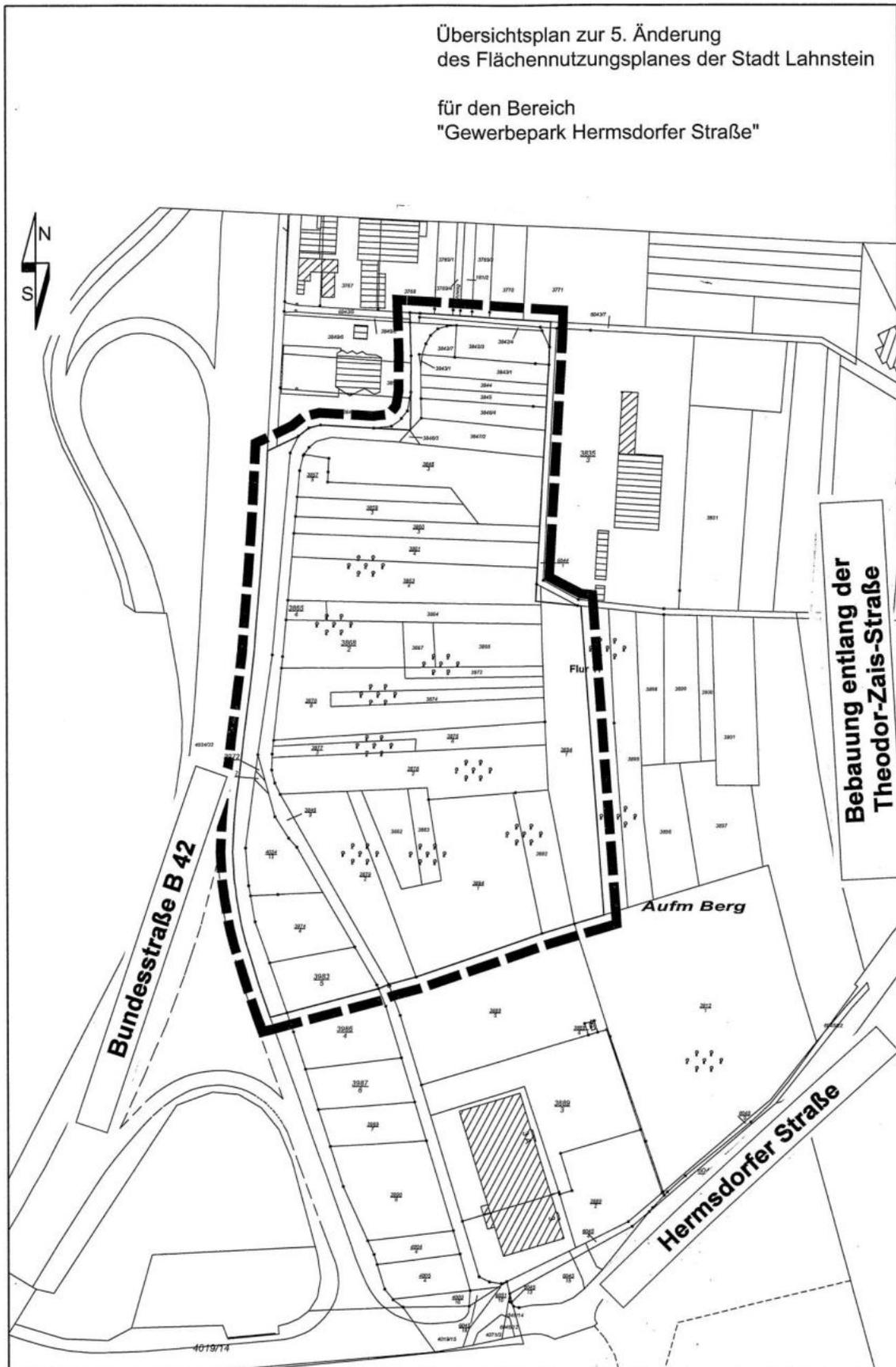
5.1 Einleitung (aktualisiert im Abschnitt 6.1 auf Seite 305)

5.1.1 Lage des Plangebietes

5.1.1.1 Bereich im Stadtgebiet (Gewerbepark Hermsdorfer Straße)



5.1.1.2 Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung



5.1.2 Anlass der Änderung

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

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

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

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

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

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

Im Zug der Flächennutzungsplanung waren die Flächenpotenziale in der Stadt untersucht und nach verschiedenen Kriterien geprüft worden. Bewertet wurden die Lage und Erreichbarkeit der Flächen, die überörtliche Verkehrsanbindung, die mögliche

verkehrstechnische Erschließung und die topographische Situation. Auch die Bedeutung der Flächen aus landespflegerischer Sicht wurde berücksichtigt.

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

Dies war geschehen, bevor sich Ende 1997 eine neue Sachlage einstellte: im Oktober 1997 war der Stückgutumschlag nach Koblenz-Lützel verlegt und der Güterbahnhof Oberlahnstein geschlossen worden. Mit den damit zur Verfügung stehenden Flächen relativierte sich die Angebots- bzw. Nachfrage-Situation maßgeblich.

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

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

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

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

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

Da keine Investoren Interesse an einem Ankauf der Flächen zur Ansiedlung von Unternehmen in der vom Plan vorgegebenen Größenordnung äußerten, stellte sich die Notwendigkeit einer unmittelbaren Neuordnung des Gebietes zusehends in Frage.

Die verhaltene Nachfrage nach geeigneten kleinen und mittelgroßen Gewerbegrundstücken konnte in den letzten zehn Jahren insbesondere durch die Baureifmachung des Didiergeländes gedeckt werden.

Gleichzeitig ist in den Jahren 1999 bis 2008 nach den Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ein deutlicher Rückgang der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort zu verzeichnen. Waren es zehn Jahre zuvor noch 5.617 Beschäftigte, sank diese Zahl in Lahnstein kontinuierlich auf 5.275 Beschäftigte -

allein in dieser Zeit ein Minus von sechs Prozent. Dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan lagen darüber hinaus noch Zahlenwerte zugrunde, die einen Bedarf an Gewerbebauflächen mit dem damaligen Anstieg der Beschäftigtenzahl von 7.964 aus dem Jahr 1970 bis hin zu 8.299 im Jahr 1987 begründeten. Insoweit waren die damaligen Berechnungen der für Lahnstein erforderlichen Gewerbebauflächen von einem Trend ausgegangen, der sich anschließend nicht mehr bestätigt hatte. Letztlich haben diese Prognosen nicht dazu beitragen können, die Nachfrage an Gewerbegrundstücken tatsächlich zu erhöhen.

Dagegen war die Suche nach Grundstücken zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in den letzten Jahren zusehends gestiegen. Nicht nur im Bereich der Koblenzer Straße, wo sich bereits mehrere Einzelhändler etabliert haben, sondern auch in den übrigen gewerblich nutzbaren Flächen des Stadtgebietes: im Didiergelände, auf den Flächen des ehemaligen Verpflegungsamtes und des Güterbahnhofes, auf dem Markplatz Niederlahnstein, im Ahlerhof, in der Südallee, im Gewerbegebiet an der Dr. Walter-Lessing-Straße, an der Gemarkungsgrenze zu Braubach und nicht zuletzt auch im Bereich des „Gewerbeparks Hermsdorfer Straße“.

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

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

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

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

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

Darüber hinaus sprechen Lage und Anbindung des Gebietes in besonderem Maße für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Die Lage ist verträglich gegenüber benachbarten Nutzungen und gleichzeitig eine Verbesserung für die seit Jahren von den dortigen Bürgern vermisste Nahversorgung der Wohngebiete „An der grünen Bank“ und „Im Lag“.

Die Verkehrsinfrastruktur ist durch den direkten Anschluss des Gebietes an die Hermsdorfer Straße, diese wiederum an die Kölner Straße und damit auch auf kurzem Weg an die Bundesstraße B 42 vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch eine unmittelbar an der Straße gelegene Haltestelle der VRM-Buslinie gegeben.

5.2 Planung

Die Umsetzung der Planung folgt in einem aufwändigen Verfahren über mehrere Schritte. Im Gegensatz zu der üblichen Bauleitplanung, die nahezu vollständig in den Händen der Planungshoheit ausübende Gemeinde gelegt ist, bedarf es bei der Ausweisung von Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels eines mehrstufigen Verfahrens, das auf der Ebene der Landesentwicklung beginnt.

5.2.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV

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

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

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

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

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

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

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

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

metikartikel sowie Haushaltswaren, Glas und Porzellan (Begründung zu Grundsatz G 56 und Ziel Z 57).

Das Landesentwicklungsprogramm erkennt, dass der großflächige Einzelhandel einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Zentralen Orte leistet. Die städtebauliche Integration des Einzelhandels soll spürbare Schwächungen von Innenstadt Funktionen vermeiden. Nach dem Ziel Z 58 ist bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten sicher zu stellen und in kommunalen Einzelhandelskonzepten zu begründen. Dabei sind auch die Ergänzungsstandorte analog zu den städtebauliche integrierten Bereichen aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept abzuleiten, dass kommunalspezifische Aussagen zur Zentrenrelevanz des Sortiments enthalten muss. Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes selbst oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt wird.

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

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

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

5.2.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur Erfassung und Bewertung der Einzelhandelssituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale war zuvor im August 2010 eine flächendeckende Vollerhebung des Ladeneinzelhandels geführt worden. Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistete, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen konnten und sämtliche Zwischenschritte mit einem breitbesetzten Gremium diskutiert wurden.

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

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

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

- Potenzielle Nahversorgungsvorhaben am Vorhabenstandort dürfen bestehende Nahversorgungsstrukturen und Zentrale Versorgungsbereiche in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigen (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und Ziel Z 60 LEP IV Rheinland-Pfalz).
- Potenzielle Nahversorgungsvorhaben am Vorhabenstandort sollten eine überwiegende Nahversorgungsfunktion erfüllen. Dies kann anhand der Umsatz-Kaufkraftrelation erfolgen (Umsatzprognose des Planvorhabens in Relation zur Kaufkraft des Einzugsgebiets).

- Potenzielle Nahversorgungsvorhaben am Vorhabenstandort sollten den gesamtstädtischen Betriebstypenmix verbessern, die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ist daher empfehlenswert.

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

- Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche.
- Restriktiver Umgang mit üblicherweise an Lebensmittelvollsortimenter angegliederte Betriebseinheiten (z.B. Floristikfachgeschäft, Kiosk (Lotto/Toto, Zeitschriften, Tabakwaren), zum Schutz der kleinteiligen Bestandsstrukturen in den Zentralen Versorgungsbereichen (vor allem im Teilbereich Ortsmitte Niederlahnstein im ZVB Nord).
- Additiv ist die Ansiedlung eines Getränkefachmarkts mit einer marktüblichen Größenordnung von rd. 400-600 m² Verkaufsfläche denkbar, dabei ist jedoch zu beachten, dass sich hierdurch einerseits höhere absatzwirtschaftliche und damit städtebauliche Auswirkungen für den Zentralen Versorgungsbereich Nord ergeben und zudem wettbewerbliche bedingte Umstrukturierungen im Bereich Getränke nicht auszuschließen sind.

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

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

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

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

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

- Die Ansiedlung eines Fachmarkts im Sortimentsbereich Bekleidung, da eine solche Ansiedlung aufgrund der Betreiberanforderungen hinsichtlich Flächenverfügbarkeit in den Zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd nicht realisierbar erscheint.

- Maßvolle und verträgliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment - hier jedoch keine großflächigen Betriebe mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment, da es sich um keinen Ergänzungsstandort handelt. Dabei ist jedoch grundsätzlich die Randsortimentsproblematik bei Betrieben mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment zu beachten.
- In der Summe sollten die innenstadtrelevanten Sortimente des Zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgung Hermsdorfer Straße die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten (max. 800 m² Verkaufsfläche) und die innenstadtrelevanten Randsortimente von Betrieben mit nahversorgungs- oder nicht innenstadtrelevanten Hauptsortiment nicht mehr als zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche betragen.

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

5.2.3 Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse

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

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

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

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

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

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

- Von Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung Nahversorgung Hermsdorfer Straße sind vor allem Standortbereiche in der Stadt Lahnstein selbst betroffen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen sind an Hand der ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten.
- Von den Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ist vor allem der Zentrale Versorgungsbereich Nord (Teilbereich Brückenstraße) betroffen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung dieses Versorgungsbereiches sind an Hand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte und der städtebaulichen Struktur des Zentrums zwar nicht zu erwarten. Gleichwohl ergeben sich durch die Ansiedlungsvariante mit 1.900 m² Verkaufsfläche intensivere absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf den struktur- und standortprägenden Betrieb des SB-Warenhauses, als es durch die Ansiedlungsvariante mit 1.700 m² Verkaufsfläche der Fall ist.
- Die Nahversorgungsbedeutung in Niederlahnstein der Ansiedlungsvariante mit 1.700 m² Verkaufsfläche ist als höher einzustufen als die der größeren Variante. Diese könnte eine Funktion innerhalb der Versorgungsstrukturen von Niederlahnstein erreichen, welche über die reine Nahversorgungsfunktion hinausgeht.
- Zum Schutz der kleinteiligen Bestandsstrukturen wird ein restriktiver Umgang mit üblicherweise Vollsortimentern angegliederten Betriebseinheiten ausdrücklich empfohlen.
- Das Vorhaben ist durch seine Lage im Mittelzentrum Lahnstein kongruent zu den Zielen Z 57 (Zentralitätsgebot), Z 58 (Integrationsgebot) und Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgesamt) des Landesentwicklungsprogramms LEP IV Rheinland-Pfalz.
- In Zusammenschau mit den Ergebnissen der landesplanerischen Einordnung ist das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m² als verträglich im Sinne der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

5.2.4 Raumordnerische Prüfung

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

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

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

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

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

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m² (mit einer anteiligen Verkaufsfläche von maximal fünf Prozent für Non-Food-Artikel, davon maximal 60 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente);
- ein Getränkefachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² (Ausschluss innenstadtrelevanter Randsortimente);
- ein Bekleidungsfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 660 m²;
- ein Fachmarkt Betten/Möbel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² (mit einer anteiligen Verkaufsfläche von maximal zehn Prozent für innenstadtrelevante Randsortimente);
- ein Zoofachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² (Ausschluss innenstadtrelevanter Randsortimente).

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

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

5.2.5 Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein

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

Die fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein soll die (noch unbebaute) westliche Hälfte des „Gewerbeparks Hermsdorfer Straße“ in der Größenordnung von knapp zweieinhalb Hektar in ein Sondergebiet für Einzelhandel umwandeln.

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

Die Flächennutzungsplan-Änderung bedarf aus Gründen der zu ändernden Nutzung als Sondergebiet für Einzelhandel einer Reihe von Prüfungen zur Feststellung der Raum-

verträglichkeit nach dem Landesplanungsgesetz unter Berücksichtigung des Landesentwicklungsprogramms LEP IV, die vor den entscheidenden Beschlüssen des Stadtrates durchgeführt wurden.

5.2.6 Landesplanerische Stellungnahme

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

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

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

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

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

5.2.7 Umweltbericht

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

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

Hierzu 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 wurde in der Abwägung berücksichtigt (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

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

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

5.2.8 Landschaftsplanerischer Beitrag

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

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

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

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

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

5.3 Verfahren zur Änderung

5.3.1 Rechtsgrundlagen

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

5.3.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile sind:

- **Planzeichnung** im Maßstab 1:5000 (*paginiertes Blatt 100552*);
- diese **Planung / Begründung** (458 Seiten) zusammen mit dem **Umweltbericht**, erstellt durch Dr. Sprengnetter und Partner, November 2013 (*31 Seiten zzgl. drei Deckblättern*) sowie den weiteren paginierten Bestandteilen:

- **Landschaftsplanerischer Beitrag**, erstellt durch Dr. Sprengnetter und Partner, April 2013, Verfasser Erhard Wilhelm (58 Seiten, 2 Pläne, ursprünglich Blatt 000033-000092, jetzt als Blatt 100370-100461);
- **Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse** für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lahnstein, erstellt durch Stadt+Handel, 9. Dezember 2011; Verfasser Marc Föhler und Andreas Q. Schuder (51 Seiten, ursprünglich Blatt 000220-000270, jetzt als Blatt 100462-100512);
- **Raumordnerisches Prüfungsergebnis** gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlG für das Vorhaben „Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkefachmarkt und weiteren Fachmärkten“ in der Stadt Lahnstein, Bereich Hermsdorfer Straße, herausgegeben durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz, 27. August 2012 (30 Seiten, ursprünglich Blatt 000280-000309) sowie nachrichtlich der dazugehörige Antrag auf vereinfachte Raumordnerische Prüfung gemäß § 18 LPlG vom 8. Februar 2012 ohne dort genannte Anlagen (9 Seiten, ursprünglich Blatt 000271-000279, jetzt beides zusammengefasst als Blatt 100513-100551).

5.3.3 Aufstellungsbeschluss

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

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

5.3.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 7. Dezember 2012 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 49/12 bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Fristgemäß eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 5.4.1.1.1 ab Seite 231 gelistet. Spätere Stellungnahmen waren nicht zu verzeichnen.

5.3.5 Beteiligung der Behörden

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

Mit Fristsetzung von einem Monat wurden die Behörden aufgefordert, auch Aufschluss über beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei nicht fristgemäßer Äußerung davon ausgegangen wird, dass die von den Trägern wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

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

Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte wurden vorgebracht von:

- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Schreiben vom 11. Dezember 2012, eingegangen am 13. Dezember 2012
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz – mit Schreiben vom 14. Dezember 2012, eingegangen am 17. Dezember 2012
- Handwerkskammer Koblenz - mit Schreiben vom 17. Dezember 2012, eingegangen am 17. Dezember 2012
- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems – mit E-Mail vom 9. Januar 2013
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, LBB Niederlassung Diez - mit Schreiben vom 19. Dezember 2012, eingegangen am 21. Dezember 2012
- Landesbetrieb Mobilität Diez, Diez - mit Schreiben vom 14. Januar 2013, eingegangen am 16. Januar 2013
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz - mit Schreiben vom 8. Januar 2013, eingegangen am 9. Januar 2013
- Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal, Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 18. Dezember 2012, eingegangen am 27. Dezember 2012
- SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - mit Schreiben vom 12. Dezember 2012, eingegangen am 13. Dezember 2012
- Süwag Energie AG, Lahnstein - mit E-Mail vom 11. Dezember 2012
- Wehrbereichsverwaltung West, Wiesbaden - mit Schreiben vom 11. Dezember 2012, eingegangen am 13. Dezember 2012

Fristgemäß eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 5.4.1.2.1 ab Seite 263 gelistet. Spätere Stellungnahmen waren nicht zu verzeichnen.

5.3.6 Erste Abwägung

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

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

Über die Inhalte der Stellungnahmen mit den Ordnungsnummern 5.1.1.1.1 bis 5.1.1.1.7 sowie 5.1.2.1.1 bis 5.1.2.1.3 wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 4. März 2013 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

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

5.3.7 Beschluss zur Öffentlichen Auslegung

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

5.3.8 Öffentliche Auslegung

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

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

Fristgemäß eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 5.4.1.1.2 ab Seite 233 gelistet. Spätere Stellungnahmen waren nicht zu verzeichnen.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1. August 2013 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei nicht fristgemäßer Äußerung davon ausgegangen wird, dass die von den Trägern wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

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

Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte wurden vorgebracht von:

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

Fristgemäß eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 5.4.1.2.2 ab Seite 265 gelistet. Spätere Stellungnahmen sind im Abschnitt 5.4.1.2.3 ab Seite 266 genannt.

5.3.9 Zweite Abwägung

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

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

Über die Inhalte der Stellungnahmen mit den Ordnungsnummern 5.1.1.2.1 bis 5.1.1.2.149 sowie 5.1.2.2.1 bis 5.1.2.2.2 und 2.5.2.3.1 wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 21. November 2013 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

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

5.3.10 Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 21. November 2013 den Feststellungsbeschluss über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 gefasst.

5.3.11 Vorlage bei der Höheren Verwaltungsbehörde

Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde mit Schreiben vom 5. Dezember 2013 sowie Nachtrag vom 17. Dezember 2013 der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord in Koblenz, dort eingegangen am 6. Dezember 2013 bzw. 18. Dezember 2013, zur Genehmigung vorgelegt.

5.3.12 Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde

Die SGD Nord hat die fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes'99 gemäß § 6 Abs. 1 des Baugesetzbuches genehmigt und dies der Stadtverwaltung Lahnstein mit Schreiben vom 23. Januar 2014, Zeichen 36 230 06 - eingegangen am 27. Januar 2014 - mitgeteilt.

5.3.13 Bestätigungsvermerk des Oberbürgermeisters

Der Oberbürgermeister hat am 7. Februar 2014 bestätigt, dass diese Unterlagen Gegenstand des Aufstellungsverfahrens waren, dass die Darstellungen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden (siehe Seite 303).

5.3.14 Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) wurde anschließend am 14. Februar 2014 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 7 bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass jedermann die Flächennutzungsplan-Änderung einschließlich Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen kann.

Mit der Bekanntmachung wurde die Flächennutzungsplan-Änderung wirksam.

5.4 Abwägung

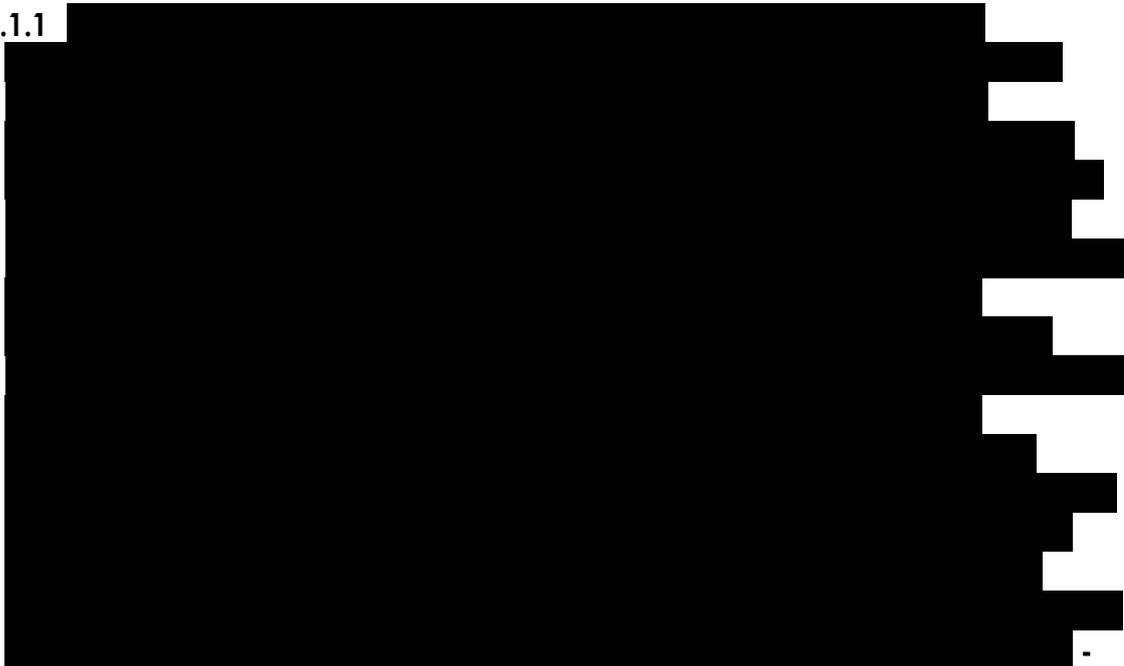
5.4.1 Abwägungsrelevante Eingaben

5.4.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

5.4.1.1.1 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

5.4.1.1.1.1



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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

**5.4.1.1.1.2 [REDACTED] - mit Schreiben
vom 8. Januar 2013, eingegangen 21. Januar 2013**

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

**5.4.1.1.1.3 [REDACTED] - mit Schreiben vom
12. Januar 2013, eingegangen am 15. Januar 2013, vorab als E-Mail am
14. Januar 2013**

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

**5.4.1.1.1.4 [REDACTED] - mit Schreiben vom 12. Januar 2013,
eingegangen am 15. Januar 2013, vorab als E-Mail am 14. Januar 2013**

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

5.4.1.1.1.5 [REDACTED] - mit Schreiben vom 9. Januar 2013, eingegangen am 14. Januar 2013

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Thematik des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Abschnitt 5.4.2.3 ab Seite 293 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Thematik des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Abschnitt 5.4.2.3 ab Seite 293 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

5.4.1.1.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

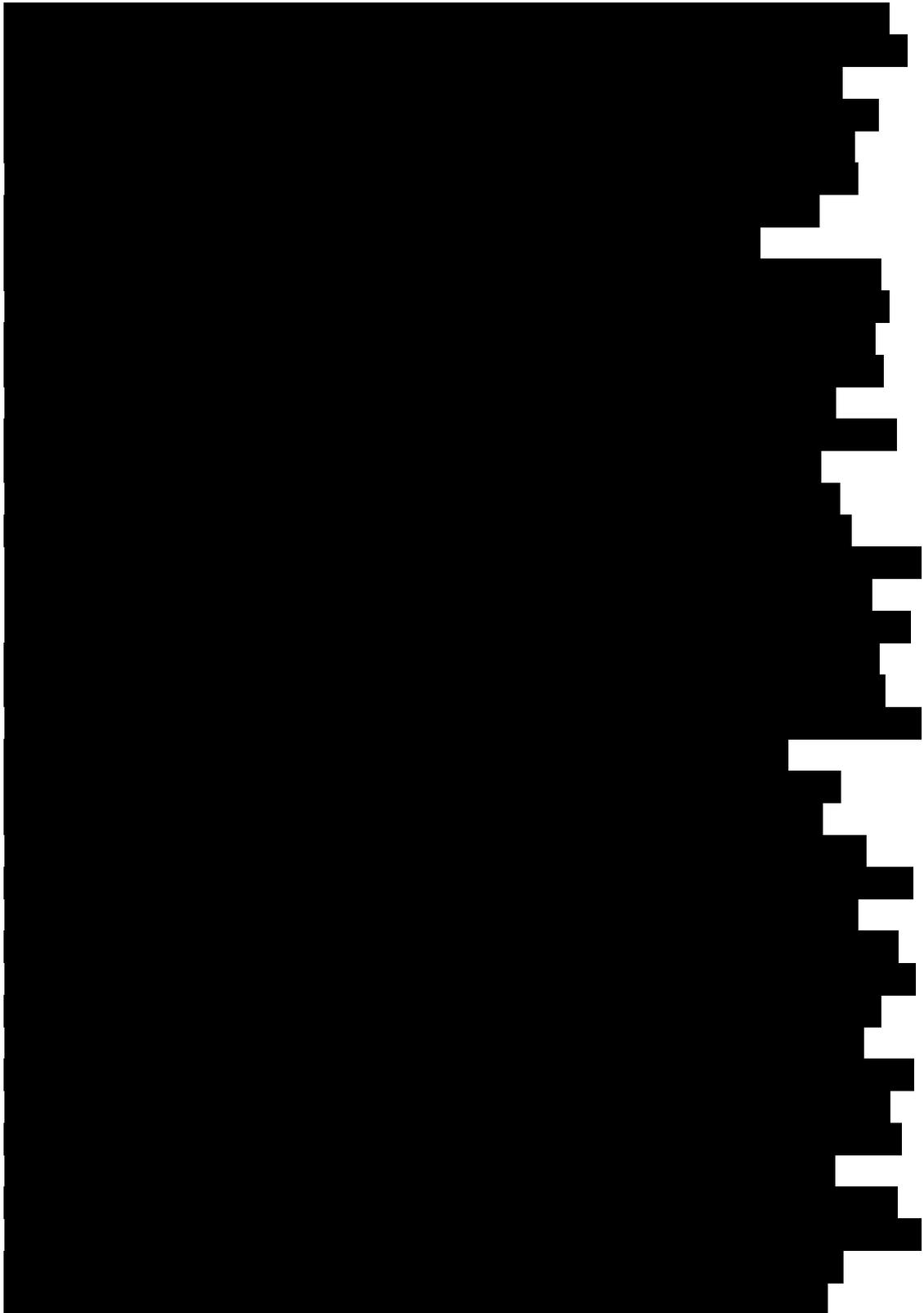
Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

5.4.1.1.2.23

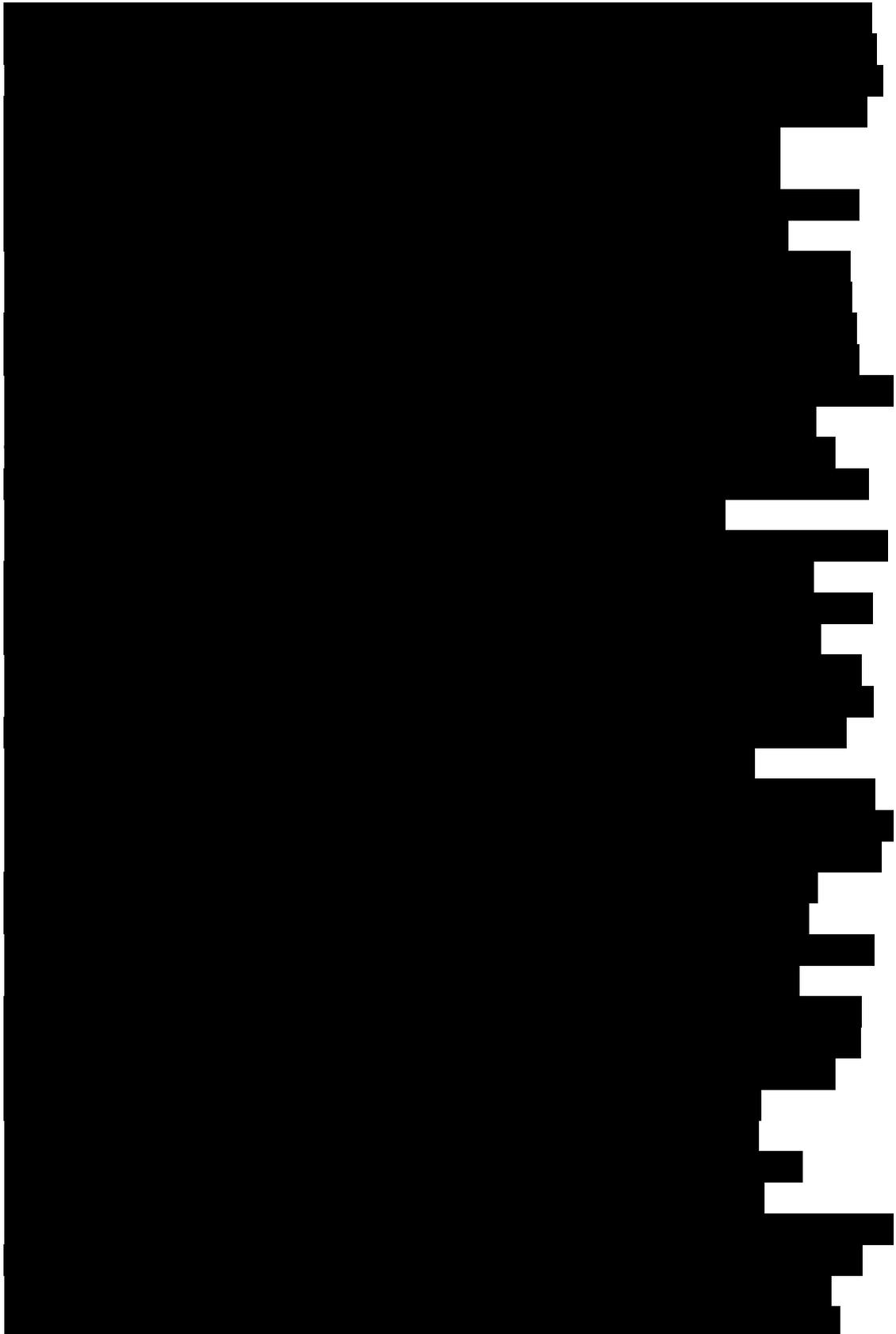
- mit Sammeleingabe auf neunundsechzig
gleichlautenden Listenblätter und den Unterschriften mit lesbaren
Nachnamensangaben von

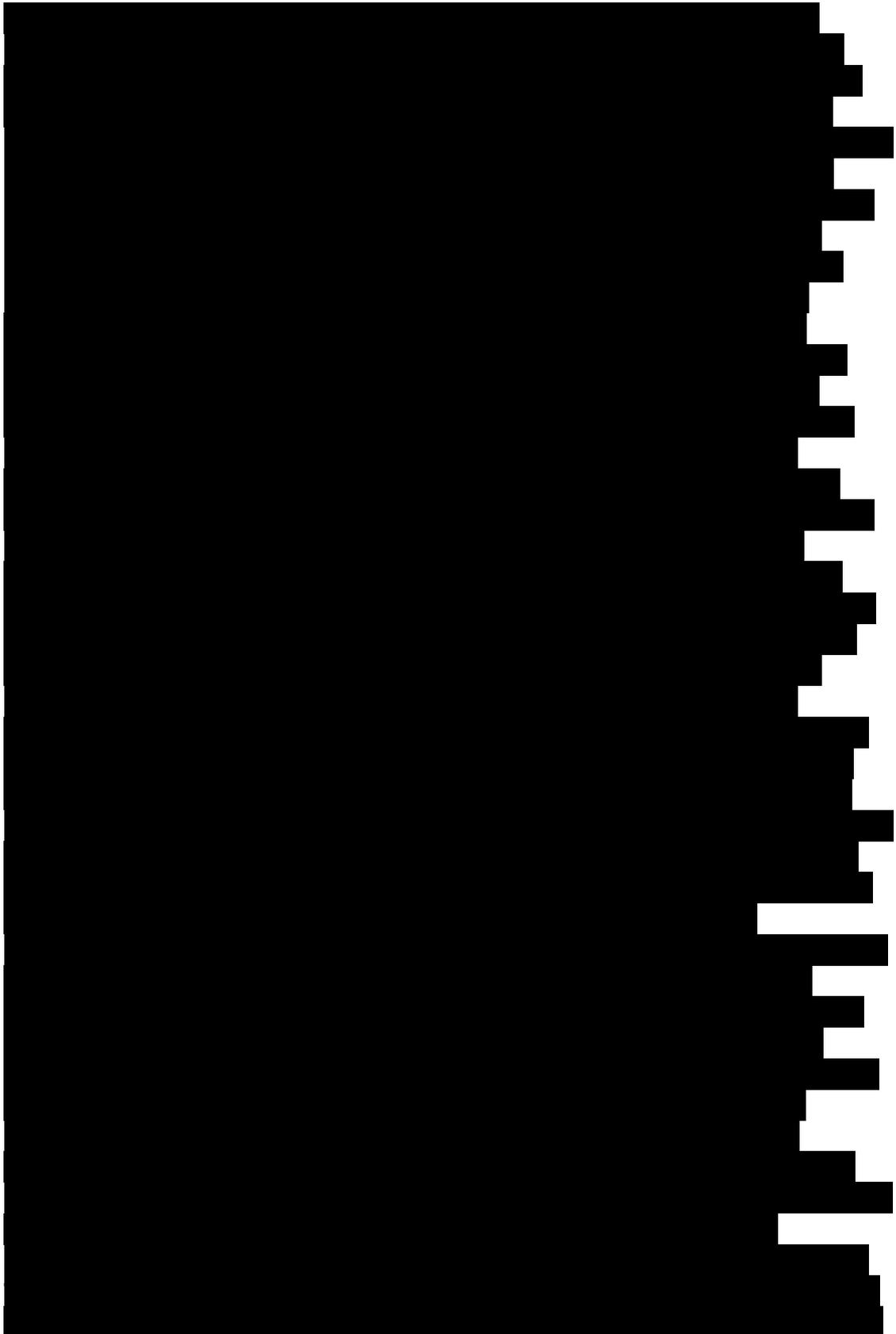


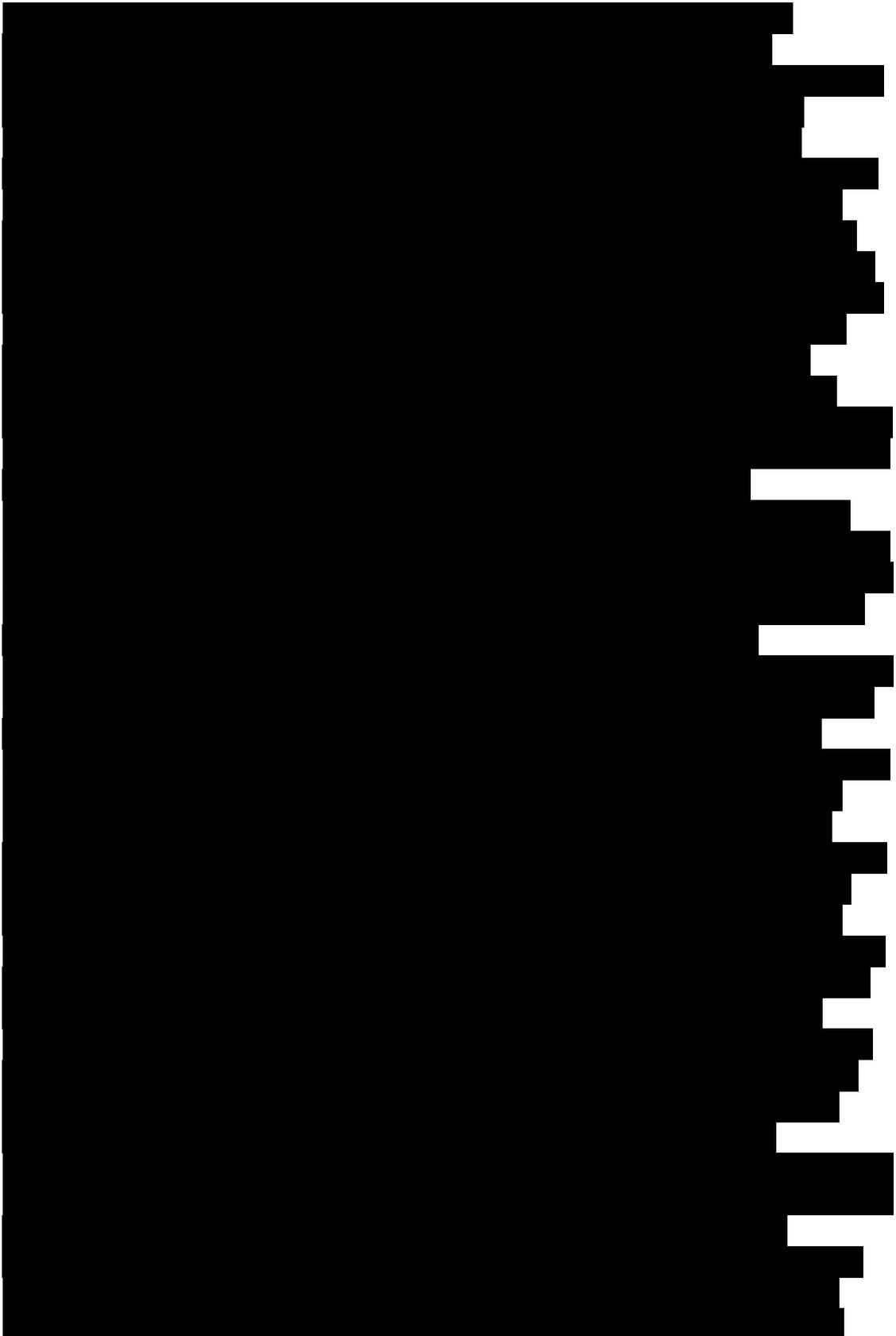
* Zurückgezogen mit Schreiben vom 18. November 2013, eingegangen am 19. November 2013: „...
Es war mir seinerzeit, als ich mittels Unterschrift meine Meinung zum Gewerbepark Hermsdorfer
Straße bekundete, nicht klar, dass ich damit einen förmlichen Einwand erhebe. Dies war auch aus
dem Unterschriftenblatt nicht ersichtlich und mir war nicht bekannt, dass diese Liste als Einwand bei

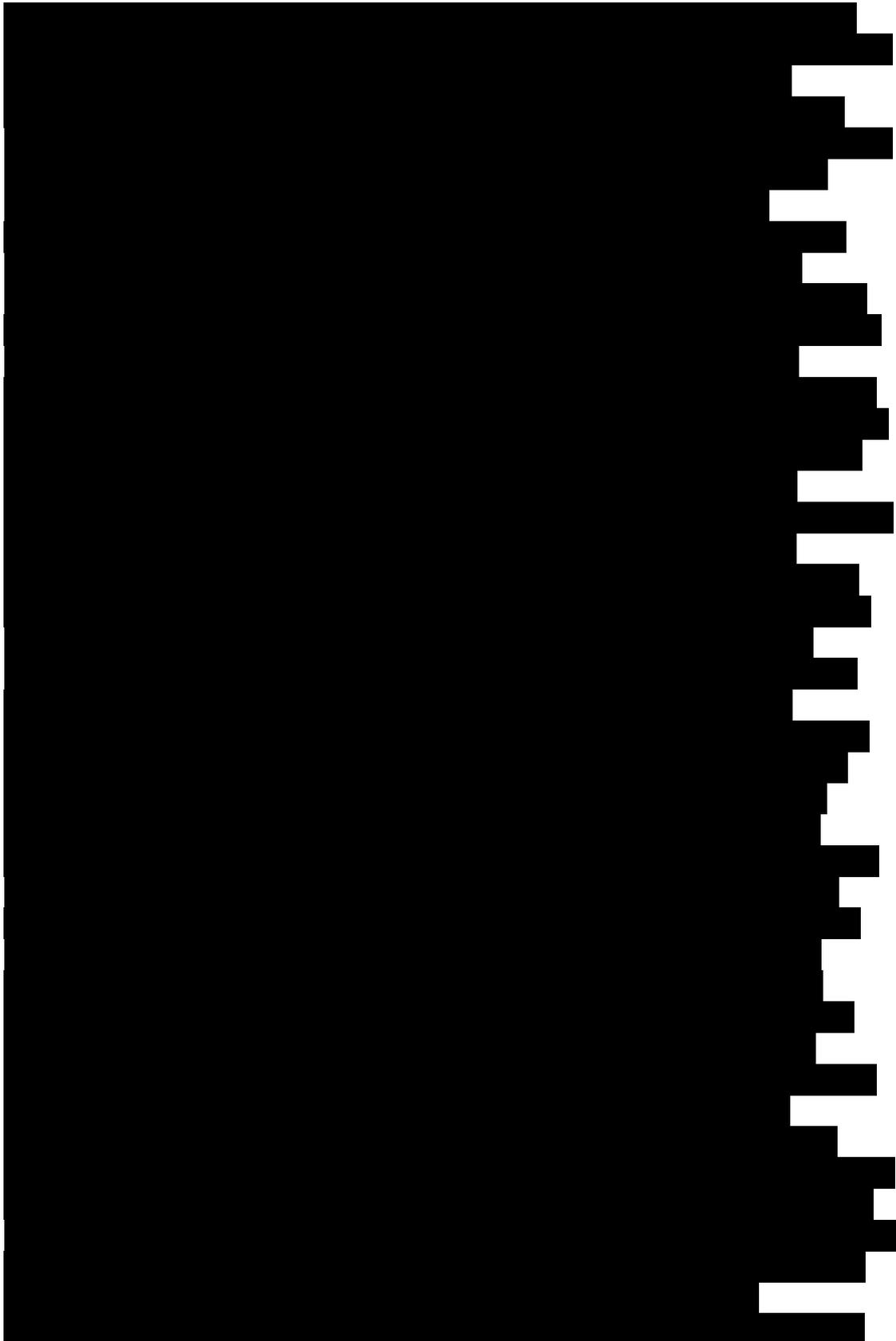


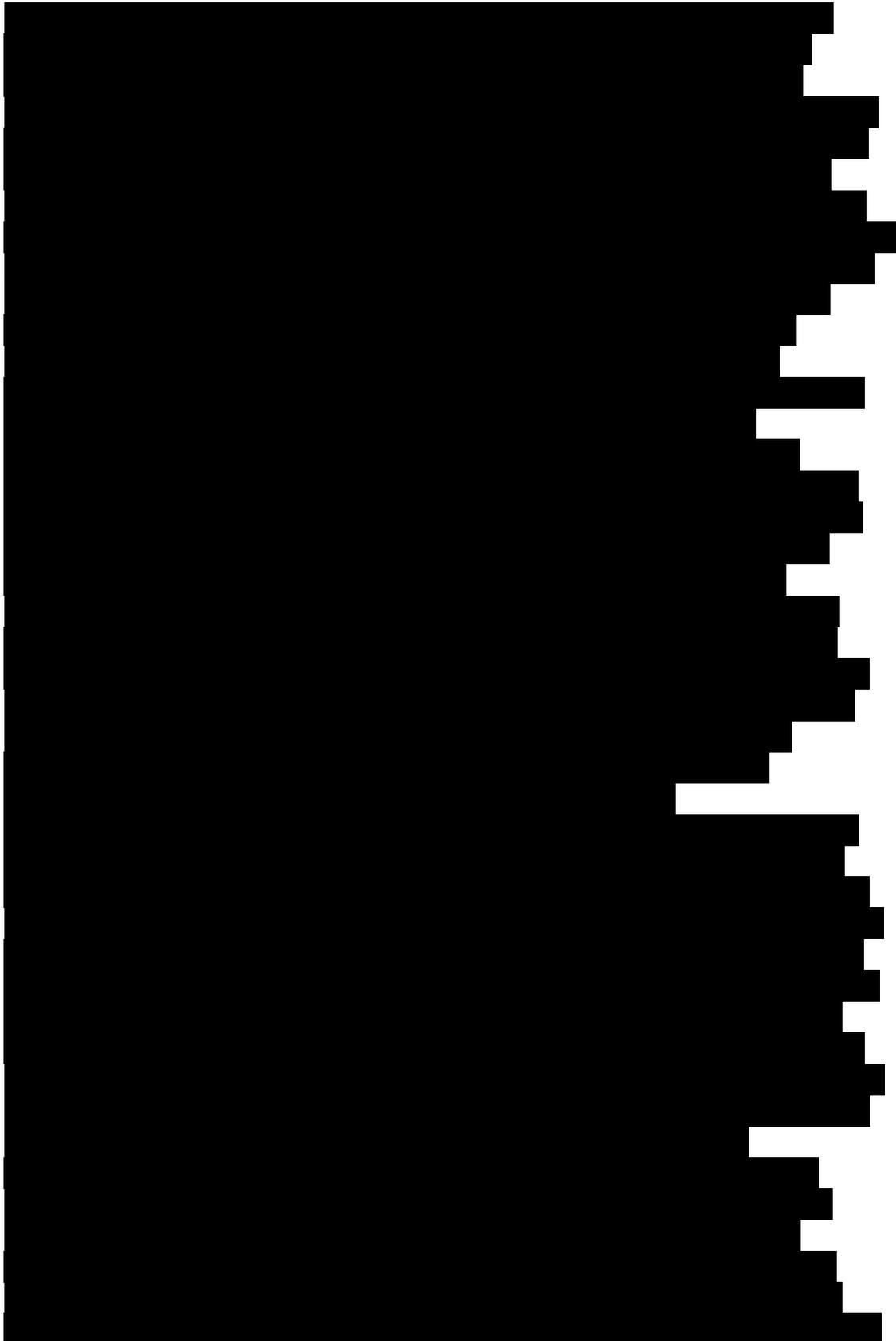
einem Verfahren eingereicht wird. Somit bitte ich Sie, anzuerkennen, dass ich diesen förmlichen Einwand hiermit zurückziehen möchte. ...“











[REDACTED]
eingegangen am 18. September 2013

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

5.4.1.1.2.24

[REDACTED] - mit Sammeleingabe auf einem Listenblatt und den Unterschriften mit lesbaren Nachnamensangaben von [REDACTED]

[REDACTED] - eingegangen am

18. September 2013

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

5.4.1.1.2.25

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

5.4.1.1.2.26

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

**~~5.4.1.1.2.35 [REDACTED] - mit Schreiben eingegangen am
18. September 2013~~**

Nach Mitteilung der Abwägungsergebnisse meldete sich die Absenderin telefonisch und teilte mit, dass sie keine diesbezügliche Eingabe bei der Stadt Lahnstein gemacht habe. Nach Zusendung einer Kopie „ihres“ Schreibens stellte sie am 5. Dezember 2013 fest, dass weder die handschriftlich vorgenommene Absenderangabe noch die Unterschrift von ihr stammen.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Thematik der Geologie und des Bergbaus, Abschnitt 5.4.2.2 ab Seite 292: Das Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz, hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit Telefax vom 20. Dezember 2012 keine Einwände zu Boden und Baugrund, mineralischen Rohstoffen und eventuell vorhandenem Radonpotenzial geäußert. / Unter Prospektion versteht man in der Archäologie die Erkundung und Erfassung von archäologischen Stätten. Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist diese Thematik von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, geprüft und mit Schreiben vom 11. Dezember 2012 festgestellt worden, dass von dort aus keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die angesprochenen Unterlagen sind Bestandteile der Bauleitplanung und waren öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt worden (Blatt 220-270). / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

[REDACTED] wurde mit Schreiben vom 6. Mai 2013 darüber in Kenntnis gesetzt, dass ihre Eingabe mit Blick auf die bereits abgelaufene Frist des Beteiligungsverfahrens als „verspätet“ zu bezeichnen ist. Es bleibt zwar unbenommen, auch nach Ablauf der Frist Stellungnahmen vorzubringen, doch können diese ungeprüft zurückgewiesen werden. Die Gesetzgebung sieht vor, nachträglich vorgelegtes Material als abwägungsrelevant zu behandeln, wenn es das Verfahren bis zum Beschluss über den Bebauungsplan noch zulässt. Zwar hatten sich die Gremien der Stadt Lahnstein bereits am 4. März 2013 mit den fristgerecht eingegangenen Eingaben befasst, doch steht vor dem abschließenden Beschluss über den Bebauungsplan („Satzungsbeschluss“) noch der Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung, bei der nochmals Gelegenheit zur Einsichtnahme in den Bebauungsplanentwurf und zum Vorbringen von Stellungnahmen besteht. Frau Scheele wurde angeboten - ihr Einverständnis vorausgesetzt - das Schreiben im Vorgriff auf diesen Verfahrensschritt als Stellungnahme für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB zu werten.

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

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

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

5.4.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**5.4.1.2.1 Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Nachfolgende Eingaben wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden getätigt:

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

Bergbau/Altbergbau: Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass das ausgewiesene Plangebiet von dem auf Blei und Kupfer verliehenen Bergwerksfeld „Vertrauen II“ teilweise überdeckt wird. Das Bergrecht für dieses Bergwerksfeld wird durch die Firma Umicore Mining Heritage, Hanau, aufrechterhalten. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen uns keine Informationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der Eigentümerin in Bezug auf das aufrechterhaltene Bergrecht haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der Firma Umicore in Verbindung zu setzen. / Boden und Baugrund / Mineralische Rohstoffe: keine Einwände / Radonprognose: In dem Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zurzeit keine Informationen über das Radonpotenzial vor.

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Geologie und des Bergbaus Abschnitt 5.4.2.2 ab Seite 292

**5.4.1.2.1.2 Stadtverwaltung Koblenz, gemäß Beschluss des Fachbereichsaus-
schusses IV vom 8. Januar 2013 - mit E-Mail vom 11. Januar 2013**

Die Stadt Koblenz hat erhebliche Bedenken gegen die Planungen der Stadt Lahnstein und hält die mit Schreiben vom 26. Juni 2012 gegen das Einzelhandelsvorhaben an der Hermsdorfer Straße vorgebrachten Bedenken auch nach Abschluss der raumordnerischen Prüfung weiterhin aufrecht. Wir bitten um Berücksichtigung und Abwägung der Bedenken der Stadt Koblenz im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Lahnstein. / So werden seitens der Stadt Koblenz erhebliche Auswirkungen auf die noch bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in Horchheim, auf der Horchheimer Höhe, in Pfaffendorf und auf der Pfaffendorfer Höhe befürchtet. Des Weiteren ist der im Koblenzer Einzelhandelskonzept festgelegte zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Asterstein betroffen. Die im Gutachten von Stadt+Handel vermerkte „geringfügige“ Auswirkung auf das Stadtteilzentrum Asterstein wird so von der Stadtverwaltung Koblenz nicht mitgetragen. Das Stadtteilzentrum Asterstein ist ein relativ kleines Nahversorgungszentrum, das auch Versorgungsaufgaben für die Stadtteile Arzheim und Pfaffendorfer Höhe übernimmt. Im Wesentlichen muss dieses Nahversorgungszentrum stabilisiert werden und von daher ist zu befürchten, dass auch Umsatzumverteilungen kleiner als 10 % zu einer Schädigung bis hin zur Aufgabe dieses Stadtteilzentrums führen werden. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass im Zuge der Stadtentwicklung die Absicht besteht, im Bereich der Pfaffendorfer Höhe zur Si-

Herstellung der dortigen Grundversorgung eine Einzelhandelsansiedlung für den täglichen Bedarf vorzunehmen. Dieses Vorhaben würde durch die von der Stadt Lahnstein geplante Entwicklung erheblich beeinträchtigt. / Vor diesem Hintergrund widerspricht die Stadt Koblenz der Aussage, dass das von Lahnstein geplante Vorhaben kongruent zu Ziel Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) Rheinland Pfalz ist. Darüber hinaus stellen wir fest, dass auch ein Verstoß gegen den Grundsatz G 41 des Entwurfes des neuen regionalen Raumordnungsplanes vorliegt. Hier wird im Gutachten von Stadt+Handel angeführt, dass die Bevölkerung der Koblenzer Stadtteile Horchheim und Horchheimer Höhe im Einzugsgebiet des Vorhabens liegen und somit auch auf die dortige Versorgung abgezielt wird. Damit geht der Versorgungsbereich des geplanten Vorhabens wesentlich über die eigentliche Standortgemeinde Lahnstein hinaus und die aktuell in Planung befindlichen Ausweisungen der Stadt Koblenz für die Stadtteile Horchheim, Horchheimer Höhe und Pfaffendorfer Höhe werden damit erheblich beeinträchtigt. / Diese Bedenken der Stadt Koblenz werden noch durch die Tatsache verstärkt, dass die Stadt Lahnstein gleichzeitig mit der Bauleitplanung für das Einzelhandelsprojekt an der Hermsdorfer Straße die Änderung ihres Einzelhandelskonzeptes betreibt, um an der Koblenzer Straße weiteren großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Bei der Verträglichkeitsstudie und bei der raumordnerischen Prüfung für das Projekt Hermsdorfer Straße werden mögliche Summenwirkungen mit dem Projekt Koblenzer Straße außer Acht gelassen. Nach Einschätzung der Stadt Koblenz widerspricht dies, wenn nicht dem Wortlaut, so doch zumindest dem Regelungssinn des Ziel Z 60 des LEP IV, nachdem die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Wenn man das Projekt an der Hermsdorfer Straße allein betrachtet, könnten wesentliche Auswirkungen auf den Einzelhandel der Stadt Koblenz durchaus angezweifelt werden, wie dies das Ergebnis der raumordnerischen Prüfung der Struktur- und Genehmigungsdirektion zeigt. Bei einer Realisierung beider Projekte liegt nach Auffassung der Stadt Koblenz jedoch ohne Zweifel ein unzulässiger Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot des LEP IV vor. Daher halten wir es für erforderlich, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die Summenwirkung der beiden Einzelhandelsprojekte Hermsdorfer und Koblenzer Straße auf Einzelhandelsstandorte in Koblenz thematisiert wird. Ein Verweis auf das Verträglichkeitsgutachten von Stadt+Handel zur Hermsdorfer Straße oder die darauf basierende raumordnerische Prüfung halten wir für nicht ausreichend, da diese Unterlagen das Projekt Hermsdorfer allein betrachten und mögliche Summenwirkungen mit dem Projekt Koblenzer Straße nicht berücksichtigen. / Dabei sollten auch die Bevölkerungszahlen betrachtet werden. So wohnen in den rechtsrheinischen Stadtteilen der Stadt Koblenz rund 24.000 Einwohner, während die Stadt Lahnstein rund 18.000 Einwohner aufweist. Ein ähnliches Verhältnis ergibt sich, wenn man nur den näheren Einzugsbereich der Lahnsteiner Einzelhandelsprojekte betrachtet. Während in Niederlahnstein rund 8.000 Personen wohnen, sind dies allein in den Koblenzer Stadtteilen Asterstein, Pfaffendorf, Pfaffendorfer Höhe, Horchheim und Horchheimer Höhe rund 13.000. Vergleicht man dagegen die vorhandenen und geplanten Einzelhandelseinrichtungen in Niederlahnstein mit den Einzelhandelsflächen in den vorgenannten Stadtteilen wird ein krasses Missverhältnis deutlich, nachdem Lahnstein eine relative Überversorgung aufweist. / Auf die Stellungnahme der Stadt Koblenz zur geplanten Änderung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lahnstein vom 4. Oktober 2012 und die ergänzende Plausibilitätsprüfung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), die wir der Stadt Lahnstein zur Verfügung gestellt haben, wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wir wünschen uns, dass die Stadt Lahnstein durch fundierte und ggf. gutachterlich gestützte Aussagen in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nachweist, dass auch bei einer Realisierung der beiden Einzelhandelsprojekte ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsverbot des LEP IV nicht zu erwarten ist. Dabei sind insbesondere die Hinweise der GMA auf mögliche fachliche Mängel der vorgelegten Verträglichkeitsanalyse zu berücksichtigen. Die Stadt

Koblenz geht allerdings davon aus, dass bei einer fachlich einwandfreien Beurteilung der summarischen Umsatzverteilungen durch die Einzelhandelsprojekte an der Hermsdorfer und der Koblenzer Straße ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsverbot des LEP IV nicht ausgeschlossen werden kann. Nach Auffassung der Stadt Koblenz bedeutet dies, dass nach der Schaffung von Baurecht für das Einzelhandelsprojekt an der Hermsdorfer Straße eine weitere Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an der Koblenzer Straße nicht mehr mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes vereinbar ist. / Die Stadt Koblenz wird die Planungen der Stadt Lahnstein zu den Einzelhandelsprojekten an der Hermsdorfer und Koblenzer Straße weiterhin aufmerksam verfolgen und behält sich weitere Schritte vor.

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267

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

In dem Plangebiet ist durch Beschluss des Stadtrates vom 18. Juni 1997 ein förmliches Umlenungsverfahren nach §§ 46, 47 BauGB rechtskräftig eingeleitet worden, das bis heute noch nicht abgeschlossen werden konnte. Haupthinderungsgrund war bisher, dass für eine Mehrzahl von Eigentümern keine Aussicht auf eine Landzuteilung bestand, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Mindestgrundstücksgrößen von 2.000 m² und 4.000 m² vorsehen. Darüber hinaus sah die Stadt Lahnstein bisher keine Möglichkeit, Landansprüche der Eigentümer gegen eine Geldabfindung im Umlenungsverfahren zu übernehmen. / Die Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplans weist für den überwiegenden Teil nun ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Derartige spezifische Festsetzungen lassen sich über eine amtliche Umlage regelmäßig nicht umsetzen, da für die Grundstückseigentümer eine Aussicht auf eine Landzuteilung vom Grunde her nicht besteht; sie zielen vielmehr auf einen spezifischen Verwendungszweck, der nicht mehr von der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Gesetzes gedeckt ist. Wir geben daher zu bedenken, dass die erste Änderung des Bebauungsplans damit die Umlenungsverfahren seit 1997 bestehenden Probleme verschärft. In einem Gespräch zwischen Vertretern der Stadtverwaltung Lahnstein und dem Unterzeichner am 27. November 2012 wurde die Thematik eingehend erörtert, mit dem Ergebnis, dass das Umlenungsverfahren einzustellen sei. Entsprechend sollte dem Stadtrat in einer Vorlage die Thematik näher gebracht werden. / Wir weisen darauf hin, dass der Umlenungsausschuss den seinerzeit gefassten Beschluss der Stadt Lahnstein aufgrund der Änderungen des Bebauungsplans eigenständig und weisungsungebunden im Hinblick auf die Zulässigkeit bzw. Weiterführung des Umlenungsverfahrens zu überprüfen hat.

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267

5.4.1.2.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

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

Dem Landesbetrieb Mobilität wurde mit Schreiben vom 3. September 2013 mitgeteilt, dass der Bitte um eine dreiwöchige Fristverlängerung für die Abgabe der Stellungnahme aus Gründen der Rechtssicherheit nicht nachkommen werden kann. Das Baugesetzbuch sieht für die Durchführung dieser Offenlage nach § 3 Abs. 2 keine Möglichkeit einer Verlängerung der vorgegebenen und insbesondere für den Bürger durch öffentliche Bekanntmachung mitgeteilten verbindlichen Frist vor. Bei Gestattung einer Fristverlängerung für einen Einzelnen wird keine Gleichbehandlung bei der Berücksichtigung von anderen nach Fristende eingehenden Stellungnahmen gegeben. Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können nach § 4 Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

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

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

Der Download-Link wurde mit E-Mail vom 19. August 2013 übermittelt.

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267

5.4.1.2.3 Verspätete Eingaben

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

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

Wir hatten zuletzt mit Schreiben vom 14. Januar 2013 zu der o. a. ersten Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Hermsdorfer Straße“ Stellung genommen und insbesondere für den Bereich des Einmündungsbereiches B 42 / Plangebiet und Kreisverkehrsplatz eine Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufs eingefordert. / Mit Schreiben vom 25. Juli 2013 hatten Sie uns im Rahmen der Offenlage das Verkehrsgutachten der Firma Vertec vorgelegt, welches Anlass einer Besprechung am 25. September 2013 in Ihrem Hause war. Aufgrund dieser Besprechung wurde uns im Schreiben des Herrn Oberbürgermeisters Labonte

vom 7. Oktober 2013 eine Entwurfsplanung für den Umbau des Einmündungsbereiches Rampe B 42 / Hermsdorfer Straße zugeleitet. Wir stimmen dieser Entwurfsplanung dem Grunde nach zu, bitten jedoch im Nachgang um Vorlage einer entsprechenden Ausbauplanung im Maßstab 1:250 mit Längsschnitt, Sichtflächendarstellung gemäß RAS-L-1 und RAS-K-1. Die Ausbauplanung ist mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez abzustimmen. Hinsichtlich des Kreisverkehrsplatzes im Bereich Kölner Straße / Industriestraße (L 335) können keine digitalen Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden. / Im Übrigen bitten wir alle im bisherigen Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Anregungen des Landesbetrieb Mobilität Diez weiterhin zu beachten. Unter den o. g. Voraussetzungen wird unsererseits dem Bebauungsplan „Gewerbepark Hermsdorfer Straße“ zugestimmt.

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Änderung zum Sondergebiet, Abschnitt 5.4.2.1 ab Seite 267 / Die übrigen Belange berühren nicht die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 behandelt.

5.4.2 Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung

5.4.2.1 Thematik der Änderung zum Sondergebiet

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

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

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

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

Noch während der Flächennutzungsplanung wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Hermsdorfer Straße“ eingeleitet, um die dortige Er-

schließung zu planen und das Baurecht als Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung zu schaffen. Seit 1999 ist dieser Bebauungsplan mit der Nr. 29 rechtskräftig.

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

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

Dagegen war das Interesse an Grundstücken zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in den letzten Jahren zusehends gestiegen. Nicht nur im Bereich der Koblenzer Straße, wo sich bereits mehrere Einzelhändler etabliert hatten, sondern auch in den übrigen gewerblich nutzbaren Flächen des Stadtgebietes: im Didiergelände, auf den Flächen des ehemaligen Verpflegungsamtes und des Güterbahnhofes, auf dem Markplatz Niederlahnstein, im Ahlerhof, in der Südallee, im Gewerbegebiet an der Dr. Walter Lessing-Straße, an der Gemarkungsgrenze zu Braubach und nicht zuletzt auch im Bereich des „Gewerbeparks Hermsdorfer Straße“.

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

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

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

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

Darüber hinaus sprechen Lage und Anbindung des Gebietes in besonderem Maße für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die Örtlichkeit ist verträglich

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

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

Bedingt durch die Tatsache, dass sich die Grundstückssituation durch einen optionierten privaten Aufkauf vieler Teilflächen nunmehr erheblich geändert hat, ist die Notwendigkeit der gesetzlichen Bodenordnung entfallen. Angesichts der Verfügbarkeit der meisten zusammenhängenden Flächen könnte die Erschließung wie bereits seit 1999 geplant vom Grundsatz her vollzogen werden. Eine Optimierung der Erschließungsstraße, angepasst an die neuen tatsächlichen Grundstückseigentumsverhältnisse, ist aber nur ein marginaler Unterschied zwischen dem ursprünglichen Bebauungsplan und seiner ersten Änderung.

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

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

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

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

Dies geht nach heutiger Rechtslage zwangsläufig einher mit der Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet und darüber hinaus - nach den Vorgaben des neuen Landesentwicklungsprogramms LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz - mit erheblichen planerischen Aufwendungen und Nachweisen, die es noch vor wenigen Jahren bei Schaffung des Baurechtes für den Bereich der Koblenzer Straße nicht zu erbringen galt.

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

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

Das am 19. Dezember 2011 vom Stadtrat erstmals beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein (zwischenzeitlich für den Bereich der Koblenzer Straße ein Jahr später fortgeschrieben) sieht für den Bereich der Hermsdorfer Straße die Ausweisung eines sogenannten „Zentralen Versorgungsbereiches mit Zweckbestimmungen Nahversorgung“ vor.

Dieser Standort wird ausweislich des Einzelhandelskonzeptes empfohlen, da dort für eine dementsprechende Entwicklung die Flächenverfügbarkeit gegeben ist, da er ge-

eignet ist, die wohnortnahe Nahversorgung im östlich der B 42 gelegenen Siedlungsbe-
reich zu verbessern bzw. zu gewährleisten und eine gute Anbindung für den motorisier-
ten Individualverkehr als auch den öffentlichen Personennahverkehr aufweist. Die An-
siedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ist nach den Aussagen des Gutachtens
geeignet, um zur gesamtstädtischen Betriebstypendifferenzierung beizutragen.

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

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

Der Begriff „Nahversorgung“ wird im Baugesetzbuch nicht verwendet und in der
Rechtsprechung nicht von der Größe der Geschoss- bzw. Verkaufsfläche abhängig
gemacht. Das Baugesetzbuch zählt in seinem ersten Paragraphen bei den insbesondere
zu berücksichtigenden Belange die der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struk-
tur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auf. Dieser Auf-
gabenstellung wird die Stadt Lahnstein gerecht.

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

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe gilt dies jedoch nur, wenn sie sich nach Art, La-
ge oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landes-
planung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich
auswirken können. Derartige Auswirkungen sind insbesondere schädliche Um-
welteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen
auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölke-
rung im Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes, auf die Entwicklung
Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das
Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Aus dieser Veranlassung heraus wurde eine „vereinfachte raumordnerische Prüfung“ durchgeführt, deren Ergebnis die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord am 27. August 2012 festgestellt hat und Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen ist.

Im Ergebnis von Einzelhandelskonzept und Verträglichkeitsanalyse wurde festgestellt, dass es bei der gewählten und nach raumordnerischem Prüfungsergebnis für zulässig gehaltenen Konstellation der gewählten Einzelhandelsbetriebe nicht zu einer Beeinträchtigung des bestehenden Einzelhandels kommen wird, ein „Ausbluten“ der Innenstadtlagen also keinesfalls zu befürchten ist.

Die in vielen Stellungnahmen vermeintlich zitierten Ziele des Einzelhandelskonzeptes („Zentrenstärkung und Stabilisierung sowie Ausbau der Vitalität der Ortskerne“) sind nicht korrekt wiedergegeben. Vielmehr wird in der Ergebnisübersicht zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Lahnstein ein sogenanntes „Vier-Säulen-Modell“ festgehalten, das neben der „Zentrenstärkung“ (Stärkung der städtebaulichen Zentren in Ober- und in Niederlahnstein) eine Optimierung der Versorgungsbedeutung des Mittelzentrums (Ergänzende Standortbereiche für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsbedeutung im Sinne der mittelzentralen Versorgungsfunktion) auch die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten (bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen; des Weiteren soll ein möglichst qualitativ hochwertiges Angebot bereitgehalten werden) und die Bereitstellung von Ergänzungsstandorten für den großflächigen, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel vorsieht, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen. Ein Verstoß gegen die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes liegt daher nicht vor - im Gegenteil: diese Bebauungsplan-Änderung trägt zur Erfüllung der Ziele bei.

Die verbale Auseinandersetzung mit den im Bauleitplanverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, insbesondere der der Stadt Koblenz, können sich im Weiteren nur in Wiederholungen aus dem raumordnerischen Prüfungsergebnis und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein, verbunden mit der diesem innewohnenden Verträglichkeitsgutachten, erschöpfen.

Auch wenn dieses von der Stadt Koblenz durch ein eigens erstelltes Gegengutachten (welches nicht zu diesem Verfahren Bezug nimmt, sondern zur Fortschreibung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes in einer anderen Neuausweisung) in Frage gestellt wird, so können dessen vermeintlich erkannten „fachlichen Mängel“ argumentativ auch dort erkannt werden. Eine Auseinandersetzung auf dieser Ebene ist beim Bauleitplanverfahren nicht angesagt.

Die Betroffenheit Koblenzer Stadtteile sind in den bisherigen Gutachten und der eigens erstellten Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt worden. Dies hat bereits zu Reduzierungen des ursprünglichen Projektes in seinem Umfang geführt. Weitergehende rechnerische Widerlegungen erübrigen sich daher.

Der Stellungnahme der Stadt Koblenz ist zu entnehmen, dass insbesondere dann Bedenken bestehen, wenn es zu den dort genannten „möglichen Summenwirkungen mit dem Projekt Koblenzer Straße“ kommen sollte, welche nicht berücksichtigt seien. Zu

diesen Summenwirkungen kommt es im vorliegenden Verfahren jedoch nicht, da das zweitgenannte Projekt zwar zu einer Fortschreibung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes geführt hat, bislang aber nicht zum Beschluss zur Änderung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung für diesen Bereich. Dieses Verfahren kann und soll kein Einfluss auf die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 haben, die der Stadtrat bereits vor drei Jahren eingeleitet hat. Das chronologisch gesehene zweite Projekt muss zu gegebener Zeit unter den dann vorliegenden Rahmenbedingungen bewertet werden. Die beiden Verfahren laufen nacheinander, nicht parallel oder zusammen.

Der Vorwurf der Stadt Koblenz, dass bei einer „fachlich einwandfreien Beurteilung“ ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsverbot des LEP IV nicht ausgeschlossen werden könne, impliziert, dass die von der Stadt Lahnstein in Auftrag gegebenen und vom Stadtrat beschlossenen Untersuchungen als eben nicht „fachlich einwandfrei“ und daher fehlerhaft oder gar manipuliert sei. Auch die in diesem Zusammenhang genannten „fachlichen Mängel“, die das von der Stadt Koblenz in Auftrag gegebene Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) festgestellt haben will, beziehen sich nicht auf dieses Vorhaben. Es ist vielleicht naheliegend, dass die Stadt Koblenz das jetzige Verfahren mit demjenigen verknüpft, für das in der zweiten Jahreshälfte 2012 die Ergänzung des Lahnsteiner Einzelhandelskonzeptes vorgenommen wurde und anschließend in die raumordnerische Prüfung ging. Summenwirkungen sind allerdings schon deshalb obsolet, weil es sich bei Tiernahrung und Möbel/Bettwaren um nicht-innenstadtrelevante Sortimente handelt.

Auch aus rechtlicher Sicht vermag die Stellungnahme der Stadt Koblenz nicht zu überzeugen. Zwar werden die hiesigen Untersuchungen verbal in Zweifel gestellt und die dort festgestellten geringfügigen Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Asterstein nicht mitgetragen – doch wird dies in keinsten Weise belegt sondern mit der Absicht der Stadt Koblenz begründet, dort zur Sicherstellung der Grundversorgung eine Einzelhandelsansiedlung für den täglichen Bedarf vorzunehmen.

Unabhängig davon, ob eine von der Stadt Koblenz (bekanntermaßen seit Jahren) beabsichtigte Ansiedlung, für die offenbar aber noch keinerlei konkrete Maßnahmen oder vertraglichen Abschlüsse vorliegen, einen derartigen Einfluss auf die Vorhaben der Stadt Lahnstein haben soll, kann nicht allen Ernstes unterstellt werden, dass Bürger der Pfaffendorfer Höhe ihre eigene - wenn dann überhaupt vorhandene - Möglichkeit der Grundversorgung für den täglichen Bedarf vor Ort nicht nutzen und stattdessen den längeren Weg zum Einkauf nach Lahnstein in Kauf nehmen.

Die Bedenken der Stadt Koblenz gehen davon aus, dass eine Schädigung ihrer Zentralen Versorgungsbereiche in den benachbarten Stadtteilen entstehen würde.

Kaufkraftabflüsse werden jedoch nicht nach einzelnen Betrieben kalkuliert, sondern für den gesamten Zentralen Versorgungsbereich. Dieser kann in den Stadtteilen Pfaffendorf und Asterstein jedoch nicht unterstellt werden, wenn man die Kriterien zugrunde legt, die aktuell in einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen vom 15. Februar 2012 herangezogen wurden. Hiernach hat der Zentrale Versorgungs-

bereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarf sicherzustellen. Ein Zentraler Versorgungsbereich muss also einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. Er setzt zudem eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetriebe bilden keinen Zentralen Versorgungsbereiche, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen. Dies kann in Horchheim, Pfaffendorfer Höhe und Asterstein nicht unterstellt werden.

Für die Beurteilung der zu erwartenden schädlichen Auswirkungen sind auf der einen Seite die städtebaulichen Funktion des betroffenen Zentralen Versorgungsbereich und ihre mehr als nur unerhebliche Beeinträchtigung bedeutsam. Auf der anderen Seite ist es das Vorhaben mit seinem innenstadtrelevanten Sortiment, seiner Lage und seinem Umfang. Dabei kommt es auf den räumlichen Einzugsbereich des Zentralen Versorgungsbereiches ebenso an wie auf die Auswirkungen des Vorhabens in räumlicher Hinsicht.

Allgemein gilt für Einzelhandelsbetriebe, dass von ihnen schädliche Auswirkungen auf einen Zentralen Versorgungsbereich nur ausgehen können, wenn sie außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs gelegen sind. Denn nur auf diese Weise kann ein Kaufkraftabzug aus dem Zentralen Versorgungsbereich und dadurch schädliche Auswirkungen auf den betreffenden Zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sein.

Nach dem Bundesverwaltungsgericht gilt als Grundsatz: Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen kann. Erforderlich ist eine Prognose. Nicht ausreichend ist, dass die schädlichen Auswirkungen lediglich möglich erscheinen.

Zu berücksichtigen sind die Gesamtzusammenhänge in den jeweils betroffenen Zentralen Versorgungsbereichen bezogen auf den Standort des Vorhabens und auf die zu erwartenden Veränderungen in den Zentralen Versorgungsbereichen. Dazu sind die ökonomischen Zusammenhänge im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz von Bedeutung. Für die Beurteilung solcher ökonomischer Fernwirkungen mit der Folge der Störung der Funktionsfähigkeit eines Zentralen Versorgungsbereichs kann der zu erwartende Kaufkraftabfluss herangezogen werden. Darüber hinaus ist eine differenzierte Berücksichtigung der jeweils maßgeblichen Umstände und damit auch der hierzu relevanten Merkmale des Einzelhandelsbetriebes erforderlich. Dazu gehören die zu prognostizierte Umsätze an Waren einschließlich der vom beantragten Einzelhandelsbetrieb zu erwartenden Umsätze der unterschiedlichsten Sortimente.

Als ein taugliches Hilfsmittel zur Quantifizierung eines erwartendes Kaufkraftabflusses kommt die Relation zwischen der Größe der Verkaufsfläche des Vorhabens und der

Größe der Verkaufsfläche derselben Branche im betroffenen Zentralen Versorgungsbereich, also der Verkaufsflächenbereich, in Betracht.

Die Ausführungen der Stadt Koblenz verkennen insbesondere, dass Lahnstein mittelzentrale Funktionen der Raumordnung zugewiesen sind; dies bedarf an dieser Stelle gegenüber der dortigen Verwaltung keiner weitergehenden Erläuterung. Die befürchteten Auswirkungen auf das Oberzentrum Koblenz sollen nicht in Abrede gestellt werden, doch hat die gutachterliche Untersuchung belegt, dass sie sich im vertraglichen Rahmen halten.

Es ist zwangsläufig allein die Nähe des Mittelzentrums Lahnstein zum Oberzentrum Koblenz, die diese Befürchtungen nährt. Es ist aber hieraus ableitend nicht zu fordern, dass Lahnstein seine mittelzentralen Funktionen allein aus diesem Grund einschränken muss. Die übrigen Aufgaben, insbesondere die Pflichten die ein Mittelzentrum zu leisten hat, lassen sich durch die Nähe zum Oberzentrum Koblenz nicht argumentativ mindern. Viele Einrichtungen in Lahnstein werden vorgehalten und von den Bürgern umliegender Städte und Gemeinden genutzt, darunter auch die aus Koblenz.

Andererseits ist es das Oberzentrum Koblenz, das gerade im Einzelhandel Kaufkraft anzieht und durch das dort vorhandene Angebot an Waren einen erheblichen Einfluss auf gleiche Sortimente in Lahnstein ausübt. Für viele Sortimente, die nicht dem täglichen Bedarf unterliegen, gibt es in Lahnstein ein unterdurchschnittliches Angebot, wie auch das Einzelhandelskonzept belegt. Es handelt sich dabei um Sortimente, die durchaus in Mittelzentren (wie beispielsweise Mayen, Andernach, Neuwied und Montabaur) angeboten werden, in Lahnstein jedoch aufgrund der naheliegenden Entfernung und des größeren Angebotes oftmals nicht mehr vorzufinden sind.

Nicht zuletzt tragen diese Umstände auch dazu bei, dass die Ansiedlung von Einzelhändlern in den peripher gelegenen Koblenzer Stadtteilen schwer fällt. Die Wirtschaftlichkeit der so gern gesehenen „Nachbarschaftsläden“ wird eben nicht (nur) durch die Einzelhandelskonkurrenz in den benachbarten Gemeinden in Frage gestellt, sondern insbesondere vom Oberzentrum selbst.

Die Stadt Lahnstein sah sich bereits bei der Einführung der verschärften Regelungen in das neue Landesentwicklungsprogramm in ihrer Planungshoheit beeinträchtigt und hatte eine Vielzahl von Bedenken geltend gemacht. Die Einzelhandelssteuerung ist allerdings in den Folgejahren auch in die Bundesgesetzgebung eingeflossen, sodass das Mittel der der Planungshoheit innewohnenden Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches nicht mehr über diese Hürden gestellt werden kann.

Die Stadt Lahnstein hat in ihrer Stellungnahme vom 26. April 2007 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des LEP IV nach der Beschlussfassung des Stadtrates vorgebracht, dass hiermit den Mittelzentren erschwert wird, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Es wurde damals schon erkannt, dass es nach diesem LEP IV kaum noch möglich sein wird, in Mittelzentren neue Einkaufsstandorte einzurichten.

Als am Rand seines Mittelbereiches gelegener Zentraler Ort leidet der kleinteilige innerstädtische Einzelhandel Lahnsteins unter der Konkurrenz und dem Angebot des unmittelbar angrenzenden Oberzentrums.

Der Einzugsbereich Lahnsteins, ohnehin seit dem LEP IV durch die vermehrten großflächigen Einzelhandelsbetriebe im neu anerkannten Mittelzentrum Nastätten geschwächt, muss sich auch gegenüber Koblenz behaupten können und im Wettbewerb attraktive Angebote schaffen.

Mittelzentren sind definiert als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen. Im Bereich südöstlich von Koblenz war Lahnstein lange Zeit neben St. Goar/St. Goarshausen das einzige Mittelzentrum, das die rechtsrheinischen Lagen und den vorderen Taunus versorgte; nunmehr ist Nastätten dazugekommen.

Darüber hinaus sind Mittelzentren auch Standorte weiterer Dienstleistungseinrichtungen, größerer Behörden und Gerichte, größerer Banken, spezialisierte Handwerksbetriebe und städtebaulich integrierter Einkaufszentren. Die Bündelung dieser Einrichtungen in Zentralen Orten begünstigt die Erreichbarkeit und bietet eine wesentliche Voraussetzung für eine optimale Erschließung des Raumes. Die sich überlagernden zahlreichen Nutzungsansprüche machen es erforderlich, Schwerpunkte für ihre weitere Entwicklung zu setzen. Angesichts der knappen noch verfügbaren Flächenpotenziale müssen die Zentren der hochverdichteten Räume in die Lage versetzt werden, ihre Rolle als Motor der künftigen Entwicklung des Landes weiterhin ausführen zu können.

Die innerstädtischen Lagen der Ortskerne von Ober- und Niederlahnstein sind geprägt vom Durchgangsverkehr der Landesstraße L 335. Diese ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens an der Grenze der Belastbarkeit angekommen. In beiden Ortskernen führt die vorhandene Verkehrsstärke zu unzumutbaren Belastungen der Anlieger. Hier verläuft die Landesstraße in Hauptgeschäftsstraßen und überlagert die zwangsläufig vorhandenen Anliefer- und Kundenverkehre. Eine Vielzahl von Ein- und Ausfahrten zu privaten Grundstücken sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs zusammen mit baulichen Engpässen beeinflussen den Verkehrsablauf.

Unter diesen Voraussetzungen ist es verfehlt, die beiden ausschließlich von der Landesstraße erschlossenen Zentralen Versorgungsbereiche in Ober- und Niederlahnstein durch Ansiedlung weiterer verkehrsintensiver Nutzungen stärken zu wollen.

Unabhängig davon bieten die örtlichen Verhältnisse auch keinen Raum, attraktive Flächen entwickeln zu können. Die beiden Innenstadtbereiche sind von einer Gassenstruktur geprägt, die jegliche Erweiterungsmöglichkeit bestehender Betriebe als auch die Ansiedlung von (großflächigen) neuen Betrieben nahezu unmöglich machen.

Die Nähe des Oberzentrums Koblenz macht es insbesondere für die Kunden in Niederlahnstein interessanter dort einzukaufen als ein kleineres Angebot in Oberlahnstein nutzen zu wollen. Das Ziel einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung wird mit dem dortigen Angebot für den täglichen Bedarf gedeckt - mehr, als es durch eine

Aufwertung der Innenstädte mit kleinteiligen Strukturen ohne ausreichende Parkmöglichkeiten möglich gewesen wäre.

Bereits das Ende der Neunzigerjahre entwickelte „Zentrenkonzept“ der Stadt Lahnstein hatte gemutmaßt, dass die Stadt Lahnstein unter den Gesichtspunkten der Versorgungsfunktion nur noch als Grundversorgungszentrum behandelt werden könnte. Dessen Diagnose endete damit, dass die Tragfähigkeit des Lahnsteiner Einzelhandels aufgrund der unterdurchschnittlichen Betriebsgrößen für den gehobenen Bedarf gefährdet sei.

Von einer vorhandenen „Überversorgung der Bevölkerung“, wie sie in Stellungnahmen als vermeintlicher Grund gegen jegliche Angebotserweiterung in Lahnstein genannt wird, kann keinesfalls die Rede sein. Hier werden plakativ hohe Prozentwerte in die eigene Argumentation eingebaut, ohne deren Bedeutung verstanden zu haben.

Das Einzelhandelskonzept hat viel in einer Nachfrageanalyse Kaufkraft und Zentralitätskennwerte ermittelt. Hier wird der größte Teil der Umsätze in Lahnstein mit den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs getätigt (über achtzig Millionen Euro bzw. mehr als sechzig Prozent des Einzelhandels-Gesamtumsatzes).

Wegen der besonderen Angebotssituation in Lahnstein fließt insbesondere aufgrund der beiden großen Globus-Märkte wie auch aufgrund weiterer teils überörtlich nachfragewirksamer Einzelhandelsangebote im Saldo mehr Kaufkraft ins Stadtgebiet hinein als hinaus. Dementsprechend liegt das Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis mit 141 % (d.h.: Zentralitätsziffer 141) in Lahnstein über dem „neutralen“ Wert von 100, der ein ausgeglichenes Saldo der Kaufkraftströme verdeutlichen würde.

Die regionale Rhein-Zeitung erklärte ihren Lesern im Oktober 2013 in mehreren Lokalausgaben die aktuell vorgelegte Studie der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) den Hintergrund der Zentralitätsziffer: Mit dieser wird die Einkaufsattraktivität einer Stadt oder Region angezeigt. Fällt sie hoch aus, wird in einer Stadt mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt, als der dort lebenden Bevölkerung für Ausgaben im Handel zur Verfügung steht. Liegt der Wert unter 100, weist das auf einen Abfluss von Kaufkraft hin.

In Koblenz liegt die Kennziffer bei relativ guten 161 Punkten, in Mayen ist sie mit 236 Punkten sogar noch höher - und in Mülheim-Kärlich liegt sie bei sensationellen 444 Punkten. Im Gebiet der Industrie- und Handelskammer (IHK) Koblenz, die das nördliche Rheinland-Pfalz bis hinunter nach Bad Kreuznach abdeckt, ist dies mit riesigem Abstand der höchste Wert. Der hiesige Rhein-Lahn-Kreis verzeichnet mit einer Zentralitätsziffer von 77 jedoch einen deutlichen Kaufkraftabfluss - demzufolge im Landkreis weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt wird als der dort lebenden Bevölkerung für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Stadt Koblenz mit ihrem Wert von 161 verzeichnet somit einen deutlichen Kaufkraftzufluss. Für das benachbarte Oberzentrum stellt dies keinen Grund dar, aktuellen Bestrebungen der Verkaufsflächenvergrößerung Einhalt zu gebieten: neben der Errichtung des Forum Mittelrhein mit 20.000 m² Verkaufsfläche und der anstehenden Vergrößerung des IKEA-Möbelhauses (bereits jetzt 18.000 m² Verkaufsfläche) steht ein Neubau des Globus SB-Warenhauses an. Insgesamt sollen dort bis zu vierhundert Arbeitsplätze

entstehen - bislang gab es zweihundert in der Filiale im Löhr-Center, in die wieder ein Vollsortimenter einziehen wird. Auf zwei Stockwerken sollen im Neubau 9.500 m² Verkaufsfläche entstehen, schreibt die Rhein-Lahn-Zeitung am 6. August 2013.

Umso erfreulicher, dass trotz der deutlichen Kaufkraftabflüsse von Lahnstein in das unmittelbar benachbarte und leistungsstarke Oberzentrum Koblenz dennoch vergleichsweise hohe Umsätze in einer Vielzahl von Warengruppen vor Ort in Lahnstein gebunden werden können - auch durch Kaufkraft-Zuflüsse aus dem überörtlichen Einzugsbereich.

Die Zahlen dokumentieren weder einen fehlenden Bedarf noch eine vorhandene „Überversorgung der Bevölkerung“, auch nicht, wenn die Verkaufsfläche in Lahnstein mit 2,23 m² pro Einwohner über dem Bundesdurchschnitt von 1,46 m² liegen mag. Dieser statistische Wert ist angesichts seines Durchschnittscharakters (Unterschiede in Stadt und Land sowie verschiedenen geprägten Bundesländern bleiben außen vor) weder als Nachweis noch Entgegnung für die Notwendigkeit städtischer Planungen von Bedeutung. Zwar verfügen die insgesamt 119 Betriebe in Lahnstein über eine Gesamtverkaufsfläche von rund vierzigtausend Quadratmetern, davon sind aber nur 3.810 m² im Ortskern von Oberlahnstein und 1.530 m² in Niederlahnstein zu finden, was insgesamt nur 0,3 m² Verkaufsfläche pro Einwohner ausmacht. Allein das Globus SB-Warenhaus an der Brückenstraße bringt zusätzlich 0,7 m² pro Einwohner in die Statistik. Nur in der Addition dieses (einzigen) flächenintensiven Großbetriebes mit dem sortimentsmäßig gänzlich anders gelagerten Baumarkt an der Koblenzer Straße liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner der Stadt Lahnstein über dem Bundesdurchschnitt.

Konträr stehen diese Werte mit den Statistiken zur vorhandenen Kaufkraft in der Stadt. Demnach ist, wie ein Artikel der Rhein-Lahn-Zeitung vom 21. Oktober 2013 wissen lässt, in Lahnstein die Kaufkraft pro Kopf kreisweit am höchsten. Dies geht aus Zahlen der GfK GeoMarketing GmbH für das laufende Jahr hervor, die die Industrie- und Handelskammer Koblenz (IHK) für die Verbandsgemeinden und größeren Städte in ihrem Kammerbezirk vorgelegt hat. Demzufolge verfügt jeder der 17.795 Einwohner (Stand 1. Januar 2012) über eine jährliche Kaufkraft von 5.630 Euro; diesen Betrag könnte jeder Einwohner jährlich im Schnitt ausgeben.

Damit liegt Lahnstein in der Kategorie der Städte ab zehntausend Einwohner im Bereich der IHK im vorderen Drittel und rangiert deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 5.500 Euro und auch über dem rheinland-pfälzischen Mittelwert, der bei 5.469 Euro liegt. Die GfK-Kaufkraft kann vereinfacht als die Summe des verfügbaren Einkommens bezeichnet werden, die für den privaten Verbrauch ausgegeben werden kann. Als Basis für die Berechnung werden die amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken herangezogen. Die IHK Koblenz misst den Kaufkraftzahlen eine hohe Bedeutung für die Standortwahl und Marketingausrichtung von Unternehmen sowie für die gewerbliche Entwicklung von Kommunen bei. Insoweit ist es nur folgerichtig, dass ein Mittelzentrum diesen Umständen Rechnung tragen muss.

Der vermeintlich hohe Wert für Lahnstein relativiert sich jedoch bei einem Blick über die Grenzen des Rhein-Lahn-Kreises, wo die Unterschiede im gesamten Kammerbezirk der

IHK deutlich werden und weitaus höhere Zahlen für Vallendar (6.249 Euro) oder Montabaur (5.913 Euro) festgestellt werden. Auch die Stadt Koblenz liegt mit 5.764 Euro über dem Lahnsteiner Wert.

Dass der Rhein-Lahn-Kreis „jede Menge Kaufkraft ziehen lassen“ muss, war schon am 14. Oktober 2013 in der Rhein-Lahn-Zeitung zu lesen. Der Begriff Einzelhandelskaufkraft bezeichnet den Teil der allgemeinen Kaufkraft, den private Verbraucher im stationären Einzelhandel und im Versandhandel ausgeben können. Dazu zählen unter anderem die Sparten Lebensmittel, Hausrat, Bekleidung, Schmuck und Spielwaren. Auch wenn der Pro-Kopf-Wert im Kreis gestiegen ist, heißt das nicht automatisch, dass auch die heimischen Einzelhändler davon profitieren, denn denen mache zunehmend der Internethandel zu schaffen. Auch dies ein Grund mehr, den stationären Einzelhandel, auch wenn er großflächig ist, vor Ort weiter zu entwickeln.

Was den Besitz an Lebensmitteln betrifft, so ist das Globus SB-Warenhaus der einzige „Vollsortimenter“ in Lahnstein, der sich von den vier Discountern (zwei Aldi, Lidl und Netto) in seiner Angebotsvielfalt abhebt. Die Befürchtung, dass ein zweiter Vollsortimenter (in der Fläche von knapp zwei Discountmärkten) zu einer „Übersorgung“ in Lahnstein führe, kann angesichts dieser Zahlen nicht überzeugen. Schließlich mag der Vorwurf der drohenden „Übersorgung“ auch nicht den Verbraucher erschrecken, sondern eher die Immobilienwirtschaft und den ansässigen Handel. Im harten Preiskampf des Einzelhandels haben sich in den letzten Jahren besonders die Discounter erfolgreich hervorgetan, deren Strategien den Preis in den Mittelpunkt stellen. Klassische Vollsortimenter setzen dagegen auf Vielfalt des Angebots, Frische und Qualität. Das kostet mehr Fläche, geht aber nach marktwirtschaftlichen Erkenntnissen eher auf die Bedürfnisse der Kundschaft ein.

„Drohende Übersorgung“ ist ein Argument, das sich bundesweit häufig im Vokabular von Gegnern neuer Plangebiete finden, seien es Anwohner oder der örtliche Einzelhandel; so auch beim Handelsverband Deutschland (HDE), der vor knapp zehn Jahren schon davor warnte, dass im Jahr 2005 jedem Einwohner mehr als 1,4 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stünden. Der damalige Vorsitzende glaubte: „Wir nähern uns einem Zustand der Übersorgung mit Einzelhandelsfläche, der den Handel, aber auch die Immobilienwirtschaft in ernsthafte Schwierigkeiten stürzen kann.“ Sucht man heute auf dem Internetauftritt des Verbandes (www.einzelhandel.de), findet sich das Stichwort „Übersorgung“ in diesem Zusammenhang überhaupt nicht mehr.

In welchem Umfang sich der in Stellungnahmen genannte „Auftrag Nahversorgung“ nach Auffassung der Einwender belaufen soll, erschließt sich aus kaum einem der eingegangenen Schreiben. Da der „großflächige Einzelhandel“ zu „ökonomischen, sozialen und verkehrlichen Problemen mit extrem hohen Kosten insbesondere für unser Gemeinwesen“ führe, abgelehnt wird, könnte eine Akzeptanz der Einwender für einen (oder mehrere) unterhalb der Vermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche liegenden Einzelhändler unterstellt werden. Dieser wären zum Teil auch nach gegenwärtiger Rechtslage des geltenden Bebauungsplanes Nr. 29 zulässig.

Ob eine solche Konstellation die vorgenannten Probleme tatsächlich vermeiden (oder anderweitig lösen) würde, wird allerdings bezweifelt. In der Summe der Agglomeration solcher Läden, die sich wahrscheinlich ob ihrer Größenordnung ausschließlich als Discounter darbieten würden - mag dies die geäußerten Bedenken nicht entkräften. Die bislang vorgebrachten Hauptargumente hinsichtlich der Probleme beim erwarteten Verkehrsaufkommen und der vermuteten Immissionskonflikte durch frühe Anlieferung und späten Kundenverkehr würden in diesem Fall nicht geringer ausfallen.

Folgt man der Argumentation, dass „die Kaufkraft nicht erhöht“ werden könne und es zu Verlagerungen und einem „Verdrängungswettbewerb“ komme - („da das Geld dann nicht mehr in der Stadt sondern in der Hermsdorfer Straße ausgegeben werde“ bzw. „auch wenn mehrere Geschäfte zur Auswahl stehen, kann ich mein Geld nur einmal ausgeben“) - relativiert sich die gleichfalls häufig angesprochene Verkehrsproblematik: demnach würden neue Ansiedlungen nicht zu einem höheren Verkehrsaufkommen beitragen, sondern ebenso zu Verlagerungen führen und damit Wegebeziehungen in Richtung Koblenzer Straße oder SB-Warenhaus entlasten. Dieser argumentative Aspekt ist allerdings nicht verkehrsaufkommensmindernd in das Gutachten eingeflossen.

Vereinzelt wurde der Vorwurf erhoben, dass auf die Herausforderungen des Bevölkerungsrückganges und des Demographischen Wandels nicht ausreichend reagiert werde. Tatsächlich ist das Wachstum der Bevölkerung ein wesentlicher Treiber des Wirtschaftswachstums. Daher führt eine Reduzierung der Bevölkerung zu geringeren Raten des Wirtschaftswachstums (in absoluten Zahlen; die Entwicklung des Bruttoinlandproduktes pro Kopf ist davon unberührt). Einige Städte und Gemeinden haben begonnen, zu den potenziellen Folgen des Demografischen Wandels strategische Konzepte und politisch abgestimmte Ziele zu entwickeln. Da die kommunale Infrastruktur auch dem steigenden Anteil älterer Menschen Rechnung tragen will, ist die Ausweisung des Nahversorgungszentrums keinesfalls schädlich. Der Gedanke einer Kopplung des Demographischen Wandels mit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) ist nur insoweit nachvollziehbar, wenn man voraussetzt, dass die demographische Entwicklung prinzipiell zu einer Verringerung der Nachfrage nach neuen Bauplätzen führen müsste. Dies ist augenscheinlich aber nicht herzuweisen. Jedenfalls ist die vorgeschlagene Nutzung von vermeintlich vorhandenen „Industriebrachen“ und dem ehemaligen Bahngelände für neue Einzelhandelsansiedlungen keine Alternative, die dem Demographischen Wandel vorbeugen soll.

Die mit dem Vorwurf des Wertverlustes „an Haus und Grund“ geäußerte Kritik an der Flächennutzungsänderung entbehrt jeder rechtlichen Grundlage. Da das (geänderte) Sondergebiet überhaupt keine Wohnbaugrundstücke tangiert und auch der Weg von und zu der Sondergebietsfläche keine solchen berührt, kann von einem Wertverlust nicht die Rede sein. Der Immissionsschutz ist auf gutachterlicher Basis eingehalten, die unterstellte Blendwirkung durch Abblendlicht anfahrender Fahrzeuge wird nicht als unzumutbar störend angesehen.

Der Vorwurf einer „groben Täuschung der Bürger“ muss entschieden zurückgewiesen werden. Dass das Gewerbegebiet existiert, war nie verschwiegen worden und ist in der Informationsbroschüre „Bauen - Wohnen - Leben“ für das Baugebiet „An der grünen Bank“ namentlich erwähnt. Eine Aussage, dass dort nur „kleine handwerkliche Betriebe und Einzelhandelsgeschäfte“ geplant seien, ist nicht korrekt, da die seit 1999 geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 auch Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, sportliche und gesundheitliche Zwecke erlauben, wie sie in einem Gewerbegebiet nach der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Ebenfalls sind die vorgeblichen Versprechungen, die man den Anwohnern gegeben habe, nicht „unmoralisch“. Es wurden überhaupt keine Versprechungen gemacht oder mit den zitierten Worten geworben; dabei wären Aussagen wie „Wohnen im Grünen“ oder „Bauen, wo andere Urlaub machen“ auch nicht heranzuziehen, um eine unterstellte Wertminderung der Häuser vor Gericht einzuklagen. An keiner Stelle wurde der Eindruck vermittelt, quasi als Ausgleich für die „enormen Grundstückspreise“ wohne man am Naturschutzgebiet. Das Gewerbegebiet grenzt nicht an ein Naturschutzgebiet - und das wurde auch nie behauptet.

Der Bebauungsplan „verspricht“ den älteren Leuten auch keine fußläufige Einkaufsmöglichkeit, wie es unterstellt wird; in seiner Funktion als Angebotsplan kann er nicht einmal garantieren, dass die zulässigen Nutzungen tatsächlich errichtet werden.

Die topographischen Verhältnisse lassen sich nicht wegdiskutieren. Ansteigende Straßen sind an den Hängen des Mittelrheintales nicht ungewöhnlich. Die Vorteile des Wohnens „auf der Höhe“ sind zwangsläufig auch mit Nachteilen verbunden, die sich erst zu anderer Gelegenheit herausstellen. Dafür kann nicht die Kommune in die Pflicht genommen werden, ebenso wie nicht dieser Grund entscheidend sein kann, von der Bauleitplanung Abstand zu nehmen und damit andere Belange zurückzustellen.

Die Behauptung, dass ausgerechnet die Flächen zwischen Theodor-Zais-Straße und Bundesstraße in der jetzigen Ausformung zu einem „lebens- und liebenswerten Lahnstein“ beitragen, mag nicht überzeugen. Es handelt sich dabei nicht um „die einzige Grünfläche, die hier noch besteht“ und sie wird auch nicht „zerstört“. Die Frage, „Wo unsere Kinder und Enkel in Zukunft noch spielen können? Auf den Parkplätzen?“ ist dahingehend zu kommentieren, dass diese Flächen im Privateigentum mehrerer Einzelpersonen und der Kommune stehen, das Betreten also ohnehin nicht zulässig ist und war. Es handelt sich tatsächlich nicht um eine Spielwiese.

Tangierte Belange des Verkehrs und der Erschließung

Die Belange des Verkehrs, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 9 des Baugesetzbuches bezeichnet sind, haben in erheblichem Umfang und in vielfältiger Weise für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Bedeutung. Die Verflechtungen von Städtebau und Verkehr sind heute sehr groß. Aspekte der Versorgung und Erschließung, der Sicherheit, der Wirtschaftlichkeit und des Umweltschutzes kommen hier zusammen und müssen bei der Bauleitplanung verarbeitet werden. Es ist anerkannt, dass die Bauleitplanung den

Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, durch planerische Festsetzungen im Rahmen der Selbstverwaltung eine „gemeindliche Verkehrspolitik“ zu betreiben. Mit der BauGB-Novelle 2004 wurden neue Akzente gesetzt, einhergehend mit der Stärkung des Anteils der umweltfreundlichen Verkehrsträger als auch dem nichtmotorisierten Verkehr, verbunden mit dem Anliegen der Vermeidung und Verringerung von Verkehr im Sinne einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung.

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

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

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

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

Allgemein ist davon auszugehen, dass die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung sehr hoch sind. Sie sind wesentlich bestimmt durch die Erfordernisse, die sich aus den Wegen zur Arbeit sowie zu den von der Bevölkerung in Anspruch genommenen öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen ergeben. Darüber hinaus gibt es die dem privaten Bereich anzurechnenden Mobilitätsbedürfnisse. Dies allein ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und der Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

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

Tatsächlich sind die Möglichkeiten der Bauleitplanung mit Blick auf die allgemeinen, von der Stadtentwicklung nicht beeinflussbaren und in der Tendenz steigenden Mobilitätsanforderungen und -bedürfnisse der Bevölkerung, begrenzt. Vielmehr scheint die

wünschenswerte Entwicklung eher ins Gegenteil umzuschlagen, wenn man die einleitenden Worte eines Artikels aus der Rhein-Lahn-Zeitung vom 18. Oktober 2013 liest: „Leben dort, wo man arbeitet? Das war einmal. Laut einer Studie der Industrie- und Handelskammer (IHK) Koblenz werden die Arbeitnehmer immer mobiler.“ Mit den Auswirkungen, dass eine „gigantische Blechlawine“ täglich nach Koblenz rollt. Eine aktuelle Studie der IHK zeigt die Pendlerströme im nördlichen Rheinland-Pfalz auf, die in den Jahren 2002 bis 2012 betrachtet wurden. Dabei haben alle Kreise einen Überschuss an Auspendlern – mit Ausnahme der Stadt Koblenz. Die Zahlen spiegeln die wirtschaftliche Struktur der Region wider. Koblenz als einziges Oberzentrum bietet viele Arbeitsplätze, die umliegenden mehr oder weniger ländlich geprägten Kreise müssen Tag für Tag Arbeitnehmer ziehen lassen: Fast 45.000 Menschen aus anderen Kreisen strömten im vergangenen Jahr täglich in die Stadt, um hier zu arbeiten; im Gegensatz dazu gab es nur 13.197 Auspendler - einmalig im nördlichen Rheinland-Pfalz. Ebenso wie die Quote der Einpendler: Von allen in Koblenz sozialversicherungspflichtig beschäftigten Menschen wohnen zwei Drittel nicht in der Stadt.

Erwartungsgemäß kommen die meisten Pendler aus dem Kreis Mayen-Koblenz, gefolgt vom Rhein-Lahn-Kreis (etwa zwölf Prozent). Auch ausgependelt wird vornehmlich in den umgebenden Kreis Mayen-Koblenz; ansonsten zieht es die Arbeitnehmer vornehmlich in den Kreis Neuwied und den heimischen Rhein-Lahn-Kreis (über zehn Prozent). Dabei hat letzterer auch die höchste Auspendlerquote im IHK-Koblenz-Gebiet mit 54 Prozent. Das bedeutet, mehr als die Hälfte der im Kreis lebenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gehen ihrer Arbeit außerhalb des Kreises nach.

An den Belastungen des dadurch entstehenden und sich zusehends weiter entwickelnden Verkehrsaufkommens haben demnach nicht nur die Stadt Koblenz sondern auch alle umgebenden Gemeinden teil. Dieser Umstand ist bezeichnend für einen Ballungsraum und lässt sich kaum vermeiden; nur ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs könnte zu einer Verkehrsminderung beitragen - dies jedoch auch nur in Maßen. Auch „Verkehrskonzepte“ helfen nur bedingt, tragen verkehrsleitende oder -umleitende Maßnahmen eher zu verlängerten Fahrzeiten bei oder führen zur Verschiebung bzw. Verteilung der Belastung auf andere Straßen. Auf eine Verbesserung der Infrastruktur bleibt nur in seltenen Fällen zu hoffen; der Neubau von Umgehungsstraßen steht aufgrund fehlender Finanzmittel oftmals außer Frage, wie sich auch in Lahnstein mit dem geplanten Bau der Entlastungsstraße gezeigt hat.

Verkehrsverbesserungen können oft nur unter einzelnen Aspekten und in geeigneten kleinräumlichen Bereichen wirksam werden. So kann im Rahmen der so genannten Nachverdichtung in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Orts- und Stadtteilen eine bessere Ausnutzung vorhandener und räumlich nahegelegener Infrastruktureinrichtungen einschließlich zentraler Versorgungsbereiche erreicht werden.

Die Belange des Verkehrs sind unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteter Entwicklung zu berücksichtigen, wie es Nr. 9 seit der BauGB-Novelle 2004 formuliert. Diese Ergänzung bezweckt, dass die Belange des Verkehrs nicht allein so, wie sie vorgefunden oder prognostiziert wer-

den, in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sondern das auch die Gesichtspunkte der Vermeidung und Verringerung von Verkehr Berücksichtigung finden sollen. Eine darauf ausgerichtete städtebauliche Entwicklung wird in Nr. 9 als in der Abwägung zu berücksichtigender Belangen bezeichnet. Vermeidung und Verringerung vom Verkehr werden somit zu einem eigenständigen Belangen, der neben den vor allem auf die Berücksichtigung der Belange des Personen- und Güterverkehrs tritt. Abwägungsbeachtlich sind somit nicht nur die Verkehrsbedürfnisse, sondern auch die Belange einer Stadtentwicklung, die auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtet ist.

Durch die geltende Flächennutzungsplanung der Stadt Lahnstein und den seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 ist bereits eine Zunahme des Verkehrsaufkommens im nördlichen Niederlahnstein erkannt und dokumentiert worden.

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

Der zu beachtende Belang der „Vermeidung von Verkehr“ tritt damit in den Hintergrund, da durch die Festsetzung von Baugebieten oder von Standorten für bestimmte Einrichtungen in der Stadt bereits über Jahre hinweg Vorgaben gemacht wurden bzw. werden mussten, um den Pflichten der Stadt Lahnstein als Mittelzentrum nachzukommen. Der dabei entstandene und auch zukünftig zu erwartende Verkehr hat nie dazu geführt, dass damit die Ausweisung von Baugebieten in Frage gestellt wurde, weil diesen im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht zugestanden wurde. Das Ziel der Vermeidung von Verkehr kann nicht für ein Mittelzentrum im Einzugsbereich des Oberzentrums maßgebend sein.

Die „Verringerung von Verkehr“ ist ein weiterer Belang, dem nur in beschränktem Umfang nachgekommen werden kann. Er ließe sich durch Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erreichen, doch bieten die gemeindlichen Einflussmöglichkeiten hier wenig erfolgversprechenden Spielraum. Nicht zuletzt ist die Akzeptanz des ÖPNV in der hiesigen Region aufgrund des weiten Liniennetzes und der zum Teil schwachen Frequentierung nicht besonders stark ausgeprägt. Verkehrslenkende Maßnahmen können zwar in Teilen des Stadtgebietes zur einer Verringerung von Verkehr

führen, allerdings zu Lasten anderer Streckenabschnitte. Ein „Verkehrskonzept“, das ohne den Neubau von Straßen auskommt bzw. auskommen muss, kann nur verkehrslenkende Maßnahmen beinhalten. Diese sind aber nicht immer zielführend, da der Zwang, eine andere als die gewohnte Strecke zu nehmen, oftmals zu „Schleichwegen“ führt, die wiederum andere Gebiete belasten.

Manche Rahmenbedingungen können auch nicht geändert werden: dass Lahnstein durch seine topografische Lagegerade im Verkehr von einigen Nadelöhren abhängt, ist unübersehbar. Die Umgehungsstraße der B 42 hat Ende der Siebzigerjahre erhebliche Abhilfe gebracht. Zumindest der Durchgangsverkehr samt Lastkraftwagen, der sich zuvor durch Ober- und Niederlahnstein quälte, ist herausgenommen worden. Ziel- und Quellverkehr verbleibt in der Stadt - und diejenigen, die die Umgehungsstraße meiden. Wer in Lahnstein einkaufen will, wer zum Hafen, zu Schulen und Krankenhäusern, Bahnhöfen und Gewerbebetriebe möchte, hat nur diese eine Nord-Süd-Richtung zur Verfügung. Andere Städte in der Region können aus allen Himmelsrichtungen angefahren werden - der Verkehr verteilt sich, zumindest solange, bis er im Zentrum angekommen ist. Weil dies in Lahnstein nicht der Fall ist, hat man zumindest versucht, eine Entlastung für die Nord-Süd-Richtung zu schaffen - die früher sogenannte West-Tangente. Dass sie geplant wurde, ist auch der Beschlussfassung der städtischen Gremien zu verdanken, dass sie nicht umgesetzt wurde, den mangelnden Finanzen des Baulastträgers, der inzwischen nicht nur auf dem Bau der Entlastungsstraße verzichten will, sondern auch die Nord-Süd-Fahrt nicht mehr als Landesstraße sieht, sondern sie in die Verantwortung und Kostenübernahme der Gemeinde und ihrer straßenseitigen Anlieger legen möchte. Mit der Entlastungsstraße, so ist es in alten Publikationen in und um dieses Planwerk zu lesen, sollte der wirklich große Schritt in einer Veränderung der Stadt Lahnstein erfolgen.

Die „Mobilität der Bevölkerung“ ist ein Belang, der sehr wenig eingeschränkt werden soll. Dies geschieht aber nicht dadurch, dass Wegebeziehungen aufgrund neu hinzukommenden Nutzungen vermeintlich unattraktiv werden, weil sie aufgrund vermuteter Wartezeiten Staus auf dem Weg ins Oberzentrum eine längere Fahrtzeit beanspruchen. „Mobilität“ heißt nicht, der Sorge um ein zügiges Vorankommen Rechnung zu tragen und aus diesem Grund der baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Einhalt gebieten zu wollen.

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

Die Annahme, dass im Sondergebiet ein großflächiges „Einkaufszentrum“ planungsrechtlich zulässig ist und realisiert wird, ist als potenziell verkehrsintensivste Nutzung des Plangebietes im Sinne einer „Worst Case-Betrachtung“ untersucht worden und stellt den Untersuchungsrahmen dar.

Der Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Festsetzungen zwar die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels und auch von weiteren Gewerbebetrieben, er erzwingt diese aber nicht. Von daher können im Rahmen des Zulässigkeitskataloges, auch andere Nutzungsanteile zum Tragen kommen, die jedoch weniger Verkehr erzeugen würden. Leistungsfähigkeit und Verträglichkeit der Erschließung sind im Übrigen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus musste sich das Gutachten mit der vorhandenen Realsituation auseinandersetzen, die insbesondere durch den Verkehr auf der Landesstraße L 335 vorgeprägt ist.

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

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

Im Ergebnis ermittelt das Gutachten aufgrund Verkaufsflächengrößen und -angebot sowie einer Vielzahl weiterer Faktoren neben einer Beschäftigtenzahl von 85 Personen ein Kundenaufkommen von 1.800 Personen am Tag. In zwei weiteren Berechnungen wird das Kundenaufkommen durch einen Besetzungsgrad von 1,2 Personen pro Pkw gemindert (also sechs Kunden in fünf Autos) sowie angenommen, dass zwei von zehn Kunden ohne Auto zum Einkaufen kommen. Die Kundenzahl wird damit in ein Aufkommen von 1.200 Pkw am Tag umgewandelt.

In vielen Eingaben wird das Verkehrsgutachten als „lückenhaft und fehlerhaft in der Prognose der Verkehrsmenge“ bezeichnet. Kritisiert wurde unter anderem, dass der Gutachter bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens eine Fülle von Annahmen zugrunde legte, die sich fast durchweg mindernd auf die Verkehrsmenge auswirken, um den Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu drücken. Dies ist nicht zutreffend. Synergieeffekte wie zum Beispiel der Verbund- und der Mitnahmeeffekt, sagen aus, dass bei räumlicher Nähe verschiedener Einzelhandelsnutzungen diese voneinander profitieren und aus dem gleichen Kundenpotential schöpfen können, als wenn sie nicht räumlich zusammen lägen.

Das Gutachten geht bei seiner Aufkommensbestimmung von den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen (FGSV 2006) aus. Dabei handelt es sich um ein „Wissensdokument

der ersten Kategorie“ der Forschungsgesellschaft. Obwohl es sich um kein „Regelwerk“ handelt, ist es bundesweit eingeführt und Standard von Aufkommensberechnungen.

Die zitierte „empirische Studien der Stadt Dortmund“ und die „Parkplatzlärmstudie des bayerischen Landesamtes für Umwelt“ sind nicht als verbindlich bekannt. Dagegen ist die genannte Studie der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung weitgehend identisch mit dem Bosserhoff-Verfahren von 2000, wurde aber vor Jahren von der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung zurückgezogen, nachdem sich Dr. Bosserhoff in die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der FGSV eingebracht hatte.

Gegen die gewählte Vorgehensweise von Vertec ist nichts einzuwenden. Auch ist Vertec seit über zwanzig Jahren als fachlich zuverlässiges Beratungsunternehmen mit hohem Ansehen bekannt. Deren Untersuchungen haben sich immer als belastbar und gerichtsfest erwiesen. Geäußerte Zweifel, dass aufgrund der langjährigen Zusammenarbeit zwischen Vertec und der Stadt Lahnstein keine objektive Bearbeitung erfolgt wäre, sind haltlos und im Grunde auch rufschädigend zu nennen.

Kritisiert wurde vielfach, dass das Verkehrsgutachten nicht das gesamte zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet berücksichtigt. Dies ist zutreffend und lässt sich wie folgt erklären: zum einen bezog sich die Aufgabenstellung tatsächlich auf den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der maßgeblich geändert wird und zwar in einer Form, die das Verkehrsaufkommen aufgrund der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung erheblich erhöhen wird; es ist durchaus mit einem sechs- bis siebenfachen Aufkommen gegenüber einem Gewerbegebiet ohne Einzelhandelsnutzung zu rechnen. Zum anderen lassen sich die verbleibenden freien Gewerbegebietsflächen in der Größenordnung von anderthalb Hektar nicht belastbar bezüglich ihres zu erwartenden Verkehrsaufkommens berechnen, da sie nicht bekannt sind. Es ist aber davon auszugehen, dass im Vergleich zu den geplanten Sondergebietsnutzungen bei gleichen Berechnungsansätzen sehr geringe Belastungen zu erwarten sind.

Ungeachtet dessen wurde in einem zweiten Ansatz versucht, diesem Thema gerecht zu werden: der Gutachter hat flächenbezogen einen allgemein anerkannten Wert von vierzig Beschäftigten pro Hektar angesetzt, zusätzlichen daraus errechneten Kunden- und Wirtschaftsverkehr addiert und unter Einbeziehung der gleichen Faktoren wie beim Sondergebiet ein Verkehrsaufkommen von etwa 105 Fahrzeugen ermittelt, ohne einen mindernden Verbund- und Mitnahmeeffekt einzubeziehen. Beim Verbundeffekt wird berücksichtigt, dass Kunden eines Marktes innerhalb des Gewerbeparks gleichzeitig Kunden anderer Geschäfte sind. Unter Mitnahmeeffekt ist zu verstehen, dass auf der Hermsdorfer Straße vorhandene Fahrten unterbrochen werden, um als Zwischenstopp den neuen Gewerbepark aufzusuchen.

Diese Berechnungen stellen eine allgemein gültige Vorgehensweise bei der Ermittlung der Verkehrsbelastung von Gewerbegebietsflächen ohne Kenntnis der genauen Nutzungsstruktur wieder. Sie kommen zu dem Ergebnis, dass die zusätzlich möglichen Fahrten aus den etwa anderthalb Hektar großen freien Flächen im Gewerbegebiet keine maßgebende Auswirkung auf die bisherigen Aussagen des vorliegenden Verkehrsgut-

achtens zu Verkehrsfluss und Verkehrsqualität der betroffenen Knotenpunkte im Bereich der Hermsdorfer Straße. Mit dreizehn Ab- und zwei Zufahrten in der nachmittäglichen Spitzenstunde in der direkten Anbindung im Zuge der Hermsdorfer Straße treten Werte auf, die im normalen täglichen Schwankungsbereich des Verkehrsbildes liegen. Alle getätigten Annahmen im Gutachten wurden von der zuständigen Fachbehörde nicht angezweifelt. Eine Überarbeitung des Gutachtens ist weder erforderlich noch sachgerecht. Die hierauf basierende Abwägung hat weiter Bestand.

In einigen Eingaben wird die Situation der verkehrlichen Anbindung des Autokran-dienstes Geiger beschrieben, welcher sowohl auf Lahnsteiner als auch Koblenzer Gemarkung gelegen ist. Das Unternehmen hat - ebenso wie die benachbarte Tankstelle - eine unmittelbare Zufahrt zur Bundesstraße B 42 aufgrund einer „auf jederzeitigen Widerruf“ erteilten Genehmigung der Straßenbaubehörden aus dem Jahr 1979, als die dortige Umgehungsstraße eröffnet wurde. Diese Genehmigung enthält die Auflage, dass von dem Widerruf Gebrauch gemacht wird, wenn durch straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Lahnstein eine andere Erschließungsmöglichkeit geschaffen worden ist, die die Eigenart der Betriebe genügend berücksichtigt.“

Bei dieser Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Anlieger Geiger handelt es sich um die Regelung, die im Zusammenhang mit dem Neubau der „Südtangente Koblenz / Anschluss B 42 / Umgehung Lahnstein-Braubach“ gemäß Planfeststellungsbeschluss des Ministeriums für Wirtschaft und Verkehr, Mainz, vom 27. Mai 1969 geschaffen worden ist. Der ursprüngliche Gedanke, eine einzige Zufahrt zusammen mit der angrenzenden Tankstelle herzustellen, war ausweislich dieser Vereinbarung aufgrund einer Verschiebung der Tankstelle und den dabei entstandenen großen Geländesprung nicht mehr zu verwirklichen. Die neue Zufahrt konnte gemäß § 8 Abs. 2 des Fernstraßengesetzes nur widerruflich oder befristet erteilt werden. Ein endgültiger Termin für die Befristung konnte bei Abschluss nicht festgelegt werden, sondern wurde mit der Auflage erteilt, dass von dem Widerruf Gebrauch gemacht wird, wenn durch straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Lahnstein eine andere Erschließungsmöglichkeit geschaffen worden ist, die die Eigenart der Betriebe genügend berücksichtigt.

Die beiden Stellungnahmen setzen sich in Beschreibungen der Missstände fort, fordern jedoch nicht, dass der Betrieb an eine gemeindliche Erschließungsstraße angebunden werden soll, was letztendlich auch zur Veranlagung von erstmaligen Erschließungsbeiträgen führen würde. Die Anbindung dieses Betriebes als auch der benachbarten Tankstelle war bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht gefordert worden, weder vom Eigentümer des Grundstückes, der keine Stellungnahme gegeben hatte, noch vom Straßen- und Verkehrsamt, das mit Schreiben vom 18. Februar 1998 zwar eine Reihe von Bedingungen von Auflagen formulierte, nicht jedoch die Forderung zur Anbindung der beiden unmittelbar von der B 42 erschlossenen Betriebe.

Auch in der Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität Diez vom 14. Januar 2013 wird keine diesbezügliche Forderung erhoben. Die Straßenbaubehörden hatten in ihrer widerruflichen Sondernutzungserlaubnis vor mehr als dreißig Jahren formuliert, dass diese dann entzogen wird, wenn das Gelände durch straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Lahnstein anderweitig erschlossen wird. In einem solchen Falle wäre der Betrieb gezwungen, diese Anbindung mit all ihren dabei entstehenden Kosten zu akzeptieren, das Betriebsgelände baulich umzustrukturieren und die bisherige Zufahrt zu schließen.

Es liegen keine Aussagen vor, dass der Landesbetrieb Mobilität die derzeitige Erschließungssituation für unbefriedigend hält. Es wird davon ausgegangen, dass die von den Straßenbaubehörden erteilte Sondergenehmigung durchaus berücksichtigt, dass eine Zufahrt auf eine mehrspurige Straße in dieser Lage möglich ist; ansonsten wäre sie nicht erteilt worden. Was die Frequentierung betrifft, ist die unmittelbar südlich gelegene Tankstelle bei Ansetzen der gleichen Maßstäbe vergleichbar; ein Unterschied, ob es sich bei den Zufahrten um Schwerverkehr oder eine Vielzahl von Personenkraftfahrzeugen handelt, verändert das vermeintliche Gefährdungspotenzial nicht. Eine Gleichbehandlung würde daher dazu führen, dass beide Betriebe ihre Zufahrt von der B 42 verlieren und an eine hinterliegende gemeindliche Erschließung angebinden werden müssten. Dies könnte als enteignungsgleicher Eingriff angesehen werden, da die Tankstelle mit erheblichem Aufwand eine innerbetriebliche Verlagerung ihrer Flächen zur Anbindung an die Ostseite herrichten müsste, von hier aus auch mit Erschließungsbeiträgen veranlagt und letztendlich absehbare Einbußen in ihren Umsätzen verzeichnen würde.

Durch die topographisch tiefere Lage der beiden bestehenden Betriebe ist eine Anbindung an die neu geplante Straße nur mit unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand herstellbar, der von allen Beitragspflichtigen gemeinsam zu tragen ist.

Neben den Eigentümern tragen weitere Stellungnahmen mit eigenen Vorschlägen um die fehlende Erschließung der Tankstelle und des Autokranbetriebes bei. Diese entbehren jedoch jeglicher städtebaulicher Logik, verbunden mit Maßnahmen, deren Kosten in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung bei der Aufstellung eines Bauleitplanes mit den anderen berechtigten Belangen zurück gestellt würden. Eine Einbindung von Tankstelle und Autokranbetrieb an eine um einhundert Meter verlängerte Erschließungsstraße und damit Abklemmung ihrer Zufahrten zur B 42 würde von der anwaltlichen Beratung, wenn er diese beiden Betriebe vertreten würde, in seinem Wortlaut als städtebaulich „unsinnig“ bezeichnet und angesichts der dabei entstehenden und von den Beteiligten zu tragenden Kosten mit Nachdruck zurückgewiesen. Eine Erschließung über den dann noch auszubauenden Wirtschaftsweg mit einem zusätzlichen Kreisverkehr im Bereich der B 42-Anbindung führt keinesfalls zu einem gleichmäßig verteilten Verkehr und einer leistungsfähigeren Knotenpunktgestaltung. Derartige Planungsentwürfe sind nicht nur aufgrund ihrer Unwirtschaftlichkeit zurückzuweisen, sondern auch, weil sie einer Bodenordnung und damit verbundene erhebliche enteignungsgleiche Eingriffe bedürfen.

Tangierte Belange des Landschaftsschutzes

Bei dem Plangebiet handelt es sich - wenngleich es bislang nur teilweise bebaut ist und derzeit relativ vielfältig strukturierte Grünfreiflächen aufweist - um ein bereits planungsrechtlich abgesichertes festgesetztes Gewerbegebiet.

Der Landschaftsplanerische Beitrag konstatiert, dass sich im Rahmen der Änderung gegenüber den Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans faktisch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzpotentials, also auch der Lebensraumfunktion des Plangebiets für Tiere, ergeben werden.

Vielmehr wird sich im Rahmen der Änderung eine deutlich geringere Eingriffsintensität dadurch ergeben, dass die vorhandenen, relativ strukturreichen und gehölzdurchsetzten Kleingärten und eine Obstanlage im westlichen Bereich des Plangebiets erhalten bleiben und von einer Inanspruchnahme bzw. Versiegelung und Umwandlung in Gewerbegebiete bzw. in eine öffentliche Grünfläche „Eingrünung und Versickerung“ - wie es gemäß den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans der Fall gewesen wäre - ausgenommen werden.

Das totholzreiche Feldgehölz im Nordosten des Plangebiets, welches insbesondere für gehölzgebundene Vogelarten als Habitat dienen kann, wird durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzung gesichert und von einer Bebauung ausgenommen.

Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG, welche auch das Abprüfen einer möglichen Zerstörung von Lebensstätten europäischer Vogelarten und streng geschützter Tierarten beinhalten, wurden im Rahmen der Bauleitplanung vertiefend berücksichtigt, wobei auch die Ergebnisse einer in 2012 eigens durchgeführten faunistischen Untersuchung berücksichtigt wurden.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG einer Verwirklichung der Bauleitplanung nicht entgegenstehen; dabei wurde sich auf den derzeitigen, also weitgehend un bebauten Zustand des Plangebiets als Ausgangszustand bezogen und die bestehende planungsrechtliche Ausweisung des Geländes als Gewerbegebiet im rechtsgültigen Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der in Stellungnahmen und Leserbriefen genannten Tierarten bzw. Tierartengruppen ist anzumerken, dass sich im Rahmen der faunistischen Untersuchung keine Hinweise auf eine relevante Lebensraumfunktion des Plangebiets für die aufgeführten Vogelarten (die überwiegende Zahl der nachgewiesenen Vogelarten trat als Nahrungsgäste auf und brütete nicht im Gebiet) bzw. für Fledermäuse ergeben haben; auch die angeführten Vorkommen seltener Tagfalterarten können nicht bestätigt werden.

Ein vermeintlicher Eingriff wird unterstellt, weil das Gewerbegebiet an ein Naturschutzgebiet grenze: Naturschutzgebiete sind Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder kulturellen Gründen oder zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensgemeinschaften oder Biotopen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten oder wegen ihrer Seltenheit, besonderer Eigenart oder hervorragenden Schönheit

notwendig ist. Die Ausweisung erfolgt durch die Oberen Naturschutzbehörden per Rechtsverordnung.

Das dem Bebauungsplan nächstliegende Naturschutzgebiet ist die „Ruppertsklamm“, wo auf Grund des Reichsnaturschutzgesetzes am 12. Mai 1936 verordnet wurde, dass es unter anderem verboten ist, Pflanzen zu beschädigen, auszureißen, auszugraben oder Teile davon abzupflücken, abzuschneiden oder abzureißen, freilebenden Tieren nachzustellen, sie mutwillig zu beunruhigen, zu ihrem Fang geeignete Vorrichtungen anzubringen, sie zu fangen oder zu töten oder Puppen, Larven, Eier oder Nester und sonstige Brut- und Wohnstätten solcher Tiere fortzunehmen oder zu beschädigen, Pflanzen oder Tiere einzubringen, die Wege zu verlassen, zu lärmern, Feuer anzumachen, Abfälle wegzuwerfen oder das Gelände auf andere Weise zu beeinträchtigen. Das Schutzgebiet Ruppertsklamm umfasst Teile der Parzellen 5335, 5336, 5337 und 6077 des Grundbuches Band 1/52 Blatt 19/1551, Gemarkung Niederlahnstein, und erstreckt sich vom Ausgange des Tunnels an der Hohenrheiner Hütte in nordöstlicher Richtung in etwa anderthalb Kilometer Länge bis zur Vereinigung des Buger Weges mit dem Kaiser-Friedrich-Weg. Im westlichen Teile liegt die seitliche Grenze je fünfzig Meter nordwestlich und südöstlich des Baches im oberen Teil der beiden Abhänge, im östlichen Teile bilden der Buger Weg und der Kaiser-Friedrich-Weg die Grenze. Das „intakte“ Naturschutzgebiet ist damit über fünfzehnhundert Meter Luftlinie von dem Gewerbegebiet entfernt und wird weder von diesem noch von den Anwohnern beeinträchtigt.

Sollten von den Einwendern die Begriffe „Naturschutzgebiet“ und „Naturpark“ verwechselt worden sein, so kann auch der „Naturpark Nassau“ in die Abwägung eingestellt werden: Naturparke stellen großräumige Gebiete mit besonderer Erholungseignung dar. Sie werden in großräumigen Erholungslandschaften eingerichtet, um die Interessen des Landschafts- und Naturschutzes einerseits und die Erschließung für Erholungssuchende andererseits aufeinander abzustimmen. Der Erhaltung von Arten und Biotopen dienen Naturparke soweit sie auch gleichzeitig Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete bzw. Naturdenkmale beinhalten. Das Plangebiet - und auch die ganze Stadt Lahnstein - liegt tatsächlich auf den ersten Blick in den Grenzen „Naturpark Nassau“, allerdings regelt die Landesverordnung vom 30. Oktober 1979, dass Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Naturparks sind. Insoweit besteht auch hier kein rechtliches Hindernis gegen die Planung.

Bedenken gegen die Bebauung an sich, aber auch die damit verbundenen hohen Werbeanlagen wurden während der Öffentlichen Auslegung in vielen Stellungnahmen erneut aufgegriffen. Dabei wurde die Verschandelung des Stadt- und Landschaftsbildes unterstellt, insbesondere im Zusammenhang mit dem Welterbegebiet und dem Verstoß gegen ein „Übereinkommen“, nach dem sich die Stadt Lahnstein verpflichtet habe, „eine allgemeine Politik zu verfolgen, die darauf gerichtet ist, dem Kultur- und Naturerbe eine Funktion im öffentlichen Leben zu geben und den Schutz dieses Erbes in erschöpfende Planungen einzubeziehen“. Diese Verpflichtung werde „mit dem Vor-

haben, das zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte überplante Gewerbegebiete in ein Sondergewerbegebiet umzuwidmen, ignoriert.“

Dieser Vorwurf entbehrt jeder Grundlage. Zum ersten liegt das Planungsgebiet nicht im Kernbereich des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“. Zum zweiten ist die Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz in beiden Beteiligungsverfahren gehört worden und hat mit Schreiben vom 18. Dezember 2012 und 12. September 2013 keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Bei der zitierten Selbstverpflichtung handelt es sich möglicherweise um den Zusammenschluss der Kommunen im Welterbegebiet zum „Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal“, zu deren Mitglieder auch die Stadt Lahnstein gehört. Hier heißt es: „Die sechzig Mitglieder aus den im Welterbegebiet liegenden Orts- und Verbandsgemeinden, Städten, Landkreisen und Bundesländern haben sich zum Ziel gesetzt, das „Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal in seiner kulturellen, ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Funktion zu sichern und weiterzuentwickeln“ (§ 4 Verbandsordnung).

Dazu gehören: 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 ausgewogenes Naturhaushaltes (Landschaftsschutz). Die Erreichung einer Aufwertung der Städte und Gemeinden zur Verbesserung der Wohnqualität ist ein weiteres Thema. Von besonderer Bedeutung sind hierbei neben der Lärminderung die Aufwertung der Uferbereiche und der Promenaden, um die Städte und Gemeinden näher an das Wasser zu führen. Ein Verstoß gegen diese Verpflichtung wird nicht gesehen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 4. März 2013 und 21. November 2013 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

5.4.2.2 Thematik der Geologie und des Bergbaus

Auf die Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin wurde eine entsprechende Anfrage an die Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG gerichtet. Eine Antwort hierauf ging mit Schreiben vom 11. Februar 2013, eingegangen am 18. Februar 2013, ein. Hiernach teilte die Firma Umicore mit, dass ihnen Grubenpläne vorliegen, die historische Bergbauaktivitäten in dem Gebiet der oben erwähnten Bauvorhaben anzeigen. Diese Tatsache sowie das gleichzeitige Nichtvorliegen von Grubenplänen beim zuständigen Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz könnten ein Hinweis darauf sein, dass in diesem Bereich mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit keine nennenswerten Bergbautätigkeiten durchgeführt wur-

den. Es wird aber um Beachtung gebeten, dass aufgrund der langen Bergbautradition in dieser Region die Möglichkeit einer (zum Beispiel in Grubenplänen nicht eingezeichneten oder von Dritten illegal betriebenen) bergbaulichen Tätigkeit, nie mit völliger Gewissheit ausgeschlossen werden könne. Mit dieser Aussage kann Umicore daher keine Gewähr für das Nichtvorliegen von Risiken übernehmen, die mit bergbaulichen Tätigkeiten zusammen hängen; er werden aber von dort aus auch in Zukunft keine bergbaulichen Tätigkeiten mehr stattfinden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 4. März 2013 die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

5.4.2.3 Thematik des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Verfahren zur Aufstellung beziehungsweise Änderung eines Bauleitplanes wird (sofern nicht verfahrensvereinfachende Möglichkeiten des § 13 in Anspruch genommen werden) mit einer zweifachen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3 und 4 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach Wortlaut des Gesetzes „möglichst frühzeitig“ durchzuführen, in der die Öffentlichkeit über die „allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ zu informieren ist. Eine solche frühzeitige Beteiligung beinhaltet naturgemäß einen Entwurf des Bebauungsplanes, der noch nicht das endgültige abgeschlossene Stadium erreicht hat. Würde der Bebauungsplan erst in einer solchen Fassung der Öffentlichkeit vorgestellt, wäre dies keinesfalls zu einem „frühzeitigen“ Zeitpunkt erfolgt. Einerseits sollen in der öffentlichen Plandiskussion - gemessen an dem Unterrichts- und Anhörungszweck- ausreichend konkrete Planungsinhalte und -ziele bereits vorliegen, wie sich diese aus der Verpflichtung ergibt, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in die Unterrichtung und der Erörterung einzubeziehen.

Andererseits darf die Planung nicht soweit gediehen sein, dass im Ergebnis bereits ein ausgeformtes, auch verfestigtes Konzept vorliegt. Die Planung muss noch ausreichend variabel sein, soweit nicht planerische „Festpunkte“ zwingend gegeben sind; ob das so ist, kann in der Beteiligung nach § 3 Absatz 1 uneingeschränkt hinterfragt werden.

Als Vorstufe zur öffentlichen Auslegung eines konkreten Planentwurfes (nach § 3 Abs. 2 BauGB) geht es um die Unterrichtung über das generelle Plankonzept, damit die Gemeinde schon in einem frühen Planungsstadium (auch) auf private Betroffenheiten aufmerksam gemacht wird, die Einfluss auf die weitere Ausarbeitung des Planentwurfes haben können.

Die Kritik an der vermeintlichen Nichtbestimmtheit des Bebauungsplanentwurfes geht daher ins Leere, da aus vorgenannten Gründen eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht mit einem vollständig ausgearbeiteten Plan aufweisen kann und darf.

Die zur Bürgerbeteiligung offengelegten Unterlagen bestehen zwar - wie der Anwalt aufgrund seiner persönlichen Überzeugung am 11. Januar 2013 vermeintlich feststellt

haben will - aus 53 Seiten, jedoch nicht als „DIN A5-Heftchen“ ausliegend sondern im gängigen DIN A4-Format in einer Klarsichtfolienmappe.

In DIN A5 waren die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt worden, wobei die Seiten 3-10 tatsächlich als größere DIN A4-Blätter beigefügt waren, um die zeichnerische Darstellung des Entwurfskonzeptes besser erkennen zu können. Keiner der knapp zwanzig beteiligten Behörden hatte Zweifel an der Lesbarkeit der Unterlagen geäußert, ebenso nicht diejenigen Bürger, die die Unterlagen während der Zeit der öffentlichen Auslegung in der Verwaltung einsahen.

Die Unterstellung, dass mit diesem Verfahren ein „bewusster Missbrauch“ betrieben werden könnte, um den in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellten Entwurf letztendlich als offengelegten und damit endgültigen zu klassifizieren, ist absurd und bedarf keiner weiteren Kommentierung.

Abgesehen davon wurde im Gespräch mit der anwaltlichen Vertretung bereits daraufhin gewiesen und ebenso einvernehmlich erkannt, dass Verstöße gegen § 3 Abs. 1 – sei es eine mangelhafte Durchführung der frühzeitigen Beteiligung, sei es ein von § 3 Abs. 1 Satz 2 bzw. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 1 nicht gedeckter Verzicht auf sie – nach § 214 Abs. 1 für die Wirksamkeit von Bebauungsplänen generell unbeachtlich sind, ist diese Diskreditierung der Verwaltung in dieser Form als geradezu unanständig zu bezeichnen.

Darüber hinaus ist das Vorgehen der anwaltlichen Vertretung deutlich als solches zu erkennen, Probleme und Bedenken gegen den Bebauungsplan aufzuwerfen um die Gemeinde in den Konflikt zu bringen, dass im Falle der Nichtberücksichtigung gewisser Forderungen die Rechtskraft des Bebauungsplanes auf dem Spiel stehe und damit dessen Umsetzung wirtschaftliche Nachteile für die Beteiligten erfahre. Es geht hier nur darum, den ansässigen Betrieben Kosten zu Lasten anderer zu ersparen, die im Zusammenhang mit der erstmaligen Erschließung stehen würden. Fachlich fundierte Anregungen sind in beiden Schreiben kaum zu entnehmen.

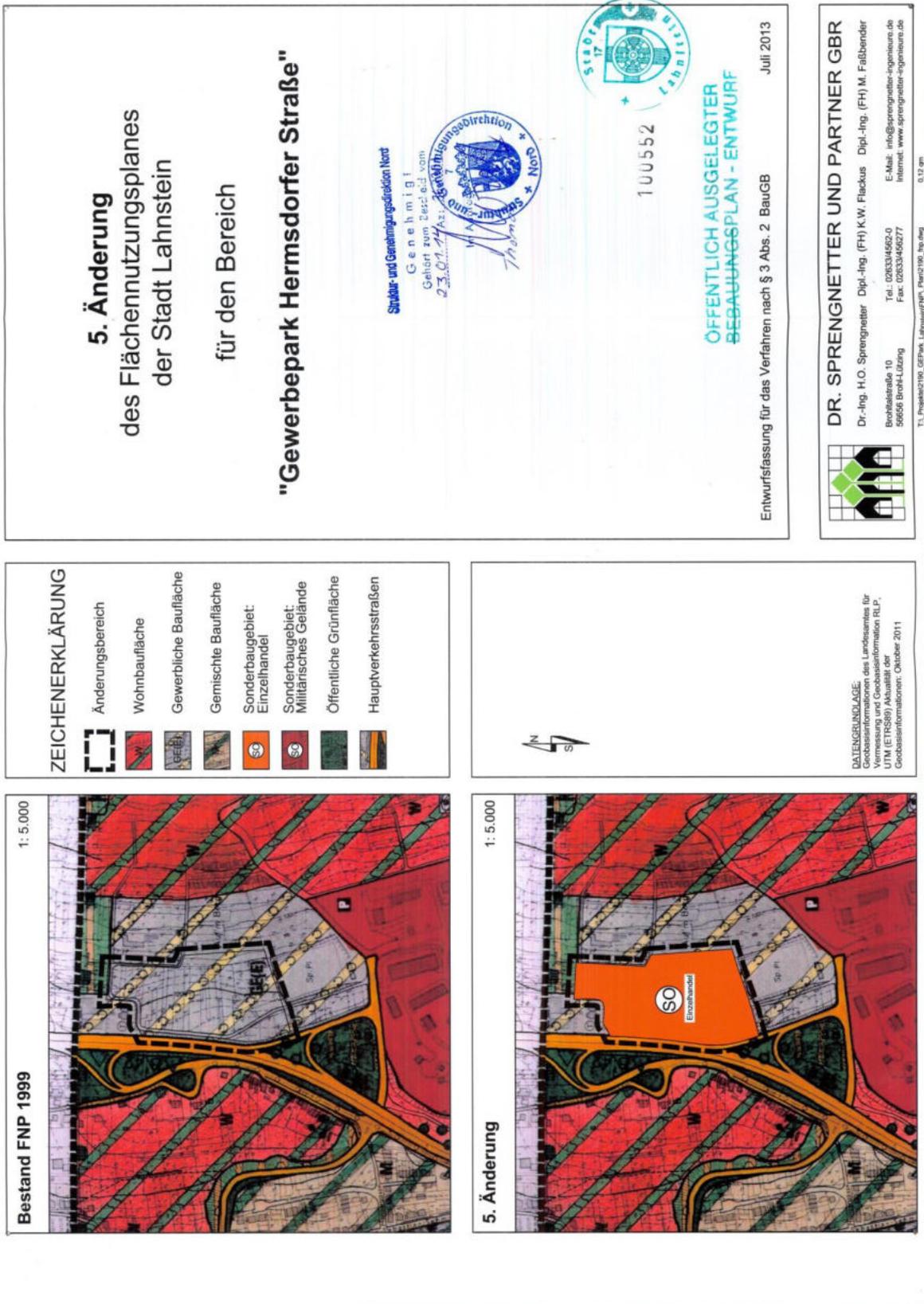
Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 4. März 2013 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung und des ihr zugrunde liegenden Verfahrens nicht vorgenommen wird.

5.5 Darstellung der Planung

Durch die fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein wird die im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 - Gewerbepark Hermsdorfer Straße - dargestellte „Gewerbliche Baufläche“ teilweise in ein „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel“ (laut Legende: „Sonderbaugebiet Einzelhandel (SO)“) umgewandelt.

Maßgeblich ist die separate Planzeichnung im Maßstab 1:5000.

5.5.1 Planzeichnung



5.5.2 Genehmigungsschreiben

 Rheinland-Pfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 20 03 61 | 56003 Koblenz

Per Mail vorab
Gegen Empfangsbekanntnis
Stadtverwaltung Lahnstein
FB 4 - Bauen
Postfach 2180
56108 Lahnstein

Stadtverwaltung Lahnstein
27. Jan. 2014
Anhb.: 4 1
Q 28/01. Stadtplanung

Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-0
Telefax 0261 120-2200
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de
23.01.2014

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner(in)/ E-Mail	Telefon/Fax
36 230 43/16	05. u. 17.12.2013	Michael Querbach	0261 120-2092
Bitte immer angeben! FNPAe5		Michael.Querbach@sgdnord.rlp.de	0261 12088-2092

5. Änderung des Flächennutzungsplanes '99 der Stadt Lahnstein;

Antrag auf Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes '99 gem. § 6 BauGB

Ihr Antragsschreiben vom 05.12.2013 -FNPAe5 (hier eingegangen am 06.12.2013) und 17.12.2013 (Eingang 18.12.2013)

Anlagen: 2 Ordner Verfahrensunterlagen
1 Band Stellungnahmen
Planzeichnung

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren vorbezeichneten Antrag wird hiermit die vom Stadtrat der Stadt Lahnstein in der Sitzung am 21.11.2013 beschlossene 5. Änderung des Flächennutzungsplanes '99 der Stadt Lahnstein gem. § 6 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBuaÄndG) vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr.

1/3

Kernarbeitszeiten 09.00-12.00 Uhr 14.00-15.30 Uhr Freitag: 9.00-13.00 Uhr	Verkehrsanbindung Bus ab Hauptbahnhof Linien 8,9,27,460 bis Haltestelle Stadttheater	Parkmöglichkeiten Parkhaus Görresplatz Behindertenparkplatz: Regierungsstr. vor dem Oberlandesgericht
---	--	---



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
NORD

29 S. 1548) i.V. mit § 1 der LVO über Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch, in der zur Zeit gültigen Fassung, genehmigt.

Ich bitte, die Genehmigung des Flächennutzungsplanes gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Bei Inkraftsetzung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hinzuweisen.

Den Abschluss des Verfahrens bitte ich mir mit einer Ablichtung der Bekanntmachung mitzuteilen und zugleich zwei beglaubigte Kopien des geänderten Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht und den entsprechenden Vermerk beizufügen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Stresemannstr. 3 – 5, 56068 Koblenz
Postfach 200 361, 56003 Koblenz

schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Thomas Vogt

2/3



5.6 Zusammenfassende Erklärung

§ 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches bestimmt, dass die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ortsüblich bekannt zu machen ist, wodurch er wirksam wird. Dem Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Mit der Bauleitplanung zur fünften Änderung des Flächennutzungsplanes '99 der Stadt Lahnstein und anschließender Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 - Gewerbepark Hermsdorfer Straße - wird das Baurecht zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums im neuen zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung Nahversorgung geschaffen.

Diese Zielsetzung resultiert aus dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein sowie dem Umstand, dass die bisher im Flächennutzungsplan vorgenommene Darstellung einer gewerblichen Baufläche in ihrer Umsetzung als „Gewerbepark Hermsdorfer Straße“ seit fast fünfzehn Jahren nicht gelungen war. Die neuerliche Entwicklung gründet auf die verstärkte Nachfrage nach Einzelhandelsflächen und dem Angebot eines potenziellen Investors, der sich bereit zeigte, die hierfür erforderlichen Grundstücke anzukaufen, was das zuvor eingeleitete Bodenordnungsverfahren obsolet macht.

Zur Umsetzung war es zunächst erforderlich, mit dem geplanten Vorhaben eine Abgleichung der Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein vorzunehmen sowie es einer städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse mit anschließender raumordnerischer Prüfung zu unterziehen.

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein für das in Frage kommende Gebiet die Darstellung von gewerblichen Bauflächen vorsah und der daraus entwickelte Bebauungsplan Nr. 29 folgerichtig ein Gewerbegebiet festsetzte, bedurfte es der Durchführung zweier förmlicher Änderungsverfahren.

Der geänderte Flächennutzungsplan beinhaltet eine Planzeichnung mit Begründung, einen Umweltbericht, einen landschaftsplanerischen Beitrag sowie die vorgenannte städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse und das raumordnerische Prüfungsergebnis.

Inhalt des Änderungsverfahrens ist die Darstellung eines „Sonderbaugebietes: Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan sowie die Festsetzung eines „sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum“ im Bebauungsplan.

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

Nach beiden Verfahrensschritten erfolgte die Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und die Beschlussfassung über die gerechte Abwägung der öffentli-

chen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in öffentlichen Sitzungen des Stadtrates.

Das Verfahren wurde mit der Fassung des Feststellungsbeschlusses in der Sitzung des Stadtrates am 21. November 2013 beendet.

Im Zuge der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials wurde eine Würdigung in der Form vorgenommen, dass die Thematik der grundsätzlichen Änderung zum Sondergebiet mit den tangierenden Belangen des Verkehrs und der Erschließung sowie des Landschaftsschutzes beraten wurden. Weitere Themen waren die Geologie und der Bergbau sowie vorgenommene Kritik am Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

Die überwiegend mit der Intention auf eine erhebliche Reduzierung der Einzelhandelsverkaufsflächen im Sondergebiet bis hin zu einer „Null-Lösung“ vorgebrachte Argumentation vieler Stellungnahmen wurde zurückgewiesen, da sie keine nachvollziehbare Belastung der vermeintlich Betroffenen vermitteln konnte. Dies gilt auch für die Bedenken, die die Stadtverwaltung Koblenz gegen eine grundsätzliche Festlegung eines Sondergebietes mit Einkaufsmöglichkeiten vorbrachte. Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger, die Umweltbelange thematisierten, lagen nicht vor.

Alle vorgebrachten Einwände, soweit abwägungsrelevant, wurden geprüft und ausführlich begründet entgegnet. Auf Grund der Verflechtung verschiedener Belange mit- und untereinander wurde den Einwendern bei der abschließenden Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung die vollständige Beschlussfassung des Stadtrates über alle Einzelthemen übersandt.

Im Ergebnis wurde die Planung nach Vollzug der Abwägung dergestalt entwickelt, dass insbesondere die Art der baulichen Nutzung und dabei das Sondergebiet Einkaufszentrum differenzierten Festsetzungen unterzogen wurde, die Verkaufsflächen und Sortimente mit Maximalwerten belegen und andere Nutzungsarten definitiv ausschließen.

Bei Durchführung der geänderten Planung kommt es kurz- bis mittelfristig zur Umgestaltung des Plangebietes. Insbesondere für die Umweltbelange Tiere und Pflanzen treten für den betroffenen Ausschnitt Eingriffswirkungen auf, die sich jedoch, wie die Beeinträchtigung der übrigen Umweltbelange, in recht engen Grenzen halten.

Mit Blick auf die Gesamtstadtentwicklung und den in verschiedenen Gutachten und Konzepten, insbesondere hinsichtlich des Einzelhandels, erarbeiteten Zielsetzungen war die Änderung der Bauleitplanung zur Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches mit der Zweckbestimmung Nahversorgung im Norden von Niederlahnstein unerlässlich.

5.7 Bearbeitungs- und Bestätigungsvermerk

DIE ÄNDERUNG DER BAULEITPLANUNG WURDE BEARBEITET VON

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
FACHBEREICH 4 - STADTPLANUNG

AUF DER GRUNDLAGE DES RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND SEINES
ÄNDERUNGS-ENTWURFES (DR. SPRENGNETTER UND PARTNER, 1999 / 2013)

IN DER FASSUNG DES FESTSTELLUNGSBESCHLUSSES
LAHNSTEIN, 5. DEZEMBER 2013
GEZ. WINFRIED HOSS - STADTPLANER

IN DER VORLIEGENDEN GENEHMIGTEN FASSUNG
LAHNSTEIN, 6. FEBRUAR 2014

GEZ. WINFRIED HOSS – STADTPLANER

**ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DIESE PLANUNG NEBST BEGRÜNDUNG GEGENSTAND DES
AUFSTELLUNGSVERFAHRENS WAR, DASS DIE DARSTELLUNGEN MIT DEM WILLEN DES
STADTRATES ÜBEREINSTIMMEN UND DASS DIE VORGESCHRIEBENEN
VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WURDEN.**

**IN DER FASSUNG DES FESTSTELLUNGSBESCHLUSSES
(DORTIGE SEITE 29) LAHNSTEIN, 5. DEZEMBER 2013
GEZ. PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER**

**IN DER VORLIEGENDEN GENEHMIGTEN FASSUNG
LAHNSTEIN, 7. FEBRUAR 2014**

GEZ. PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER

6 Sechste Änderung vom 26. Oktober 2018

6.1 Einleitung

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Aufgrund der vom Baugesetzbuch geforderten Zweistufigkeit der Planung, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke „vorzubereiten“ und zu „leiten“, ergeben sich die zwei Arten der Bauleitpläne.

Der eigentliche, das Planmäßigkeitsprinzip prägende Bauleitplan ist der Bebauungsplan. Er bestimmt unmittelbar die rechtliche Qualität des Bodens, an ihn knüpfen die planakzessorischen städtebaulichen Instrumente des Baugesetzbuches in der Regel an. Aufgrund dieser rechtlichen Verbindlichkeit und seiner Vollzugseignung kann der Bebauungsplan jedoch nur kleinräumig angelegt sein. Er vermag damit allein die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der gesamten Gemeinde nicht zu lenken und sicherzustellen. § 5 Abs. 1 Satz 1 sieht daher zwingend vor, dass für das gesamte Gemeindegebiet ein Flächennutzungsplan aufzustellen ist. Die Bebauungspläne sind aus diesem zu entwickeln. Insoweit kommt dem Flächennutzungsplan Programmierungsfunktion zu. Das Baugesetzbuch setzt einen doppelten inhaltlichen Rahmen hierfür, nämlich zum einen durch die Orientierung an der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, das heißt, an der auf der Planungshoheit beruhenden entwicklungsplanerischen Konzeption der Gemeinde, und zum anderen durch die Beschränkung auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde, was im Allgemeinen einen Prognose- und damit Planungshorizont von bis zu fünfzehn Jahren bedingt.

Auf der anderen Seite hat der Flächennutzungsplan die Vorgaben aufzunehmen, die in ihn durch eine gemeindliche Entwicklungsplanung, Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder aber vorrangige Fachplanungen gesetzt werden. In dieser Hinsicht kommt dem Flächennutzungsplan Ausführungsfunktion zu.

Der Flächennutzungsplan hat also eine doppelte Aufgabe: Umsetzung übergeordneter Planungen und Steuerung nachfolgender Planungen, gegebenenfalls aber auch Steuerung nachfolgender Bodennutzungen. Dabei ist der Flächennutzungsplan Gesamtplan insoweit, als er auf die Bodennutzung bezogen ist. In dieser Hinsicht konzentriert der Flächennutzungsplan in sich die Aussagen zahlreicher Fachplanungen der Gemeinde, wie beispielsweise der Verkehrsplanung oder der Ver- und Entsorgungsplanung. Fachplan dagegen ist der Flächennutzungsplan insoweit, als er zwar andere Fachplanungen zusammenfassend darstellt, aber eben nur unter dem fachlichen Gesichtspunkt ihres Boden- oder Raumbezuges. Andere Aspekte, wie vor allem die Investitionsplanung bleiben beim Flächennutzungsplan außer Betracht.

Bei der Ausführung ist die Gemeinde bei der Flächennutzungsplanung nicht auf den bloßen Vollzug beschränkt. Zum einen erfüllt der Flächennutzungsplan insoweit eine Koordinierungsfunktion. Die vielfältigen, sich alle auf dasselbe Gemeindegebiet beziehenden Planungen werden bei der Flächennutzungsplanung zusammengeführt und müssen gegebenenfalls miteinander in Einklang gebracht werden. Hier wird sich oftmals die Notwendigkeit ergeben, bislang unausgetragene Zielkonflikte abzarbeiten. Der Gemeinde erwächst so ein nicht geringer eigener Gestaltungsspielraum. Soweit vorrangige Planungen sich räumlich auf die Festlegung der Gemeinde oder eines Gemeindeteils beschränken, erfüllt der Flächennutzungsplan auch eine Allokationsfunktion, indem er den genauen Standort bestimmter Anlagen oder Flächen innerhalb der Gemeinde bestimmt. Soweit solcher Gestaltungsspielraum nicht vorhanden ist, etwa weil eine parzellenscharfe Planung lediglich zu übernehmen ist, kommt dem Flächennutzungsplan immerhin noch Informationsfunktion zu.

Aus dieser komplexen Aufgabenstellung des Flächennutzungsplans folgt, dass er zwar auf die Bodennutzung beschränkt ist, in seinen Wirkungen jedoch weit über Bodennutzungsaspekte hinaus in den kommunalpolitischen und wirtschaftlichen Bereich hinein Folgewirkungen auslöst.

Dementsprechend fordert § 5 Abs. 1 Satz 1, dass der Flächennutzungsplan nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde aufzustellen ist. Es wird also nicht nur eine planerisch optimale Lösung verlangt, sondern eine Einbettung des Flächennutzungsplans in die absehbare und gewünschte gemeindliche Entwicklung. Diese Einbindung in und aus Richtung auf die Entwicklung der Gemeinde in ihren verschiedensten Bereichen erfordert, wenn sie nicht inhaltsleere Formel bleiben soll, einen Prozess der Planaufstellung, in den sowohl die planerischen Vorstellungen der gemeindlichen Fachbehörden als auch die politischen Entwicklungsvorstellungen des Rates Eingang finden müssen. Analyse der Lage, Prognose der Entwicklung und Programmierung der anzustrebenden Ziele sind daher zentrale Elemente bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans. Die Programmierungsfunktion des Flächennutzungsplans, sein Charakter als Zweckprogramm, tritt hier deutlich hervor. Aus dieser Funktion folgt auch die Beschränkung des Flächennutzungsplans auf bloße „Grundzüge“

6.1.1 Die Wirkungen des Flächennutzungsplans

Insgesamt ist der Flächennutzungsplan von unbestrittener Nützlichkeit. Im Idealfall koordiniert er die flächenbezogenen Planungen einer Gemeinde, trifft die wichtigsten Standortentscheidungen, informiert die Bürger, Unternehmen und interessierten Dienststellen der öffentlichen Verwaltung über die räumliche Gesamtplanung der Gemeinde und enthält auf diese Weise ein kompaktes, jedermann zugängliches Entwicklungsprogramm für das gesamte Gemeindegebiet.

Der Flächennutzungsplan stellt - anders als der Bebauungsplan - keine verbindliche Rechtsnorm dar. Er wird von der Gemeinde nicht als Satzung beschlossen, sondern nur als verwaltungsinternes Planwerk. Aus dem Flächennutzungsplan allein kann niemand

Ansprüche herleiten, insbesondere nicht den Anspruch auf eine Baugenehmigung. Dennoch geht von ihm nicht unerhebliche Bindungswirkung aus.

Am wichtigsten ist die Bindungswirkung des Flächennutzungsplans für nachfolgende Bebauungspläne. Sie müssen aus ihm „entwickelt“ werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Eine gewisse Bindungswirkung hat der Flächennutzungsplan nicht nur für nachfolgende Bebauungspläne, sondern auch für die Genehmigung von Einzelvorhaben. Dies gilt zwar nicht in Gebieten nach § 34 BauGB, also innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, wohl aber im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Bindungswirkungen aus dem Flächennutzungsplan gibt es schließlich noch gegenüber anderen Planungsträgern. Deren Planungen heißen im Unterschied zur integrierenden Bauleitplanung „Fachplanungen“; diese anderen Planungsträger müssen als Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans beteiligt werden. Sie müssen in diesem frühzeitigen Stadium die Gemeinde darüber unterrichten, welche Vorhaben sie planen und der Gemeinde damit Gelegenheit geben, sich auf diese Planungen einzurichten. Wenn die Träger öffentlicher Belange nicht durch einen förmlich erhobenen Widerspruch zu erkennen gegeben haben, dass sie Vorhaben durchführen wollen, die mit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzung der Fläche unvereinbar sind, dann müssen sie sich nach der Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans an dessen Vorgaben anpassen.

In der kommunalen Praxis ist es mit der erstmaligen und einmaligen Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht getan. Vielmehr muss dieser Plan ständig fortgeschrieben und den laufenden Entwicklungen angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan ist als hoheitliche Maßnahme eigener Art anzusehen, der keine Rechtsnormqualität zukommt. In der Plansystematik des Baugesetzbuches kommt ihm nur verwaltungsinterne Bedeutung als Vorbereitung für den allein außen verbindlichen Bebauungsplan zu.

Unmittelbarer Rechtsschutz für den Bürger gegen Darstellungen eines Flächennutzungsplans ist daher, anders als bei den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, nicht möglich. Lediglich eine Nachbargemeinde kann wegen der Darstellungen eines Flächennutzungsplans Feststellungsklage erheben, soweit sie die aus § 2 Abs. 2 BauGB begründete Pflicht zur Abstimmung verletzt sieht.

Gleichwohl äußert auch der Flächennutzungsplan Wirkungen von erheblicher Reichweite. So wertet der Grundstücksmarkt die Ausweisung von Grund und Boden als Bauland in einem Flächennutzungsplan als Qualitätssteigerung des etwa vorhandenen Ackerlands und bewertet die Grundfläche als Bauerwartungsland erheblich höher als vordem. Andere Folgerungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zieht das Baugesetzbuch selbst. Neben dem bereits erwähnten Erfordernis der Entwicklung von Bebauungsplänen aus einem Flächennutzungsplan ist unter anderem die Anpassungspflicht gemäß § 7 BauGB zu nennen.

6.1.2 Anpassung an den Flächennutzungsplan

Öffentliche Planungsträger, die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt sind, haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben. Macht eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erforderlich, haben sie sich unverzüglich mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen. Kann ein Einvernehmen zwischen der Gemeinde und dem öffentlichen Planungsträger nicht erreicht werden, kann der öffentliche Planungsträger nachträglich widersprechen. Der Widerspruch ist nur zulässig, wenn die für die abweichende Planung geltend gemachten Belange, die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden städtebaulichen Belange, nicht nur unwesentlich überwiegen.

Die Arten der Bauleitpläne werden in § 1 Abs. 2 BauGB geregelt, nämlich der als vorbereitender Bauleitplan bezeichnete Flächennutzungsplan und der als verbindlicher Bauleitplan bezeichnete Bebauungsplan. Die Bauleitplanung ist also eine zweistufige Planung. Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Plan für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Er stellt nicht das schon im Einzelnen bestimmte „Bauland“ oder die genauen Verkehrsflächen dar, sondern nur „grobmaschig“ Bauflächen, Baugebiete, Verkehrsflächen usw. Der Bebauungsplan enthält dem gegenüber die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bietet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Die Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Diese auf der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie beruhende kompetenzrechtliche Regelung wird durch Abs. 3 inhaltlich aufgefüllt. Die Gemeinden haben danach Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

6.1.3 Anpassung an Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Um Anpassungspflichten zu begründen, haben die Programme und Pläne der Raumordnung und Landesplanung mindestens diejenigen Ziele zu enthalten, die räumlich und sachlich zur Verwirklichung der Grundsätze des § 2 ROG (Bundesraumordnungsgesetz) erforderlich sind. Diese „Ziele“ müssen verbindlich sein, wenn sie Anpassungspflichten für die Fachplanungen, aber auch für die Bauleitplanung begründen sollen. Dabei sind „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ von Skizzen, Planungsideen, Gutachten usw. zu unterscheiden, die nur Empfehlungen enthalten. Das Ziel muss genügend genau bestimmt sein und es muss von der Aufgabenstellung der überörtlichen Planung her geboten sein.

6.1.4 Die Hauptinhalte des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan soll die vorhandene (soweit sie beibehalten werden soll) und die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen darstellen. Er ist Grundlage und Rahmen für die Bebauungspläne.

Bei den Darstellungen eröffnet § 5 Abs. 2 BauGB der Gemeinde im Rahmen der Erfordernisse, die sich aus § 1 BauGB ergeben, einen weiten Gestaltungsspielraum. Dass der Katalog des § 5 Abs. 2 BauGB der planerischen Freiheit der Gemeinde keine inhaltliche Grenze zieht, erweist sich in der Verwendung des Wortes „insbesondere“ in der einleitenden Formulierung. Die Gemeinde kann also weitere Darstellungen als im Katalog vorgesehen treffen, sie kann vor allem auch die Darstellungen weitergehend differenzieren. Jedoch kann im Flächennutzungsplan nicht etwas dargestellt werden, was nach dem abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann; dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB könnte dann insoweit nicht Genüge getan werden.

Aus der Zweistufigkeit der Bauleitplanung ergeben sich darüber hinaus auch inhaltliche Grenzen hinsichtlich der Genauigkeit der Planaussage. Denn nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“. Dies bedeutet, dass die Gemeinde im Flächennutzungsplan Raum für eine weitere inhaltliche Konkretisierung der Darstellung lassen muss. Welche Darstellungen erforderlich sind, ergibt sich allein aus § 1 des Baugesetzbuches und aus der Plankonzeption der Gemeinde. Das Baugesetzbuch lässt den Gemeinden auch Spielraum hinsichtlich eines weniger an Darstellungen, je nach Funktion, die die Gemeinde dem Flächennutzungsplan beimisst. Die Darstellungsschärfe kann auch innerhalb eines Flächennutzungsplans unterschiedlich sein, je nachdem, wie konkret oder noch vorläufig die gemeindlichen Nutzungsvorstellungen für ein Gebiet bereits entwickelt sind.

6.2 Sechste Änderung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein stammt aus dem Jahre 1999. Er war in der Zeit von 1990 bis 1999 aufgestellt worden.

In den Folgejahren war er für Teilflächen in fünf weiteren Verfahren geändert worden. Die drei Änderungen „Auf der Höhe“, „Koblenzer Straße“ und „Wehrbereichsverpflegungsamt“ waren am 8. Juli 2005, 8. April 2005 und 25. November 2005 in Kraft getreten. Eine vierte Änderung („Hohenrhein“) wurde am 6. September 2004 von der Höheren Verwaltungsbehörde (SGD Nord) versagt. Die fünfte Änderung („Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße“) ist am 14. Februar 2014 in Kraft getreten.

6.2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 2. März 2017 (GVBl. S. 21);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771);
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583);
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295);
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57).

6.2.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile sind:

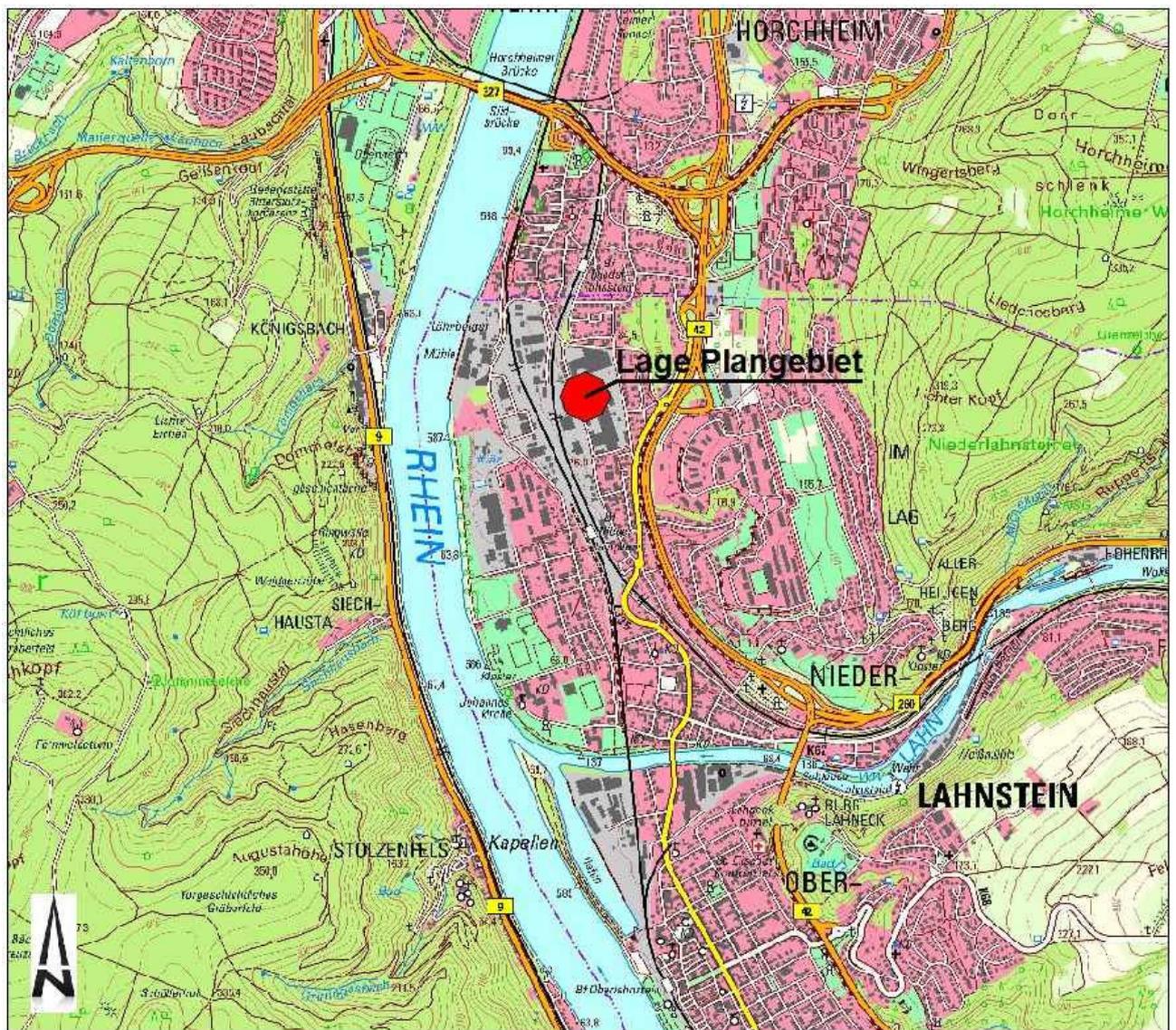
- die vorliegenden Unterlagen als „Planung und Begründung“ mit Darstellung der Änderung, wie im Abschnitt 6.2.6 auf Seite 315 beschrieben und abgebildet

Beigefügt ist:

- Umweltbericht, erstellt durch das Fachbüro SAI (Stadtplanung Architektur Immissionschutz) vom 8. September 2017, Verfasser Dipl.-Ing. Christian Deichmüller (Anlage U);
- Fachbeitrag Naturschutz, erstellt durch Kocks Consult GmbH vom August 2016, Verfasser Dipl.-Ing. Michael Mansfeld und Dipl.-Biol. Erika Tönnies; einschließlich einer separaten Artenschutzfachlichen Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf Fledermäuse und einheimische Vogelarten, erstellt durch BLU, Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung vom Juli 2016, Verfasser Dr. rer. nat. Günter Sonntag (Anlage N);

- Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Lahnstein, erstellt durch Stadt+Handel vom 10. November 2015, Verfasser Dipl. Ing. Marc Föhler und Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder (Abschnitt 6.6, Seite 379 ff.) sowie die entsprechende Stellungnahme zu diesbezüglich vorgebrachten Eingaben der gleichen Verfasser vom 6. März 2018 (in die Abwägung integriert, Seite 361 ff.);
- Raumordnerisches Prüfungsergebnis gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlG für das Vorhaben „Geplante Verlagerung des L-Marktes“ vom 16. März 2016, herausgegeben durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz (Abschnitt 6.7, Seite 432 ff.).

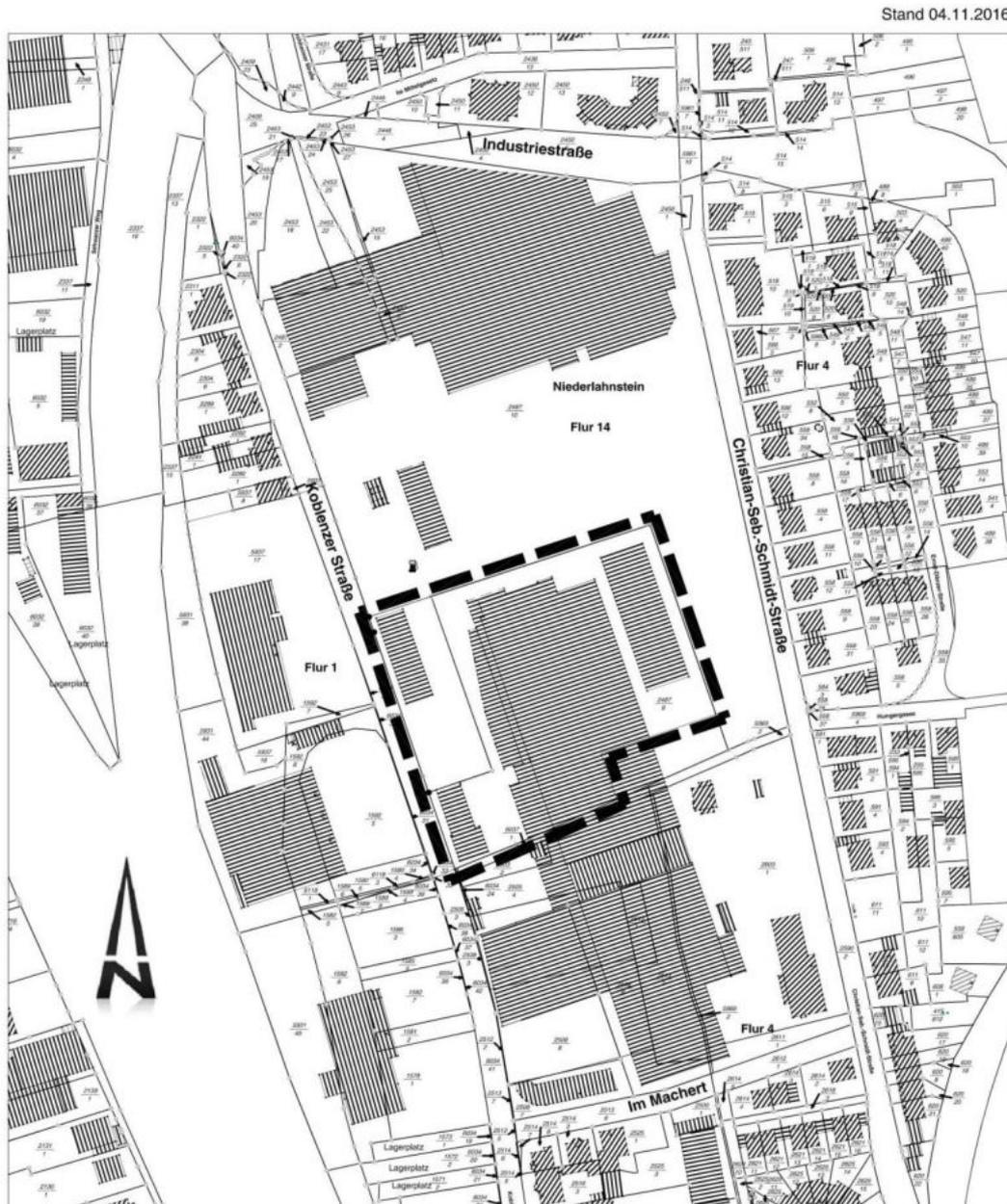
6.2.3 Lage des Plangebietes



Übersichtslageplan o.M.

© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2016, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

6.2.4 Geltungsbereich



6.2.5 Anlass der Änderung

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

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

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

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

Beide Bedingungen korrespondierten dahingehend, dass ein Vorrang des produzierenden Gewerbes bei der weiteren Entwicklung als realitätsfremd anzusehen war. Im produzierenden Gewerbe ist bei Neuansiedlungen mit einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von mindestens 200-300 m² Bruttobauland pro Arbeitsplatz zu rechnen. Da eine derart extensive Flächennutzung aufgrund der topographischen als auch städtebaulichen Situation in der Stadt Lahnstein nicht realisierbar sei, müsse die verstärkte gewerbliche Entwicklung der Stadt Lahnstein im tertiären Bereich (Dienstleistungen) gesucht werden - dies auch unter dem von der Landesplanung selbst dargelegten Problem der langfristigen Entflechtung der starken Gemengelage im Stadtbereich von Lahnstein.

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

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

Damals belief sich die Ausweisung im Flächennutzungsplan auf knapp dreißig Hektar Gewerbebaufläche, von denen allein elf Hektar auf das Gelände des Güterbahnhofes entfielen.

In der Summe entstand so ein Überangebot an Gewerbebauflächen in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, das mangels tatsächlicher Verfügbarkeit bis heute nicht genutzt werden konnte.

Noch während der Flächennutzungsplanung war das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet worden, um in dem von Chr.-Seb.-Schmidt-Straße, Im Machert, Koblenzer Straße und Im Mittelgesetz umschlossenen Gebiet das Baurecht für den damals im Entstehen befindlichen „Baumarkt“ als auch für das südlich anschließende Gewerbegebiet zu schaffen. Seit 1994 ist dieser Bebauungsplan mit der Nr. 17 rechtskräftig.

Das Gewerbegebiet war unter der Vorgabe entwickelt worden, hier neben dem Baumarkt keine weiteren Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln und somit die gewerbliche Nutzung zu sichern.

Da seit über zwanzig Jahren keine Investoren Interesse an einem Ankauf der Flächen zur Ansiedlung von Unternehmen in der vom Plan vorgegebenen Größenordnung äußerten, stellte sich die Notwendigkeit einer zumindest teilweisen Neuordnung des Gebietes in Frage.

Die verhaltene Nachfrage nach geeigneten kleinen und mittelgroßen Gewerbegrundstücken konnte in den letzten Jahren insbesondere durch die Baureifmachung des Didiergeländes gedeckt werden.

Gleichzeitig ist seit nach den Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ein deutlicher Rückgang der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort zu verzeichnen; am 30. Juni 2015 waren es noch 5.682. Dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan lagen hingegen noch Zahlenwerte zugrunde, die einen Bedarf an Gewerbebauflächen mit dem damaligen Anstieg der Beschäftigtenzahl von 7.964 aus dem Jahr 1970 bis hin zu 8.299 im Jahr 1987 begründeten. Insoweit waren die damaligen Berechnungen der für Lahnstein erforderlichen Gewerbebauflächen von einem Trend ausgegangen, der sich anschließend nicht mehr bestätigt hatte. Letztlich haben diese Prognosen nicht dazu beitragen können, die Nachfrage an Gewerbegrundstücken tatsächlich zu erhöhen.

Dagegen war die Suche nach Grundstücken zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in den letzten Jahren zusehends gestiegen.

Nicht nur im Bereich der Koblenzer Straße, wo sich bereits mehrere Einzelhändler etabliert haben, sondern auch in den übrigen gewerblich nutzbaren Flächen des Stadtgebietes, so im Didiergelände, auf den Flächen des ehemaligen Verpflegungsamtes und des Güterbahnhofes, auf dem Markplatz Niederlahnstein, im Ahlerhof, in der Süddallee, im Gewerbegebiet an der Dr.-Walter-Lessing-Straße, an der Gemarkungsgrenze zu Braubach und nicht zuletzt auch im Bereich des „Gewerbeparks Hermsdorfer Straße“, wo es vor zwei Jahren zu einer Neuweisung von Sondergebietsflächen kam. In keinem anderen dieser Gebiete war es gewollt, das Baurecht für den sogenannten „großflächigen Einzelhandel“ mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche herzustellen; zum Teil wurde es sogar durch Beschluss entsprechender Satzungen ausgeschlossen.

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

Die theoretische Deckung einer potenziellen Nachfrage ist allein durch das Vorhandensein der gewerblichen Bauflächen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes Oberlahnstein möglich. Es sprechen viele Gründe dafür, eher diese Flächen für die künftige gewerbliche Entwicklung Lahnsteins vorzuhalten als den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17. Insoweit soll das Potenzial des Güterbahnhofes nicht durch parallel angebotene Konkurrenzflächen, die für andere Zwecke attraktiver sein können, geschmälert werden.

Angesichts der häufig nachgefragten Einzelhandelsnutzung und eines Investors, der bereit ist, die hierfür erforderlichen Grundstücke anzukaufen, bietet sich die Ausweisung eines Sondergebietes für den (großflächigen) Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 17 an. Hierfür ist das Gebiet auch aus dem Umstand geeignet, dass Einzelhandel entlang der Koblenzer Straße bereits vorhanden ist. Darüber hinaus sprechen Lage und Anbindung des Gebietes grundsätzlich dafür.

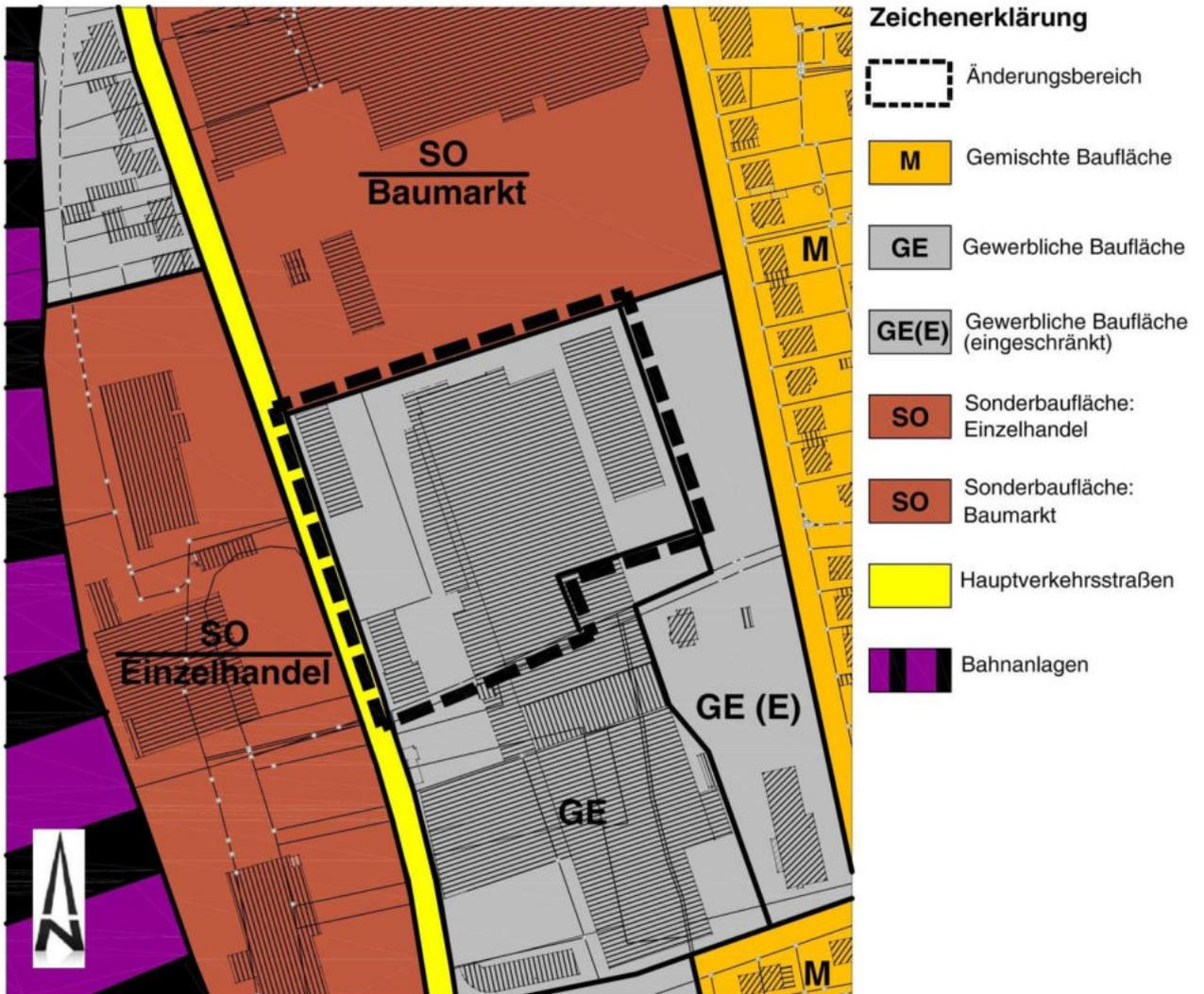
6.2.6 Darstellung der Änderung

Durch die sechste Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein werden Teilbereiche der östlichen Seite der Koblenzer Straße in der Größenordnung von etwa 1,2 Hektar in eine Sonderbaufläche „SO: Einzelhandel“ umgewandelt.

Dabei soll nachfolgender Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 6. Februar 2018, eingegangen am 7. Februar 2018 (siehe Seite 348) - Rechnung getragen werden: „Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung insofern keine Bedenken, wenn (...) entsprechende Festsetzungen über die zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen, die den Zielen des Einzelhandelskonzeptes entsprechen. Dies gilt auch für die vorhandenen Bauleitpläne im übrigen Zentralen Versorgungsbereich - insbesondere für den Bereich des Altstandortes, der an den Zielen des Einzelhandelskonzeptes auszurichten ist. Ziel sollte es sein, dass nur solche Sortimente zulässig sind, die der Tabelle Nr. 21 auf Seite 78 des Einzelhandelskonzeptes entsprechen.“

6.2.6.1 Geltender Flächennutzungsplan (unmaßstäblicher Ausschnitt)

Bestand FNP 1999

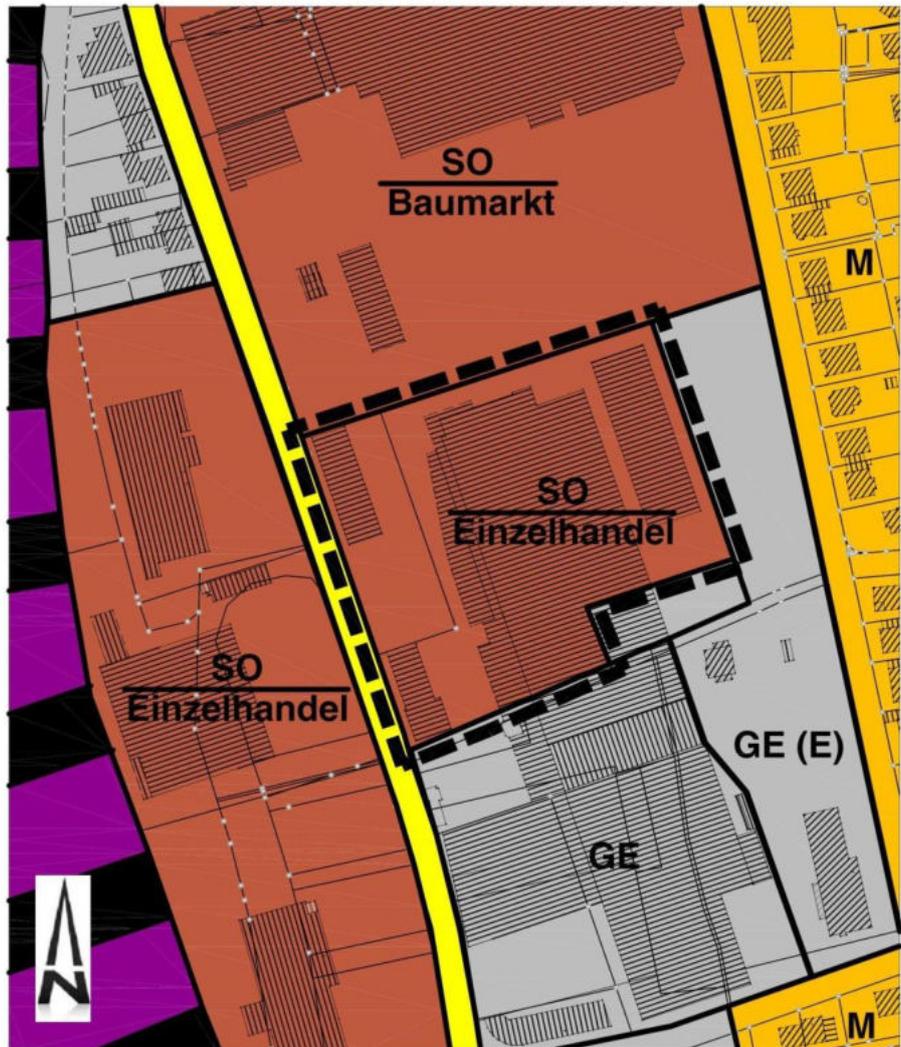


6.2.6.2 Geänderter Flächennutzungsplan (unmaßstäblicher Ausschnitt)³²

6. Änderung

Zeichenerklärung

	Änderungsbereich
	Gemischte Baufläche
	Gewerbliche Baufläche
	Gewerbliche Baufläche (eingeschränkt)
	Sonderbaufläche: Einzelhandel
	Sonderbaufläche: Baumarkt
	Hauptverkehrsstraßen
	Bahnanlagen



6.3 Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung folgt in einem aufwändigen Verfahren über mehrere Schritte. Im Gegensatz zu der üblichen Bauleitplanung, die nahezu vollständig in den Händen der Planungshoheit ausübende Gemeinde gelegt ist, bedarf es bei der Ausweisung von Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels eines mehrstufigen Verfahrens, das auf der Ebene der Landesentwicklung beginnt.

³² Durch eine Verwechslung war die auf der Homepage der Stadt Lahnstein während der ersten Öffentlicher Auslegung als separate PDF-Datei (FNPAe6 Offenlage WWW Planzeichnung) eingestellte Planzeichnung nicht identisch mit der hier in diesen Unterlagen abgedruckten Fassung. Der süd-östliche Einschnitt in die Änderungsfläche war dort nicht herausgenommen worden.

6.3.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV

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

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

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

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

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

der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Als begrenzte Randsortimente können hier auch innenstadtrelevante Sortimente enthalten sein (Ziel Z 59).

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

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

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

Das Landesentwicklungsprogramm erkennt, dass der großflächige Einzelhandel einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Zentralen Orte leistet. Die städtebauliche Integration des Einzelhandels soll spürbare Schwächungen von Innenstadt Funktionen vermeiden. Nach dem Ziel Z 58 ist bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen Integrierten und Ergänzungsstandorten sicher zu stellen und in kommunalen Einzelhandelskonzepten zu begründen. Dabei sind auch die Ergänzungsstandorte analog zu den städtebaulich integrierten Bereichen aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept abzuleiten, dass kommunalspezifische Aussagen zur Zentrenrelevanz des Sortiments enthalten muss. Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes selbst oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt wird.

Zur Steuerung der Entwicklung außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche soll auch eine Ausweisung von Ergänzungsstandorten erfolgen. Diese betreffen insbesondere die Standorte auf der „grünen Wiese“. Innenstadtrelevanten Sortimente sollen dort in der Regel nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsflächen umfassen. Eine Begrenzung

der absoluten Größenordnung ist im Rahmen der raumordnerischen Prüfung von Vorhaben vor dem Hintergrund möglicher Beeinträchtigungen der Zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten Zentralen Orte zu prüfen.

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

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

6.3.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein

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

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

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

Eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung durch Bebauungspläne ist in der Regel nur auf der Grundlage eines fundiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu rechtfertigen und rechtssicher durchzusetzen. Für ein solches Konzept müssen die tatsächlichen Verhältnisse, insbesondere die Angebots- und Nachfrage-Struktur im Einzelhandel untersucht, die bestehenden Versorgungsschwerpunkte städtebaulich bewertet und die Rahmenbedingungen und Spielräume für künftige Entwicklungen solide

abgeschätzt werden. Aus diesen handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen können dann die Entwicklungsziele abgeleitet sowie die Zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte für die großflächigen Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Hauptsortimenten räumlich und funktional bestimmt werden. Außerdem wird auf der Basis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele eine ortsspezifische Liste der nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimente festgelegt. Standortkonzept und Sortimentsliste werden dann durch bestimmte Grundsätze für die räumliche Steuerung des Einzelhandels miteinander zu sogenannten „Ansiedlungsregeln“ verknüpft.

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

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

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

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

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

Zur Erfassung und Bewertung der Einzelhandelssituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale war zuvor im August 2010 eine flächendeckende Vollerhebung des Ladeneinzelhandels geführt worden. Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistete, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen konnten und sämtliche Zwischenschritte mit einem breitbesetzten Gremium diskutiert wurden.

6.3.3 Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten

Zum Vorhaben wurde ein Gutachten durch das Büro Stadt+Handel, Dortmund, erarbeitet, das ab Seite 379 abgedruckt ist.

6.3.4 Raumordnerische Prüfung

Für die Einzelhandelsansiedlung wurde gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlG eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt, deren Ergebnis ab Seite 432 abgedruckt ist.

6.3.5 Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein

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

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

6.3.6 Landesplanerische Stellungnahme

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

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

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

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

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

6.3.7 Umweltbericht

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

Umfang und Detaillierungsgrad, der für die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, wurde von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

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

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

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

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

Die Inhalte des Umweltberichtes werden ergänzt durch Aussagen aus dem Fachbeitrag Naturschutz, einschließlich einer separaten Artenschutzfachlichen Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf Fledermäuse und einheimische Vogelarten.

6.4 Verfahren zur Änderung

6.4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 3. November 2016 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich östlich der Koblenzer Straße einzuleiten.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig mit der anstehenden Beteiligungen der Öffentlichkeit im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 46 am 18. November 2016 bekannt gemacht.

6.4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer einwöchigen öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 28. November 2016 bis 2. Dezember 2016 statt. Sie wurde am 18. November 2016 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 46 bekannt gemacht. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 6.5.1.1.1 ab Seite 329 gelistet.

6.4.3 Beteiligung der Behörden

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 21. November 2016 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

Mit Fristsetzung von einem Monat - entsprechend dem 24. Dezember 2016 - 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 Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz;
- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, Koblenz.

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte für die Flächennutzungsplanung wurden vorgebracht von:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - mit Schreiben vom 8. Dezember 2016, eingegangen per Email am 8. Dezember 2016;
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main - mit Schreiben vom 23. Dezember 2016, eingegangen am 23. Dezember 2016 und mit Schreiben vom 28. Dezember 2016, eingegangen am 29. Dezember 2016;
- Energienetze Mittelrhein, Koblenz - mit Schreiben vom 9. Dezember 2016, eingegangen am 14. Dezember 2016;
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Schreiben vom 30. November 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016;
- Handwerkskammer Koblenz, Koblenz - mit Schreiben vom 12. Dezember 2016, eingegangen am 12. Dezember 2016;
- Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 20. Dezember 2016, eingegangen am 21. Dezember 2016;

- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Diez - mit Schreiben vom 12. Dezember 2016, eingegangen am 19. Dezember 2016;
- Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur - mit Schreiben vom 21. Dezember 2016, eingegangen am 23. Dezember 2016.

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 6.5.1.2.1 ab Seite 332 gelistet. Spätere Stellungnahmen waren nicht zu verzeichnen.

6.4.4 Erste Abwägung

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

Behandelt und geprüft wurden alle Stellungnahmen die fristgerecht eingegangen waren. Die unmittelbar anschließend vorgenommene Nummerierung erfolgte in alphabetischer Reihe.

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 22. Dezember 2017 mitgeteilt.

6.4.5 Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 26. Oktober 2017 die Planung in der damals vorliegenden Fassung anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichen Auslegung beauftragt.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 2. Januar 2018 bis 1. Februar 2018 statt. Sie wurde am 22. Dezember 2017 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 51 bekannt gemacht.

Öffentlich ausgelegt wurden die Bestandteile der Bauleitplanung wie im Abschnitt 6.2.2 auf Seite 310 gelistet sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die in diese Begründung integriert sind.

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 der Flächennutzungsplan-Änderung auch im Internet auf der Homepage der Stadt Lahnstein und im GeoPortal.rlp als zentrales Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz bereitgestellt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden mit Schreiben vom 22. Dezember 2017 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

- Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur;
- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, Koblenz.

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte für die Flächennutzungsplanung wurden vorgebracht von:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn - mit Email vom 3. Januar 2018;
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main - mit Schreiben vom 4. Januar 2018, eingegangen am 9. Januar 2018;
- Energienetze Mittelrhein, Koblenz - mit Email vom 26. Januar 2018;
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Schreiben vom 18. Januar 2018, eingegangen am 22. Januar 2018;
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz - mit Email vom 23. Januar 2018;
- Handwerkskammer Koblenz, Koblenz - mit Schreiben vom 30. Januar 2018, eingegangen per Email am 30. Januar 2018;
- Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Fax vom 23. Januar 2018 (mit Wiederholung der Inhalte seines Schreibens vom 16. Dezember 2016, die bereits berücksichtigt wurden);
- Landesbetrieb Mobilität Diez - mit Schreiben vom 9. Januar 2018, eingegangen am 10. Januar 2018;
- Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Mainz - mit Schreiben vom 2. Januar 2018, eingegangen am 8. Januar 2018.

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind in den Abschnitten 6.5.1.1.2 ab Seite 330 (Öffentlichkeit) und 6.5.1.2.2 ab Seite 342 (Behörden) gelistet.

6.4.6 Zweite Abwägung

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

Behandelt und geprüft wurden alle Stellungnahmen die fristgerecht eingegangen waren. Die unmittelbar anschließend vorgenommene Nummerierung erfolgte in alphabetischer Reihe.

Über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 5. April 2018 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mitgeteilt.

6.4.7 Ursprünglich beabsichtigter Abschluss des Verfahrens

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 5. April 2018 den Feststellungsbeschluss über die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 gefasst.

Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde mit Schreiben vom 6. April 2018 am gleichen Tag per Boten der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord zur Genehmigung zugestellt.

Die SGD Nord hat den Antrag auf Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 wegen Verstoß gegen § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sowie § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 3. Juli 2018, eingegangen 4. Juli 2018, abgelehnt.

6.4.8 Zweite Öffentliche Auslegung

Die zweite Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 6. August 2018 bis 27. August 2018 statt. Sie wurde am 27. Juli 2018 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 30 bekannt gemacht.

Öffentlich ausgelegt wurden die Bestandteile der Bauleitplanung wie im Abschnitt 6.2.2 auf Seite 310 gelistet sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die in diese Begründung integriert sind.

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 der Flächennutzungsplan-Änderung auch im Internet auf der Homepage der Stadt Lahnstein und im GeoPortal.rlp als zentrales Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz bereitgestellt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten, soweit sie nicht bei der ersten öffentlichen Auslegung bereits keine abwägungsrelevanten Inhalte vorgebracht hatten, wurden mit Schreiben vom 25. Juli 2018 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur.

Eine fristgemäße Stellungnahme ohne abwägungsrelevante Inhalte für die Flächennutzungsplanung wurden vorgebracht von:

- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 14. August 2018, eingegangen am 16. August 2018.

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind in den Abschnitten 6.5.1.1.3 ab Seite 331 (Öffentlichkeit) und 6.5.1.2.3 ab Seite 354 (Behörden) gelistet.

6.4.9 Dritte Abwägung

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

Behandelt und geprüft werden alle Stellungnahmen die fristgerecht eingegangen waren. Die unmittelbar anschließend vorgenommene Nummerierung erfolgte in alphabetischer Reihe.

Über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 13. September 2018 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mitgeteilt.

6.4.10 Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 13. September 2018 den Feststellungsbeschluss über die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 gefasst.

6.4.11 Bestätigung der bisherigen Verfahrensschritte

Es wird bestätigt, dass diese Unterlagen Gegenstand des bisherigen Aufstellungsverfahrens waren, dass die Darstellungen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Lahnstein, 13. September 2018

gez. Peter Labonte
(Oberbürgermeister)

6.4.12 Vorlage bei der Höheren Verwaltungsbehörde

Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde mit Schreiben vom 14. September 2018 am gleichen Tag per Boten der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord zur Genehmigung zugestellt.

6.4.13 Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde

Die SGD Nord hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 gemäß § 6 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt und dies der Stadtverwaltung Lahnstein mit Schreiben vom 5. Oktober 2018, Zeichen 36 230 /43-06 - eingegangen am 10. Oktober 2018 - mitgeteilt.

6.4.14 Bestätigungsvermerk des Oberbürgermeisters

Es wird bestätigt, dass diese Unterlagen Gegenstand des Aufstellungsverfahrens waren, dass die Darstellungen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Lahnstein, 17. Oktober 2018

gez. Peter Labonte
(Oberbürgermeister)

6.4.15 Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) wurde anschließend am 26. Oktober 2018 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 43 bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass jedermann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit der Bekanntmachung wurde die Flächennutzungsplan-Änderung wirksam.

6.5 Abwägung

6.5.1 Abwägungsrelevante Eingaben

6.5.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

6.5.1.1.1 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

6.5.1.1.1.1 [REDACTED] - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 6.5.2.1 auf Seite 355.

**6.5.1.1.1.2 [REDACTED] - mit Schreiben vom
2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016**

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 6.5.2.1 auf Seite 355.

6.5.1.1.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

**6.5.1.1.2.1 [REDACTED] - mit
Schreiben vom 1. Februar 2018 sowie vom 19. März 2018, eingegangen am
20. März 2018**

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 6.5.2.1 auf Seite 355; Thematik der Kritik am Verträglichkeitsgutachten, Abschnitt 6.5.2.5 auf Seite 361. Die Thematik der Anbindung des Baugebietes / Verkehr, die Thematik der Kritik am Umweltbericht und dem Fachbeitrag Naturschutz sowie die Thematik der Vorbehalte zum Aufstellungsverfahren betreffen nur den Bebauungsplan und werden hier nicht behandelt.

Die nachfolgende Eingabe war mit Blick auf die bereits abgelaufene Frist des Beteiligungsverfahrens in diesem Sinne als „verspätet“ zu bezeichnen. Das Schreiben ist nach Ablauf der Offenlagefrist und nach Drucklegung der Verwaltungsvorlage für den im Stadtrat zu fassenden Satzungsbeschluss eingegangen. Allerdings war es durch die Verschiebung des Sitzungstermines, in dem der Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung erfolgen soll, möglich, die Eingabe auf abwägungsrelevantes Material zu prüfen. Ermittlung des Abwägungsmaterials: Das zu ermittelnde Abwägungsmaterial enthält keine neuen Inhalte, die zu berücksichtigen wären. Es beinhaltet vielmehr dahingehende Vorwürfe, dass eine (weitere) Verkehrsuntersuchung über den „Anbindungsbereich Kölner Straße (dortiger Kreisel) und der Hermsdorfer Straße an die B 42“ vorliege, über die auch das Planungsgebiet maßgeblich verkehrstechnisch erschlossen sei. Es wird für rechtsfehlerhaft gehalten, dass die Stadt Lahnstein ihr vorliegende Informationen zu einem offensichtlich relevanten Abwägungskriterium nicht in den laufenden Planungsprozess eingebracht habe. Tatsächlich liegt kein aktuelleres Gutachten als die der verbindlichen Bauleitplanung zugrundeliegende „Verkehrsplanerische Begleituntersuchung“ vor. Diese ist auch in mehreren Punkten im Zuge der Beteiligungsverfahren thematisiert und in der Abwägung entsprechend behandelt worden. Insbesondere wird auf das dort festgeschriebene (und zum Nachweis auch in der Untersuchung selbst nachzulesende) Ergebnis verwiesen, „dass die aus dem Planvorhaben resultierenden Mehrbelastungen keine maßgebenden Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Verkehrsnetzes haben werden.“ Die Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterial zur „Thematik der Anbindung des Baugebiets / Verkehr“ im Bebauungsplan Nr. 17Ae3/39 bedarf daher keiner Änderung.

**6.5.1.1.2.2 [REDACTED] - mit Schreiben vom
25. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018**

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 6.5.2.1 auf Seite 355; Thematik des Immissionsschutzes, Abschnitt 6.5.2.3 auf Seite 359; Thematik der Kritik am Verträglichkeitsgutachten, Abschnitt 6.5.2.5 auf Seite 361. Die Thematik der Kritik an einzelnen Festsetzungen sowie die Thematik der Kritik am Umweltbericht und dem Fachbeitrag Naturschutz betreffen nur den Bebauungsplan und werden hier nicht behandelt.

6.5.1.1.3 Zweites Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

6.5.1.1.3.1 [REDACTED] - mit Schreiben vom 26. August 2018 eingegangen am 27. August 2018

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Die Stellungnahme enthält keine Inhalte, die zu berücksichtigen sind. Die Flächennutzungsplan-Änderung beinhaltet einzig und allein die Umwandlung von Teilbereichen der östlichen Seite der Koblenzer Straße in eine Sonderbaufläche „SO: Einzelhandel“, wie im Abschnitt 6.2.6 auf Seite 315 dargelegt. Hierzu ist in der Stellungnahme ausgeführt, dass die „stets geforderte Nutzungseinschränkung für die sogenannte Lidl-Altfläche auf nicht-innenstadtrelevante Sortimente“ begrüßt wird und somit die Einwendungen zur Art der Nutzung dieser Altfläche zurückgezogen werden.

Bei der „ansonsten“ angesagten Wiederholung der während der ersten Öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 1. Februar 2018 gemachten Einwendungen kann auf die gleichermaßen in diesem Zusammenhang vorgenommene bereits vollzogenen Abwägung zu den einzelnen Themen verwiesen werden.

Der geänderte Flächennutzungsplan mit dem Inhalt der Umwandlung von Gewerbebaufläche in eine Sonderbaufläche induziert keine Verkehrsprobleme, die er selbst mit den ihm zur Verfügung stehenden Darstellungsmöglichkeiten berücksichtigen kann. Die „Thematik der Anbindung des Baugebietes / Verkehr“ ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung behandelt worden, der eine „Verkehrsplanerische Begleituntersuchung“ zugrundeliegt. Diese ist auch in mehreren Punkten im Zuge der Beteiligungsverfahren thematisiert worden und in die Abwägung eingeflossen. Insbesondere wird auf das dort festgeschriebene (und zum Nachweis auch in der Untersuchung selbst nachzulesende) Ergebnis verwiesen, „dass die aus dem Planvorhaben resultierenden Mehrbelastungen keine maßgebenden Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Verkehrsnetzes haben werden.“

Kritik am Verfahren der Bauleitplanung ist für die Abwägung irrelevant. Der Verfahrensschritt der zweiten Öffentlichen Auslegung wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Die verkürzte Offenlage ist mit Blick auf den Umfang der geänderten oder ergänzten Teile gerechtfertigt. Diese befinden sich in den Abschnitten 2.6 (eine Drittelseite neuer Text) und 5.2.1 (viereinhalb Seiten mit ausschließlich vorgenommenen Streichungen nicht mehr zutreffender Passagen zur „Thematik der geplanten Nutzungen“). Alle anderen gefundenen, vermeintlich vorgenommenen Änderungen stellen keine Inhalte der Planung dar sondern beschreiben die Durchführung des Aufstellungsverfahrens (Abschnitt 6.4, ab Seite 323) bzw. dokumentieren die zuletzt vorgenommenen Beschlüsse des Stadtrates nach der ersten öffentlichen Auslegung.

Der Planung und Begründung (durchnummeriert bis Seite 185 in der öffentlich ausgelegten Fassung, jetzt bis Seite 458), sind, wie im Abschnitt 6.2.2 auf Seite 310 gelistet, u.a. Umweltbericht und Fachbeitrag Naturschutz beigelegt. Eine fortlaufende Nummerierung aller Unterlagen ist nicht erforderlich. Alle öffentlich ausgelegten Unterlagen waren in einer einzigen Datei auf der Homepage der Stadt Lahnstein zum Download bereitgestellt worden.

Umweltbericht und Fächerartig Naturschutz sind statische Untersuchungen, die zum Zeitpunkt des Beginns der konkretisierten Planung erstellt und nicht stetig aktualisiert werden. Kapitelweise bezogene Querverweise aus diesen Dokumenten bezogen sich auf den Stand der Planung zu diesem Zeitpunkt und haben sich in ihrer Nummerierung im Fortgang des Verfahrens verändert.

Die Planung wurde an der Stelle der Abwägung nach der ersten öffentlichen Auslegung fortgesetzt. Der zu diesem Zeitpunkt gefasste Feststellungsbeschluss und die Vorlage dieser Unterlagen bei der höheren Verwaltungsbehörde ist nicht mehr Bestandteil des Aufstellungsverfahrens, ebenso nicht der Wortlaut der Versagung der Genehmigung. Es muss daher auch nicht ersichtlich sein, „ob die von der SGD Nord gerügten Verstöße der früheren Planversion vollumfänglich abgestellt worden sind“, wengleich dies durch die erneute Stellungnahme der SGD im Zuge der zweiten Öffentlichen Auslegung bestätigt wird.

6.5.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

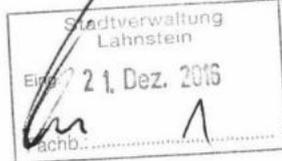
6.5.1.2.1 Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

6.5.1.2.1.1 Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 20. Dezember 2016, eingegangen am 21. Dezember 2016

IHK-Regionalgeschäftsstelle Montabaur | Postfach 1261 | 56402 Montabaur

Regionalgeschäftsstelle Montabaur

Stadtverwaltung Lahnstein
FB 1 Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur
z.Hd. Herrn Hoß
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein



Ihre Zeichen/Nachricht vom
FNP6Ae / BP17Ae3/21.11.2016

Ihr/e Ansprechpartner/in

Richard Hover

E-Mail hover@koblenz.ihk.de

Telefon 02602 1563-12

Fax 02602 1563-20

Montabaur, 20. Dezember 2016

Ident-Nr.

Bauleitplanung der Stadt Lahnstein:

- Sechste Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein
- Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/39 – Koblenzer Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Schreiben baten Sie uns um Stellungnahme zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/39 – Koblenzer Straße. Dieser Bitte kommen wir im Folgenden gerne nach.

Aus Sicht der Einzelhandelsbetrieb in und um Lahnstein muss eine langfristige Planungssicherheit für den Bestand und die Investitionen gesichert sein. Dazu gehört auch, dass die Unternehmensentwicklung unter angemessenem Aufwand möglich sein muss.

Vor diesem Hintergrund haben wir in Bezug auf die Maßnahme unter der Voraussetzung keine schwerwiegenden Bedenken, dass den im Schreiben der SGD vom 22.03.2016 dargelegten Voraussetzungen entsprochen wird. Dies gilt besonders mit Blick auf den Altstandort des Lidl-Discounters, wonach auf dieser Fläche nur noch Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein zulässig sein darf und der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln auszuschließen ist. Insofern gehen wir davon aus, dass die Interessen und Bedürfnisse eventuell betroffener Unternehmen gewahrt bleiben.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Richard Hover
Regionalgeschäftsführer

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 6.5.2.1 auf Seite 355.

**6.5.1.2.1.2 Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Landesplanungsbehörde,
Bad Ems - mit Schreiben vom 29. November 2016, eingegangen am
30. November 2016**

**Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises**
-Untere Landesplanungsbehörde-

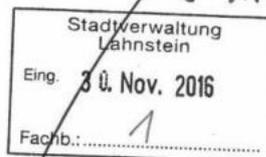


215

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises • Insel Silberau • 56129 Bad Ems

Stadtverwaltung Lahnstein
Postfach 2180

56108 Lahnstein



Aktenzeichen:

60-III

Sachbearbeiter:

Herr Horst Klöckner

Durchwahl:

02603-972 266

Telefax:

02603-972 6266

Zimmer:

318

Email:

horst.kloeckner@rhein-lahn.rlp.de

Datum:

29.11.2016

**Bauleitplanung der Stadt Lahnstein;
6. Änderung des Flächennutzungsplanes (aus dem Jahr 1999) der
Stadt Lahnstein**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 21.11.2016, Az.: FNP6Ae/BP17AE3

Sehr geehrte Damen und Herren,

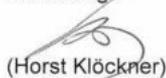
Mit Ihrem v.g. Schreiben bitten Sie uns als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierfür bedanken wir uns recht herzlich und nehmen wie folgt Stellung:

Durch die sechste Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein sollen Teilbereiche der östlichen Seite der Koblenzer Straße in der Größenordnung von etwa 1,2 Hektar in eine Sonderbaufläche für Einzelhandel umgewandelt werden.

Diese Planungsabsicht war bereits Gegenstand einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPIG. Dieses Verfahren wurde von der Oberen Landesplanungsbehörde durchgeführt. Die dortigen Auflagen finden Beachtung für die weiteren Planungsschritte im Flächennutzungsplanverfahren. Somit ist eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG vorliegend entbehrlich. Ebenso ist die besagte Sonderbaufläche bereits auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein enthalten. Wir sehen das vorliegende Verfahren als logische Fortführung des bisherigen Planungsprozesses an. Inhaltlich haben wir keine weitergehenden Anregungen zur Planung vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



(Horst Klöckner)

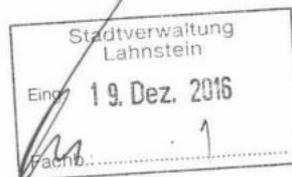
Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 6.5.2.1 auf Seite 355.

6.5.1.2.1.3 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom
16. Dezember 2016, eingegangen am 19. Dezember 2016

TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Lahnstein
Postfach 21 80
56108 Lahnstein



Rheinland-Pfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

216

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rip.de
www.lgb-rip.de

16.12.2016

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 21.11.2016
3240-1497-16/V1 FNPBAe/BP17Ae3
kp/lmo

Telefon

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein und Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39 "Koblenzer Straße" der Stadt Lahnstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des ausgewiesenen Bebauungs- und Flächennutzungsplanes zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein und Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39 "Koblenzer Straße" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass dem LGB Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Niederlahnstein vorliegen. In der Gemarkung befand sich weiterhin die "Hoherheinerhütte", in welcher Roherze zu Konzentraten aufbereitet wurden. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE 79 545 000 000 054 501 505
Ust. Nr. 26/873/0139/6



In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter 1.4 werden fachlich bestätigt.

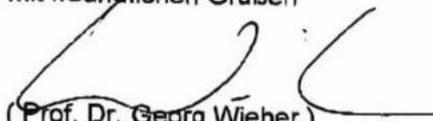
– mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

– Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen


(Prof. Dr. Georg Wieber)
Direktor

G:\prinz\241497181.docx

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Archäologie, Geologie und des Bergbaus,
Abschnitt 6.5.2.4 auf Seite 361.

6.5.1.2.1.4 Stadtverwaltung Koblenz - mit Email vom 16. Dezember 2016

Von: Sascha.Langenstein@stadt.koblenz.de [<mailto:Sascha.Langenstein@stadt.koblenz.de>]
Gesendet: Freitag, 16. Dezember 2016 12:01
An: Hoß, Winfried
Cc: Frank.Hastenteufel@stadt.koblenz.de; Thomas.Rippel@stadt.koblenz.de
Betreff: Mitteilung über Beratung zum Bebauungsplan 17Ä3/39



Sehr geehrter Herr Hoß,
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 21. November 2016 bitten Sie uns um Stellungnahme zur sechsten Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes 17Ä3/39 in Lahnstein. Sie haben eine Frist zur Rückmeldung von vier Wochen also bis zum 21. Dezember 2016 gesetzt.

Aufgrund den kritischen Stellungnahmen seitens der Stadt Koblenz zum ehemals am Standort geplanten Fachmarktzentrum informieren wir den zuständigen Fachbereichsausschuss IV in einer Vorlage darüber, dass aus Sicht der Stadtverwaltung gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 17Ä3/39 in der jetzigen Form keine Bedenken vorgebracht werden sollten.

Aufgrund der Sitzungsfolge kann die Beratung im Fachbereichsausschuss erst am 31. Januar erfolgen. Fristwährend bis zum 21. Dezember kann ich Ihnen daher leider nur diese Information zukommen lassen. Falls sich aus der Beratung am 31. Januar 2017 ergeben sollte, dass die Stadt Koblenz dennoch Anregungen zu ihrer Bauleitplanung vorbringen soll, werde ich Sie darüber zeitnah informieren.

Unabhängig davon bitten wir Sie, dass wir auch über die weiteren Verfahrensschritte insbesondere gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB informiert werden, um ggf. zu diesem Zeitpunkt noch eine Stellungnahme abgeben zu können.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag:

Sascha Langenstein

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Stadtverwaltung Koblenz
Postfach 201551
56015 Koblenz

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 6.5.2.1 auf Seite 355.

6.5.1.2.1.5 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 22. Dezember 2016

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 20 03 61 | 56003 Koblenz

Stadtverwaltung Lahnstein
Postfach 2180

56108 Lahnstein

Mein Aktenzeichen 36 232 14/43
Ihr Schreiben vom 21.11.2016
Bitte immer angeben! FNP6Ae/BP17Ae3



Rheinland-Pfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

219

Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-0
Telefax 0261 120-2200
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

16.12.2016

Stadtverwaltung Lahnstein

Eing. 22. Dez. 2016

Fach:

Ansprechpartner(in)/ E-Mail
Nicole Wenke
Nicole.Wenke @sgdnord.rlp.de

Telefon/Fax
0261 120-2095
0261 120-882219

Bauleitplanung der Stadt Lahnstein

- 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein
- Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/39 – Koblenzer Straße

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. der gemeindenachbarlichen Abstimmung gemäß § 2 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 21.11.2016 habe ich dankend zur Kenntnis genommen.

Nach Beteiligung der Fachreferate der SGD Nord wird wie folgt Stellung genommen:

I. Referat 23 – Regionalstelle Gewerbeaufsicht –

Östlich der Koblenzer Straße soll auf dem Gelände des Drahtwerkes ein Lebensmittel-discounter errichtet werden. Durch das Vorhaben rücken dem Discounter zuzu-rechnende Geräuschemittenten (Anlieferungs- und Parkverkehr) nah an die östlich gelegene Mischgebietsfläche mit Wohnnutzung heran. Zur Klärung der künftigen Lärmsituation, sollte auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelas-tung, ggf. ein Einzelgutachten eingeholt werden.

1

<p>Kernarbeitszeiten 09.00-12.00 Uhr 14.00-15.30 Uhr Freitag: 09.00-13.00 Uhr</p>	<p>Verkehrsanbindung Bus ab Hauptbahnhof Linien 8,9,27,460 bis Haltestelle Stadttheater</p>	<p>Parkmöglichkeiten Tiefgarage Görresplatz</p>
--	--	--



II. Referat 32 – Regionalstelle WAB –

Die Stadt Lahnstein plant die bisherigen Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 17Ä2/39 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 zu ersetzen. Im Plangebiet sind die Sondernutzungsgebiete SO-2 (Tankstelle), SO-4 (Einzelhandel) und SO-5 (Einzelhandel) vorgesehen.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Planbereich ist durch die Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen öffentlichen Anlagen sicher gestellt.

Die Fläche ist bereits jetzt vollständig versiegelt, so dass sich die Summe des Oberflächenwasserabflusses nicht erhöht.

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete vorhanden.

Wasserwirtschaftliche Planungen die dem Vorhaben entgegenstehen sind hier nicht bekannt.

Aus **Altlastengesichtspunkten** wird mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben den Bereich des Altstandortes mit der Erhebungsnummer 141 00 075 - 5501 erfasst.

Es handelt sich um das ehem. Betriebsgelände der Drahtwerke C. S. Schmidt GmbH. Die Kartierung können Sie dem beigefügten Erhebungsbogen entnehmen.

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

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

Über den jetzt überplanten Bereich liegen im Bodenschutzkataster keine Informationen vor. Auch ist die ehemalige Nutzung der Halle hier nicht bekannt.



Im Bereich des kartierten Altstandortes wurde in den Jahren 1995 bis 1997 ein Bau- markt errichtet. Der Bereich wurde im Vorfeld orientierend untersucht. Im anstehenden Boden außerhalb der Gebäude wurden keine wesentlichen Belastungen gefunden. Beim Abriss der Gebäude wurden in der Bausubstanz und im Boden unterhalb der Hallen Belastungen nachgewiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die generelle Bebaubarkeit des Altstan- dortes und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen.

Nach Ziffer 2.1.1 des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002 (Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlas- ten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren) ist die Altablagerung zu untersuchen. Nach der hier vorliegenden Akte wurden in diesem Bereich bisher keine Untersuchungen vorgenommen die den Altastverdacht bestätigen oder ausräu- men.

Zur Fortschreibung des Altablagerungskatasters bitte ich uns neue Erkenntnisse, Nut- zungsänderungen, vorhandene Gutachten vorzulegen bzw. mitzuteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die überlassenen Erhebungsunterlagen der Da- tenschutz zu gewährleisten ist.

Bei der Planung der Niederschlagswasserentsorgung sind die Ergebnisse der Boden- untersuchungen zu berücksichtigen.



III. Referat 41 – Obere Landesplanungsbehörde –

Für den Bereich SO-5 (neuer Lidl-Standort) wurde im März 2016 bei der Oberen Landesplanungsbehörde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt.

Das raumordnerischen Prüfergebnis erging mit folgenden Maßgaben:

- 1.) Am Neustandort ist die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes basierend auf dem Verträglichkeitsgutachten auf 1.690 m² festzusetzen.
- 2.) Der bestehende FNP und der BPlan sind an die neuen geplanten Nutzungen anzupassen.
- 3.) Am Altstandort sind keine Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln mehr zulässig.

Das raumordnerische Prüfergebnis vom 16.03.2016 ist auch Teil der Unterlagen.

Da die Maßgaben entsprechend dem Ergebnis der raumordnerischen Prüfung umgesetzt wurden, bestehen seitens der Oberen Landesplanungsbehörde keine Bedenken oder weiteren Anregungen.

IV. Referat 42 – Obere Naturschutzbehörde –

Gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/ 39 Koblenzer Straße bestehen keine Bedenken, da durch diese Planung Schutzgüter der Oberen Naturschutzbehörde nicht berührt werden.

Zuständig für die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Naturschutzbehörde.

V. Referat 43 – Bauwesen –

Wie bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan (S. 16) und im Bebauungsplan (S. 49) aufgeführt wurde, ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht zu erstellen.



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
NORD

len. Die Vorgaben der Anlage 1 des Baugesetzbuches sind entsprechend zu beachten. Die noch ausstehenden Gutachten (landschaftsplanerischer Beitrag, schalltechnisches Gutachten und Verkehrsgutachten) sind im Rahmen der Offenlage bereitzustellen.

Von Seiten der Initiative Baukultur bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Das von der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal entwickelte Farbkonzept ist als Leitlinie bei der Planung zu berücksichtigen.

Für evtl. Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nicole Wenke

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 6.5.2.1 auf Seite 355; Thematik der Alllasten und des Bodenschutzes, Abschnitt 6.5.2.2 auf Seite 359; Thematik des Immissionsschutzes, Abschnitt 6.5.2.3 auf Seite 359.

6.5.1.2.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

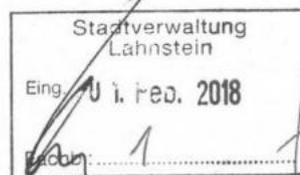
6.5.1.2.2.1 Kreisverwaltung, des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 31. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises



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

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



Aktenzeichen:
6/60-III - 109 u. 110/2017
Sachbearbeiterin:
Frau Meuser
Durchwahl:
☎ 02603/972 354
Telefax:
02603/972 6354
Zimmer:
320
Email:
silke.meuser@rhein-lahn.rlp.de
Datum:
31.01.2018

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); BAULEITPLANUNG;

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 Ä3/39 - Koblenzer Straße der Stadt Lahnstein als Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 Ä2/39 (Koblenzer Straße/ Industriestraße) i.V.m. der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 Christian-Sebastian-Schmidt-Straße/Im Machert/ Koblenzer Straße/Im Mittelgesetz);
6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein;
hier: Einholung von Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 22.12.2017, Az.: FNP Ae6/BP17Ae3

Sehr geehrte Herr Hoß
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der durchgeführten vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurde die Verträglichkeit der geplanten, neuen, zusätzlichen Fläche für den großflächigen Einzelhandel durch die SGD Nord bestätigt. Zu den v.g. Änderung des Bebauungsplans bzw. des Flächennutzungsplans werden insofern keine weiteren raumordnerischen Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Die untere Wasserbehörde teilt mit, dass Fließgewässer und Wasserschutzgebiete in dem betreffenden Gebiet nicht kartiert sind.

Die Planungsbereiche SO-2 und SO-5 sind als Bodenschutzfläche 141 00 075 - 5501 kartiert. Nach den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen handelt es sich hierbei um einen hinreichend altlastverdächtigen Altstandort.

Im Planungsbereich SO-4 unter der Ziffer 141 00 075 – 1998 ist ein Ölunfall 1998 und das Grundstück als potentielle Verdachtsfläche kartiert.

-2-

Die obere Bodenschutzbehörde ist in dem Verfahren zu beteiligen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



(Horst Klöckner)

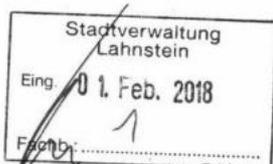
Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes, Abschnitt 6.5.2.2 auf Seite 359;.

**6.5.1.2.2.2 Stadtverwaltung Koblenz - mit Schreiben vom 29. Januar 2018,
eingegangen am 1. Februar 2018**

KOBLENZ
VERBINDET.

Stadtverwaltung Koblenz - Postfach 201551 - 56015 Koblenz

Stadtverwaltung Lahnstein
Herrn Hoß
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein



Ihr Zeichen:
FNPAe6 / BP17Ae3

Unser Zeichen:
61.1/Leu/203-040-01

**Amt für
Stadtentwicklung
und Bauordnung**



Bahnhofstraße 47
56068 Koblenz

29.01.2018

**Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2
BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 – Kob-
lenzer Straße sowie zur sechsten Änderung des Flächennut-
zungsplanes der Stadt Lahnstein**

Ansprechpartner:
Yvonne Leukel
Abteilung Stadtentwicklung
Yvonne.Leukel@
stadt.koblenz.de
(nicht für förmliche Rechtsbehelfe)

Fon zentral: 0261 129 - 0

Fon: 0261 129 - 3164

Fon zentral aus Koblenz: 115

Fax: 0261 129 - 3150

www.koblenz.de

Sehr geehrter Herr Hoß,
Sehr geehrte Damen und Herren,

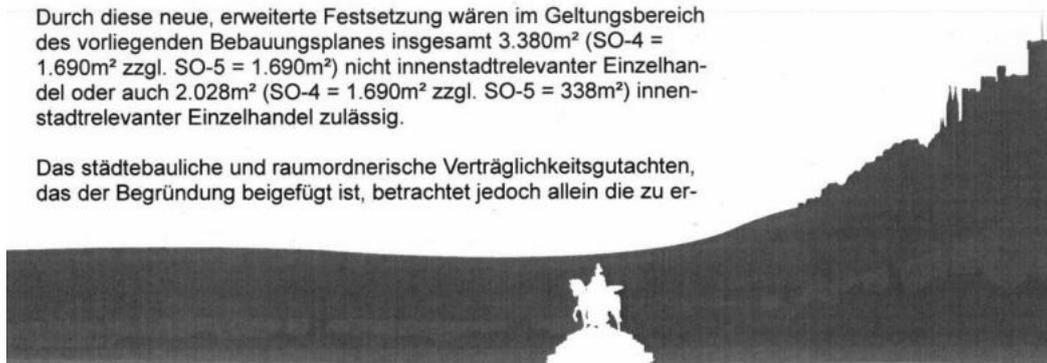
die Stadt Koblenz hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine
Bedenken gegen das geplante Einzelhandelsvorhaben vorgebracht.

Nach Durchsicht der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
mussten wir allerdings feststellen, dass sich die Festsetzungen für das
sonstige Sondergebiet „SO-5“ zwischenzeitlich geändert haben.

Neben den hier ursprünglich allgemein zulässigen Einzelhandelsbe-
trieben mit Nahrungs- und Genussmitteln sind nun Einzelhandelsbe-
triebe mit allen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimen-
ten aus der Lahnsteiner Liste, Einzelhandelsbetriebe mit nicht innen-
stadtrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste und auch Ein-
zelhandelsbetriebe mit allen innenstadtrelevanten Sortimenten aus der
Lahnsteiner Liste auf einer Fläche von max. 20 % der tatsächlichen
Verkaufsfläche zulässig.

Durch diese neue, erweiterte Festsetzung wären im Geltungsbereich
des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt 3.380m² (SO-4 =
1.690m² zzgl. SO-5 = 1.690m²) nicht innenstadtrelevanter Einzelhan-
del oder auch 2.028m² (SO-4 = 1.690m² zzgl. SO-5 = 338m²) innen-
stadtrelevanter Einzelhandel zulässig.

Das städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsgutachten,
das der Begründung beigefügt ist, betrachtet jedoch allein die zu er-



Sparkasse Koblenz – BLZ 570 501 20 / Konto 240 / IBAN DE40 5705 0120 0000 0002 40 / BIC MALADE51KOB
Volksbank Koblenz Mittelrhein – BLZ 570 900 00 / Konto 101 500 1000 / IBAN DE35 5709 0000 1015 0010 00 / BIC GENODE51KOB
Postbank Köln – BLZ 370 100 50 / Konto 183 455 04 / IBAN DE61 3701 0050 0018 3455 04 / BIC PBNKDEFF

- wartenden Auswirkungen für die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl in der Koblenzer Straße.

Inwiefern von einer im Bebauungsplan zulässigen Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit innenstadtrelevantem oder nicht innenstadtrelevantem Sortiment mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden (bspw. der Stadt Koblenz) ausgehen, wird hierin nicht untersucht.

Die Stadt Koblenz kann dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf daher nicht zustimmen.

Es wird angeregt, das städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsgutachten um die oben ausgeführten Aspekte zu ergänzen und die Ergebnisse der Stadt Koblenz mitzuteilen.

Kann eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung in Koblenz nicht ausgeschlossen werden, sind die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Frank Hastenteufel)
Amtsleiter

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 6.5.2.1 auf Seite 355.

**6.5.1.2.2.3 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom
6. Februar 2018, eingegangen am 7. Februar 2018**

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 20 03 61 | 56003 Koblenz

**Stadtverwaltung Lahnstein
Postfach 2180**

56108 Lahnstein

Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-0
Telefax 0261 120-2200
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

06.02.2018

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner(in)/ E-Mail	Telefon/Fax
36 232 14/43	22.12.2017	Nicole Wenke	0261 120-2095
Bitte immer angeben!	FNP6Ae/BP17Ae3	Nicole.Wenke@sgdnord.rlp.de	0261 120-882219

Bauleitplanung der Stadt Lahnstein

- **6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein**
 - **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/39 – Koblenzer Straße**
- Benachrichtigung über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 22.12.2017 habe ich dankend zur Kenntnis genommen.

Nach Beteiligung der Fachreferate der SGD Nord wird wie folgt Stellung genommen:

I. Referat 23 – Regionalstelle Gewerbeaufsicht –

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o.a. Planung weder Bedenken noch Anregungen.

II. Referat 32 – Regionalstelle WAB –

Die Stadt Lahnstein plant die bisherigen Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 17Ä2/39 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 zu ersetzen. Im Plangebiet sind die Sondernutzungsgebiete SO-1 (Bau- und Gartenmarkt) SO-2 (Tankstelle), SO-4 (Einzelhandel) und SO-5 (Einzelhandel) vorgesehen.

Die Bebauung und Nutzung ist zum Teil schon entsprechend der im Bebauungsplan gemachten Vorgaben vorhanden.

1

Kernarbeitszeiten
09.00-12.00 Uhr
14.00-15.30 Uhr
Freitag: 09.00-13.00 Uhr

Verkehrsanbindung
Bus ab Hauptbahnhof
Linien 8,9,27,460 bis Haltestelle
Stadttheater

Parkmöglichkeiten
Tiefgarage Görresplatz

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Planbereich ist durch die Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen öffentlichen Anlagen sicher gestellt.

Die Fläche ist bereits jetzt vollständig versiegelt, so dass die Summe des Oberflächenwasserabflusses nicht erhöht.

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete vorhanden.

Wasserwirtschaftliche Planungen die dem Vorhaben entgegenstehen sind hier nicht bekannt.

Aus **Altlastengesichtspunkten** teile ich zu der vorgelegten Anfrage mit, dass der Bebauungsplan den Bereich des Altstandort ehem. Drahtfabrik C. S. Schmidt mit der Erhebungsnummer 141 00 075 - 5501 erfasst. Näheres können Sie dem beigefügten Erhebungsbogen entnehmen.

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

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Gelände umweltgeologisch untersucht. Nach dem vorliegenden Gutachten vom 31.10.2016 vom Büro Geonorm GmbH, Gießen, sind auf dem ehem. Betriebsgelände keine wesentlichen Belastungen nachgewiesen. Die Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Gewerbegebiete werden eingehalten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden wir noch entsprechende Nebenbestimmungen für die Baumaßnahme bekannt geben.

Zur Fortschreibung des Altablageungskatasters bitte ich uns neue Erkenntnisse, Nutzungsänderungen, vorhandene Gutachten vorzulegen bzw. mitzuteilen.

Ich weise darauf hin, dass für die überlassenen Erhebungsunterlagen der Datenschutz zu gewährleisten ist.

III. Referat 41 – Obere Landesplanungsbehörde –

Wenn die Maßgaben entsprechend dem Ergebnis der raumordnerischen Prüfung umgesetzt werden, bestehen seitens der Oberen Landesplanungsbehörde weiterhin keine Bedenken oder weiteren Anregungen.

IV. Referat 42 – Obere Naturschutzbehörde –

Von Seiten der Oberen Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken.

V. Referat 43 – Bauwesen –

Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Es bestehen Diskrepanzen zwischen dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (vgl. Begründung des FNP S. 8) und der beigefügten FNP-Planurkunde.

Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß Urteil des BVerwG 4. Senat vom 29.01.2009 (Az. 4 C 16/07) der erneuten Auslegung des ansonsten unverändert bleibenden Entwurfs des Restplans bedarf, wenn nach erfolgter förmlicher Öffentlichkeitsbeteiligung ein Teil des Plangebietes abgetrennt wird und sich die Abtrennung auf den unveränderten Teilbereich auswirken kann.

Umweltbericht:

Im Umweltbericht des Flächennutzungsplans (FNP) wird auf S. 6, Punkt 1.3 zur Vermeidung von Wiederholungen auf Unterpunkte der Begründung hingewiesen. Die angegebenen Nummerierungen stimmen nicht mit der Begründung des Flächennutzungsplans bzw. mit der Begründung des Bebauungsplanes überein. Die Nummern müssen angepasst oder der entsprechende Text eingefügt werden.

Sofern der Text nicht ergänzt wird, wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass im späteren Flächennutzungsplangenehmigungsverfahren die Begründung des Bebauungsplanes (zumindest für die entsprechenden Auszüge) beizufügen ist.

Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein

Im Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Vorprüfung wurde gefordert, dass am Altstandort nur noch Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes (EHK) Lahnstein zulässig ist und Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen wird.

Der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln wurde am Altstandort zwar ausgeschlossen, alle anderen Einzelhandelsbetriebe sind jedoch unabhängig von den Zielen des EHK weiterhin zulässig.

Gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein wurden für den Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße (mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung) unter anderem folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele formuliert (vgl. EHK von 2012, Tabelle 21, S. 78):

Ansiedlung von Fachmärkten: Elektronikfachmarkt, Schuhfachmarkt, Sportfachmarkt sowie Ansiedlung von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten.

„Weitere Ansiedlungen von Betrieben mit innenstadtrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die nicht den (o.g.) Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich entsprechen, sollen ausdrücklich – zum Schutz der Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd – nicht angestrebt werden.“¹

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Hierzu zählt auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein, dass entsprechend abwägungsrelevant ist und mit entsprechendem Gewicht zu berücksichtigen ist.

¹Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept Lahnstein vom 17.12.2012, S. 77

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Darstellungen gehören ungeachtet ihres Bestimmtheitsgrades zu den Grundzügen der Art der Bodennutzung, wenn sie der Bewältigung eines Nutzungskonfliktes dienen, der eine über die unmittelbar betroffenen Flächen hinausgehende Bedeutung für das dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende gesamträumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde hat.²

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung insofern keine Bedenken, wenn entweder auf der Ebene der Flächennutzungsplanung neben der Zweckbestimmung auch die zulässigen Arten der Nutzungen benannt werden oder entsprechende Festsetzungen über die zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen, die den Zielen des Einzelhandelskonzeptes entsprechen.

Dies gilt auch für die vorhandenen Bauleitpläne im übrigen Zentralen Versorgungsbe- reich - insbesondere für den Bereich des Altstandortes, der an den Zielen des Einzel- handelskonzeptes auszurichten ist. Ziel sollte es sein, dass nur solche Sortimente zu- lässig sind, die der Tabelle Nr. 21 auf S. 78 des Einzelhandelskonzeptes entsprechen.

Farbkonzept

Aufgrund der städtebaulichen Lage des Plangebiets wird anerkannt, dass ggfs. recht- liche Bedenken bestehen könnten, wenn die abschließende Festsetzung anhand des Leitfadens Farbkultur erfolgt. Die Festsetzung „blasser“ Farben wird jedoch aus Grün- den des Bestimmtheitsgrundsatzes als ebenfalls kritisch angesehen. Es wird daher angeregt, den Leitfaden Farbkultur zumindest als Hinweis in die Bauleitplanung auf- zunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nicole Wenke

Anlage: Reportausgabe Bodenschutzkataster (57 Seiten)

² Bönker, Bishopink: Nomos Kommentar zur BauNVO, § 11 Rd-Nr. 34 (S. 320), 1. Auflage 2014

6.5.1.2.3 Zweites Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

6.5.1.2.3.1 Stadtverwaltung Koblenz - mit Email vom 27. August 2018

Wir haben zur Kenntnis genommen, dass die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im SO-4 auf nicht-innenstadtrelevante Sortimente und im SO-5 auf die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel beschränkt wurde. Dies wird durch eine Decklung der maximal zulässigen Verkaufsfläche ergänzt. Den Anregungen der Stadtverwaltung Koblenz, die mit Schreiben vom 29. Januar 2018 zur ersten Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden, wurde damit weitgehend entsprochen. Zum aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes und zur Flächennutzungsplan-Änderung werden daher keine Anregungen vorgebracht.

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 6.5.2.1 auf Seite 355.

6.5.1.2.3.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 21. August 2018, eingegangen am 27. August 2018

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o.a. Planung weder Bedenken noch Anregungen.

Zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes hatte Referat 32 bereits im Rahmen der ersten Auslegung eine Stellungnahme abgegeben, die in die Gesamtstellungnahme der SGD Nord vom 6. Februar 2018 eingegangen ist. Diese Stellungnahme hat weiterhin Gültigkeit. Die dort geäußerten Hinweise und Bedenken bezüglich der Altlastenproblematik werden aufrechterhalten und im Baugenehmigungsverfahren von hier entsprechend weiter verfolgt.

Die Änderungen in der neuen Vorlage des Flächennutzungsplanes sind aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht nicht erheblich.

Zu dem o.g. Verfahren bestehen seitens der Oberen Landesplanungsbehörde keine Bedenken oder weitere Anregungen, da die Maßgaben entsprechend dem Ergebnis der raumordnerischen Prüfung umgesetzt wurden.

Von Seiten der Oberen Naturschutzbehörde (ONB) bestehen gegen die 2. Auslegung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein keine Bedenken, weil durch diese Planung Schutzgüter der ONB nicht berührt werden.

Referat 43 hatte im Rahmen der ersten Offenlage mitgeteilt, dass aus städtebaulicher Sicht gegen die geplante Änderung insofern keine Bedenken bestehen, wenn entweder auf der Ebene der Flächennutzungsplanung neben der Zweckbestimmung auch die zulässigen Arten der Nutzungen benannt werden oder entsprechende Festsetzungen über die zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen, die den Zielen des Einzelhandelskonzeptes entsprechen. Die Stadt Lahnstein hat entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes aufgenommen, so dass keine Bedenken gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 6.5.2.1 auf Seite 355.

6.5.2 Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials

6.5.2.1 Thematik der geplanten Nutzungen (Art)

Durch die vorgesehenen Änderungen der Bauleitpläne wird eine neue, zusätzliche Fläche für großflächigen Einzelhandel als Sondergebiet im Flächennutzungsplan dargestellt bzw. im Bebauungsplan festgesetzt.

Die hier zugrunde liegenden Rahmenbedingungen sind in aller Ausführlichkeit in den Unterlagen erläutert. Insbesondere ist es der Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit, der in einem qualifizierten Gutachten eingeholt wurde und zu dem Ergebnis kommt, dass eine Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters möglich ist.

Die SGD Nord hat hierzu eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt und im Ergebnis bestätigt, dass das Vorhaben in der beabsichtigten Größe umgesetzt werden kann. Hierzu werden diese Vorgaben im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Ebenso verbindlich wird im Zuge der Bebauungsplan-Änderung eine Sortimentsbeschränkung am alten Standort des Discounters vorgenommen. Da dort nach dem geltenden Bebauungsplan Verkaufsflächen bis zu 1.875 qm zulässig sind (obwohl nicht vom jetzt ansässigen Discounter in voller Höhe ausgeschöpft), kommt es rein rechnerisch mit der jetzt erlaubten maximalen Verkaufsfläche von 1.690 qm nicht einmal zu einem „Mehr“ an Fläche für den Handel mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Eben diese Sortimente werden am Altstandort nun ausgeschlossen. Auf der dortigen Fläche kann künftig nur noch Einzelhandel mit den Sortimenten der spezifisch für Lahnstein festgelegten „Lahnsteiner Liste“ betrieben werden.

Hieraus resultierend können die geäußerten Bedenken, dass Nachteile in den anderen Versorgungsbereichen der Stadt zu erwarten sind, nicht geteilt werden. Insoweit kann deswegen auch nicht erwartet werden, dass aufgrund eines vorausgesetzten „Konkurrenzschatzes“ Abstand von der Planung genommen wird.

Unbestritten ist, dass das effektive „Plus“ an Einzelhandelsfläche (Alt-Discounter im Verhältnis zu vergrößertem Neu-Discounter zuzüglich Nachnutzung) in der Koblenzer Straße das Verkehrsaufkommen erhöhen wird. Hierzu wurde im Vergleich zwischen jetzigem Stand und künftigem Endzustand das zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt. Hieraus resultieren keine Bedenken.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen zu dieser Thematik und damit auch zum grundsätzlichen Planungsanlass, das bestehende Gewerbegebiet als Sondergebiet auszuweisen, vorgebracht. Dabei wurden auch das Verträglichkeitsgutachten und das Raumordnerische Prüfungsergebnis in ihrer Richtigkeit angezweifelt. Auf letzteres, als vereinfachte raumordnerische Prüfung im Ergebnis von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vorgelegte Unterlagen, kann im Rahmen der Abwägung kein Einfluss genommen werden. Die Kritik am Verträglich-

keitsgutachten, das Bestandteil der Bauleitplanung ist, bedarf daher einer separaten Kommentierung. Dieser Thematik widmet sich Abschnitt 6.5.2.5 auf Seite 361.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39 - Koblenzer Straße - handelt es sich nicht um eine Planung, die erstmalig Baurecht schafft, sondern um die Änderung bzw. Erweiterung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 17Ä2/39 (Koblenzer Straße / Industriestraße) und Nr. 17 (Chr.-Seb.-Schmidt-Straße / Im Machert / Koblenzer Straße / Im Mittelge-
setz).

In dieser Konsequenz gilt es in erster Linie, Baurecht für das (neue) Planwerk zu schaffen.

Diese Maxime ist dennoch im Änderungsverfahren angetastet worden: so ist in Folge der Neuschaffung von Baurecht durch den Vorgang einer „Verlagerung“ in der vereinfachten raumordnerischen Prüfung („vrP“) bestimmt worden, dass am sogenannten Altstandort nur noch Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein zulässig ist und der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen wird.

Letzteres ist ein durchaus nachvollziehbarer Schritt, da die „Verlagerung“ des Marktes ansonsten einer Addition der Verkaufsflächen und auch des gleichen Sortimentes gleichgekommen wäre. Insoweit ist der vorgenommene Schritt, den Ausschluss von Nahrungs- und Genussmittel am Altstandort vorzunehmen, konsequent und richtig.

Der „Ansiedlungsleitsatz I“ im EHK12 sah am Ergänzungsstandort Koblenzer Straße innenstadtrelevanten Einzelhandel als Hauptsortiment - hier nur die Sortimente Unterhaltungselektronik, Schuhe/ Lederwaren, Sportartikel - als zulässig an. Für entsprechende Vorhaben wurde dennoch der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche gefordert.

Im Einzelhandelskonzept wurden mehrfach die Restriktionen (Verkehr, vor allem aber fehlende Potenzialflächen) in den Zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd angeführt (Kapitel 4.5, Kapitel 5.2, Kapitel 6.1), welche dort eine Ansiedlung von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Hauptsortiment nicht zulassen.

Zugleich wurden für mehrere innenstadtrelevante Sortimentsbereiche im absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen Potenziale ermittelt, welche eben nicht in den Zentralen Versorgungsbereichen verortet werden können, diese jedoch die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Lahnsteins (Mittelzentrum) in diesen Sortimentsgruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitern und verbessern könnten.

Demnach wird im Einzelhandelskonzept die atypische Fallgestaltung dargelegt, dass die Stadt Lahnstein in einzelnen innenstadtrelevanten Sortimenten Entwicklungspotenziale aufweist, durch deren Realisierung sie in die Lage versetzt würde, ihre seitens der Landesplanung zugedachte mittelzentrale Versorgungsfunktion zu erfüllen. Diese Potenziale einzelner innenstadtrelevanter Sortimente können jedoch nicht in den Zentra-

len Versorgungsbereichen - aufgrund der angeführten Restriktionen - angesiedelt werden.

Die Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes, innenstadtrelevanten Einzelhandel auch am Ergänzungsstandort Koblenzer Straße, welcher-im Sinne des Z 59 LEP IV nur der Ansiedlung von großflächigem nicht-innenstadtrelevantem Einzelhandel dienen soll, anzusiedeln, würde demnach bei einem potenziellen Ansiedlungsvorhaben eines Zielabweichungsverfahrens bedürfen.

Hierzu folgender Exkurs:

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben.

Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt sowie an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt.

Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche - also bodenrechtliche - Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz Zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des Baugesetzbuches zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Sie stellen seitdem eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Sie sind aber nicht als zwingende Vorgaben für die Bauleitplanung zu sehen!

Bekanntlich unterliegt der Einzelhandel seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen, verschiedener

räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discount-Orientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.

Es war unter Berücksichtigung aller dieser Belange beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur auf eine tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll zum einen die Leitfunktion des Einzelhandels gestärkt werden und dadurch die Vitalität der Ortskerne von Ober- und Niederlahnstein stabilisiert und ausgebaut werden. Zum anderen soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und gegebenenfalls verbessert werden.

Um eine solch ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts bildet - wie auch das bereits vorher beschlossene Einzelhandelskonzept 2011 - als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess in der Stadt Lahnstein.

Das erste Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein stammt aus den Jahren 2010/11; es wurde 2012 fortgeschrieben, um eine neue Entwicklung in der Koblenzer Straße zu untersuchen. Zwei weitere Verträglichkeitsgutachten in Abstimmung bzw. Modifizierung der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes wurden 2012 und 2015 für das NVZ Hermsdorfer Straße und den Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße verfasst.

Im Einzelnen wurde im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der örtlichen Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen.

Der Stadtrat hatte sich mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 26. Oktober 2017 und 5. April 2018 im Rahmen der Abwägung zunächst entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner

Änderung der Planung führen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgte eine Berücksichtigung der Eingaben zu diesen Thematik, indem entsprechende Festsetzungen über die zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen werden, die den Zielen des Einzelhandelskonzeptes entsprechen. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Altstandortes, der an den Zielen des Einzelhandelskonzeptes ausgerichtet wird. Ziel ist es, dass dort nur solche (nicht-innenstadtrelevanten) Sortimente zulässig sind, die der Tabelle Nr. 21 auf Seite 78 des Einzelhandelskonzeptes entsprechen.

Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen wurden somit weitgehend geteilt und führten zu einer Änderung der Planung, die eine zweite Öffentliche Auslegung erforderlich machte. Dies wurde in der Sitzung am 13. September 2018 vom Stadtrat beschlossen.

6.5.2.2 Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage der nachfolgenden Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. Oktober 2017 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt, aber zwischenzeitlich durch entsprechende Untersuchungen widerlegt werden konnten und daher eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

Für den relevanten Teilbereich des ehemaligen Firmengeländes wurde 2016 eine historische Recherche durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden keine konkreten Hinweise auf Anlagen mit besonders hohem Kontaminationspotenzial gefunden. Sofern vorhanden, lagen entsprechende Anlagen an einem Standort außerhalb des Untersuchungsbereiches oder an anderen Produktionsstandorten der dort ansässigen Firma. Zwischenzeitlich durchgeführte Bodenuntersuchungen haben diese Aussage bestätigt. Die historische Recherche sowie die Bodenuntersuchung sind als Anlage der Begründung beigefügt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen vorgebracht, die Hinweise auf altlastverdächtige Flächen geben, die bereits als solche eingestuft wurden und darum gebeten, den Fachbehörden neue Erkenntnisse, Nutzungsänderungen und vorhandene Gutachten vorzulegen bzw. mitzuteilen. Die SGD Nord kündigt außerdem die Bekanntgabe entsprechender Nebenbestimmungen für die Baumaßnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens an.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 26. Oktober 2017 und 5. April 2018 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

6.5.2.3 Thematik des Immissionsschutzes

Eine Immissionsproblematik zwischen den Nutzungen eines Gewerbegebietes und dem bestehenden östlich angrenzenden Mischgebiet des Bebauungsplanes „Ernst

Dänzer-Straße“ (vormals Bebauungsplan Nr. 7/9 - Industrieanbindung Stadtteil Niederlahnstein an die B 42, nach dessen Änderung bzw. Teilaufhebung im Jahr 2007 unter dem neuen Namen weitergeführt) war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 thematisiert worden und durch entsprechende Festsetzungen abgesichert gewesen.

Die nun festzusetzende Nutzung eines Sondergebietes erfährt ihren Nachweis durch eine aktuelle, auf die neue Planungslage bezogene Schalltechnische Untersuchung, die Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht zu erwarten sind.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen vorgebracht, die eine Prognose von Lärmimmissionen am Altstandort als auch durch aufkommenden Verkehrslärm vermessen, ebenso die Gebietseinstufung für fehlerhaft halten.

Tatsächlich ist für die an den Altstandort angrenzenden Bahn- und Gewerbeflächen keine gesonderte Betrachtung erforderlich. Die Zulässigkeit möglicher Nutzungen wird durch die neu gefassten Festsetzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eingeschränkt, was den Umfang der Verkaufsfläche und die Sortimentsauswahl betrifft.

Für den Neustandort wurde nachgewiesen, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm um mehr als sechs dB(A) unterschreiten und damit der durch den Neustandort zu erwartende Immissionsbeitrag nicht relevant zu einer Gesamtbelastung aus vorhandenen Gewerbebetrieben im schutzbedürftigen Umfeld beiträgt.

Nach der für eine Beurteilung heranzuziehenden TA Lärm sollen Geräusche auf öffentlichen Straßen soweit wie möglich vermieden werden, soweit sie

- den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens drei dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Diese drei angeführten Bedingungen müssen kumulativ erfüllt sein. Da hier sowohl bereits eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und auch eine Erhöhung um 3 dB(A) durch den Fahrzeugverkehr, der durch die Anlage generiert wird, auszuschließen ist, erfolgt hier keine Berücksichtigung. Dies wurde in der Schalltechnischen Untersuchung auch dargestellt.

Die Gebietseinstufung der angrenzenden Nutzungen entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße beruht auf den Festsetzungen der hier bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne. Hiernach ist östlich der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße von einem Mischgebiet auszugehen, das westlich davon liegende Gebäude befindet sich im Gewerbegebiet. Die Einstufung der Schutzwürdigkeit geht auch explizit aus der Schalltechnischen Untersuchung hervor.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in den Sitzungen am 26. Oktober 2017 und 5. April 2018 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen zunächst geteilt wurden, aber zwischenzeitlich durch entsprechende Untersuchungen widerlegt werden konnten. Die Inhalte späterer Stellungnahmen wurden nicht geteilt werden und führten zu keiner Änderung der Planung.

6.5.2.4 Thematik der Archäologie, Geologie und des Bergbaus

Der Direktion Landesarchäologie liegen zwar keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor; andererseits wird in der Stellungnahme ausgeführt, es sei eine „frühgeschichtliche Fundstelle“ in der Umgebung des Planungsbereiches bekannt. Daher wird der Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als „archäologische Verdachtsfläche“ eingestuft. Dementsprechend könnten hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (zwei Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz).

Aufgrund der konkreten Einstufung als „archäologischen Verdachtsfläche“ verbleibt es hier nicht bei dem üblichen Hinweis im Bebauungsplan; vielmehr wird von der Möglichkeit der Einbringung nach § 9 Abs 6 BauGB Gebrauch gemacht und diese unmittelbar in die Bebauungsplan-Festsetzungen aufgenommen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage der dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. Oktober 2017 die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung entschieden, dass sie hinsichtlich der „Hohenrheiner Hütte“ nicht geteilt werden; die genannten Verpflichtungen des Bauherrn werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Niederlahnstein werden zur Kenntnis genommen, aufgrund der gegebenen Entfernung zur „Hohenrheiner Hütte“ aber nicht als bedenkenswert geteilt.

6.5.2.5 Thematik der Kritik am Verträglichkeitsgutachten

Stadt+Handel hat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lahnstein erarbeitet, das am 17. Dezember 2012 durch den Stadtrat beschlossen wurde (nachfolgend abgekürzt als EHK12). Der Fortschreibung war das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein - Beschluss durch den Stadtrat am 19. Dezember 2011 - vorausgegangen (nachfolgend abgekürzt als EHK11).

Des Weiteren wurde durch Stadt+Handel für die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl auf die gegenüberliegende Straßenseite das Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsgutachten für die Verlagerung und Erweiterung

eines Lebensmitteldiscounters in Lahnstein (10. November 2015, nachfolgend abgekürzt als VGL15) vorgelegt.

6.5.2.5.1 Würdigung der Eingabe 6.5.1.1.2.1

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Stellungnahme eingereicht von [REDACTED] (nachfolgend abgekürzt als [REDACTED]).

Die Stellungnahme [REDACTED] formuliert neben den Einwendungen zum Bauungsplan und dessen Festsetzungen auch Bedenken zum VGL15.

Nachfolgend werden die entsprechenden Ausführungen von [REDACTED] unter Bezug auf die EHK12, EHK11 und VGL15 sachgerecht eingeordnet und bewertet.

Sachverhalt

- Im VGL15 wurde die die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl - konkret die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren - untersucht und bewertet. Die städtebauliche und/oder landesplanerische Verträglichkeit anderer Sortimente und Vorhaben wurde nicht untersucht.
- Im VGL15 wird in der Einleitung (Seite 1) dargestellt, „ist im Zuge einer langfristigen Standortsicherung die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl auf die gegenüberliegende Straßenseite auf das Gelände der Drahtwerk C.S. Schmidt geplant.“
- EHK12 (Seite 78): Erhaltungs- und Entwicklungsziel für den ZVB KoStraße: „Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion“.

Sacheinordnung

- Im VGL15 wurden die beiden Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment) sowie Drogeriewaren (Rand-/Nebensortiment) des Vorhabens untersucht und bewertet.
- Das Vorhaben dient der langfristigen Standortsicherung eines bereits langjährig in den Lahnsteiner Nahversorgungsstrukturen etablierten Bestandsbetriebes im Sinne der Empfehlungen des EHK12 für den ZVB KoStraße.

Fazit

Das Vorhaben der Verlagerung und Erweiterung des Bestandsbetriebes Lidl dient der langfristigen Standortsicherung des Betriebes und entspricht somit den Empfehlungen des EHK12 sowie den darin empfohlenen Erhaltungs- und Entwicklungszielen für den ZVB KoStraße. Aussagen zu anderen Sortimenten oder Vorhaben sind im VGL15 nicht enthalten.

Sachverhalt

- Ausführliche Behandlung zum Thema Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung im EHK12 (Kapitel 2.2), darin auch Darstellung von Festlegungskriterien für Zentrale Versorgungsbereiche (Aspekte des Einzelhandels und sonstige Aspekte).
- In Kapitel 6.1.1 des EHK12 nochmals ausführliche und ergänzende Ausführungen zur Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche. Hierbei grundlegend:
 - Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche geht über eine (vereinfachte) Beschreibung von reinen Bestandsstrukturen hinaus.
 - Hierarchisierung der Zentralen Versorgungsbereiche: Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung unter Berücksichtigung der im EHK12 (Kapitel 3, 4, 5) erarbeiteten und ausführlich dargestellten Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Ziel-Prioritäten des „4-Säulen-Modells“ für Lahnstein.
- Darstellung des funktionalen Zielsystems der Zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein im EHK12 (Seite 62, Tabelle 16).
- Ausführliche Darstellung der Festlegungskriterien für Zentrale Versorgungsbereiche und Prüfung des Standortbereichs Koblenzer Straße in Kapitel 6.1.4 des EHK12 mit entsprechenden Bewertungen über fünf Seiten (Seite 71-75).
- Die einzelnen Bewertungsaspekte, welche die Grundlage für Empfehlung zur Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße als Zentralen Versorgungsbereich bilden, werden in Tabelle 20 des EHK12 ausführlich dargestellt und differenziert bewertet (Seite 72-74).
- Neben den einzelnen Sachaspekten sind dabei sowohl die Übergeordneten Entwicklungsziele für die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte (EHK12 Kapitel 5.2, insbesondere Abbildung 26, Seite 59) als auch das Funktionale Zielsystem der Zentralen Versorgungsbereiche (EHK12, Seite 62 ff.) von entscheidender Bedeutung: „Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der Zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt“ (EHK12, Seite 61).
- Den verschiedenen Zentralen Versorgungsbereichen in Lahnstein kommen verschiedene Funktionen im Standortsystem des EHK12 zu. Damit die Zentralen Versorgungsbereiche ihren jeweils zgedachten Funktionen gerecht werden können, sollen durch ausgewogene Aufgabenteilung wechselseitige Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen vermieden werden.
- Der ZVB KoStraße soll gemäß der empfohlenen städtebaulich-funktionalen Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen (EHK12, Seite 75 ff.) entwickelt werden.

Sacheinordnung

- Die Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich erscheint unter Würdigung
 - der einzelnen Bewertungsaspekte (EHK12, Seite 72 ff., Tabelle 20),

- der übergeordneten Entwicklungsziele für die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte (EHK12, Kapitel 5.2) und
- dem funktionalen Zielsystem der Zentralen Versorgungsbereiche (EHK12, Seite 62 ff.)

sachgerecht und belastbar.

- Grundsätzlich stehen die Entwicklungsempfehlungen für den ZVB Kostraße demnach in direktem Zusammenhang mit der Hierarchisierung der Zentren und dem Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zwischen den einzelnen Standorten bzw. Zentralen Versorgungsbereichen in Lahnstein.
- Die Empfehlungen zur Weiterentwicklung des ZVB Kostraße berücksichtigen den Kontext der Funktion des Standorts im gesamtstädtischen Gefüge.

Fazit

Die Einwendung, dass die Einstufung der Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich aufgrund faktisch nicht vorhandener städtebaulicher Integration nicht zutreffend sei, ist unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen nicht sachgerecht. Die Ausweisung des Zentralen Versorgungsbereichs Koblenzer Straße im EHK12 ist nachvollziehbar belegt, sachgerecht und belastbar.

Sachverhalt

- Das VGL15 wurde am 10. November 2015 vorgelegt.
- Die Bestandsstrukturen des Zentralen Versorgungsbereichs mit Zweckbestimmung Nahversorgung Hermsdorfer Straße werden im VGL15 bereits berücksichtigt (vgl. ebenda Ausführungen in Kapitel 4.2, Zwischenüberschrift „Berücksichtigung der Entwicklung im Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße“).

Sacheinordnung

- Die Grundlagen zum Datenbestand des VGL15 sind durch Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße weiterhin aktuell.
- Zudem sind keine weiteren wesentlichen Änderungen im Bereich strukturprägender, untersuchungsrelevanter Betriebe im Untersuchungsraum bekannt.

Fazit

Das VGL15 ist nicht überaltert und stellt bezüglich der Bestandsstrukturen weiterhin eine valide und belastbare Grundlage dar.

Sachverhalt

- Im VGL15 wurde die die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl - konkret die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren - untersucht und bewertet. Die städtebauliche

und/oder landesplanerische Verträglichkeit anderer Sortimente und Vorhaben wurde nicht untersucht.

- Im VGL15 wird in Kapitel 6.1 die städtebauliche Verträglichkeit für das Vorhaben (Seite 42 ff.) belegt: ... „resultieren durch das Vorhaben [Erweiterung und Verlagerung Lidl] grundsätzlich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.“

Sacheinordnung

- Durch das Vorhaben bzw. in den beiden untersuchten Sortimenten resultieren keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.

Fazit

Durch das im VGL15 geprüfte und bewertete Vorhaben, das den Empfehlungen des EHK12 entspricht, resultieren keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.

Sachverhalt

- Im VGL15 wurden im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik (bzw. abgekürzt als Drogeriewaren) die entsprechenden Angebotsstrukturen von Apotheken nicht berücksichtigt.

Sacheinordnung

- Das Sortiment Drogeriewaren stellt in Apotheken ein Randsortiment dar und ist dem Hauptsortiment (rezeptpflichtige sowie rezeptfreie Arzneimittel) sehr deutlich untergeordnet.
- Das in Apotheken sehr deutlich untergeordnete Randsortiment Drogeriewaren weist in der Regel eine geringe Sortimentsbreite und -tiefe auf, die entsprechenden Angebote bewegen sich in der Regel auf einem gehoben/hochwertigen Qualitäts- und auch einem entsprechenden Preisniveau. Damit unterscheidet sich in diesem Sortimentsbereich das Angebot von Apotheken vom discountorientierten Angebot des Vorhabens sehr deutlich. Es ist so gut wie keine Wettbewerbsrelevanz zwischen dem Sortimentsangebot des Vorhabens zum entsprechenden Sortimentsangebot von Apotheken gegeben.
- Eine Berücksichtigung der Angebotsstrukturen des Randsortiments Drogeriewaren der Apotheken ist demnach nicht sachgerecht; im Sinne des dem VGL15 zugrunde liegenden Worst-Case-Ansatzes wurden die entsprechenden Angebotsstrukturen der Apotheken nicht berücksichtigt.
- Aufgrund der sehr geringen Wettbewerbsrelevanz zwischen den entsprechenden Angebotsstrukturen des Vorhabens und den der Apotheken wären nach fachgut-

achterlicher Einschätzung vermutlich keine empirisch nachweisbaren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu erwarten.

Fazit

Dass im VGL15 die Angebotsstrukturen des in Apotheken sehr deutlich untergeordneten Randsortiments Drogeriewaren nicht berücksichtigt worden sind, ist nachvollziehbar, sachgerecht und belastbar.

Sachverhalt

- Im VGL15 wird in Kapitel 2 (Methodik, Seite 3 ff.) unter der Zwischenüberschrift „Untersuchungsraum“ sowie in Kapitel 4.1 (Einzugsgebiet, Seite 10 ff.) und Kapitel 4.2 (Untersuchungsraum, Seite 11 ff.) dargelegt, auf welcher methodischen Grundlage Untersuchungsraum und Einzugsgebiet des Vorhabens abgegrenzt werden. Der Untersuchungsraum stellt ein modelltheoretisches Konstrukt dar, welches auf den jeweiligen Erläuterungen und Annahmen (Kapitel 4.1 und 4.2) der nachfolgenden Aspekte basiert:
 - Strukturprägende Wettbewerber und Konkurrenzstandorte;
 - Sortimentsspezifisches Einkaufsverhalten im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren;
 - Verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts;
 - Abnahme der Kaufkraftbindung durch das Vorhaben bei zunehmender Entfernung zum Vorhabenstandort in Verbindung mit den vorhandenen Wettbewerbsstrukturen.
- „Der Untersuchungsraum für das Vorhaben ist weiter zu fassen als das Einzugsgebiet des Vorhabens selbst. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch die Einzugsbereichsüberschneidungen von Standorten, welche bisher die Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet gebunden haben, mit dem Erweiterungsvorhaben hinsichtlich seiner absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch diese Einzugsbereichsüberschneidung ergeben sich für diese Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.“ (VGL15, Seite 12)
- „Der Vorhabenstandort weist durch seine Lage im nördlichen Niederlahnstein an der Grenze zu Koblenz eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Oberlahnstein und die angrenzenden rechtsrheinischen Koblenzer Wohngebiete auf. Als Agglomerationsstandort zusammen mit anderen Nahversorgungsbetrieben weist er zudem eine gesteigerte Attraktivität auf.“ (VGL15, Seite 12)
- „Es ist davon auszugehen, dass der Vorhabenstandort für die Versorgung der Kommunen südlich und östlich von Lahnstein sowie westlich des Rheins aufgrund der dort vorhandenen Angebotsstrukturen sowie der Topographie und den verkehrlichen Gegebenheiten keine nennenswerte Bedeutung aufweist.“ (VGL15, Seite 12)

Sacheinordnung

- Sowohl die Abgrenzung des Untersuchungsraums wie auch des Einzugsgebiets für das Vorhaben sind aufgrund der voranstehenden Ausführungen als valide und sachgerecht einzustufen.
- Mit den Angebotsstrukturen in Ehrenbreitenstein wird keine Konkurrenzsituation konstruiert. Vielmehr sind diese Angebotsstrukturen zu berücksichtigen, da es durch Umorientierungen von Kunden aus den Koblenzer Stadtteilen Horchheim, Horchheimer Höhe, Pfaffendorf und Pfaffendorfer Höhe auf das Vorhaben zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Angebotsstrukturen im nördlichen Bereich des Untersuchungsraums, unter anderem in Ehrenbreitenstein, kommen kann.
- Im VGL15 wurde aufgrund der Topographie und Verkehrsanbindung des Vorhabenstandorts in Verbindung mit Wettbewerbsstrukturen auf einen Einbezug linksrheinsicher Bereiche bewusst verzichtet. Dies entspricht auch dem der VGL15 zugrunde liegenden Worst-Case-Ansatz.

Fazit

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets des Vorhabens sowie des Untersuchungsraums im VGL15 sind auf Basis einer nachvollziehbaren Methodik valide und belastbar.

Sachverhalt

- Im VGL15 werden sowohl der Bestandsumsatz des Vorhabens wie auch der Vorhabenumsatz anhand eines Marktanteilskonzept ermittelt (Kapitel 5.1). Die entsprechenden Annahmen, Bewertungen, Berechnungsschritte, Ergebnisse etc. werden ausführlich dargestellt (Seite 33-37).
- In Kapitel 5.2 des VGL15 werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des (Erweiterungs-)Vorhabens anhand eines absatzwirtschaftliches Berechnungsmodells unter Berücksichtigung des Worst Case-Ansatzes ermittelt. Die entsprechenden Annahmen, Bewertungen, Berechnungsschritte, Ergebnisse etc. werden ausführlich dargestellt (Seite 38-41).
- In Kapitel 6.1 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung des VGL15 erfolgt auf Basis der Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum (Kapitel 4.5) die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die einzelnen Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum. Auf dieser Basis wird beurteilt, ob aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungen möglicherweise mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten Zentraler Versorgungsbereiche resultieren.
- Im VGL15 wurde die die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl - konkret die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren - untersucht und bewertet. Die städtebauliche und/oder landesplanerische Verträglichkeit anderer Sortimente und Vorhaben wurde nicht untersucht.

Sacheinordnung

- Die Ermittlung des Bestands- und Vorhabenumsatzes anhand eines Marktanteilskonzepts stellt eine in der Fachdiskussion anerkannte und valide methodische Vorgehensweise dar.
- Die Grundlagen, Bewertungen, Berechnungsschritte etc. zur Umsatzermittlung sowie zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden nachvollziehbar und transparent dargestellt.
- Die durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ausgelösten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilung) werden für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum dargestellt und im Rahmen des jeweiligen städtebaulichen Kontexts der Bestandsstrukturen qualifiziert. Im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO gilt es zu prüfen, ob durch das zu bewertende Vorhaben mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen für Zentrale Versorgungsbereiche oder auf Nahversorgungsstrukturen resultieren. Hierbei sind unter anderem auch durch absatzwirtschaftliche Auswirkungen ausgelöste Frequenzrückgänge (beispielsweise durch Betriebsaufgaben) zu beurteilen.
- Im VGL15 wurden die beiden Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment) sowie Drogeriewaren (Rand-/Nebensortiment) des Vorhabens untersucht und bewertet. Dementsprechend können auch nur für diese beiden Sortimente Aussagen bezüglich der städtebaulichen Verträglichkeit erfolgen.

Fazit

Die Methode des Marktanteilskonzepts zur Ermittlung des Bestands- und Vorhabenumsatzes ist anerkannt und sachgerecht, die Ergebnisse sind belastbar, nachvollziehbar und valide.

Die Methodik zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens ist sachgerecht, die Ergebnisse sind belastbar, nachvollziehbar und valide.

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist im Rahmen eines Gutachtens nach § 11 Abs. 3 BauNVO für beide untersuchungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sachgerecht. Die Ergebnisse sind belastbar, nachvollziehbar und valide.

Fazit

Im VGL15 wurden nur die beiden Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment) sowie Drogeriewaren (Rand-/Nebensortiment) des Vorhabens untersucht und bewertet.

Fazit

Beim VGL15 handelt es sich um ein städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten nach § 11 Abs. 3 BauNVO, nicht um ein Verkehrsgutachten.

Sachverhalt

- Im VGL15 wurde die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl - konkret die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren - untersucht und bewertet. Die städtebauliche und/oder landesplanerische Verträglichkeit anderer Sortimente und Vorhaben wurde nicht untersucht.
- Im VGL15 wird in der Einleitung (Seite 1) dargestellt, ... „ist im Zuge einer langfristigen Standortsicherung die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl auf die gegenüberliegende Straßenseite auf das Gelände der Drahtwerk C.S. Schmidt geplant.“
- EHK12 (Seite 78): Erhaltungs- und Entwicklungsziel für den ZVB KoStraße: „Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion“.

Sacheinordnung

- Im VGL15 wurden die beiden Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment) sowie Drogeriewaren (Rand-/Nebensortiment) des Vorhabens untersucht und bewertet.
- Das Vorhaben dient der langfristigen Standortsicherung eines bereits langjährig in den Lahnsteiner Nahversorgungsstrukturen etablierten Bestandsbetriebes im Sinne der Empfehlungen des EHK12 für den ZVB KoStraße.

Fazit

Das Vorhaben der Verlagerung und Erweiterung des Bestandsbetriebes Lidl dient der langfristigen Standortsicherung des Betriebes und entspricht somit den Empfehlungen des EHK12 sowie den darin empfohlenen Erhaltungs- und Entwicklungsziel für den ZVB KoStraße. Aussagen zu anderen Sortimenten oder Vorhaben sind im VGL15 nicht enthalten.

Zusammenfassende Bewertung

Die in der Eingabe enthaltenen Einwendungen, die in Bezug zum VGL15, des EHK12 und des EHK11 stehen, wurden sachgerecht eingeordnet und bewertet:

- Das Vorhaben der Verlagerung und Erweiterung des Bestandsbetriebes Lidl dient der langfristigen Standortsicherung des Betriebes und entspricht somit den Empfehlungen des EHK12 sowie den darin empfohlenen Erhaltungs- und Entwicklungszielen für den ZVB KoStraße. Aussagen zu anderen Sortimenten oder Vorhaben sind im VGL15 nicht enthalten.
- Die Einwendung der Stellungnahme RAM18, dass die Einstufung der Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich aufgrund faktisch nicht vorhandener städtebaulicher Integration nicht zutreffend sei, ist unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen nicht sachgerecht. Die Ausweisung des Zentralen Versorgungsbereiches Koblenzer Straße im EHK12 ist nachvollziehbar belegt, sachgerecht und belastbar.

- Das VGL15 ist nicht überaltert und stellt bezüglich der Bestandsstrukturen weiterhin eine valide und belastbare Grundlage dar.
- Durch das im VGL15 geprüfte und bewertete Vorhaben, das den Empfehlungen des EHK12 entspricht, resultieren keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.
- Das im VGL15 die Angebotsstrukturen des in Apotheken deutlich untergeordneten Randsortiments Drogeriewaren nicht berücksichtigt worden sind, ist nachvollziehbar, sachgerecht und belastbar.
- Die Abgrenzung des Einzugsgebiets des Vorhabens sowie des Untersuchungsraums im VGL15 sind auf Basis einer nachvollziehbaren Methodik valide und belastbar.
- Die Methode des Marktanteilskonzepts zur Ermittlung des Bestands- und Vorhabenumsatzes ist in der Fachdiskussion anerkannt und sachgerecht, die Ergebnisse sind belastbar, nachvollziehbar und valide.
Die Methodik zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens ist sachgerecht, die Ergebnisse sind belastbar, nachvollziehbar und valide.
Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist im Rahmen eines Gutachtens nach § 11 Abs. 3 BauNVO für beide untersuchungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sachgerecht. Die Ergebnisse sind belastbar, nachvollziehbar und valide.
- Im VGL15 wurden die beiden Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment) sowie Drogeriewaren (Rand-/Nebensortiment) des Vorhabens untersucht und bewertet.
- Bei dem VGL15 handelt es sich um städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten nach § 11 Abs. 3 BauNVO, nicht um ein Verkehrsgutachten.

Das VGL15 ist - entgegen der vorgebrachten Einwendungen - im Rahmen der dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde liegenden Fragestellung sachgerecht, belastbar und valide.

6.5.2.5.2 Würdigung der Eingabe 6.5.1.1.2.2

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Stellungnahme eingereicht von

██████████, beinhaltend die Gutachterliche Stellungnahme „Die Koblenzer Straße in Lahnstein als Zentraler Versorgungsbereich durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, Januar 2018“ (nachfolgend abgekürzt als ██████████).

Die Stellungnahme ██████████ setzt sich insbesondere mit der im EHK12 erfolgten Ausweisung des ZVB KoStraße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung auseinander und zieht die Ausweisung des Standortbereichs sowie die Kongruenz des Vorhabens Lidl im ZVB KoStraße zum EHK12 in Zweifel.

Nachfolgend werden die entsprechenden Ausführungen von ██████████ unter Bezug auf das EHK12, EHK11 und VGL15 sachgerecht eingeordnet und bewertet.

Sachverhalt

EHK12 (Seite 1):

In diesem wurde seitens der SGD Nord deutlich gemacht, dass die Vorhabenplanungen am Standortbereich Koblenzer Straße, welcher im Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein als Ergänzungsstandort im Sinne des LEP IV Rheinland-Pfalz ausgewiesen wurde, nicht mit den Zielen der Landesplanung - konkret mit Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot) - vereinbar sind. Seitens der SGD Nord wurde daher angeregt im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein zu prüfen, ob der Standortbereich Koblenzer Straße (inkl. des Ergänzungsstandorts Koblenzer Straße) als Zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung ausgewiesen werden kann. ...

In seiner Sitzung am 21. Juni 2012 hat der Stadtrat beschlossen, das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein fortzuschreiben. Der Stadtratsbeschluss lautet wie folgt:

- Die vom Büro Stadt+Handel, Dortmund, erarbeitete städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Fachmärkten an der Koblenzer Straße wird zur Kenntnis genommen.
- Das vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 19. Dezember 2011 beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein (EHK11) soll dahingehend fortgeschrieben werden, dass der bisher als Ergänzungsstandort ausgewiesene Standortbereich Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird. Dies unter der Voraussetzung, dass zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten der Zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd die Ansiedlung der Vorhaben Bekleidungsfachmärkte, Fachmarkt für Glas/Porzellan/Keramik, Einrichtungszubehör, Hausrat und Apotheke nicht weiter verfolgt wird und eine Beschränkung auf die in der Verträglichkeitsanalyse als kongruent zu den Zielstellungen des EHK11 eingeordneten Sortimente erfolgt.

EHK12 (Seite 3):

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Funktionszuweisung für den Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße sich nicht grundsätzlich von den Funktionszuweisungen unterscheidet, welche für den Ergänzungsstandort Koblenzer Straße im EHK11 formuliert wurden (vgl. EHK11, Seite 77 ff.).

Demnach beinhaltet die Fortschreibung des EHK11 folgende Aspekte, welche in Zusammenhang mit der Ausweisung des ehemaligen Ergänzungsstandorts Koblenzer Straße stehen:

- Die städtebauliche und aus den gesamtstädtischen Rahmenbedingungen hergeleitete Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Koblenzer Straße.
- Eine Funktionszuweisung und Zweckbestimmung für den Zentralen Versorgungsbereich in Kontext mit den im EHK11 formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen.

Sacheinordnung

- Der Standortbereich Koblenzer Straße wurde im EHK11 als Ergänzungsstandort ausgewiesen, jedoch bereits damals auch als „Fläche für bedarfsgerechte Fachmarktsiedlung im Rahmen des Entwicklungsleitbilds für Lahnstein, primär mit den innenstadtrelevanten Sortimenten Unterhaltungselektronik, Schuhe/ Lederwaren und Sportartikel sowie zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment“ (EHK11, Seite 78).
- Beim Stadtratsbeschluss zur Fortschreibung des EHK11 wurde eine von Stadt+Handel erarbeitete Verträglichkeitsanalyse für Vorhaben an der Koblenzer Straße grundsätzlich berücksichtigt. Diese bildete eine Entscheidungsgrundlage im Rahmen des Stadtratsbeschlusses zur Ausweisung des ZVB KoStraße wie auch in Kongruenz zu den Zielstellungen des EHK11: ... „eine Beschränkung auf die in der Verträglichkeitsanalyse als kongruent zu den Zielstellungen des EHK11 eingeordneten Sortimente“ ...
- Somit stehen die Entwicklungsempfehlungen für den Standortbereich Koblenzer Straße des EHK12 in einer kongruenten Entwicklungslinie zu den Empfehlungen des EHK11 für den Standortbereich.
- Seitens der SGD Nord wurde angeregt, zu prüfen, ob der Standortbereich Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung ausgewiesen werden kann.
- Dem Stadtratsbeschluss zur Fortschreibung des EHK11 ging sowohl ein fachgutachterlicher Vortrag in den zuständigen Fachbereichsausschüssen (am 12. Juni 2012) wie auch im Stadtrat (am 21. Juni 2012) voraus. In diesen Fachvorträgen wie auch den anschließenden Diskussionen wurde erörtert, ob der Ergänzungsstandort Koblenzer Straße (nach EHK11) als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann oder nicht (einschließlich entsprechender Konsequenzen). Diese stadtentwicklungspolitische Entscheidung wurde durch den Stadtrat am 21. Juni 2012 getroffen.
- Im Rahmen der Erarbeitung des EHK12 wurde in Kapitel 6.1.4 geprüft und bewertet, ob der bisherige Ergänzungsstandort Koblenzer Straße im Sinne des Ratsbeschluss als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann oder nicht.

Fazit

Die Empfehlungen zur Entwicklung des Ergänzungsstandorts Koblenzer Straße des EHK11 stehen in einer kongruenten Entwicklungslinie zu den Empfehlungen zur Entwicklung des ZVB KoStraße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung des EHK12.

Dem stadtentwicklungspolitischen Beschluss des Stadtrates zur Ausweisung eines ZVB KoStraße gingen intensive politische Beratungen mit fachgutachterlicher Begleitung voraus.

Der stadtentwicklungspolitische Beschluss des Stadtrates zur Ausweisung eines ZVB KoStraße vom 21. Juni 2012 wurde im Rahmen des EHK12 zur Kenntnis genommen, ersetzte aber nicht die fachgutachterliche Prüfung und Bewertung, ob eine Ausweisung als Zentraler Versorgungsbereich sach- und fachgerecht begründbar ist. Diese Prüfung wurde erst im EHK12 (Kapitel 6.1.4) unter Berücksichtigung übergeordneter

Entwicklungsziele für die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte in Lahnstein (Kapitel 5.2) vorgenommen.

Grundsätzlich war die Ausweisung des ZVB Kostraße im EHK12 nicht durch den Beschluss des Stadtrates präjudiziert, sondern ist auf einer sachgerechten und validen Bewertungsgrundlage - unter Berücksichtigung der stadtentwicklungspolitischen Entscheidung des Stadtrates - erfolgt.

Fazit

Zur Widerlegung der voranstehenden Unterstellung wird grundsätzlich auf die Ausführungen im voranstehenden Abschnitt verwiesen.

Sachverhalt

- Ausführliche Behandlung zum Thema Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung im EHK12 (Kapitel 2.2), darin auch Darstellung von Festlegungskriterien für Zentrale Versorgungsbereiche (Aspekte des Einzelhandels und sonstige Aspekte).
- In Kapitel 6.1.1 des EHK12 nochmals ausführliche und ergänzende Ausführungen zur Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche. Hierbei grundlegend:
 - Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche geht über eine (vereinfachte) Beschreibung von reinen Bestandsstrukturen hinaus.
 - Hierarchisierung der Zentralen Versorgungsbereiche: Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung unter Berücksichtigung der im EHK12 (Kapitel 3, 4, 5) erarbeiteten und ausführlich dargestellten Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Ziel-Prioritäten des „4-Säulen-Modells“ für Lahnstein.
- Darstellung des funktionalen Zielsystems der Zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein im EHK12 (Seite 62, Tabelle 16).
- Ausführliche Darstellung der Festlegungskriterien für Zentrale Versorgungsbereiche und Prüfung des Standortbereichs Koblenzer Straße in Kapitel 6.1.4 des EHK12 mit entsprechenden Bewertungen über fünf Seiten (Seite 71-75).

Sacheinordnung

- Die in DLP18 vorgenommene Zusammenfassung der Bewertung des Standorts Koblenzer Straße nach dem EHK12 als Grundlage für die Ausweisung als Zentraler Versorgungsbereich ist so verkürzt dargestellt, dass wesentliche Bewertungsaspekte, die mit zur Ausweisung des Standorts als Zentraler Versorgungsbereich geführt haben, nicht dargestellt sind. Ebenso sind Sach- und Bewertungszusammenhänge wie auch Bezüge, beispielsweise zum funktionalen Zielsystem der Zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein, die bewertungs- und entscheidungsrelevant für die ZVB-Ausweisung sind, nicht dargestellt.

Fazit

Die von DLP18 stark verkürzte Zusammenfassung der Bewertung des Standorts Koblenzer Straße nach dem EHK12 als Grundlage für die Ausweisung als Zentraler Versor-

gungsbereich wird der Komplexität der Fragestellung nicht gerecht. Durch die stark verkürzte Zusammenfassung werden wesentliche Bewertungszusammenhänge wie auch Querbezüge innerhalb des Standortsystems und das übergeordnete Standortleitbild des EHK12 außer Acht gelassen.

Sachverhalt

- Die einzelnen Bewertungsaspekte, welche die Grundlage für Empfehlung zur Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich bilden, werden in Tabelle 20 des EHK12 ausführlich dargestellt und differenziert bewertet (Seite 72-74).
- Neben den einzelnen Sachaspekten sind dabei sowohl die übergeordneten Entwicklungsziele für die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte (EHK12, Kapitel 5.2, insbesondere Abbildung 26, Seite 59) als auch das Funktionale Zielsystem der Zentralen Versorgungsbereiche (EHK12, Seite 62 ff.) von entscheidender Bedeutung: „Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der Zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt“ (EHK12, Seite 61).
- Somit kommen den verschiedenen Zentralen Versorgungsbereichen in Lahnstein verschiedene Funktionen im Standortsystem des EHK12 zu. Damit die Zentralen Versorgungsbereiche ihren jeweils zgedachten Funktionen gerecht werden können, sollen durch ausgewogene Aufgabenteilung wechselseitige Beeinträchtigungen der Entwicklungsoptionen vermieden werden.
- Demnach soll sich der ZVB KoStraße gemäß der empfohlenen städtebaulich-funktionalen Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen (EHK12, Seite 75 ff.) entwickeln.

Sacheinordnung

- Die Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich erscheint unter Würdigung
 - der einzelnen Bewertungsaspekte (EHK12, Seite 72 ff., Tabelle 20),
 - der übergeordneten Entwicklungsziele für die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte (EHK12, Kapitel 5.2) und
 - dem funktionalen Zielsystem der Zentralen Versorgungsbereiche (EHK12, Seite 62 ff.)

sachgerecht und belastbar.

- Grundsätzlich stehen die Entwicklungsempfehlungen für den ZVB KoStraße demnach in direktem Zusammenhang mit der Hierarchisierung der Zentren und dem Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zwischen den einzelnen Standorten bzw. Zentralen Versorgungsbereichen in Lahnstein.
- Die Empfehlungen zur Weiterentwicklung des ZVB KoStraße berücksichtigen den Kontext der Funktion des Standorts im gesamtstädtischen Gefüge.

Fazit

Die Aussage von DLP18, dass es nach dem EHK12 nicht empfehlenswert sei, die Defizite in den verschiedenen (Prüf-)Aspekten, welche im Rahmen der Ausweisung des ZVB Kostraße benannt wurden, zu beheben und auch seitens der Stadt Lahnstein gar nicht angestrebt würde, ist weder sachrichtig noch korrekt. Vielmehr soll die Entwicklung dieser Aspekte im Kontext des gesamtstädtischen funktionalen Zielsystems der Zentralen Versorgungsbereiche erfolgen.

Unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen erscheint die Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich sachgerecht und belastbar.

Sachverhalt

- Zum Sachverhalt wird auf die bereits erfolgten Sachverhaltseinordnungen in den beiden voranstehenden Abschnitten verwiesen.

Sacheinordnung

- Die Entwicklungsempfehlungen für den Standortbereich Koblenzer Straße des EHK12 stehen in einer kongruenten Entwicklungslinie zu den Empfehlungen des EHK11 für den Standortbereich.
- Wie bereits dargestellt, erscheint die Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich unter Würdigung
 - der einzelnen Bewertungsaspekte (EHK12, Seite 72 ff., Tabelle 20),
 - der Übergeordneten Entwicklungsziele für die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte (EHK12, Kapitel 5.2) und
 - dem Funktionalen Zielsystem der Zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein (EHK12, Seite 62 ff.)

sachgerecht und belastbar.

- Dass der Standortbereich Koblenzer Straße auch Aspekte eines Ergänzungsstandorts aufweist, steht der Ausweisung von diesem als Zentraler Versorgungsbereich nicht entgegen.

Fazit

Unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen erscheint die Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich sachgerecht und belastbar.

Sachverhalt

- Wie im VGL15 bereits in der Einleitung dargestellt, ... „ist im Zuge einer langfristigen Standortsicherung die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl auf die gegenüberliegende Straßenseite auf das Gelände der Drahtwerk C.S. Schmidt geplant.“

- Im VGL15 wird in Kapitel 6.1 die städtebauliche Verträglichkeit für das Vorhaben (Seite 42 ff.) belegt: ... „resultieren durch das Vorhaben [Erweiterung und Verlagerung Lidl] grundsätzlich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.“
- Im VGL15 wurde die die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl - konkret die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren - untersucht und bewertet. Die städtebauliche und/oder landesplanerische Verträglichkeit anderer Sortimente und Vorhaben wurde nicht untersucht.
- EHK12 (Seite 78): Erhaltungs- und Entwicklungsziel für den ZVB Kostraße: „Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion“.

Sacheinordnung

- Durch das Vorhaben resultieren keine Risiken: die städtebauliche Verträglichkeit ist für die beiden untersuchten Sortimente des VGL15 für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten Zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Lahnstein und im Untersuchungsraum nachgewiesen.
- Das Vorhaben dient der langfristigen Standortsicherung eines bereits langjährig in den Lahnsteiner Nahversorgungsstrukturen etablierten Bestandsbetriebes im Sinne der Empfehlungen des EHK12 für den ZVB Kostraße.

Fazit

Das Vorhaben entspricht den Empfehlungen des EHK12. Das Vorhaben steht den Empfehlungen des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens des EHK12 nicht entgegen. Das Planvorhaben entspricht der entsprechenden Zielstellung für den ZVB Kostraße.

Sachverhalt

- Im VGL15 wird in Kapitel 6.1 die städtebauliche Verträglichkeit für das Vorhaben (Seite 42 ff.) belegt: ... „resultieren durch das Vorhaben [Erweiterung und Verlagerung Lidl] grundsätzlich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.“
- Im VGL15 wurde die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl - konkret die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren - untersucht und bewertet. Die städtebauliche Verträglichkeit anderer Sortimente wurde nicht untersucht.

Sacheinordnung

- Durch das Vorhaben bzw. die beiden untersuchten Sortimenten resultieren keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.

- Das Vorhaben dient der langfristigen Standortsicherung des bereits langjährig im Netz der Lahnsteiner Nahversorgungsstrukturen etablierten Bestandsbetriebs.

Fazit

Durch das im VGL15 geprüfte und bewertete Vorhaben, das den Empfehlungen des EHK12 entspricht, resultieren keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.

Im VGL15 wurden konkret die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren des Vorhabens untersucht und bewertet. Die städtebauliche Verträglichkeit anderer Sortimente und Vorhaben wurde nicht untersucht.

Zusammenfassende Bewertung

Die in der Eingabe enthaltenen Einwendungen wurden unter Bezug auf EHK12, EHK11 und VGL15 sachgerecht eingeordnet und bewertet:

- Die Empfehlungen zur Entwicklung des Ergänzungsstandorts Koblenzer Straße des EHK11 stehen in einer kongruenten Entwicklungslinie zu den Empfehlungen zur Entwicklung des ZVB KoStraße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung des EHK12.
- Dem stadtentwicklungspolitischen Beschluss des Stadtrates zur Ausweisung eines ZVB KoStraße gingen intensive politische Beratungen mit fachgutachterlicher Begleitung voraus. Grundsätzlich war die Ausweisung des ZVB KoStraße im EHK12 nicht durch den Beschluss des Stadtrates präjudiziert, sondern ist auf einer sachgerechten und validen Bewertungsgrundlage - unter Berücksichtigung der Entscheidung des Stadtrates - erfolgt.
- Der stadtentwicklungspolitische Beschluss des Stadtrates zur Ausweisung eines ZVB KoStraße vom 21. Juni 2012 wurde im Rahmen des EHK12 zur Kenntnis genommen, ersetzte aber nicht die fachgutachterliche Prüfung und Bewertung, ob eine Ausweisung als Zentraler Versorgungsbereich sach- und fachgerecht begründbar ist. Diese Prüfung wurde im erst in der EHK12 unter Berücksichtigung übergeordneter Entwicklungsziele für die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte in Lahnstein (Kapitel 5.2) vorgenommen.
- Im VGL15 wurden konkret die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren des Vorhabens untersucht und bewertet. Die städtebauliche Verträglichkeit anderer Sortimente und Vorhaben wurde nicht untersucht.
- Das Vorhaben entspricht den Empfehlungen des EHK12. Das Vorhaben steht den Empfehlungen des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens des EHK12 nicht entgegen. Das Planvorhaben entspricht der entsprechenden Zielstellung für den ZVB KoStraße.
- Durch das im VGL15 geprüfte und bewertete Vorhaben, das den Empfehlungen des EHK12 entspricht, resultieren keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswir-

kungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lahnstein (beschlossen durch den Stadtrat am 17. Dezember 2012) war sachgerecht, belastbar und valide.

Das VGL15 entspricht - entgegen der vorgebrachten Einwendungen - den Empfehlungen des EHK12 für den ZVB KoStraße.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 5. April 2018 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und zu keiner Änderung der Planung führen.

6.6 Städtebaul. und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten

Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Lahnstein

Verfasser:

Dipl.-Geogr. Marc Föhler
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
Dipl.-Geogr. Stephanie Rommelsheim

Karlsruhe, 10. November 2015

Im Auftrag von:

COBAU CONSULTANTS
Gesellschaft für Projektentwicklung und Projektmanagement

Auftragnehmer

Stadt + Handel



Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstr. 11
44263 Dortmund
fon 0231.8626890
fax 0231.8626891

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0721.14512262
fax 0721.14512263

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341.92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Lahnstein ist im Zuge einer langfristigen Standortsicherung die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von der Koblenzer Straße 27 – 29 auf die gegenüberliegende Straßenseite auf das Gelände der Firma Drahtwerk C.S. Schmidt geplant. Vorgesehen ist dabei eine Erweiterung von aktuell 1.108 m² auf 1.690 m² VKF. Das Einzelhandelsvorhaben hat bereits die Schwelle der Großflächigkeit (800 m² VKF/1.200 m² BGF) überschritten. Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Lahnstein und ggf. Nachbarkommunen können nicht per se ausgeschlossen werden.

Für die Stadt Lahnstein liegt ein Einzelhandelskonzept – *Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lahnstein beschlossen durch den Rat der Stadt Lahnstein am 17. Dezember 2012¹* – vor. Gemäß diesem befindet sich der Vorhabenstandort wie auch der Bestandsbetrieb im *Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung*. Eine Nachnutzung des Altstandorts durch einen Lebensmittelmarkt ist nicht vorgesehen. Es ist vorgesehen – eine Verträglichkeit des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens vorausgesetzt – im Zuge einer Bebauungsplanänderung am Altstandort zukünftig nur noch Einzelhandel gemäß der Empfehlungen des EHK Lahnstein für den ZVB Koblenzer Straße zuzulassen, Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln soll somit ausgeschlossen werden.

Zur Klärung der Frage der Genehmigungsfähigkeit des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens gilt es im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO folgende wesentliche Aspekte zu überprüfen:

- Sind negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Lahnstein oder Nachbarkommunen zu erwarten?
- Sind negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in Lahnstein oder Nachbarkommunen zu erwarten?
- Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Analyseergebnisse für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums auf Grundlage der im EHK Lahnstein (2012) vorliegenden städtebaulichen Analysen der zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein sowie auf Grundlage städtebaulicher Analysen zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen.
- Einordnung des Vorhabens gemäß EHK Lahnstein (2012).

¹ Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein, Stadt + Handel Karlsruhe 2012. Beschlossen durch den Rat der Stadt Lahnstein 17.12.2012. Im Folgenden abgekürzt durch EHK Lahnstein (2012).

- Einordnung des Vorhabens gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.
- Einordnung des Vorhabens gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Für den Fortgang der Realisierung des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens sind somit der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die Kongruenz des Vorhabens zu den Zielstellungen des EHK Lahnstein (2012), zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald und zu den Zielen und Grundsätzen des LEP IV Rheinland-Pfalz zu prüfen.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Untersuchungsraum

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die folgenden Warengruppen für primär untersuchungsrelevant eingeschätzt:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
- Drogerie/Parfümerie/Kosmetik²

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums ist ein wesentlicher Schritt zur Ableitung möglicher Entwicklungsempfehlungen und Vorbereitung der Modellberechnungen. Die Ableitung erfolgt v. a. unter Berücksichtigung der den Untersuchungsraum begrenzenden Konkurrenzstandorte sowie der Beachtung des sortimentspezifischen Einkaufsverhaltens im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sowie der verkehrlichen Anbindung des Vorhabenstandorts.

Einzelhandelsbestand

Die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung, der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche, der Bewertung der relevanten Bestandssituation sowie die städtebauliche Bewertung des Standorts des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens sind durch Stadt + Handel im Juli 2015 erfolgt. Für Lahnstein erfolgte eine Aktualisierung der Bestandsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf Basis der erhobenen Daten aus dem Einzelhandelskonzept Lahnstein 2012³, die Bestandsstrukturen in den Kommunen des Untersuchungsraums wurden erfasst.

Es wurde eine Vor-Ort-Erhebung der Betriebe mit den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Untersuchungsraum durchgeführt. Als relevant im Sinne der anfangs aufgeworfenen Fragestellung des Gutachtens werden alle in zentralen Versorgungsbereichen verorteten Einzelhandelsbetriebe, die die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik im Haupt- oder Randsortiment anbieten, definiert. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelten im Untersuchungsraum strukturprägende Betriebe (Lebensmittelmärkte > 100 m² VKF, Getränkemärkte, Drogeriemärkte) als untersuchungsrelevant. Die aktuelle Rechtsprechung zur

² Im Folgenden abgekürzt als Drogeriewaren.

³ Sämtliche Bestandsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen und sämtliche strukturprägende Bestandsbetriebe in sonstigen Lagen in Lahnstein mit den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik wurde überprüft und aktualisiert, neu hinzugekommene Betriebe mit den untersuchungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen in Lahnstein wurden zusätzlich erfasst.

Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand dafür Anwendung.

Neben den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sind für die üblicherweise in einem Lebensmittelmarkt angebotenen Randsortimente im Rahmen der Verlagerung und Erweiterung nur geringe Verkaufsflächen- und Umsatzzuwächse zu erwarten, die sich zudem auf eine Vielzahl von Einzelsortimenten verteilen. Diese Randsortimente werden keine strukturprägende Wirkung entfalten können, so dass allenfalls absatzwirtschaftliche Auswirkungen in einem geringen Rahmen anzunehmen sind. Die Auswirkungen der entsprechenden Randsortimente werden demnach nachfolgend nicht weiter dargestellt.

Bestandsanalyse Städtebau

Für die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse, bei welcher die Stärken und Schwächen (z. B. Erreichbarkeit, Kopplungspotenzial, etc.) herausgestellt werden. Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der städtebaulichen Bewertung wird insbesondere auf die Aussagen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lahnstein (2012) und des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Koblenz (2009) zurückgegriffen. Für die Stadt Koblenz liegt der Entwurf des *Gutachtens zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz*⁴ (Stand Juni 2015) vor. Die darin enthaltenen zentralen Versorgungsbereiche sowie Entwicklungsempfehlungen für die Nahversorgung in Koblenz werden nachrichtlich berücksichtigt. Für die Stadt Braubach liegt keine entsprechende Rahmenplanung vor. Für das untersuchungsrelevante Braubacher Stadtzentrum wurde dort auf Basis der aktuellen Gesetzesgrundlagen (BauNVO, BauGB, LEP IV Rheinland-Pfalz) und der aktuellen Rechtsprechung ein zentraler Versorgungsbereich im Bestand abgegrenzt.⁵ Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren sind städtebaurechtlich ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzermittlung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum des Vorhabens durchgeführt.

Basis für die Umsatzermittlung der Bestandsstrukturen bilden

⁴ Nachfolgend abgekürzt *Entwurf EHK Koblenz 2015*.

⁵ Grundsätzlich ist aufgrund des geringen Einzelhandelsbesatzes im Stadtzentrum von Braubach fraglich, ob es sich hier um einen zentralen Versorgungsbereich handelt. Falls dies der Fall sein sollte, stellt sich die Frage, ob der Lebensmitteldiscounter Netto in der Heinrich-Schlusnus-Straße zu diesem zentralen Versorgungsbereich gezählt werden kann. Aus fachgutachterlicher Sicht besteht derzeit keine städtebaulich-funktionale Verbindung zwischen dem Standort des Netto und dem Stadtzentrum/zentralen Versorgungsbereich.

- branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Hahn Retail Real Estate Report 2014/2015),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- Kennwerte des EHK Lahnstein (2012),
- laufende Auswertung von Fachliteratur und
- die Berücksichtigung der konkreten Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

Für das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben wird die Umsatzprognose anhand der Abschätzung realistischer Weise zu erzielender Marktanteile (=Marktanteilsmodell) ermittelt. Der auf dieser Basis ermittelte Vorhabenumsatz wird für die Ermittlung absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen im Sinne eines Worst Case-Ansatzes modifiziert.

Bei allen nachfolgend dargestellten Umsatzangaben handelt es sich um Bruttoumsätze per anno.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern⁶ aus dem Jahr 2015, auf Einwohnerzahlen der Stadt Lahnstein (Stand 18.08.2015) und der Stadt Koblenz (Stand 31.12.2013) sowie auf Einwohnerzahlen des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (Stand 31.12.2013).

Auswirkungsanalyse

Die Ermittlung der durch das Erweiterungsvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen im untersuchungsrelevanten Sortiment auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zulässt.

Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen (absatzwirtschaftliches Volumen) des Erweiterungsvorhabens, welches anhand eines Marktanteilsmodells ermittelt und für die Auswirkungsanalyse i. S. eines Worst Case-Ansatzes modifiziert wird (vgl. Kapitel 5.1). Der anhand eines Marktanteilskonzepts maximal zu erwartende Vorhabenumsatz wird in die Berechnung eingestellt. Mit Blick auf die Untersuchungsfragestellung wird somit eine Worst Case-Variante berechnet (vgl. Kapitel 5.1 und 5.2).

⁶ Kaufkraftkennziffern IFH Köln 2015.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums ist ein wesentlicher Schritt zur Vorbereitung der Modellberechnungen. Eingangswerte der Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Erweiterungsvorhabens auch die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum, d. h. die sortimentspezifischen Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur in Abgleich mit Angaben vorliegender kommunaler Entwicklungskonzepte sowie die daraus resultierenden Umsatzzsummen.

Berücksichtigung findet innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Kopplungswirkungen sowie die Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander.

Die sich aus diesen vorbereitenden Schritten ergebenden Kennwerte werden jeweils nach Branchengruppen und Standorten, unter Berücksichtigung der Raumwiderstände und unter Einbezug möglicher Kopplungswirkungen zwischen dem Erweiterungsvorhaben und zentralen Versorgungsbereichen bzw. strukturprägenden Angebotsstandorten, aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ausgelösten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilung) werden für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand eines städtebaulichen Worst Case-Ansatzes.

Die städtebauliche Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt vor dem Hintergrund der Zentren- und Nahversorgungsrelevanz der untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Diese sind gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Lahnstein als innenstadt- und nahversorgungsrelevant definiert⁷.

Vor diesem Hintergrund werden zusammenfassend die Auswirkungen der von dem Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf die Strukturen der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und qualifiziert.

Abschließend wird das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben in den Rahmen der Landes- und Regionalplanung sowie in das EHK Lahnstein (2012) eingeordnet.

⁷ Vgl. EHK Lahnstein (2012), Kapitel 6.4, S. 91f.

3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

3.1 Stadt Lahnstein

Lahnstein ist landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Oberzentrum Koblenz grenzt unmittelbar an das Gemeindegebiet von Lahnstein an. Die Entfernung zwischen der Ortsmitte Lahnstein und dem Stadtzentrum Koblenz beträgt rund neun Kilometer, was per Pkw einer Fahrtzeit von weniger als 10 Minuten entspricht.

Aufgrund der Ausrichtung der Verkehrswege in Verbindung mit der topografischen Situation und der Wettbewerbsstärke der verschiedenen Konkurrenzstandorte in der Region sind nur wenige Grundzentren unmittelbar auf Lahnstein ausgerichtet. Die Bestandsstrukturen des Einzelhandels in Lahnstein bedienen aufgrund der Lage östlich des Rheins überwiegend ein rechtsrheinisches Einzugsgebiet (in einzelnen Sortimentsbereichen auch nördlich an das Stadtgebiet angrenzende Stadtteile von Koblenz), wenngleich die Rheinquerung der B 49 (Koblenzer Südbrücke) Kundenverkehre aus linksrheinischen Siedlungsbereichen nach Lahnstein zumindest für ausgewählte Sortimente bzw. Einzelhandelsangebote ermöglicht.

Die gut ausgebauten Bundesstraßen in Richtung Süden (B 42) und Osten (B 260) tragen im benannten rechtsrheinischen Gebiet dazu bei, dass Lahnstein für Kunden aus Braubach, den nördlich an Lahnstein angrenzenden Koblenzer Stadtteilen und Bad Ems gut erreichbar ist. Regelmäßige Nahverkehrsanbindung per Bahn zu den Bahnhöfen Oberlahnstein bzw. Niederlahnstein binden diese Bereiche an Lahnstein an.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Verwaltungskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz, Stand 01.01.2009.

Obwohl sich das Stadtgebiet Lahnsteins vom Rhein aus weit nach Osten erstreckt, liegt der weitaus größte Anteil der Lahnsteiner Wohnsiedlungsbereiche (Ober- und Niederlahnstein) in Nord-Süd-Richtung unmittelbar entlang des Rheins. Die ansteigenden Höhenrücken entlang des Lahntals sind kaum besiedelt. Einige kleinere Siedlungsbereiche finden sich

unmittelbar an der Lahn. Die folgende Tabelle veranschaulicht die kleinräumige Verteilung der rd. 18.100 Einwohner von Lahnstein.⁸

Tabelle 1: Die Bevölkerungsverteilung in Lahnstein

Stadtgebiet	Einwohner (Hauptwohnsitz)
Niederlahnstein	7.458
Oberlahnstein und Höhenstadtgebiete	10.629
Summe	18.087

Quelle: Stadt Lahnstein, Bevölkerungsstatistik Stand 18.08.2015, nur Hauptwohnsitz.

3.2 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich am nördlichen Stadtrand von Lahnstein im Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße. Der ZVB Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbegrenzung stellt eine Fachmarkttagglomeration mit Schwerpunkt im Nahversorgungsbereich dar. Neben zwei Lebensmitteldiscountern sind u.a. ein Baumarkt, ein Getränkemarkt, ein Drogeriemarkt, ein Bekleidungsfachmarkt und Bäckereien angesiedelt. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich über beide Seiten der Koblenzer Straße und umfasst das Gelände der Firma Drahtwerk C.S. Schmidt. Ein Teil des Firmengeländes soll Standort für das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben Lidl werden. Derzeit liegt der Lebensmitteldiscounter Lidl auf der gegenüberliegenden Straßenseite westlich der Koblenzer Straße.

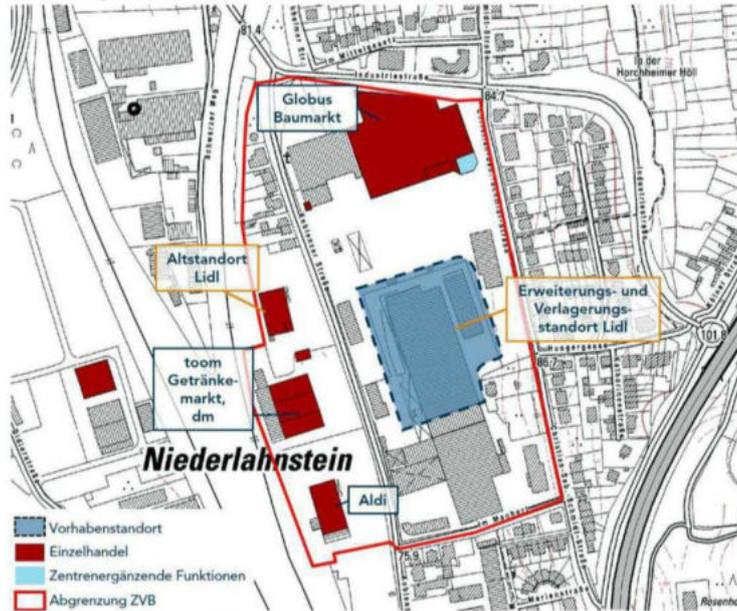
Der ZVB Koblenzer Straße wird überwiegend von Verkehrsschneisen begrenzt. Westlich des ZVB Koblenzer Straße schließt hinter Bahngleisen ein Gewerbe- und Industriegebiet an. Im Osten befindet sich ein kleines Wohngebiet, dahinter verläuft die B 42 mit angrenzendem Kasernengelände und daran anschließend das Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße. Nach Norden erstrecken sich Wohngebiete des Koblenzer Stadtteils Horchheim. Der Süden wird von Bahngleisen und der B 42 begrenzt, dazwischen befindet sich Wohnbebauung und Gewerbeansiedlungen.

Verkehrlich wird der Standort über die Koblenzer Straße erschlossen, die nach Norden zur B 49 / B 327 (Rheinbrücke und Anbindung der Höhenlagen im Osten von Koblenz) führt. Über die Industriestraße wird die B 42 erreicht, eine wichtige Nord-Süd-Achse zu den rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteilen, nach Oberlahnstein und in Richtung Bad Ems. Die Koblenzer Straße selbst führt weiter südlich zum ZVB Nord in Niederlahnstein.

Das Einzelhandelsangebot sichert die Nahversorgung in den nördlichen Bereichen von Niederlahnstein sowie in den angrenzenden Koblenzer Stadtteilen Horchheim und Horchheimer Höhe sowie eingeschränkt auch Pfaffendorf und Paffendorfer Höhe.

⁸ Einwohnerzahlen der Stadt Lahnstein, Stand 18.08.2015, nur Hauptwohnsitz.

Abbildung 2: Vorhabenstandort Lidl im ZVB Koblenzer Straße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 07/2015; Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Erweiterungsvorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und bewertet.

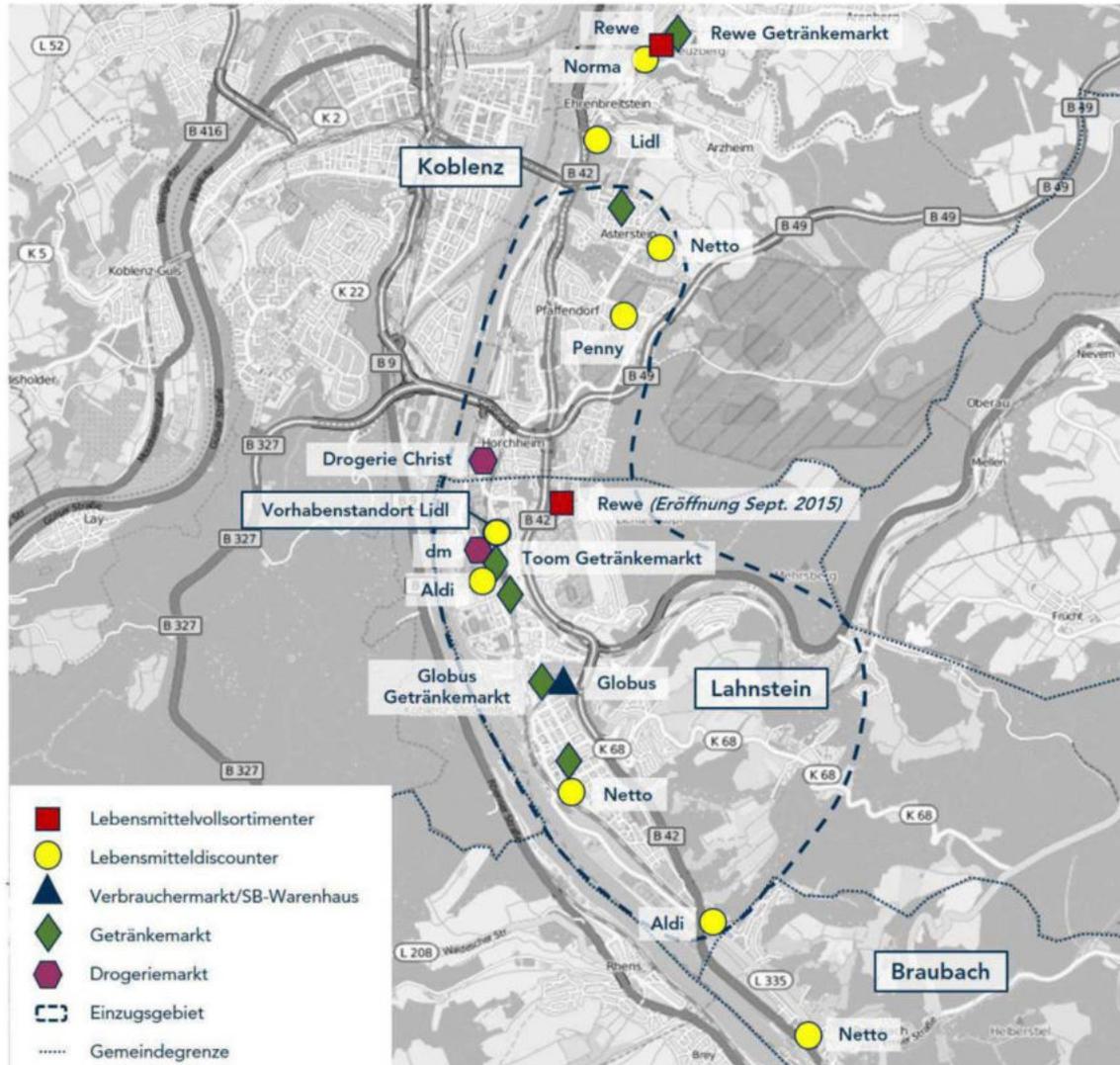
4.1 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens wird im Wesentlichen durch die strukturprägenden Wettbewerber in Lahnstein sowie in den direkt angrenzenden Kommunen begrenzt. Aufgrund der Ausprägung des Vorhabens, der Verkehrslage sowie der Wettbewerbsstrukturen ist von einem lokalen Einzugsgebiet für das Vorhaben auszugehen. Dabei wird die Kaufkraftbindung des Vorhabens mit zunehmender Entfernung zum Standort sowie der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen deutlich abnehmen.

Das originäre Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters umfasst v. a. Lahnstein und die nördlich angrenzenden Koblenzer Stadtteile Horchheim, Horchheimer Höhe, Pfaffendorf und Pfaffendorfer Höhe, sowie in geringerem Ausmaße noch Asterstein.

Nach Norden wird das Einzugsgebiet durch Angebote in den rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteilen Asterstein (Netto), Ehrenbreitstein (Lidl) und Niederberg (Norma, Rewe) begrenzt. Im Osten und Westen schränkt die Topographie das Einzugsgebiet ein. Im Süden wird das Einzugsgebiet v. a. durch das SB-Warenhaus Globus in Oberlahnstein (ZVB Nord) und weiterer Angebotsstrukturen im Süden von Oberlahnstein (Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto an der Braubacher Straße) bzw. in Braubach (Lebensmitteldiscounter Netto) beschränkt.

Abbildung 3: Einzugsgebiet und wettbewerbsrelevante Anbieter im Standortumfeld



Quelle: Stadt + Handel 2015 auf Basis von OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

4.2 Untersuchungsraum und Wettbewerbsanalyse

Für die genaue Einordnung des Erweiterungsvorhabens in die räumlichen Strukturen der Stadt Lahnstein sowie die der angrenzenden Kommunen ist es notwendig, das Erweiterungsvorhaben absatzwirtschaftlich in das jeweilige direkte und indirekte Umfeld einzuordnen. Der nachfolgend abgeleitete Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel stellt ein modelltheoretisches Konstrukt dar, welches auf den jeweiligen Erläuterungen und Annahmen basiert.

Das Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens wird u. a. durch die Standorte von Wettbewerbern des Lebensmitteleinzelhandels im Untersuchungsraum begrenzt (s. Abbildung 4).

Der Untersuchungsraum für das Vorhaben ist weiter zu fassen als das Einzugsgebiet des Vorhabens selbst. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch die Einzugsbereichsüberschneidungen von Standorten, welche bisher die Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet gebunden haben, mit dem Erweiterungsvorhaben hinsichtlich seiner absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch diese Einzugsbereichsüberschneidung ergeben sich für diese Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen. Auf diesen Grundannahmen ist der Untersuchungsraum für die Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens abzuleiten.

Der Vorhabenstandort weist durch seine Lage im nördlichen Niederlahnstein an der Grenze zu Koblenz eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Oberlahnstein und die angrenzenden rechtsrheinischen Koblenzer Wohngebiete auf. Als Agglomerationsstandort zusammen mit anderen Nahversorgungsbetrieben weist er zudem eine gesteigerte Attraktivität auf. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Wettbewerbsstandorten beträgt 1,9 km bzw. 3 Minuten Fahrzeit zum Globus SB-Warenhaus und 4 km bzw. 5 Minuten Fahrzeit zum Lebensmitteldiscounter Penny im Koblenzer Stadtteil Pfaffendorfer Höhe.

Bis auf das SB-Warenhaus Globus und den im September 2015 eröffnenden Lebensmittelvollsortimenter Rewe in der Hermsdorfer Straße⁹ stellen alle anderen Wettbewerber in Lahnstein systemgleiche Wettbewerbsbetriebe dar (Lebensmitteldiscounter, vgl. Abbildung 4). In den angrenzenden Koblenzer Stadtteilen sind ebenso überwiegend Lebensmitteldiscounter ansässig (4 Lebensmitteldiscounter, 1 Vollsortimenter), in Braubach ist ebenfalls ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt.

Es ist davon auszugehen, dass der Vorhabenstandort für die Versorgung der Kommunen südlich und östlich von Lahnstein sowie westlich des Rheins aufgrund der dort vorhandenen Angebotsstrukturen sowie der Topographie und den verkehrlichen Gegebenheiten keine nennenswerte Bedeutung aufweist.

Berücksichtigung der Entwicklung im Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße, Lahnstein

In Niederlahnstein wird derzeit das Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße entwickelt. Dort werden am 3. September 2015 ein Lebensmittelvollsortimenter Rewe mit 1.800 m² VKF und ein angeschlossener Getränkemarkt mit rd. 500 m² VKF eröffnet, weitere Fachmärkte sind ebenfalls dort angesiedelt (u.a. Textildiscounter Kik, Dänisches Bettenlager). Für den Lebensmittelvollsortimenter und den Getränkemarkt werden in Anlehnung an

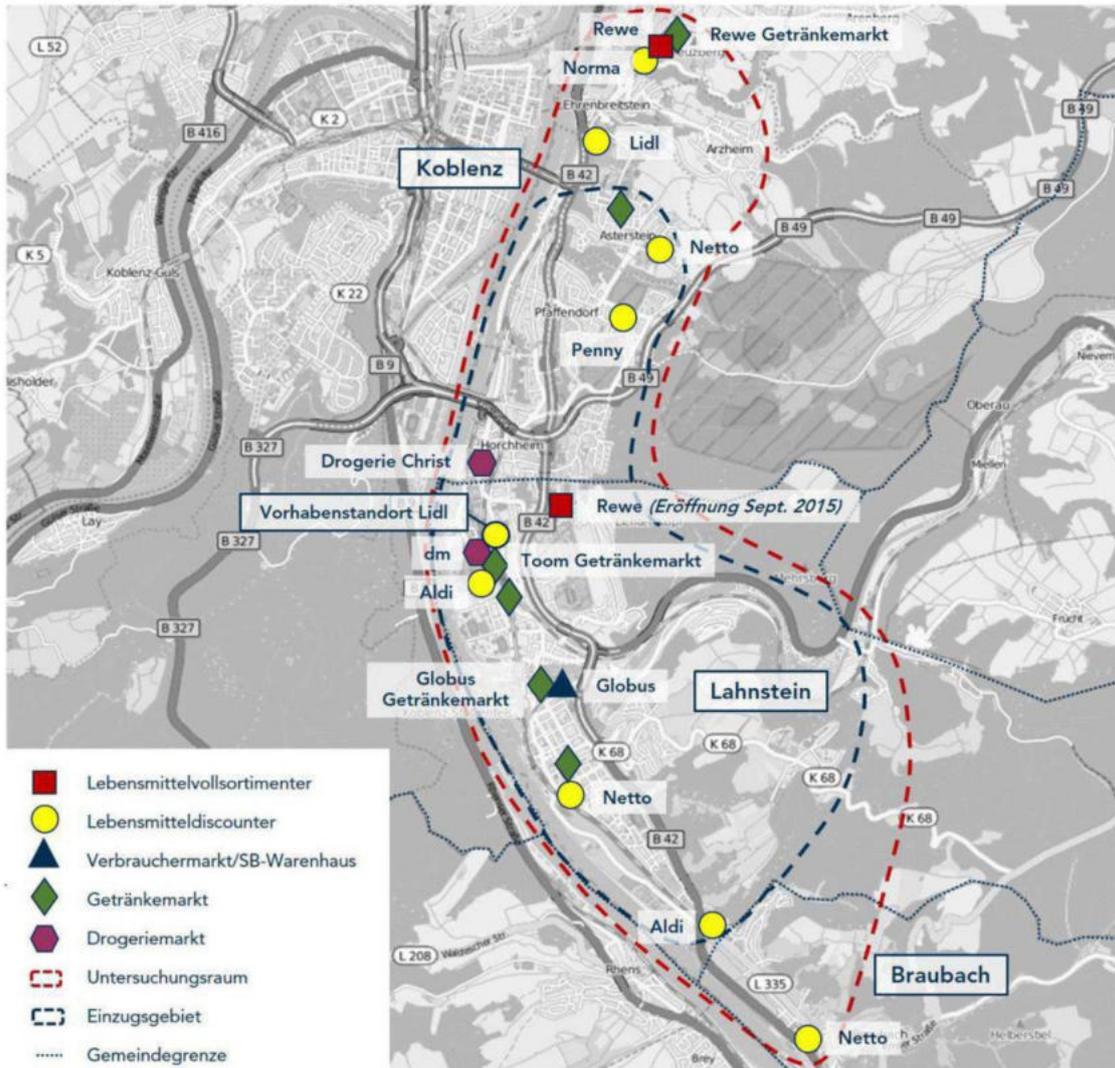
⁹ Der Betrieb wird aufgrund seiner bevorstehenden Eröffnung als Bestandsbetrieb grundsätzlich berücksichtigt. Siehe auch die nachfolgenden Ausführungen im Text.

die von Stadt + Handel im Jahr 2012 erstellte Verträglichkeitsanalyse¹⁰ zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Hermsdorfer Straße Umsatzprognosen erstellt. Die durch die Neueröffnung beider Betriebe resultierende Umsatzumverteilung wird bei der Erstellung der Umsatzprognose für die erhobenen Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum grundsätzlich berücksichtigt.

Aus den vorgenannten Gründen und der Verkehrslage (Entfernung, Raumwiderstand) des Vorhabenstandorts wird für die Berechnung der Umsatzumverteilung der in Abbildung 4 dargestellte Untersuchungsraum zu Grunde gelegt. Dieser stellt sich wie folgt dar:

¹⁰ Stadt + Handel (2012): Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Lahnstein. Dortmund.

Abbildung 4: Untersuchungsraum des Erweiterungsvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Erweiterungsvorhabens aus dem aufgezeigten Untersuchungsraum generiert wird.

Für das Vorhaben wird eine zusätzliche Streuung der absatzwirtschaftlichen Auswirkung durch Umsatzumverteilungen außerhalb des direkten Untersuchungsraumes (z. B. durch Pendler, Touristen) aufgrund der Standortlage an der Hauptverkehrsachse B 42 erwartet (vgl. hierzu Ausführungen in Kapitel 5.1 und 5.2).

Folgende zentrale Versorgungsbereiche sind für die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen untersuchungsrelevant:

Lahnstein:

- Zentraler Versorgungsbereich Süd
- Zentraler Versorgungsbereich Nord
- Zentraler Versorgungsbereich Koblenzer Straße
- Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße

Koblenz¹¹:

- Zentraler Versorgungsbereich Asterstein
- Zentraler Versorgungsbereich Ehrenbreitstein

Braubach:

- Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum Braubach¹²

Die Angebotsstrukturen dezentraler Standorte werden nachfolgend als sonstige Lagen Lahnstein (darunter v. a. Aldi und Netto in der Braubacher Straße, Lahnstein), sonstige Lagen Koblenz (Standort Penny Pfaffendorfer Höhe, Getränkemärkte, Drogerie Christ) und sonstige Lagen Braubach (Standort Netto) zusammengefasst.

4.3 Angebotsanalyse

Grundlage der Verträglichkeitsanalyse für das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben sind Bestandsdaten aus der Einzelhandelsbestandserhebung (Juli 2015), die speziell auf das untersuchungsrelevante Hauptsortiment des Vorhabens, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), sowie das Sortiment Drogeriewaren ausgerichtet war. Erfasst wurden die strukturprägenden Wettbewerbsbetriebe¹³ mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriefachmärkte und in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraums alle Betriebe mit den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Nebensortiment (auch Lebensmittelhandwerk).

Zur Beurteilung der Kaufkraftabschöpfungspotenziale und der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wird eine Umsatzermittlung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum des Vorhabens durchgeführt.¹⁴

¹¹ Nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz (2009).

¹² Ohne abschließende Bewertung, ob das Stadtzentrum Braubach die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt, die seitens der Rechtsprechung an einen solchen formuliert werden.

¹³ Strukturprägende Wettbewerbsbetriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel: Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte, Getränkemärkte.

¹⁴ Zur Methodik der Umsatzermittlung siehe Kapitel 2.

Die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sowie die daraus resultierenden Umsatzschätzungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren stellen sich wie in Tabelle 2 angeführt dar.

Tabelle 2: Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Untersuchungsraum nach Lagebereichen

Kommune	Lage	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsatzschätzung in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsatzschätzung in Mio. Euro
Lahnstein	ZVB Nord	6.250	35,5	1.050	4,3
	ZVB Süd	150	1,1	< 50	< 0,1
	ZVB Koblenzer Straße *	2.500	18,8	800	4,7
	ZVB NVZ Hermsdorfer Straße	2.000	7,2	150	0,6
	Sonstige Lagen	2.200	12,0	150	1,6
Koblenz	ZVB Asterstein	750	3,6	50	0,2
	ZVB Ehrenbreitstein	850	5,7	100	0,5
	Sonstige Lagen	2.250	9,3	250	0,9
Braubach	ZVB Stadtzentrum Braubach	200	1,4	< 50	< 0,1
	Sonstige Lagen	700	2,8	50	0,3
GESAMT		17.850	97,4	2.600	13,0

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2015; Umsatzschätzung eigene Berechnungen auf Basis Kennziffern handelsdaten.de, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur. Differenzen der Rechnungssummen rundungsbedingt.
Werte auf 50 m² bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.
* inkl. Umsatz Bestandsbetrieb Lidl.

Zwischenfazit Angebotsanalyse

- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum eine untersuchungsrelevante Verkaufsfläche von rd. 17.850 m² angesiedelt. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 97,4 Mio. Euro per anno generiert.
- Im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist im Untersuchungsraum eine untersuchungsrelevante Verkaufsfläche von rd. 2.600 m² angesiedelt. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 13,0 Mio. Euro per anno generiert.
- Die Angebotsstrukturen in Lahnstein werden durch die Angebotsstrukturen des ZVB Nord mit dem Globus SB-Warenhaus dominiert. Ebenfalls eine gewichtige Position nimmt der ZVB Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung mit den Discountern Aldi, Lidl, dem Getränkemarkt Toom sowie dem Drogeriefachmarkt dm ein.

- Im ZVB Süd sind die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen nur schwach ausgeprägt und werden durch Bestandsbetriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Fachgeschäfte geprägt.
- Mit der Eröffnung des Lebensmittelvollsortimenters Rewe im Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße wird ab September 2015 ein weiterer wichtiger und attraktiver Nahversorgungsstandort in Lahnstein geschaffen.
- In den rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteilen sind die untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen in den Stadtteilzentren nur schwach ausgeprägt. In den beiden zentralen Versorgungsbereichen Asterstein und Ehrenbreitstein besteht mit jeweils einem Lebensmitteldiscounter ein wichtiger Nahversorgungsbetrieb, die beide zum Vorhaben einen betriebstypgleichen Wettbewerb darstellen.
- Nördlich von Ehrenbreitstein befindet sich im Stadtteil Niederberg ein kleiner Agglomerationsstandort mit dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe, einem Rewe Getränkemarkt und dem Lebensmitteldiscounter Norma.
- Die Bestandsstrukturen in Lahnstein wie auch die schwach ausgeprägten Bestandsstrukturen in den nördlich angrenzenden Stadtteilen von Koblenz verdeutlichen, dass aktuell die Bestandsstrukturen in Lahnstein eine Versorgungsfunktion für die südlichen, rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteile erfüllen.
- Die Stadt Braubach weist in ihrem zentralen Versorgungsbereich (aufgrund der kleinteiligen historischen Bausubstanz) nur wenig wettbewerbs- und damit untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen auf. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs¹⁵ ist in der Heinrich-Schlusnus-Straße mit dem Lebensmitteldiscounter Netto ein wichtiger, betreibergleicher Wettbewerber angesiedelt.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen sind, neben Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen, auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung im Untersuchungsraum und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten in den Kommunen lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

¹⁵ Ohne abschließende Bewertung, ob das Stadtzentrum Braubach die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt, die seitens der Rechtsprechung an einen solchen formuliert werden.

Zur Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkräfte sind die aktuellen Kaufkraftkennziffern der einzelnen Kommunen¹⁶ zu berücksichtigen. Diese variieren im Untersuchungsraum zwischen 100,87 in Lahnstein und 106,08 in Koblenz (PLZ-Gebiet 56077).

Tabelle 3: Kaufkraftkennzahlen im Untersuchungsraum

Kommune/ Stadtteil	Einwohner- zahl	Kaufkraft- kennziffer	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	Kaufkraft Drogerie/ Parfümerie/Kosmetik in Mio. Euro
Lahnstein				
Lahnstein	18.087	100,87	42,0	4,8
Koblenz				
Asterstein	2.856	106,08	7,0	0,8
Ehrenbreitstein	2.036		5,0	0,6
Horchheim	3.227	103,94	7,7	0,9
Horchheimer Höhe	2.039		4,9	0,6
Pfaffendorf	2.834		6,8	0,8
Pfaffendorfer Höhe	2.775		6,6	0,8
Braubach				
Braubach	3.012	99,78	6,9	0,8
GESAMT	36.352	-	86,8	9,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage Kaufkraftdaten IfH Köln 2015; Einwohnerangaben: Stadt Lahnstein (Stand 18.08.2015), Stadt Koblenz (Stand 31.12.2014), Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand 31.12.2013).

Zwischenfazit Nachfrageanalyse

- Das Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum liegt für Lahnstein und Braubach im Bundesdurchschnitt, für Koblenz über dem Bundesdurchschnitt.
- Die (erfassten) Bestandsstrukturen in Braubach wie auch in Teilen der Koblenzer Stadtteile vermögen nicht die örtliche Kaufkraft zu binden.

4.5 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum

Die im Untersuchungsraum gelegenen untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche wurden einer städtebaulichen Bewertung unterzogen. Desgleichen wurde der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand im Untersuchungsraum erhoben, so dass eine vollständige Datenbasis für die Untersuchung der Auswirkungen auf die zentralen

¹⁶ Grundlage postleitzahlbezogene Kaufkraftdaten IfH Köln 2015, Bundesdurchschnitt 100,0.

Versorgungsbereiche in Lahnstein, Koblenz-Asterstein, Koblenz-Ehrenbreitstein und in Braubach vorliegt.

Für die Stadt Koblenz liegt das *Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz*¹⁷ liegt im Entwurf (Stand Juni 2015) vor. Die zentralen Versorgungsbereiche Asterstein und Ehrenbreitstein, welche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2009 ausgewiesen sind, werden auch in der Fortschreibung als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Die Abgrenzungen und Entwicklungsmöglichkeiten nach dem *Entwurf EHK Koblenz 2015* für diese beiden zentralen Versorgungsbereiche finden nachfolgend nachrichtlich Berücksichtigung. Die Entwicklungsempfehlungen für einen potenziellen Nahversorgungsstandort im Bereich Horchheimer Höhe und für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums Niederberg/Arenberg/Immendorf nach dem *Entwurf EHK Koblenz 2015* finden ebenfalls nachrichtliche Berücksichtigung.

4.5.1 Lahnstein: Zentraler Versorgungsbereich Süd

Für die Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs Süd in Lahnstein wird auf die Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lahnstein zurückgegriffen¹⁸:

„Der zentrale Versorgungsbereich Süd (Ortskern Oberlahnstein) hat eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Lahnstein. Als städtebauliches ‚Hauptzentrum‘ der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein wichtiges Besucheraufkommen; der Handel trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, eingeschränkt auch durch die Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt durch Bildungseinrichtungen, Freizeitangebote und touristische Infrastruktur. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll die Stadtmitte somit nicht nur Motor für die reine Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale, kulturelle und touristische Entwicklung der Stadt fördern.“¹⁹

„Der zentrale Versorgungsbereich umfasst nicht nur die Burgstraße als Hauptlage des Einzelhandels (Fußgängerzone), sondern auch die im Analysekapitel beschriebenen weiteren zentralen Einzelhandelsbereiche im Straßengeviert Burgstraße-Hochstraße-Frühmesserstraße-Adolfstraße. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt zudem diejenigen Bereiche,

¹⁷ Nachfolgend abgekürzt *Entwurf EHK Koblenz 2015*.

¹⁸ Für die Abgrenzung des ZVB Süd sei auf die entsprechende Abbildung im EHK Lahnstein (2012) auf S. 65 verwiesen.

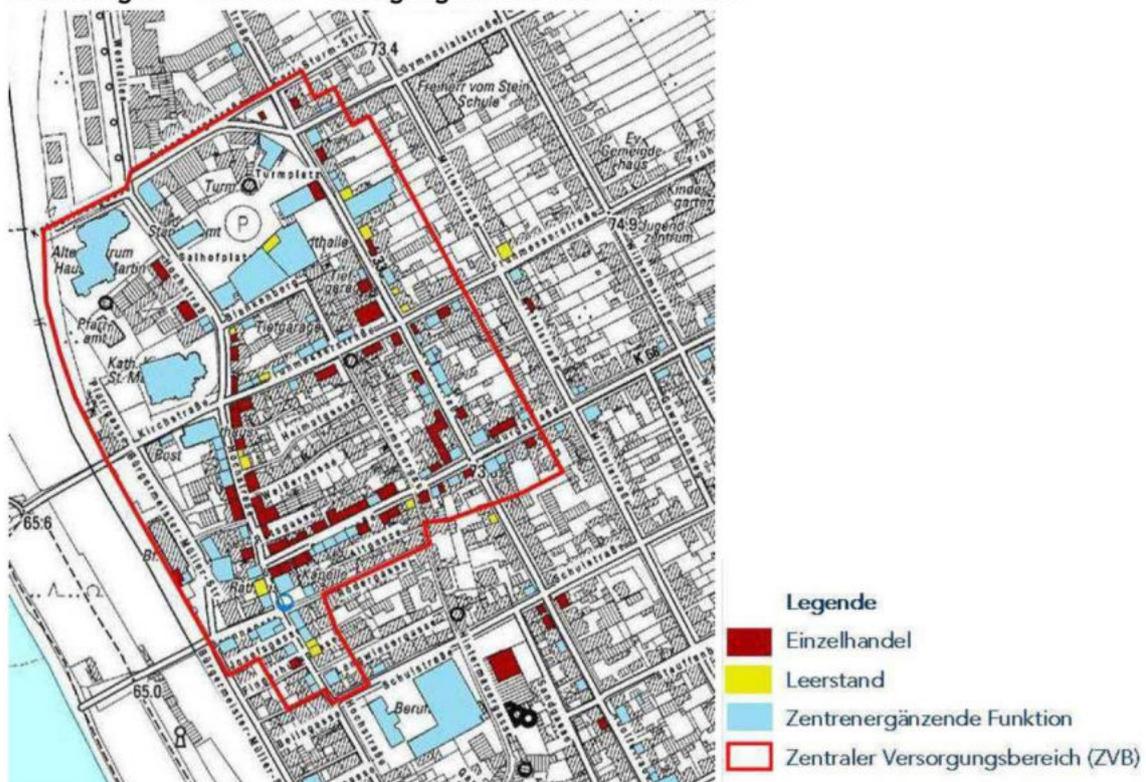
¹⁹ EHK Lahnstein (2012), S. 63.

an denen die für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtigen zentrenergänzenden Funktionen ansässig sind (z. B. katholische Kirche, Rathaus Kirchstraße, Bahnhof, Stadthalle, sonstige kulturelle, kirchliche und soziale Einrichtungen, weitere öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomie).²⁰

Im zentralen Versorgungsbereich Süd sind insgesamt vier Betriebe mit der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel angesiedelt. Dabei handelt es sich um ein kleines Fachgeschäft (Obst- und Gemüseladen), zwei Bäckereien und ein Tankstellenshop. In der Hauptwarengruppe Drogeriewaren besteht kein Einzelhandelsbetrieb mehr im ZVB Süd. Ehemals angesiedelte Geschäfte wie ein Bioladen, eine Metzgerei und ein kleiner Lebensmittelladen am Bahnhof bestehen inzwischen nicht mehr.

Der zentrale Versorgungsbereich Süd übernimmt aufgrund seiner Bestandsstrukturen eine ergänzende Nahversorgungsfunktion im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, da die wesentlichen Anbieter in diesem Sortimentsbereich (Lebensmittelmärkte) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt sind.

Abbildung 5: Zentraler Versorgungsbereich Süd in Lahnstein



Quelle: EHK Lahnstein (2012), S. 66.

²⁰ EHK Lahnstein (2012), S. 65f.

4.5.2 Lahnstein: Zentraler Versorgungsbereich Nord

„Der zentrale Versorgungsbereich Nord umfasst den Ortskern Niederlahnstein nördlich der Lahn sowie den Teilbereich Brückenstraße (südlich der Lahn) mit dem Globus-SB-Warenhaus als wesentlichen Einzelhandelsmagnet. In seiner Versorgungsbedeutung ist der zentrale Versorgungsbereich einerseits etwas weniger bedeutend als der zentrale Versorgungsbereich Süd, gleichwohl trägt das im Teilbereich Brückenstraße des zentralen Versorgungsbereichs gelegene Globus-SB-Warenhaus maßgeblich zur mittelzentralen Versorgungsfunktion von Lahnstein bei.“²¹

„Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Süden (Teilbereich Brückenstraße) den Standortbereich des Globus-SB-Warenhauses und wird nach Südosten und Osten durch die Straße Auf Brühl begrenzt. Die westlichen Bereiche der Brückenstraße sind bis zur Begrenzung durch die Bodewigstraße ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich zugehörig. Die nach Norden ausgerichtete Brücke über die Lahn stellt die Verbindung zum nördlichen Teilbereich (Ortskern Niederlahnstein) des zentralen Versorgungsbereichs dar. Dort ist insbesondere die gesamte Nutzungsstruktur entlang der nach Norden verlaufenden Bahnhofstraße prägender Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. Daher sind westlich und östlich der Bahnhofstraße sämtliche Grundstücke, die einen deutlichen funktionalen oder städtebaulichen Bezug zur Bahnhofstraße aufweisen, ebenfalls in der räumlichen Fassung des zentralen Versorgungsbereichs enthalten (z. B. die Baublöcke unmittelbar an der Lahnbrücke, die nördlich daran angrenzende Platzsituation an der Einmündung Johannesstraße/Bahnhofstraße oder das Areal der Pfarrkirche St. Barbara nördlich der Johann-Baptist-Straße).

Aufgrund der besonderen stadtgestalterischen Qualität der Langgasse als überwiegend für Fußgänger nutzbare Gasse und in Verbindung mit dem dort ansässigen Einzelhandel ist auch die Langgasse zwischen Bahnhofstraße und Sauergasse als Teil des zentralen Versorgungsbereichs aufzufassen (einschließlich der begleitenden Grundstücke in deren gesamten Tiefe). Ebenso ist der Marktplatz (einschließlich der nördlich, südlich und östlich umliegenden Grundstücke in deren vollen Tiefe) Teil der empfohlenen räumlichen Definition des zentralen Versorgungsbereichs, weil dort nicht nur das für ein Funktionieren des Zentrums wichtige Abstellen von Besucher-Pkw²² angeboten werden kann, sondern weil der Platz auch weitere Aufgaben im Rahmen einer multifunktionalen Zentrenentwicklung übernehmen kann (etwa als Veranstaltungsort).

Nördlich wird der zentrale Versorgungsbereich zum einen durch die städtebauliche Barriere der Bahntrasse nach Bad Ems begrenzt. Zum anderen endet auf Höhe der Rheinstraße die

²¹ EHK Lahnstein (2012), S. 66.

²² Fußnote im Original: *Der Marktplatz übernimmt zudem bei Hochwasser die Funktion eines Abstellplatzes für Pkw aus überschwemmungsgefährdeten Bereichen von Niederlahnstein; daher steht er für Einzelhandelsansiedlungen nicht zur Verfügung.*

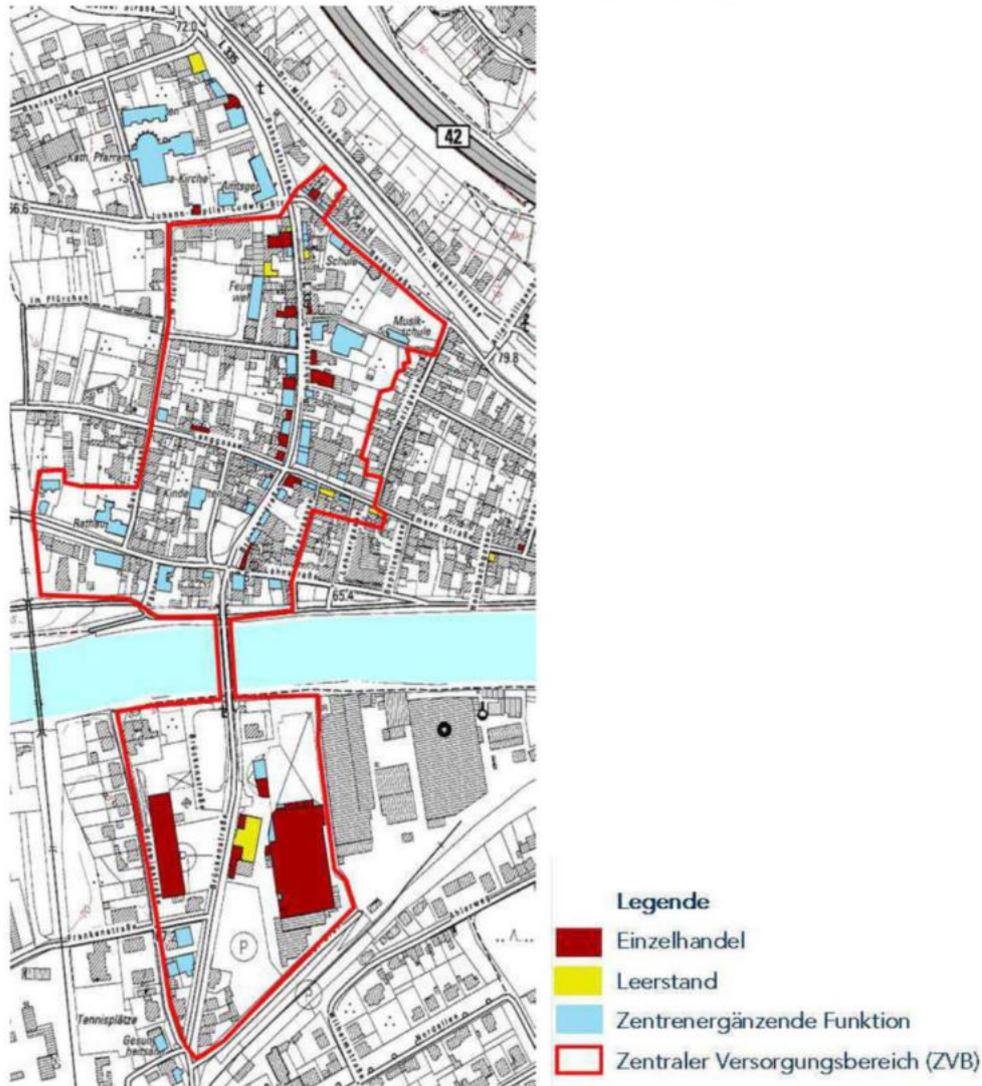
hohe Nutzungsvielfalt, da die Kölner Straße in nördliche Richtung anbaufrei als Rampenbauwerk im Bogen über die Bahn geführt wird.²³

Im zentralen Versorgungsbereich Nord sind insgesamt sieben Betriebe mit der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel angesiedelt, die meisten am Standortbereich des Globus-SB-Warenhauses. Neben dem SB-Warenhaus Globus und dem dazugehörigen Getränkemarkt handelt es sich um kleinere Fachgeschäfte und Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk.²⁴ Mit Hauptsortiment Drogeriewaren ist kein Betrieb im zentralen Versorgungsbereich Nord angesiedelt.

²³ EHK Lahnstein (2012), S. 70f.

²⁴ Für die Abgrenzung des ZVB Nord sei auf die entsprechende Abbildung im EHK Lahnstein (2012) auf S. 70 verwiesen.

Abbildung 6: Zentraler Versorgungsbereich Nord in Lahnstein



Quelle: EHK Lahnstein (2012), S. 70.

4.5.3 Lahnstein: Zentraler Versorgungsbereich Koblenzer Straße

„Der zentrale Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung umfasst die bestehende Einzelhandelsnutzung durch den Globus Baumarkt östlich der Koblenzer Straße, die Bestandsbetriebe westlich der Koblenzer Straße und die Betriebsflächen des Drahtwerks, welche aufgrund des sich dort abzeichnenden Produktionsrückgangs und konkreten Vorhabenplanungen in diesem Bereich als Potenzialfläche mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden. Die Bestandsstrukturen westlich der Koblenzer Straße weisen vorrangig nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen auf (u. a. zwei Lebensmitteldiscounter sowie ein Drogeriemarkt), zudem ist am Standort ein Bekleidungsfachmarkt angesiedelt. Mehrere Dienstleistungs-

betriebe (vorwiegend Gastronomiebetriebe) sind im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt. Derzeit nimmt der zentrale Versorgungsbereich v. a. eine Nahversorgungsfunktion (vorrangig durch die beiden Lebensmitteldiscounter) wahr, darüber hinaus trägt der Globus Baumarkt maßgeblich zur mittelzentralen Versorgungsfunktion von Lahnstein bei. Der Standortbereich ist rd. 400 m nördlich des Bahnhofs Niederlahnstein gelegen und hat durch die Buslinie 573 der KEVAG direkten Anschluss an das ÖPNV-Netz.“²⁵

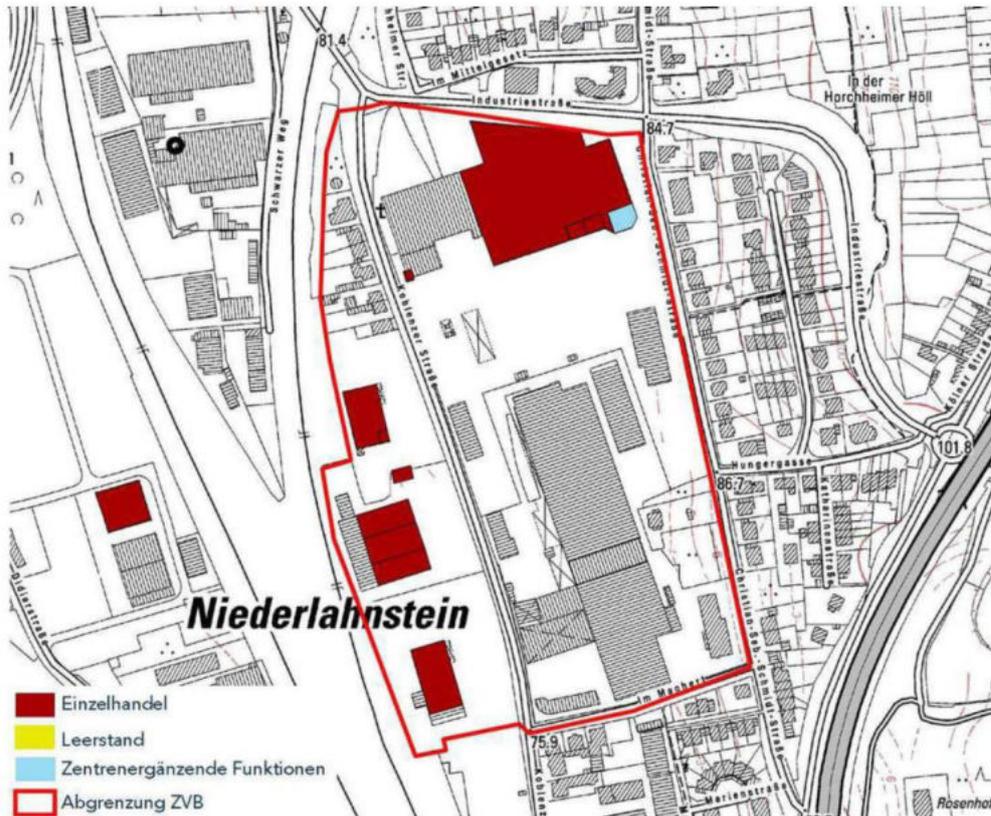
„Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich beiderseits der Koblenzer Straße. Er reicht auf der westlichen Straßenseite der Koblenzer Straße vom Standort des Lebensmitteldiscounters Aldi im Süden bis zum Kreisverkehr in Höhe der Industriestraße im Norden. Auf der östlichen Straßenseite der Koblenzer Straße umfasst er das Gelände des Globus Baumarkts im Norden und schließt im Süden mit der Potenzialfläche der Drahtwerke gegenüber dem Standort des Discounters Aldi ab. Damit umfasst der zentrale Versorgungsbereich sowohl die Bestandsstrukturen östlich und westlich der Koblenzer Straße wie auch die Potenzialfläche der Drahtwerke im Südosten.“²⁶

Im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße sind insgesamt sechs Betriebe der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel und ein Betrieb der Hauptwarengruppe Drogeriewaren angesiedelt. Zu den größten Anbietern zählen Aldi, Lidl, Toom Getränkemarkt und dm.

²⁵ EHK Lahnstein (2012), S. 75.
Für die Abgrenzung des ZVB Koblenzer Straße sei auf die entsprechende Abbildung im EHK Lahnstein (2012) auf S. 79 verwiesen.

²⁶ EHK Lahnstein (2012), S. 79.

Abbildung 7: Zentraler Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung in Lahnstein



Quelle: EHK Lahnstein (2012), S. 79.

4.5.4 Lahnstein: Zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung Nahversorgung Hermsdorfer Straße

Der zentrale Versorgungsbereich Hermsdorfer Straße befindet sich im Nordosten von Niederlahnstein und ist über die Kölner Straße sowie die Industriestraße an westlich der B 42 liegenden Siedlungsbereiche von Niederlahnstein angebunden. Die überörtliche Anbindung sowie die Anbindung an Oberlahnstein erfolgt über den direkten Anschluss an die B 42.

Am 3. September 2015 eröffnen im ZVB Hermsdorfer Straße ein Lebensmittelvollsortimenter der Firma Rewe mit rd. 1.800 m² VKF sowie ein Rewe Getränkemarkt mit rd. 500 m² VKF. Weitere Fachmärkte sind dort ebenfalls angesiedelt (u.a. Textildiscounter Kik, Dänisches Bettenlager).

Abbildung 8: Zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung Nahversorgung Hermsdorfer Straße in Lahnstein



Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach EHK Lahnstein (2012), S. 85.

4.5.5 Koblenz: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Asterstein

Der Stadtteil Asterstein liegt auf der rechtsrheinischen Seite des Stadtgebiets des Oberzentrums Koblenz und nördlich der Stadt Lahnstein. Er ist über die B 42 überörtlich erreichbar.

„Das Stadtteilzentrum Asterstein ist ein relativ kleines Nahversorgungszentrum im Neubaugebiet der 80er Jahre mit zentraler Lage im Stadtteil und einer südwestlich angrenzenden Parkplatzfläche. Ein Plus-Lebensmitteldiscounter²⁷ als Ankerbetrieb wird ergänzt von mehreren kleinteiligen Geschäften und Dienstleistern in einem teilüberdachtem Hof (Bäcker, Metzger, Apotheke, Obst- und Gemüsegeschäft, Imbiss, Sparkassen). Das Stadtteilzentrum profitiert von einer überdurchschnittlich hohen Kundenfrequenz. Im inneren Bereich der Passage gibt es einen kleinen Platz, der jedoch wenig einladend gestaltet ist. Die Umgebung des Stadtteilzentrums Asterstein zeichnet sich überwiegend durch Wohnnutzungen und mehrere Schulen aus.“

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2009, S. 153.

²⁷ Umfirmiert auf Netto.

Das kleine Einkaufszentrum mit einem Lebensmittel-Discounter, vereinzelt kleinteiligen Fachgeschäften und Dienstleistungsbetrieben in einer überdachten Passage übernimmt Versorgungsaufgaben für die Stadtteile Asterstein, Arzheim und Pfaffendorfer Höhe.²⁸

Der zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Asterstein ist ein geplantes und auf die Nahversorgung ausgerichtetes Stadtteilzentrum. Die Bestandsbetriebe sind um einen kleinen Platz angeordnet. Leerstände waren zum Zeitpunkt der Erhebung im Juli 2015 nicht vorhanden. Der Lebensmitteldiscounter Netto (ehemals Plus) fungiert als Magnetbetrieb für das Stadtteilzentrum, des Weiteren sind im Stadtteilzentrum eine Bäckerei und ein Metzgerei aus der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel angesiedelt. Das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz erwähnte Obst- und Gemüsegeschäft besteht nicht mehr.

Abbildung 9: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Asterstein in Koblenz



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2009, S. 156; Foto Stadt + Handel 2015.

Nachrichtliche Übernahme Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Asterstein gemäß Entwurf EHK Koblenz 2015

Die Entwicklungspotenziale und Ziele für das Stadtteilzentrum Asterstein lauten:

- „Sicherung der vorhandenen Angebote
- Prüfung der Ansiedlung ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen (z.B. Getränkemarkt) auf angrenzenden Teilflächen
- Prüfung der der Möglichkeiten zur Erweiterung der Stellplatzkapazitäten“

Quelle: Entwurf EHK Koblenz 2015, S.144.

²⁸ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2009, S. 153f.

Abbildung 10: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Asterstein in Koblenz gemäß Entwurf EHK Koblenz 2015



Quelle: Entwurf EHK Koblenz 2015, S. 145.

4.5.6 Koblenz: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Ehrenbreitstein

Beim zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Ehrenbreitstein handelt es sich um einen gewachsenen Ortskern. Das Stadtteilzentrum liegt im rechtsrheinischen Stadtgebiet von Koblenz und ist über die B 42 von Lahnstein aus gut erreichbar. Der Einzelhandelsbesatz ist insgesamt sehr schwach ausgeprägt, zudem sind zahlreiche Ladenleerstände im ZVB vorhanden. Mit Ausnahme von Lidl am südlichen Rand des ZVB handelt es sich ausschließlich um kleinteilige Einzelhandelsstrukturen. Die vereinzelt Einzelhandelsbetriebe werden ergänzt durch gastronomische Angebote. Die vorwiegend historische Bebauung ist bislang zum Teil saniert, der südliche Eingangsbereich am Kapuzinerplatz ist neu gepflastert. Die im Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz erwartete „spürbare Belebung und Stärkung des Stadtteilzentrums“²⁹ ist bislang ausgeblieben.

Die einzigen Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sind der Lebensmittel-discounter Lidl und die benachbarte Bäckerei Lohners.

²⁹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2009, S. 136.

Abbildung 11: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Ehrenbreitstein in Koblenz



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2009, S. 139; Foto Stadt + Handel 2015.

Nachrichtliche Übernahme Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Ehrenbreitstein gemäß *Entwurf EHK Koblenz 2015*

Die Entwicklungspotenziale und Ziele für das Stadtteilzentrum Ehrenbreitstein lauten:

- „Sicherung der vorhandenen nahversorgungsrelevanten Angebote
- Inwertsetzung und Nachbelegung leerstehender Ladenlokale oder ggf. Umnutzung (v.a. Wohnen oder Nutzungen mit Zielgruppe Touristen)“

Quelle: *Entwurf EHK Koblenz 2015*, S.142.

Abbildung 12: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Ehrenbreitstein in Koblenz gemäß Entwurf EHK Koblenz 2015

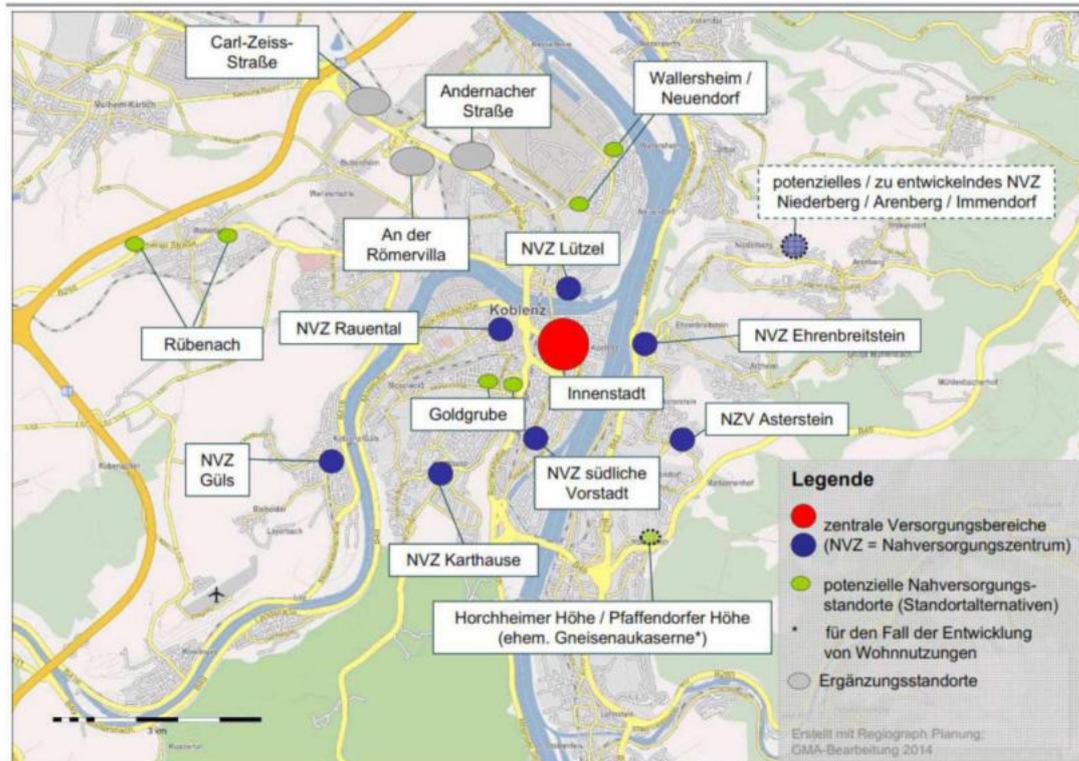


Quelle: Entwurf EHK Koblenz 2015, S. 143.

4.5.7 Nachrichtliche Übernahme: potenzieller Nahversorgungsstandort Horchheimer Höhe und potenzielles / zu entwickelndes Nahversorgungszentrum Niederberg/Arenberg/Immendorf gemäß Entwurf EHK Koblenz 2015

Für den Fall einer Umnutzung der ehemaligen Gneisenau-Kaserne sowie des Kasernengeländes Fritsch für Wohnzwecke wurden im Rahmen des Entwurfs EHK Koblenz 2015 potenzielle Nahversorgungsstandorte geprüft. Nachfolgende Abbildung gibt Auskunft über die Lage des potenziellen / zu entwickelnden NVZ Niederberg/Arenberg/Immendorf sowie des potenziellen Nahversorgungsstandorts Horchheimer Höhe / Paffendorfer Höhe:

Abbildung 13: Übersicht Zentren- und Standortstruktur Koblenz, Lage potenzieller Nahversorgungsstandorte und Nahversorgungszentren nach dem *Entwurf EHK Koblenz 2015*



Quelle: *Entwurf EHK Koblenz 2015*, S. 87.

Die Entwicklungspotenziale und Ziele für den Stadtteil Horchheimer Höhe lauten:

- „Prüfung der Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes an der Horchheimer Höhe für den Fall, dass die ehemalige Gneisenau-Kaserne für Wohnen umgenutzt wird (...)“
- *Inwertsetzung und Nachnutzung leer stehender Ladenlokale und ggf. Umnutzung“*

Quelle: *Entwurf EHK Koblenz 2015*, S.155.

Die Entwicklungspotenziale und Ziele für den Versorgungsraum 10 Stadtteile Niederberg/Arenberg/Immendorf lauten:

- *„Sicherung der vorhandenen nahversorgungsrelevanten Angebote*
- *Prüfung der Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes in einem der Stadtteile Niederberg, Arenberg oder Immendorf (...)“*

Quelle: *Entwurf EHK Koblenz 2015*, S.147f.

4.5.8 Braubach: Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum Braubach

Die Stadt Braubach grenzt südlich an die Stadt Lahnstein an, sie liegt entlang des Rheins und ist landesplanerisch als Grundzentrum ausgewiesen. Die Stadt hat als Bestandteil des UNESCO-Welterbes Mittelrheintal sowie der oberhalb des Stadtzentrums gelegenen Marksburg eine touristische Bedeutung. Die Einzelhandelsfunktion ist trotz der zentral-örtlichen Einstufung als Grundzentrum als gering einzustufen und beschränkt sich weitgehend auf Nahversorgungsangebote.

Grundsätzlich ist aufgrund des geringen Einzelhandelsbesatzes im Stadtzentrum von Braubach fraglich, ob es sich hier um einen zentralen Versorgungsbereich³⁰ handelt. Falls dies der Fall sein sollte, stellt sich die Frage, ob der Lebensmitteldiscounter Netto in der Heinrich-Schlusnus-Straße zu diesem zentralen Versorgungsbereich gezählt werden kann. Aus fachgutachterlicher Sicht besteht derzeit keine städtebaulich-funktionale Verbindung zwischen dem Standort des Netto und dem Stadtzentrum/ zentralen Versorgungsbereich. Im Stadtzentrum sind bislang nur kleinteilige Einzelhandelsangebote vorhanden, diese erstrecken sich überwiegend entlang der Unteralleestraße und Oberalleestraße sowie der Rheinstraße (bis Ecke Friedrichstraße). Der historische Marktplatz hat seine Handelsfunktion verloren und besitzt nur noch Bedeutung für die gastronomische Nutzung und Beherbergungsbetriebe.

Nördlich an den Siedlungskern der Stadt Braubach grenzt in Richtung Lahnstein der Standort des Lebensmitteldiscounters Netto an, zwischen dem Standort und dem Stadtzentrum besteht derzeit jedoch keine städtebaulich-funktionale Verbindung.

Abbildung 14: ZVB Stadtzentrum Braubach



Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Kartengrundlage: OpenStreetMap - Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0; Foto Stadt + Handel 2013).

³⁰ Gleichwohl wird er im Folgenden als solcher betrachtet.

5 Projektdaten und absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens

5.1 Projektdaten und Marktanteilkonzept

Projektdaten

In Lahnstein ist die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von der Koblenzer Straße 27 – 29 auf die gegenüberliegende Straßenseite auf das Gelände der Drahtwerke Lahnstein geplant. Vorgesehen ist dabei eine Erweiterung von aktuell 1.108 m² auf 1.690 m² VKF. Das Erweiterungsvorhaben stellt sich in der Gesamtschau wie folgt dar:

Tabelle 4: Flächenprogramm des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens

Sortimente	VKF Bestand in m ²	VKF Erweiterung in m ²	VKF Gesamtvorhaben in m ²
Lebensmittelmarkt			
Nahrungs- und Genussmittel	831	437	1.268
Drogeriewaren	111	58	169
Sonstige Sortimente	166	87	253
Gesamt	1.108	582	1.690
Bäckerei Schäfer			
Nahrungs- und Genussmittel	21	entfällt	entfällt
Gesamtvorhaben			
Nahrungs- und Genussmittel	852	416	1.268
Drogeriewaren	111	58	169
Sonstige Sortimente	166	87	253
Gesamt	1.129	561	1.690

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 2015 sowie Angaben des Vorhabenträgers.

Nach Tabelle 4 ergibt sich nach der Erweiterung eine VKF für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel von 1.268 m² und für Drogeriewaren von 169 m².

Herleitung eines Marktanteilkonzepts für das Ansiedlungsvorhaben

Derzeit liegt die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) in Lahnstein im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 178 %, im Sortimentsbereich Drogeriewaren bei 231 %. Beide Kennziffern verdeutlichen, dass die Lahnsteiner Bestandsstrukturen in diesen beiden Sortimentsbereichen eine Versorgungsfunktion erfüllen, die über Gemarkung Lahnsteins hinausreicht. Insbesondere wird ortsfremde Kaufkraft aus den nördlich angrenzenden Stadtteilen von Koblenz sowie auch aus Braubach durch die Lahnsteiner Bestandsstrukturen in den beiden Sortimentsbereichen gebunden.

Für den Bestandsbetrieb Lidl, Koblenzer Straße, ergeben sich unter Berücksichtigung

- der Wettbewerbsstrukturen in Lahnstein und im Untersuchungsraum,
- dass der Bestandsbetrieb im Einzelhandelsgefüge der Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert ist,
- des durchschnittlichen Kaufkraftniveaus in Lahnstein und des leicht überdurchschnittlichen in Koblenz,
- der Lage im ZVB Koblenzer Straße und der verkehrsgünstigen Lage (Anbindung über B 42 und Koblenzer Straße) und
- Agglomerationseffekte durch die weiteren Bestandsstrukturen des ZVB Koblenzer Straße mit gleichzeitigem systemgleichen Wettbewerber in direkter Nachbarschaft (Aldi)

nachfolgend dargestellte Marktanteile innerhalb des Einzugsgebiets (vgl. Abbildung 3, S. 11) des Bestandsbetriebs. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Standorts kann von einem zusätzlichen Streuzfluss von außerhalb des Einzugsgebiets i. H. v. 10 % ausgegangen werden.

Tabelle 5: Marktanteile des Bestandsbetriebs im Einzugsgebiet und Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune/Stadtteil	Einwohnerzahl	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Lahnstein				
Niederlahnstein	7.458	17,3	18	3,1
Oberlahnstein und Höhenstadtteile	10.629	24,7	5	1,2
Koblenz				
Horchheim	3.227	7,7	12	0,9
Horchheimer Höhe	2.039	4,9	12	0,6
Pfaffendorf	2.834	6,8	6	0,4
Pfaffendorfer Höhe	2.775	6,6	6	0,4
Asterstein	2.856	7,0	4	0,3
Streuzfluss i. H. v. 10 %				0,8
GESAMT	31.818	74,9	-	7,7

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einwohnerzahlen Stadt Lahnstein und Stadt Koblenz, Kaufkraftdaten IfH 2015, Bestandsanalyse Untersuchungsraum 7/2015.
Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet. Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.
Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Back- und Fleischwaren.

Tabelle 6: Marktanteile des Bestandsbetriebs im Einzugsgebiet und Umsatz im Sortimentsbereich Drogeriewaren

Kommune/Stadtteil	Einwohnerzahl	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Lahnstein				
Niederlahnstein	7.458	2,0	9	0,2
Oberlahnstein und Höhenstadtteile	10.629	2,8	5	0,1
Koblenz				
Horchheim	3.227	0,9	9	0,1
Horchheimer Höhe	2.039	0,6	9	0,1
Pfaffendorf	2.834	0,8	5	< 0,1
Pfaffendorfer Höhe	2.775	0,8	5	< 0,1
Asterstein	2.856	0,8	5	< 0,1
Streuzuffluss i. H. v. 10 %				0,1
GESAMT	31.818	8,6	-	0,6

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einwohnerzahlen Stadt Lahnstein und Stadt Koblenz, Kaufkraftdaten IfH 2015, Bestandsanalyse Untersuchungsraum 7/2015.
Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet. Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Wie in den Marktanteilsberechnungen ersichtlich, generiert der Bestandsbetrieb Lidl

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel einen Jahresumsatz von rd. 7,7 Mio. Euro (ableitbare Flächenproduktivität rd. 9.300 Euro/m² VKF) und
- im Sortimentsbereich Drogeriewaren einen Jahresumsatz von rd. 0,6 Mio. Euro (ableitbare Flächenproduktivität rd. 5.600 Euro/m² VKF).

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für einen Lidl Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 6.820 Euro/m² VKF³¹. Somit wird deutlich, dass der Bestandsbetrieb im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine weit überdurchschnittliche Flächenproduktivität und im Sortimentsbereich Drogeriewaren (insbesondere bedingt durch den benachbarten Drogeriefachmarkt dm) eine leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität erwirtschaften kann. Die Flächenleistung des Bestandsbetriebs über alle Sortimente dürfte ebenfalls deutlich überdurchschnittlich (aufgrund des Verkaufsflächenanteils von Nahrungs- und Genussmittel von rd. 75 %) ausfallen.

Für das Vorhaben ist nach Verlagerung und Erweiterung eine höhere Marktdurchdringung im Einzugsgebiet auszugehen. Aufgrund der Wettbewerbsstrukturen, der Entfernungen (Raum-Zeit-Distanzen) sowie der Topographie ist jedoch für das Vorhaben nicht von einer Ausweitung des Einzugsgebiets nach Verlagerung und Erweiterung auszugehen. Somit ist nicht damit zu rechnen, dass das Niveau der Flächenproduktivität gehalten werden kann.

³¹ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2014.

Dies verdeutlichen auch die Ergebnisse der Marktanteilskonzepte für den Bestandsbetrieb und das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben.

Für das Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben Lidl, Koblenzer Straße, ergeben sich unter Berücksichtigung

- der Wettbewerbsstrukturen in Lahnstein und im Untersuchungsraum,
- der verkehrsgünstigen Lage des Standorts mit
- Agglomerationseffekten durch die weiteren Bestandsstrukturen des ZVB Koblenzer Straße

nachfolgend dargestellte, maximal zu erwartende (i. S. eines Worst Case-Ansatzes) Marktanteile innerhalb des Einzugsgebiets (vgl. Abbildung 3, S. 11). Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Standorts kann weiterhin von einem zusätzlichen Streuzufluss von außerhalb des Einzugsgebiets i. H. v. 10 % ausgegangen werden.

Tabelle 7: Marktanteile des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens im Einzugsgebiet und Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune/Stadtteil	Einwohnerzahl	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Lahnstein				
Niederlahnstein	7.458	17,3	20	3,5
Oberlahnstein und Höhenstadtteile	10.629	24,7	7	1,7
Koblenz				
Horchheim	3.227	7,7	16	1,2
Horchheimer Höhe	2.039	4,9	16	0,8
Pfaffendorf	2.834	6,8	9	0,6
Pfaffendorfer Höhe	2.775	6,6	9	0,6
Asterstein	2.856	7,0	7	0,5
Streuzufluss i. H. v. 10 %				1,0
GESAMT	31.818	74,9	-	9,9

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einwohnerzahlen Stadt Lahnstein und Stadt Koblenz, Kaufkraftdaten IfH 2015, Bestandsanalyse Untersuchungsraum 7/2015.
Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet. Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.
Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Back- und Fleischwaren.

Tabelle 8: Marktanteile des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens im Einzugsgebiet und Umsatz im Sortimentsbereich Drogeriewaren

Kommune/Stadtteil	Einwohnerzahl	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Lahnstein				
Niederlahnstein	7.458	2,0	12	0,2
Oberlahnstein und Höhenstadtteile	10.629	2,8	7	0,2
Koblenz				
Horchheim	3.227	0,9	12	0,1
Horchheimer Höhe	2.039	0,6	12	0,1
Pfaffendorf	2.834	0,8	8	0,1
Pfaffendorfer Höhe	2.775	0,8	8	0,1
Asterstein	2.856	0,8	8	0,1
Streuzufluss i. H. v. 10 %				0,1
GESAMT	31.818	8,6	–	0,9

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einwohnerzahlen Stadt Lahnstein und Stadt Koblenz, Kaufkraftdaten IfH 2015, Bestandsanalyse Untersuchungsraum 7/2015.
Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet. Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Wie in den Marktanteilsberechnungen ersichtlich, ergibt sich für das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben Lidl

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Jahresumsatzprognose von rd. 9,9 Mio. Euro (ableitbare Flächenproduktivität rd. 7.800 Euro/m² VKF) und
- im Sortimentsbereich Drogeriewaren einen Jahresumsatz von rd. 0,9 Mio. Euro (ableitbare Flächenproduktivität rd. 5.250 Euro/m² VKF).

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für einen Lidl Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 6.820 Euro/m² VKF³². Somit wird deutlich, dass das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel weiterhin eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität und im Sortimentsbereich Drogeriewaren weiterhin eine leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität erwirtschaften kann. Die Flächenleistung des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens über alle Sortimente dürfte ebenfalls deutlich überdurchschnittlich (aufgrund des Verkaufsflächenanteils von Nahrungs- und Genussmittel von rd. 75 %) ausfallen.

³² Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2014.

5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens

Für das Vorhaben ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine klassische Neuansiedlung handelt, sondern um eine Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs durch Verlagerung in einen Neubau.

Eine Nachnutzung des Altstandorts durch einen Lebensmittelmarkt ist nicht vorgesehen. Es ist vorgesehen – eine Verträglichkeit des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens vorausgesetzt – im Zuge einer Bebauungsplanänderung am Altstandort zukünftig nur noch Einzelhandel gemäß der Empfehlungen des EHK Lahnstein (2012) für den ZVB Koblenzer Straße zuzulassen, Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln soll somit ausgeschlossen werden.

In der folgenden Auswirkungsanalyse wird daher die Wirkung des Gesamtvorhabens bewertet. In diese Bewertung fließen somit die gesteigerte Gesamtattraktivität (durch die Verkaufsflächenerweiterung und Neupositionierung des Betriebs), die gesteigerte Verkaufsfläche sowie die sich dadurch verändernden Marktanteile und damit die veränderte Umsatzleistung mit ein. Im Rahmen des fachlich korrekten Umgangs mit der Erweiterung des Bestandsbetriebs gilt es Folgendes zu berücksichtigen: Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Verträglichkeit der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität des gesamten Betriebs erheblich steigern können³³. Durch die vorgesehene Erweiterung wird es zu einer Modernisierung und Anpassung des Betriebs an bestehende Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur) kommen. Des Weiteren ist der Abgang der Bäckerei zu berücksichtigen.

Für das Vorhaben wird eine zusätzliche Streuung der absatzwirtschaftlichen Auswirkung durch Umsatzumverteilungen außerhalb des direkten Untersuchungsraumes (z. B. durch Pendler, Touristen) aufgrund der guten Verkehrsanbindung i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes angenommen. Dieser Umsatzanteil wird außerhalb des Untersuchungsraums wirksam³⁴.

Durch das dargestellte Vorgehen wird letztlich erreicht, dass der Umsatz des Erweiterungsbetriebs, der mit einer höheren Ausstrahlungskraft als der Bestandsbetrieb ausgestattet sein wird, korrekt in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird. Durch die Differenz des Umsatzes des Erweiterungsvorhabens mit dem Bestandsumsatz ergibt sich der umver-

³³ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07)

³⁴ Aufgrund der geringen Höhe und der breiten Streuung ist jedoch keinesfalls mit messbaren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und damit implizierten städtebaulichen Auswirkungen für Bestandsstrukturen außerhalb des Untersuchungsraums auszugehen.

teilungsrelevante Umsatz für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum. Dieser stellt sich wie in Tabelle 9 angeführt dar.

Die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den sonstigen Sortimentsbereichen des Vorhabens erscheint vor dem Hintergrund des geringen monetären Umsatzzuwachses in diesen Sortimentsbereichen und der breiten Streuung über eine Vielzahl von Sortimenten (vgl. Tabelle 9) nicht notwendig, da negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind.

Tabelle 9: Umverteilungsrelevanter Umsatz des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums

Sortiment	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Umsatz Bestandsbetrieb in Mio. Euro	7,7	0,6
Umsatzprognose Vorhaben in Mio. Euro	9,9	0,9
Umsatzzuwachs in Mio. Euro	2,2	0,3
Streuumsatzanteil i. H. v. 5 %	0,1	< 0,1
Umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro	2,2	0,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Tabelle 5 bis Tabelle 8 sowie voranstehender Ausführungen.
Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet. Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Als wichtige Eingangsgröße in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen dient die Umsatzprognose des Erweiterungsvorhabens sowie der Umsatz des Bestandsbetriebs (Herleitung s. voranstehende Ausführungen). Der sich hieraus ergebende sortimentspezifische Umsatzzuwachs wird in die Berechnung eingestellt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand eines Worst Case-Ansatzes durch die maximal zu erwartende Umsatzprognose für das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den oben dargestellten Daten des Erweiterungsvorhabens die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- Die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Kopplungs- und Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;

- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Diese Kennwerte werden jeweils nach dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich und den Standorten unter Berücksichtigung der Raumwiderstände aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt. Auf dieser Grundlage werden sodann die Ergebnisse der Umsatzumverteilungswerte ermittelt. Die Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums für die untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird nachfolgend dargestellt:

Tabelle 10: Vorhabenbedingte Umsatzumverteilung für Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel				
Kommune	Lage	Umsatzschätzung in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Lahnstein	ZVB Nord	35,5	0,3	1
	ZVB Süd	1,1	*	*
	ZVB Koblenzer Straße **	11,1	0,6	5
	ZVB NVZ Hermsdorfer Straße	7,2	0,3	4
	Sonstige Lagen	12,0	0,2	2
Koblenz	ZVB Asterstein	3,6	0,1	4
	ZVB Ehrenbreitstein	5,7	0,2	3
	Sonstige Lagen	9,3	0,2	2
Braubach	ZVB Stadtzentrum Braubach	1,4	*	*
	Sonstige Lagen	2,8	*	*
Umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil i. H. v. 5 % („Streuumsatz“)			0,1	—
GESAMT		89,7	2,2	—
Sortiment Drogeriewaren				
Kommune	Lage	Umsatzschätzung in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Lahnstein	ZVB Nord	4,3	*	*
	ZVB Süd	< 0,1	*	*
	ZVB Koblenzer Straße **	4,0	0,1	2
	ZVB NVZ Hermsdorfer Straße	0,6	*	*
	Sonstige Lagen	1,6	*	*
Koblenz	ZVB Asterstein	0,2	*	*
	ZVB Ehrenbreitstein	0,5	*	*
	Sonstige Lagen	0,9	*	*
Braubach	ZVB Stadtzentrum Braubach	< 0,1	*	*
	Sonstige Lagen	0,3	*	*
Umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil i. H. v. 5 % („Streuumsatz“)			< 0,1	—
GESAMT		12,4	0,3	—

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2015.

Differenzen Rechnungssummen rundungsbedingt. Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

* Umsatzumverteilung empirisch nicht nachweisbar (deutlich unter 0,05 Mio. Euro).

** Ohne Umsatz Bestandsbetrieb Lidl.

6 Städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung und Bewertung des Erweiterungsvorhabens

6.1 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Wesentliches Untersuchungskriterium ist die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den städtebaulichen Kontext der Bestandsstrukturen der Stadt Lahnstein und der Kommunen im Untersuchungsraum. Hieraus werden die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen des Untersuchungsraumes deutlich und können einer Bewertung unterzogen werden.

Nur durch die Darstellung von Ergebnissen und sodann durch Verknüpfung der Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Berechnungen mit der Analyse der derzeitigen städtebaulichen Strukturen (auf Grundlage der kommunalen Entwicklungskonzepte) kann abschließend bewertet werden, inwiefern aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungen möglicherweise mehr als unwesentliche Auswirkungen resultieren.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen – je nach städtebaulicher Ausgangslage – bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Sie wird im großräumigen Kontext jedoch auch im Einzelfall bei deutlich über 10 % liegen. Notwendig zur Abwägung ist die Darstellung der branchen- bzw. sortimentsgruppenspezifischen Umsatzumverteilung.

Vor diesem Hintergrund wird zusammenfassend die städtebauliche Bedeutung der von dem Erweiterungsvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt und bewertet.

In beiden untersuchten Sortimentsbereichen entfällt der größte Anteil der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in Lahnstein selbst. Dies ist zum einen durch die Lage des Vorhabens in Lahnstein selbst begründet. Andererseits werden durch das Vorhaben jedoch insbesondere Kaufkraftströme aus den nördlich angrenzenden Koblenzer Stadtteilen, die bereits heute durch Angebotsstrukturen in Lahnstein gebunden werden, zu dem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben umgelenkt. Nur nachgeordnet kommt es zu Umsatzverlagerungen von den Koblenzer Angebotsstrukturen zum Vorhaben.

Für keinen zentralen Versorgungsbereich wie auch für keine sonstigen Lage ergeben sich in beiden Sortimentsbereichen Umsatzumverteilungswerte von mehr als 5 %.

Die höchsten Umsatzumverteilungswerte entfallen in beiden Sortimentsbereichen sowohl monetär wie auch prozentual auf die Angebotsstrukturen des ZVB Koblenzer Straße. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist hiervon insbesondere der systemgleiche

Wettbewerber Aldi betroffen, im Sortimentsbereich Drogeriewaren insbesondere der Drogeriefachmarkt dm. Beide Betriebe stellen sich als modern und leistungsfähig dar, vorhabenbedingte Betriebsaufgaben von einem der beiden Betriebe können anhand der monetären Umsatzumverteilung ausgeschlossen werden.

Für die restlichen zentralen Versorgungsbereiche sowie die restlichen Lagen erreichen die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel moderate Werte von max. 4 %, auch die monetären Umsatzumverteilungswerte stellen sich mit max. 0,3 Mio. Euro als moderat dar. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren sind absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die restlichen zentralen Versorgungsbereiche sowie die restlichen Lagen des Untersuchungsraums empirisch nicht nachweisbar (Umsatzumverteilung deutlich geringer als 0,05 Mio. Euro). Somit sind auch für diese zentralen Versorgungsbereiche und Lagen vorhabenbedingte Betriebsaufgaben grundsätzlich nicht zu erwarten.

Die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche werden durch die Umsatzumverteilungswerte ebenfalls nicht negativ beeinträchtigt. Die Entwicklung bzw. Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in den angrenzenden Koblenzer Stadtteilen und insbesondere in den entsprechenden zentralen Versorgungsbereichen werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt: Grundsätzlich weisen die Koblenzer Stadtteile aufgrund ihrer Einwohneranzahl und dem damit vorhandenen Kaufkraftpotenzial endogene Entwicklungspotenziale für eine Fortentwicklung der Nahversorgungsstrukturen auf. Prinzipiell ist davon auszugehen, dass entsprechende Entwicklungen von Nahversorgungsstrukturen (Erweiterungen/Modernisierungen von Bestandsbetrieben oder Neuan siedlungen) in den Koblenzer Stadtteilen von der Bevölkerung bzw. den Kunden angenommen würden, da diese wohnortnäher und mit einem geringeren Zeit- und Kostenaufwand zu erreichen wären als die Angebotsstrukturen in Lahnstein. Voraussetzung hierfür wären ein modernes Angebot und eine gute Verkehrsanbindung. Die nachrichtlich dargestellten Entwicklungsziele und Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche, den *potenziellen Nahversorgungsstandort Horchheimer Höhe* und das *potenzielle / zu entwickelnde Nahversorgungszentrum Niederberg/Arenberg/Immendorf* (vgl. Kapitel 4.5) des *Entwurfs EHK Koblenz 2015* werden durch das Vorhaben daher ebenfalls nicht negativ beeinträchtigt.

Demnach resultieren durch das Vorhaben grundsätzlich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.

6.2 Landesplanerische Einordnung des Vorhabens

Die Kongruenz des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens Lidl zu den Vorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz ist besonders unter den Aspekten der Ziele 57, 58 und 60 desselben zu prüfen und bewerten.

Z 57

*Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.*

Quelle: LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 96.

Einordnung des Vorhabens in Z 57

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist durch seine Lage in dem Mittelzentrum Lahnstein kongruent zu Z 57 des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Z 58

*Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.*

Quelle: LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 96.

Einordnung des Vorhabens in Z 58

Der Lebensmitteldiscounter Lidl plant eine Verlagerung von der Koblenzer Straße 27-29 auf die gegenüberliegende Straßenseite auf das Gelände der Drahtwerke Lahnstein. Beide Standorte liegen im ZVB Koblenzer Straße.

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist durch die Lage im ZVB Koblenzer Straße kongruent zu Z 58 des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Z 60

*Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgesamt**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.*

Quelle: LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 96.

Einordnung des Vorhabens in Z 60

In Kapitel 6.1 erfolgt die Einordnung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens für die städtebaulich integrierten Bereiche (ZVB) und die Nahversorgungsstrukturen des Untersuchungsraums. Diese bilden die Grundlage für die Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsgebots.

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche (ZVB) der Stadt Lahnstein noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist demnach kongruent zu Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Fazit zur landesplanerischen Einordnung des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen des LEP IV Rheinland-Pfalz.

6.3 Einordnung des Vorhabens in den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Für die Prüfung der Kongruenz der Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald ist zu berücksichtigen, dass derzeit eine Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans in Erarbeitung ist. Es liegt demnach der derzeit noch gültige Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 ebenso wie der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (Stand 2014) vor.

6.3.1 Einordnung in den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

Die Vorhabenplanung ist hinsichtlich ihrer Kongruenz zu den Zielen und Grundsätzen des Kapitels 2.2.5 Einzelhandel (S. 18/19) des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006 zu prüfen. Die wesentlichen zu prüfenden Ziele für die Vorhabenplanungen werden nachfolgend dargestellt und bewertet.

Z1

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in zentralen Orten vorzusehen (Konzentrationsgebot) und in der Regel in engem räumlichen und funktionalen

Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen (städtebauliches Integrationsgebot) zu errichten.

Das Konzentrationsgebot wird durch die Ausweisung der Stadt Lahnstein als Mittelzentrum im LEP IV für dort verortete großflächige Einzelhandelsvorhaben erfüllt. Das städtebauliche Integrationsgebot wird durch die Lage im ZVB Koblenzer Straße (nach EHK Lahnstein (2012)) erfüllt.

Zn

Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben darf die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

In Kapitel 6.1 erfolgt die Einordnung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums. Diese bilden die Grundlage für die Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsgebots.

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche (ZVB) der Stadt Lahnstein noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Fazit zur Einordnung des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens in den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006.

6.3.2 Einordnung in den Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2014

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist hinsichtlich der Kongruenz zu den Grundsätzen³⁵ des Kapitels 1.3.4 Großflächiger Einzelhandel (S. 23/24) des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2014 zu prüfen. Die wesentlichen zu prüfenden Grundsätze für die Vorhabenplanung werden nachfolgend dargestellt und bewertet.

³⁵ Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2014 enthält im Kapitel 1.3.4 Großflächiger Einzelhandel keine Ziele, sondern nur noch Grundsätze.

G37

Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.

Das Vorhaben unterstützt die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich für die Wohngebiete von Niederlahnstein und Koblenz-Horchheim.

G 40

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

Das Vorhaben entspricht durch die Ausweisung der Stadt Lahnstein als Mittelzentrum im LEP IV nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung.

G 41

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

Das Vorhaben dient vorrangig der Versorgung der Bevölkerung von Lahnstein, wenngleich auch die Bevölkerung der südlichen rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteile im Einzugsgebiet des Vorhabens liegt. Wie im Marktanteilkonzept ersichtlich (Tabelle 7, S. 36 und Tabelle 8, S. 37), wird jedoch der überwiegende Umsatz des Vorhabens durch Lahnsteiner Kaufkraft generiert.

Fazit zur Einordnung des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens in den Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2014

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den relevanten Grundsätzen des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2014.

6.4 Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein 2012

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung verortet³⁶.

Der v. a. durch Fachmärkte geprägte Einzelhandelsbestand im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung setzt sich aus

³⁶ Zu den nachfolgenden Ausführungen zum zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung sei auf Kapitel 6.1.4 des EHK Lahnstein (2012) verwiesen.

Betrieben mit nahversorgungsrelevantem, innenstadtrelevantem und nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment zusammen, so dass ein relativ breites Warenspektrum gegeben ist. Die aktuelle Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs liegt im Bereich der Nahversorgung und – bedingt durch den Globus Baumarkt – in der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Lahnstein.

Gemäß den Empfehlungen des EHK Lahnstein (2012) für den zentralen Versorgungsbereich soll dieser als Fläche für bedarfsgerechte Fachmarktansiedlungen im Rahmen des Entwicklungsleitbilds für Lahnstein, primär mit den innenstadtrelevanten Sortimenten Unterhaltungselektronik, Schuhe/ Lederwaren und Sportartikel sowie nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, dienen – sofern entsprechende Ansiedlungen verträglich i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO sind.

Die Bestandsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment genießen Bestandsschutz. Weitere Ansiedlungen von Betrieben mit innenstadtrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die nicht den Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich entsprechen, sollen ausdrücklich – zum Schutz der Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd – nicht angestrebt werden.

Als ein Entwicklungsziel für den zentralen Versorgungsbereich wird im EHK Lahnstein (2012) (S. 79) die **Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion** benannt.

In den Empfehlungen zur Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur (vgl. EHK Lahnstein (2012), Kapitel 6.2.1) sind folgende relevante Ausführungen für das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben formuliert:

- *„Sicherung sollte nicht mit Stillstand gleichgesetzt werden, sondern beinhaltet vielmehr eine stetige Fortentwicklung im Bestand. Insofern besteht stadtplanerischer bzw. kommunaler Handlungsbedarf u. a. darin, die Standortrahmenbedingungen gerade der siedlungsräumlich in Wohnquartiere integrierten Nahversorgungsbetriebe zu prüfen und den Handel bei Bedarf darin zu unterstützen, diese Rahmenbedingungen zu verbessern.“³⁷*
- *Über die Sicherung und Fortentwicklung des Bestandes hinaus sollte zudem Wettbewerb weiterhin möglich bleiben, wenn über die Anwendung der städtebaulichen Instrumentarien gewährleistet wird, dass sich durch den Wettbewerb die räumliche Versorgungssituation nicht verschlechtert³⁸ und wenn durch Neubau- oder Erweite-*

³⁷ Beispiele für solche Standortrahmenbedingungen: Größe und Zuschnitt des Ladenlokals, kundenfreundliche Eingangsbereiche, gestalterisch ansprechende Immobilien und Grundstücke, Erreichbarkeit, Stellplatzsituation, Anlieferung, Minimierung von möglichen Nachbarkonflikten etc.

³⁸ Verschlechterungen könnten etwa dann eintreten, wenn durch Neubau- oder Erweiterungsvorhaben Umsatzumverteilungen zulasten bestehender Betriebe ausgelöst werden, die wiederum ab bestimmten Umverteilungswerten Betriebsschließungen im Umfeld des Vorhabens nach sich ziehen und hierdurch Lücken im nähräumlichen Versorgungsnetz der Wohnquartiere entstehen lassen könnten.

rungsvorhaben keine städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.³⁹

Quelle: EHK Lahnstein (2012), S. 81.

Hinsichtlich der Empfehlungen und Zielstellungen des EHK Lahnstein (2012) für den zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung sowie der Empfehlungen zur Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Lahnstein ist das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben wie folgt einzuordnen:

1. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung und Erweiterung eines Bestandsbetriebs innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.
Die Verlagerung und Erweiterung dient der langfristigen Standortsicherung, so dass die bestehende Versorgungsfunktion langfristig gesichert wird.
2. Es ist vorgesehen, im Zuge einer Bebauungsplanänderung am Altstandort zukünftig nur noch Einzelhandel gemäß der Empfehlungen des EHK Lahnstein (2012) für den ZVB Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung zuzulassen. Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln soll am Altstandort ausgeschlossen werden.
Durch die Verlagerung und Erweiterung werden somit die Entwicklungszielstellungen für den zentralen Versorgungsbereich nicht beschnitten.
3. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines angeschlossenen Getränkefachmarkts im zentralen Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung Nahversorgung Hermsdorfer Straße erfolgt aktuell die durch das EHK Lahnstein (2012) angestrebte Fortentwicklung der Lahnsteiner Nahversorgungsstrukturen. Diese Entwicklung wird durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt (vgl. Kapitel 6.1).
4. Wie in Kapitel 6.1 dargestellt, resultieren durch das Vorhaben grundsätzlich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen in Lahnstein oder im Untersuchungsraum. Durch das Vorhaben resultiert keine Verschlechterung der räumlichen Versorgungssituation, vielmehr wird langfristig das Gegenteil erreicht.

³⁹ Durch Vorlage von städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Untersuchungen sollte daher einzelfallbezogen nachgewiesen werden, ob und in welchem Rahmen durch das Vorhaben ausgelöste relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind.

Somit ist das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben kongruent zu den Zielstellungen und Empfehlungen des EHK Lahnstein (2012) sowie den dezidierten Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung. Es entspricht den Empfehlungen zur Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Lahnstein.

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist aufgrund seines nahversorgungsrelevanten Hauptsortiments (Nahrungs- und Genussmittel) auch hinsichtlich des Leitsatzes III des EHK Lahnstein (2012) zu prüfen und zu bewerten.

„Leitsatz III: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment...“

- *ist einerseits in den zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd anzusiedeln.*
- *ist andererseits an dem zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung Hermsdorfer Straße überwiegend zur Versorgung des Gebiets anzusiedeln.*
- *ist andererseits zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten überwiegend zur Versorgung des Gebietes anzusiedeln.“*

Quelle: EHK Lahnstein (2012), S. 101.

Bei dem Standort des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens handelt es sich um den zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung. Durch die Ausweisung als zentralen Versorgungsbereich nach dem EHK Lahnstein (2012) handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort.

Wie bereits voranstehend dargestellt, dient die Verlagerung und Erweiterung der langfristigen Standortsicherung. Es resultieren durch das Vorhaben grundsätzlich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen in Lahnstein oder im Untersuchungsraum. Das Vorhaben entspricht den Empfehlungen zur Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Lahnstein.

Somit steht das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben Leitsatz III des EHK Lahnstein (2012) nicht entgegen und entspricht dessen Intention.

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den Zielstellungen und Empfehlungen des EHK Lahnstein (2012).

7 Zusammenfassung und Empfehlungen

In Lahnstein ist im Zuge einer langfristigen Standortsicherung die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von der Koblenzer Straße 27 – 29 auf die gegenüberliegende Straßenseite auf das Gelände der Firma Drahtwerk C.S. Schmidt geplant. Vorgesehen ist dabei eine Erweiterung von aktuell 1.108 m² auf 1.690 m² VKF. Der Vorhabenstandort wie auch der Bestandsbetrieb liegen nach dem EHK Lahnstein (2012) im *Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung*.

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben wurde hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht, die Kongruenz zu den zu den Zielstellungen des EHK Lahnstein (2012), zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald und zu den Zielen und Grundsätzen des LEP IV Rheinland-Pfalz wurde geprüft.

Die Umsatzschätzung für den Bestandsbetrieb sowie die Umsatzprognose für das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben wurde anhand eines Marktanteilskonzepts ermittelt. Anhand eines absatzwirtschaftlichen Berechnungsmodells wurden die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ermittelt. Die Berechnungen erfolgten unter Verwendung eines Worst Case-Ansatzes. Diesem lag zu Grunde, dass

- anhand des Marktanteilskonzepts für das Vorhaben der realistisch zu erwartende maximale Umsatz ermittelt wurde und in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eingestellt wurde;
- jeweils der sortimentspezifische Vorhabenumsatz des Vorhabens auf die Bestandsstrukturen im realistischen, eng abgegrenzten Untersuchungsraum umverteilt wurde;
- durch die Berechnungsmethode die maximalen absatzwirtschaftlich zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Vorhabens ermittelt wurden.

Die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen stellen sich in der Gesamtschau wie folgt dar:

- Von Auswirkungen des Vorhabens sind vor allem Standortbereiche in der Stadt Lahnstein selbst betroffen.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.

- Negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgungsstrukturen in Lahnstein und in Nachbarkommunen – insbesondere in den an Lahnstein nördlich angrenzenden, rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteilen – sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist wie folgt hinsichtlich der Zielstellungen des EHK Lahnstein (2012), der Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald und der Ziele und Grundsätze des LEP IV Rheinland-Pfalz einzuordnen:

- Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des EHK Lahnstein (2012).
- Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006.
- Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den relevanten Grundsätzen des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2014.
- Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

6.7 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung



Prüfergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) für das Vorhaben „geplante Lidl-Verlagerung“ in der Stadt Lahnstein, Koblenzer Straße

Anlage: Prüfergebnis vom 16.03.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 13.11.2015 hatte die FMZ Drahthof Lahnstein GmbH & Co. KG, Düsseldorf, vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Florian Altmann, den Antrag auf vereinfachte raumordnerische Prüfung gestellt. Sie wurden mit Schreiben vom 17.11.2015 an diesem Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zu den vorgelegten Planunterlagen gebeten.

Das nunmehr vorliegende Prüfergebnis des Prüfverfahrens vom 16.03.2016, Az.:14 900-141 075/41 für das o. g. Vorhaben übersende ich Ihnen als Anlage mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Inna Brose

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Az.: 14 900-141 075/41

Koblenz, den 16.03.2016

Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG)

**für das Vorhaben „geplante Lidl-Verlagerung“ in der Stadt Lahnstein, Koblen-
zer Straße**

Inhaltsverzeichnis Seite

1.	Gegenstand der vereinfachten raumordnerischen Prüfung	2
2.	Beteiligungsumfang	3
3.	Zusammenfassung der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren	4
4.	Raumordnerische Bewertung und Abwägung	7
4.1	Ziel Z 57 LEP IV - Zentralitätsgebot	8
4.2	Ziel Z 58 LEP IV - Städtebauliches Integrationsgebot	8
4.3	Ziel Z 60 LEP IV - Nichtbeeinträchtigungsgebot	10
4.4	Ziel Z 61 LEP IV - Agglomerationsverbot	14
5.	Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung	15
6.	Hinweise zum weiteren Vorgehen	16

Anlage 1 - Übersichtslageplan (Maßstab 1: 30 000)

**Anlage 2 - Karte aus dem Bodeninformationssystem Rheinland-
Pfalz (Stellungnahme des Referates 33) (Maßstab 1 : 2 000)
– nur für den Antragsteller**

1. Gegenstand der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

Die FMZ Drahthof Lahnstein GmbH & Co. KG, Düsseldorf, vertreten durch den Geschäftsführer Florian Altmann, hat mit Schreiben vom 13.11.2015 die Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung (vrP) gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPIG beantragt. In diesem Verfahren soll die Raumverträglichkeit des geplanten Vorhabens geprüft werden.

Der Investor plant den derzeit in Lahnstein bestehenden Lidl-Marktes in der Koblenzer Straße auf die gegenüberliegende Seite auf das Gelände der Drahtwerke C.S. Schmidt GmbH zu verlagern und in diesem Zuge von aktuell 1.100 m² Verkaufsfläche (VKF) auf 1.690 m² VKF zu erweitern. Laut beschlossenem Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein vom 17.12.2012 ist dieser Bereich als „Zentraler Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“ ausgewiesen.

Zur Historie:

Für den neuen Standort (Gelände der Drahtwerke C.S. Schmidt GmbH) wurde bereits im Jahr 2013 eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt. Seinerzeit sollte dort ein Fachmarktzentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.250 m² errichtet werden. Hierbei waren 1.600 m² VKF für einen Elektronikfachmarkt, 750 m² VKF für einen Sportartikelfachmarkt und jeweils 450 m² VKF für Fachmärkte für Schuhe und Tiernahrung innerhalb der vrP prüfrelevant.

Im Zwischenergebnis der damaligen vrP wurden ein Schuhfachmarkt mit einer max. VKF von 450 m², ein Bäckereiverkauf mit einer max. VKF von 30 m², sowie ein Zoofachmarkt mit einer max. VKF von 450 m² (Ausschluss innenstadtrelevanter Randsortimente) als raumverträglich angesehen. Die Einzelhandelsansiedlung eines Elektronikfachmarktes mit einer max. VKF von 1.600 m² stand dem Ziel Z 60 des LEP IV entgegen und hätte einer Zielabweichung bedurft.

Die Kongruenz eines Fachmarktes für Sportartikel zu den Zielen der Raumordnung konnte in Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Prüfung aufgrund der fehlenden gutachterlichen Untersuchung nicht geprüft werden.

2. Beteiligungsumfang

Mit Schreiben vom 17.11.2015 wurden die nachstehenden Stellen in diesem Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.01.2016 gebeten:

- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises
- Stadtverwaltung Lahnstein
- Verbandsgemeindeverwaltung Loreley
- Stadtverwaltung Braubach
- Verbandsgemeindeverwaltung Nassau
- Stadtverwaltung Nassau
- Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems
- Stadtverwaltung Bad Ems
- Stadtverwaltung Koblenz
- Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
- Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel
- Stadtverwaltung Rhens
- Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises
- Stadtverwaltung Boppard
- Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V., Koblenz
- Industrie- und Handelskammer Koblenz
- Ministerium für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Mainz
– Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz –
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

sowie bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord:

- Referat 23 - Regionalstelle Gewerbeaufsicht Koblenz
- Referat 33 - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Montabaur
- Referat 42 - Obere Naturschutzbehörde
- Referat 43 - Obere Bauaufsichtsbehörde

3. Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten dienen dem Zweck, das o.g. raumbedeutsame Vorhaben hinsichtlich seiner Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zu überprüfen und mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter den Gesichtspunkten der Raumordnung aufeinander abzustimmen (Raumverträglichkeitsprüfung). Sie werden nachstehend zusammengefasst wiedergegeben.

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben: Stadtverwaltung Lahnstein, Verbandsgemeinde und Stadt Bad Ems, Stadtverwaltung Koblenz, Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Stadtverwaltung Boppard, der Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz e.V., die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, die Gewerbeaufsicht Koblenz und die Obere Naturschutzbehörde.

Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren

Die **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises** teilte mit, dass nach Prüfung der Planunterlagen zu dem Vorhaben keine Bedenken vorzubringen sind. Nach Auffassung der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises scheinen die Vorgaben aus der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK) Lahnstein erfüllt zu sein. Die vorgelegten Unterlagen seien schlüssig und stellten die Grundlagen nachvollziehbar dar.

Seitens der **Verbandsgemeindeverwaltung Nassau** wurden weder Anregungen noch Einwendungen vorgebracht.

Seitens der **Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel**, sowie der **Stadt Rhens** bestehen keine Bedenken gegen die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes in Lahnstein.

Durch die **Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises** wurde mitgeteilt, dass gemäß des Verträglichkeitsgutachtens vom 10.11.2015 keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen und somit auch nicht auf das Mittelzentrum Boppard/den Rhein-Hunsrück-Kreis zu erwarten seien. Daher bestünde aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde keine Bedenken gegen die Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes in der Stadt Lahnstein.

Die **Industrie- und Handelskammer Koblenz** erhebt unter der Voraussetzung keine Einwände, dass bestehende Betriebe in ihrer Existenz nicht behindert und in ihren weiteren Planungen nicht beeinträchtigt werden.

Das **Ministerium für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur (MBWWK), Mainz, Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz**, teilt mit, dass das geplante Vorhaben innerhalb eines Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe zu anderen vergleichbaren Einzelhandelsbetrieben und zum Globus Baumarkt mit Tankstelle liege. Unter dem Gesichtspunkt der Welterbeverträglichkeit bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sollten bei der Farbgestaltung der Anlage die grundlegenden Prinzipien der Farbgebung von Bauwerken im Tal berücksichtigt werden. Hierzu werde insbesondere auf den für das Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal entwickelten „Leitfaden Farbkultur“ verwiesen.

Eine diesbezügliche Beratung des Planers und der Bauherren sollte im Rahmen des Bauantragsverfahrens unter Beteiligung der kompetent beratenden Initiative Baukultur bei der SGD Nord (Frau Ursula Knabe, Telefondurchwahl -2044) erfolgen.

In der Beteiligung teilte das **Referat 33 - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Montabaur der SGD Nord** mit, dass die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Planbereich durch die Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen öffentlichen Anlagen sichergestellt sei.

Die Fläche sei bereits jetzt vollständig versiegelt, so dass die Summe des Oberflächenwasserabflusses nicht erhöht würde.

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete vorhanden.

Wasserwirtschaftliche Planungen, die dem Vorhaben entgegenstehen, seien dem Referat 33 der SGD Nord nicht bekannt.

Aus Altlastengesichtspunkten werde mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben den Bereich des Altstandortes mit der Erhebungsnummer 141 00 075 – 5501 erfasse.

Es handele sich um das ehemalige Betriebsgelände der Drahtwerke C.S. Schmidt GmbH. Die Kartierung könne dem Flurkartenauszug (Anlage 2 – nur für den Antragssteller) entnommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten, die durch Untersuchungen belegt sind, handele. Von daher können sich zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerungen Änderungen ergeben.

Bei dem Bereich handele es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG). Er wurde von daher durch die SGD Nord als Obere Ab-

fallbehörde auf Grund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) als altlastverdächtig eingestuft.

Über den jetzt überplanten Bereich liegen im Bodenschutzkataster keine Informationen vor. Auch sei die ehemalige Nutzung der Halle nicht bekannt.

Im Bereich des kartierten Altstandortes wurde in den Jahren 1995 bis 1997 ein Baumarkt errichtet. Der Bereich wurde im Vorfeld orientierend untersucht. Im anstehenden Boden außerhalb der Gebäude wurde keine wesentliche Belastung gefunden. Beim Abriss der Gebäude wurden in der Bausubstanz und im Boden unterhalb der Hallen Belastungen nachgewiesen.

Das **Referat 43 – Obere Bauaufsichtsbehörde der SGD Nord** gab in seiner Stellungnahme an, dass das städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsgutachten (Stadt+Handel; 11/2015) zu dem Ergebnis komme, dass von den Auswirkungen des Vorhabens vor allem die Standortbereiche der Stadt Lahnstein selbst betroffen seien. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen und in Lahnstein seien anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.

Das Vorhaben werde darüber hinaus auch als kongruent zu den Zielstellungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein (2012), den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald und den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rheinland-Pfalz bewertet (vgl. S. 51-52).

Die verkehrstechnische Einschätzung des Verkehrsgutachtens (VERTEC) komme ebenfalls zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben, auch unter Einbeziehung einer neuen Nutzung auf den dann frei gewordenen Flächen des bestehenden Lidl-Marktes eine maßgebliche Beeinträchtigung von Verkehrsfluss und Verkehrsqualität gegenüber heute nicht zu erwarten sei.

Vor dem Hintergrund der gutachterlichen Einschätzungen bestünden bei Einhaltung folgender Voraussetzungen keine Bedenken:

Um die Zielstellungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes (EHK) Lahnstein einhalten zu können, ist der bestehende Flächennutzungsplan an die geplanten Nutzungen anzupassen und der Bebauungsplan (17Ä2/39 – Koblenzer Straße/ Industriestraße“) im Bereich des derzeitigen Lidl-Standortes bauleitplanerisch so zu ändern, dass am Altstandort zukünftig nur noch Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des EHK Lahnstein zulässig ist und der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen wird.

Die Verkaufsflächen des neuen Lidl-Standortes sind basierend auf dem Verträglichkeitsgutachten im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.
Darüber hinausgehende städtebauliche Belange (u.a. Lärmbelastung der angrenzenden Bebauung) seien nicht Gegenstand der Stellungnahme.

4. Raumordnerische Bewertung und Abwägung

Die raumordnerische Bewertung des geplanten Vorhabens „Verlagerung des Lidl-Marktes“ in der Stadt Lahnstein im Bereich zentraler Versorgungsbereich (ZVB) „Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“ erfolgt unter Betrachtung der im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Rheinland-Pfalz IV 2008, der im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2006 und im Fortschreibungsentwurf des Regionalen Raumordnungsplanes (RROP Entwurf) Mittelrhein-Westerwald 2014 enthaltenen Erfordernisse und Vorgaben der Raumordnung sowie der eingegangenen Stellungnahmen.

Bei der Bewertung werden ferner die für die raumordnerische Entscheidung relevanten Ergebnisse des städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsgutachtens der Stadt+Handel und die im Rahmen der Anhörung vorgebrachten Bedenken und Anregungen berücksichtigt.

Zudem orientiert sich die Prüfung an dem verbindlichen EHK der Stadt Lahnstein aus dem Jahr 2012 und dem verbindlichen EHK der Stadt Koblenz aus dem Jahr 2009, welches sich derzeit in der Fortschreibung befindet. Hinsichtlich der projektrelevanten Sortimentsgruppen ist hier in beiden Konzepten eine übereinstimmende Festlegung hinsichtlich der Innenstadtrelevanz getroffen worden.

Die Einzelhandelskonzepte wurden jeweils mit der Regionalplanung und mit den Nachbarkommunen abgestimmt. In diesen Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach dem Ziel Z 58 des LEP IV die Festlegung der ZVB von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regional- und Landesplanung erfolgen muss. Eine Zustimmung zum Einzelhandelskonzept ist hierbei nicht erforderlich, da die Verantwortlichkeit zur Prüfung der erforderlichen städtebaulichen Voraussetzungen und die damit verbundene verbindliche Festlegung der ZVB den kommunalen Gremien obliegt. Die verbindlich festgelegten zentralen Versorgungsbereiche stellen sodann eine Beurteilungsgrundlage der raumordnerischen Prüfung dar.

4.1 Ziel Z 57 LEP IV - Zentralitätsgebot

*„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. (...)“*

Die Stadt Lahnstein ist im LEP IV als Mittelzentrum ausgewiesen und nach dem Ziel Z 40 des LEP IV bildet sie zusammen mit dem Oberzentrum Koblenz und den Mittelzentren Bendorf, Höhr-Grenzhausen und Vallendar einen mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren.

Unter Beachtung des Zentralitätsgebotes beziehungsweise Konzentrationsgebotes der Landes- und Regionalplanung (Ziel Z 57 LEP IV und Ziel Z 1, Kapitel 2.2.5 RROP 2006) ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig.

In der vereinfachten raumordnerischen Prüfung ist eine Verkaufsfläche von 1.690 m² Prüfgegenstand und liegt somit sogar noch unter dem für das Ziel Z 57 LEP IV herangezogenen Wert von 2.000 m² für Mittelzentren. Somit ist die geplante Einzelhandelsansiedlung in der Stadt Lahnstein als Mittelzentrum zulässig.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel Z 57 des LEP IV.

4.2 Ziel Z 58 LEP IV - Städtebauliches Integrationsgebot

*„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städttebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“*

Das EHK Lahnstein aus dem Jahr 2012 stellt fest, dass der Standort „Koblenzer Straße“ zwar eine gewisse Einzelhandelsagglomeration darstellt, dass dieser aber gleichzeitig nicht die notwendigen Kriterien erfüllt, um aus dem Bestand heraus als ZVB bewertet zu werden. Dies zeichnet sich dadurch aus, dass der Standort über-

wiegend durch größere oder gar großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt ist, überwiegend nicht unmittelbar in Wohnsiedlungsbereiche eingebettet ist, überwiegend für den autoorientierten Einkauf genutzt werden dürfte und aufgrund der Angebotsstruktur nicht primär der Versorgung des Nahbereichs dient, sondern auf größere Stadtbereiche oder gar die gesamtstädtische oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist (vgl. EHK Lahnstein 2012 Seite 45/46). In diesem Zusammenhang wird auf Seite 71/72 verdeutlicht, dass sich für den Standort Koblenzer Straße Handlungserfordernisse ergeben, die seitens der Stadt Lahnstein im Rahmen der Ausweisung als ZVB angegangen beziehungsweise umgesetzt werden sollten, damit die Kriterien, welche seitens der Rechtsprechung und des Gesetzgebers an ZVB gestellt werden, erfüllt sind beziehungsweise erfüllt werden. Hierzu zählen: Ansiedlung weiterer Dienstleistungsbetriebe, eine Aufwertung der Gestaltung des öffentlichen Raums, eine Aufwertung der Verkehrsinfrastruktur (MIV, ÖPNV und Fahrrad-/ und Fußgängerverkehr) und eine bessere Anbindung an die umgebenden Siedlungsbereiche.

Ein ZVB kann sowohl aus konkreten Planungen als auch aus vorhandenen örtlichen Gegebenheiten ablesbar sein. Aus dem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen (Az.: 7 A 964/05) vom 11.12.2006 geht hervor, dass nach der Amtlichen Begründung zum Regierungsentwurf des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (Beschluss vom 24.06.2004) (veröffentlicht in BT-Drs 15/ 2250, Seite 54) zentrale Versorgungsbe- reich sich insbesondere aus planerischen Festlegungen, namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raum- ordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen planungsrecht- lich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen erge- ben. Das beschlossene EHK der Stadt Lahnstein verdeutlicht mit der Festlegung des Standortes Koblenzer Straße als ZVB eine städtebaulich konzeptionelle Festlegung.

Der ZVB „Koblenzer Straße – mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“ umfasst neben dem Globus Baumarkt vorrangig nahversorgungsrelevante Ange- botsstrukturen (u.a. zwei Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt und einen Drogeriemarkt). Zudem sind dort ein Bekleidungsfachmarkt und mehrere Dienstlei- stungsbetriebe angesiedelt.

Laut dem EHK 2012 der Stadt Lahnstein ist dieser ZVB neben dem bereits beste- henden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vor allem für bedarfsgerechte Fachmarktansiedlungen vorgesehen. Für die im ZVB Koblenzer Straße angesiedel- ten Bestandsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Hauptsortiment, die nicht diesen Entwicklungsempfehlungen entsprechen, besteht grundsätzlich Bestandsschutz.

Nach dem EHK der Stadt Lahnstein (beschlossen am 17.12.2012) befindet sich das Vorhaben „geplante Lidl-Verlagerung“ innerhalb des ZVB „Koblenzer Straße - mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“. Somit ist das Integrationsgebot nach dem Ziel Z 58 LEP IV für die Landesplanung und nach dem Ziel Z 1 zum Kapitel 2.2.5 des RROP 2006 für die Regionalplanung erfüllt.

Da es sich vorliegend um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes mit kleinflächiger Erweiterung handelt, ist dieser von dem Bestandsschutz umfasst.

4.3 Ziel Z 60 LEP IV - Nichtbeeinträchtigungsgebot

*„Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“*

Der Vorhabenstandort befindet sich im ZVB „Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“ im Stadtteil Niederlahnstein. Da es sich vorliegend um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes mit kleinflächiger Erweiterung handelt, ist für das Vorhaben von einem lokalen Einzugsgebiet auszugehen. Das originäre Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters umfasst v.a. Lahnstein und die nördlich angrenzenden Koblenzer Stadtteile Horchheim, Horchheimer Höhe, Pfaffendorfer Höhe, sowie im geringeren Ausmaße noch Asterstein.

Der Untersuchungsraum der Verträglichkeitsanalyse erstreckt sich aufgrund der geographischen und topographischen Lage und der Verkehrsanbindung nördlich bis zu den Koblenzer Stadtteilen Ehrenbreitstein, Asterstein, Horchheim, Horchheimer Höhe, Pfaffendorf und Pfaffendorfer Höhe, südlich reicht der Untersuchungsraum bis zum Grundzentrum Braubach.

Unter Beachtung dieses Gesichtspunktes weitet sich der Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens neben den zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd und dem Nahversorgungszentrum „Hermsdorfer Straße“ der Standortgemeinde auf die zentralen Versorgungsbereiche „Stadtteilzentrum Asterstein“, „Stadtteilzentrum Ehrenbreitstein“ bis hin zum faktischen ZVB des Grundzentrums Braubach aus.

Nachfolgend werden die gutachterlichen Einschätzungen zu den Auswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen beurteilt.

Die am Verfahren beteiligten Stellen haben keine grundlegenden Bedenken zur Untersuchungsmethodik und den daraus prognostizierten Umsatzumverteilungen geäußert.

Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Bereiche (ZVB) in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren

In der Sortimentsgruppe der Drogeriewaren wurde für sämtliche ZVBs im Untersuchungsraum festgestellt, dass eine Umsatzverteilung empirisch nicht nachweisbar ist (deutlich unter 0,05 Mio. Euro), und somit eine Beeinträchtigung grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Lediglich im betroffenen **ZVB „Koblenzer Straße“** ist eine Umsatzverteilung von 0,1 Mio. Euro (2%) festgestellt worden.

Bei einer Umsatzumverteilung in einzelnen Sortimentsbereichen kann bis zu einem Wert von 10% im Großteil der Fälle von keiner wesentlichen Schädigung bestehender Einzelhandelsansiedlungen ausgegangen werden. Dieser Wert ist nach aktueller Rechtsprechung jedoch nur als Schwellenwert anzusehen und gegebenenfalls ist eine genauere Betrachtung des Einzelfalles notwendig. Bei einem so deutlich niedrigeren Wert kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine wesentliche Schädigung nicht eintreten wird. Zudem wird hiermit auch kein Magnetbetrieb des ZVB nachhaltig in seinem Bestand gefährdet, was für schädliche Auswirkungen auch unterhalb der 10%-Schwelle sprechen würde.

Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Bereiche (ZVB) in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel

Standortgemeinde Lahnstein:

Wie im EHK der Stadt Lahnstein (Seite 59) nachzulesen, stellt der **ZVB Süd** das städtebauliche Hauptzentrum des Mittelzentrums Lahnstein dar und übernimmt eine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion im mittelzentralen Einzugsbereich mit Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche.

In der Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel wird angegeben, dass die Umsatzumverteilungen auf vier kleine Betriebe entfallen und dass die monetäre Umverteilung empirisch nicht nachweisbar ist (d.h. eine Umsatzverteilung von deutlich unter 0,05 Mio. Euro) und vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht zu erwarten sind.

Die Versorgungsfunktion des **ZVB Nord** untergliedert sich nach dem EHK der Stadt Lahnstein 2012 (Seiten 62/66 ff.) in zwei Teilbereiche: den Teilbereich Niederlahnstein und den Teilbereich Brückenstraße. Hierbei übernimmt der Teilbereich Niederlahnstein vor allem Versorgungsfunktionen mit Waren des kurzfristigen Bedarfs und begrenzt auch mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Der Teilbereich Brückenstraße des ZVB wiederum übernimmt im Besonderen die Versorgungsfunktion für die Stadt Lahnstein durch den mittelzentralen Einzugsbereich beziehungsweise mittelzentrale Versorgungseinrichtungen. Grund hierfür ist vor allem der ansässige Globus-SB-Warenmarkt.

Im ZVB Nord sind insgesamt sieben Betriebe mit der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel angesiedelt, die meisten am Standortbereich des Globus-SB-Warenhauses. In der Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel wird eine Umsatzumverteilung von 0,3 Mio. Euro und 1% angegeben. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe sei somit nicht zu erwarten.

Der **ZVB Koblenzer Straße** weist vorrangig nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen auf (zwei Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt sowie ein Drogeriemarkt) und übernimmt somit derzeit v.a. eine Nahversorgungsfunktion. Darüber hinaus trägt der Globus Baumarkt maßgeblich zur mittelzentralen Versorgungsfunktion Lahnsteins bei.

In diesem ZVB sind sechs Betriebe der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel angesiedelt, wobei der hier zu verlagernde Lidl-Markt einer davon ist. Die Umsatzumverteilung ohne den Umsatz des Bestandsbetriebes Lidl würde für den ZVB eine Umsatzverteilung von 0,6 Mio. Euro und somit 5% betragen. Dies bedeutet, dass die größte Beeinträchtigung im gesamten Untersuchungsgebiet auf den selbst betroffenen ZVB fällt.

Bei einer Umsatzumverteilung in einzelnen Sortimentsbereichen kann bis zu einem Wert von 10% im Großteil der Fälle von keiner wesentlichen Schädigung bestehender Einzelhandelsansiedlungen ausgegangen werden. Bei einem halb so geringen Wert kann jedoch grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass eine wesentliche Schädigung nicht eintreten wird.

Der **ZVB Hermsdorfer Straße** umfasst seit September 2015 einen Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt.

Eine Umsatzverteilung von 0,3 Mio. Euro würde eine Umsatzumverteilung in Höhe von 4% für diesen ZVB bedeuten. Bei einer Umsatzumverteilung in einzelnen Sortimentsbereichen kann bis zu einem Wert von 10% im Großteil der Fälle von keiner wesentlichen Schädigung bestehender Einzelhandelsansiedlungen ausgegangen werden. Bei einem mehr als halb so geringen Wert kann jedoch grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass eine wesentliche Schädigung nicht eintreten wird. Hier ist allerdings festzuhalten, dass sich die Umsatzumverteilung auf den den ZVB prägenden Ankerbetrieb beschränkt. Insofern kommt der quantitativen Umsatzumverteilung ein besonderes Augenmerk zu, die aber prognostisch nicht zu einer Betriebsaufgabe führen dürfte.

Stadt Koblenz:

Die Stadt Koblenz ist im LEP IV als Oberzentrum ausgewiesen. Die Stadt Koblenz bildet zusammen mit der Städten Lahnstein, Vallendar, Höhr-Grenzhausen und Bendorf nach dem LEP IV einen mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren (Ziel Z 40).

Der **ZVB „Stadtteilzentrum Asterstein“** ist nach dem EHK der Stadt Koblenz ein relativ kleines Nahversorgungszentrum im Neubaugebiet der 80er Jahre mit zentraler Lage im Stadtteil. Ein Netto-Lebensmitteldiscounter als Ankerbetrieb wird ergänzt von mehreren kleinteiligen Geschäften mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (vgl. EHK Koblenz, Seite 153).

Hier wurde eine Umsatzverteilung von 0,1 Mio. Euro errechnet, dies entspricht 4% und liegt somit ebenfalls unter einer relevanten Umsatzumverteilung, die eine Betriebsaufgabe erwarten lassen würde.

Beim **ZVB „Stadtteilzentrum Ehrenbreitstein“** handelt es sich um einen gewachsenen Ortskern mit überwiegend historischer Bebauung. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung zum EHK der Stadt Koblenz war der ZVB vor allem durch einen kleinteiligen, aufgelockerten Geschäftsbesatz und nicht unerheblichen Leerstand geprägt (vgl. EHK Koblenz Seite 136). Seitdem hat sich ein Lidl-Lebensmitteldiscounter als Ankerbetrieb für die Nahversorgung etabliert.

Im ZVB Ehrenbreitstein entspricht die Umsatzverteilung mit 0,2 Mio. Euro 3% und liegt somit ebenfalls unter einer relevanten Umverteilung, die eine Betriebsaufgabe erwarten lassen würde.

Stadt Braubach:

Das **Grundzentrum Braubach** hat bisher kein EHK aufgestellt, aus welchem sich ein ZVB ergeben würde. Hier wurde durch Stadt+Handel ein faktischer ZVB angenommen, dem im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht widersprochen wurde. Laut dem Verträglichkeitsgutachten von Stadt+Handel sei die Einzelhandelsfunktion trotz der Kategorisierung als Grundzentrum als gering einzustufen und beschränke sich weitgehend auf die Sicherung der Nahversorgung.

Für den Bereich des faktischen ZVB Braubach sind laut der Verträglichkeitsanalyse empirisch keine Umsatzumverteilungen nachzuweisen. Da gutachterlich keine Umsatzumverteilungen in den untersuchten Sortimentsbereichen belegt werden konnten, ist von keiner Beeinträchtigung des faktischen ZVB in Braubach auszugehen.

Auf Grundlage der Verträglichkeitsanalyse und keinen anderslautenden Stellungnahmen der betroffenen Städte wird davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum resultieren und somit das Ziel Z 60 erfüllt ist.

4.4 Ziel Z 61 LEP IV - Agglomerationsverbot

*„Die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.“*

Da sich das geplante Vorhaben „Lidl-Verlagerung“ in der Koblenzer Straße in einem zentralen Versorgungsbereich nach dem EHK der Stadt Lahnstein befindet, ist das Ziel Z 61 des LEP IV für das Vorhaben nicht relevant.

Auch dem **Kongruenzgebot** aus dem Grundsatz G 4 des Kapitels „Einzelhandel“ des RROP Mittelrhein-Westerwald, welches dem Grundsatz des G 56 des LEP IV entspricht, wurde vorliegend Rechnung getragen. Nach G 4 sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtliche Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

Gemäß Grundsatz G 56 soll die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenverteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.

Lahnstein als Mittelzentrum geht seinem Recht und seiner Pflicht zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung nach und überschreitet mit der beantragten Größenordnung auch nicht den für einen solchen zentralen Ort zulässige Verkaufsflächengröße.

5. Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

Die geplante Lidl-Verlagerung in der Koblenzer Straße mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.690 m² entspricht den Zielen Z 57, Z 58 und Z 60 des LEP IV und gleichlautender Ziele des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006. Und ebenso den Grundsätzen G 4 (Kongruenzgebot) des Kapitels „Einzelhandel“ des RROP Mittelrhein-Westerwald und dem G 56 des LEP IV.

Die Verkaufsflächen des neuen Lidl-Standortes sind basierend auf dem Verträglichkeitsgutachten im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.

Um die Zielstellungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein einhalten zu können, ist der bestehende Flächennutzungsplan an die geplanten Nutzungen anzupassen und der Bebauungsplan (17Ä2/39 – Koblenzer Straße/ Industriestraße“) im Bereich des derzeitigen Lidl-Standortes bauleitplanerisch so zu ändern, dass am Altstandort zukünftig nur noch Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des EHK Lahnstein zulässig ist und der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen wird.

Die raumordnerische Prüfung ist hiermit abgeschlossen.

Das Ergebnis dieser vereinfachten raumordnerischen Prüfung stellt ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 Ziffer 4 Raumordnungsgesetz (ROG) dar. Es entfaltet gegenüber dem Träger der Planung oder Maßnahme und gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung und ersetzt nicht Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstige behördliche Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften.

Nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG (Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung) sind bei Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Dieses raumordnerische Prüfergebnis ergeht auf der Grundlage des Beteiligungsverfahrens im Benehmen mit den entscheidungsrelevanten Fachstellen und der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald.

Die an der vereinfachten raumordnerischen Prüfung beteiligten Stellen erhalten einen Abdruck dieses abschließenden Prüfergebnisses.

Für die Durchführung dieser vereinfachten raumordnerischen Prüfung werden Gebühren nach der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen nach dem Landesplanungsgesetz (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 16. April 2005 (GVbl. vom 04.05.2005, S. 138) erhoben. Hierzu ergeht ein gesonderter Kostenfestsetzungsbescheid.

6. Hinweise zum weiteren Vorgehen

Bei der Farbgestaltung der Anlage sollten die grundlegenden Prinzipien der Farbgebung von Bauwerken im Tal berücksichtigt werden. Hierzu verwies das MBWWK insbesondere auf den für das Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal entwickelten „Leitfaden Farbkultur“.

Eine diesbezügliche Beratung des Planers und der Bauherren sollte im Rahmen des Bauantragsverfahrens unter Beteiligung der kompetent beratenden Initiative Baukultur bei der SGD Nord (Frau Ursula Knabe, Telefondurchwahl -2044) erfolgen.

Bei der nächsten Fortschreibung des EHK Lahnstein sollten die hier beantragten Änderungen mit aufgenommen und das EHK dahingehend aktualisiert werden.

Im Auftrag



Daniela Gottreich

6.8 Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 20 03 61 | 56003 Koblenz

Gegen Empfangsbekenntnis

Stadtverwaltung Lahnstein
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein

Stadtverwaltung
Lahnstein

Eing. 10. Okt. 2018

Fachb.:



Rheinland-Pfalz
STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
NORD

DER PRÄSIDENT

Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-2035
Telefax 0261 120-2033
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

05.10.2018

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner(in)/ E-Mail	Telefon/Fax
36 230 /43-06	14.09.2018	Nicole Wenke	0261 120-2095
Bitte immer angeben!	FNP Ae6	Nicole.Wenke@sgdnord.rlp.de	0261 120-88

6. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 Stadt Lahnstein
Genehmigungsantrag nach § 6 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren vorbezeichneten Antrag hin ergeht folgender Bescheid:

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 wird genehmigt. ✓

Hinweise:

- Ich bitte Sie, die Genehmigung des Flächennutzungsplanes gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- Ich bitte zu beachten, dass bei Inkraftsetzung des Flächennutzungsplanes gem. § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hinzuweisen ist.

1

Kernarbeitszeiten	Verkehrsanbindung	Parkmöglichkeiten
09.00-12.00 Uhr	Bus ab Hauptbahnhof	Behindertenparkplätze in der Regierungsstr.
14.00-15.30 Uhr	Linien 1,8,9,27,460 bis Haltestelle	vor dem Oberlandesgericht
Freitag: 09.00-13.00 Uhr	Stadttheater	Tiefgarage Görresplatz, Tiefgarage Schloss

Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die virtuelle Poststelle der SGD Nord. Unter www.sgd nord.rlp.de erhalten Sie Hinweise zu deren Nutzung.



- Den Abschluss des Verfahrens bitte ich mir mit einer Ablichtung der Bekanntmachung mitzuteilen und zugleich zwei beglaubigte Kopien des geänderten Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht und den entsprechenden Vermerk beizufügen.

*Mit EAG Bau 2004
= Begründung*

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord einzulegen.

Der Widerspruch kann

1. schriftlich oder zur Niederschrift bei der

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz
oder Postfach 20 03 61, 56003 Koblenz

oder

2. durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz an:

SGDNord@Poststelle.rlp.de

erhoben werden.



Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die auf der Homepage der SGD Nord unter <http://www.sgd nord.rlp.de/service/elektronische-Kommunikation> aufgeführt sind.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Ulrich Kleemann



6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES'99 DER STADT LAHNSTEIN

Lahnstein



~~Genehmigt~~
Gehört zum Bescheid vom
05.10.2018, Az: 36230/43-06

~~Im Auftrag~~

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 13. SEPTEMBER 2018

UMFANG: 195 SEITEN

Stadt Lahnstein
6. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 3Ä/39 Koblenzer Straße
Feststellungsbeschluss vom 26.10.2018

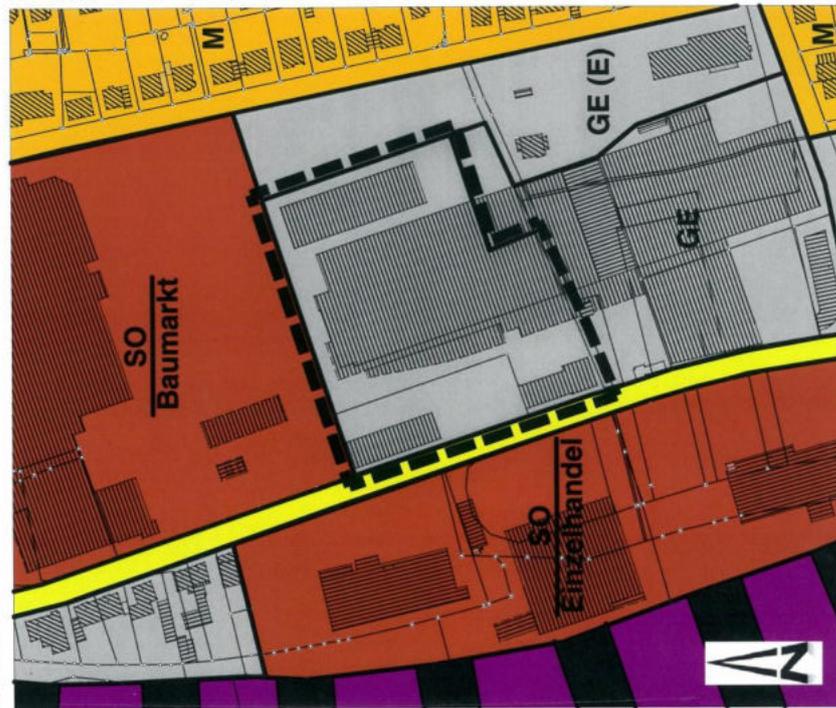
6. Änderung



Zeichenerklärung

- Änderungsbereich
- M Gemischte Baufläche
- GE Gewerbliche Baufläche
- GE(E) Gewerbliche Baufläche (eingeschränkt)
- SO Sonderbaufläche: Einzelhandel
- SO Sonderbaufläche: Baunmarkt
- Hauptverkehrsstraßen
- Bahnanlagen

Bestand FNP 1999



Genehmigt
Gebiert zum 26.10.2018 vom
05.10.2018 A.1: 26.10.2018

Handwritten signature
Präsident



Stadtplanung Architektur Immissionsschutz

Dipl.-Ing. Christian Deichmüller
Schubertstr. 11a, 56179 Vallendar
Tel.: +49 261 6679335 fax: +49 322 21563911
eMail: christian.deichmuller@t-online.de

M 1:2000

Stand 05.04.2018

Datengrundlage:
Geobasisinformationen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation
Aktualität der Geobasisinformation: Mai 2016

6.9 Zusammenfassende Erklärung

§ 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches bestimmt, dass die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ortsüblich bekannt zu machen ist, wodurch er wirksam wird.

Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist gemäß § 6a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Mit der sechsten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein wurde angesichts der häufig nachgefragten Einzelhandelsnutzung die Ausweisung eines Gebietes für den (großflächigen) Einzelhandel an der Koblenzer Straße in die Planung aufgenommen. Dabei wurden bislang gewerblich zu nutzende Flächen in ein entsprechendes Sondergebiet umgewandelt.

Die Suche nach Grundstücken zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel war in den letzten Jahren zusehends gestiegen. Nicht nur im Bereich der Koblenzer Straße, wo sich bereits mehrere Einzelhändler etabliert haben, sondern auch in den übrigen gewerblich nutzbaren Flächen des Stadtgebietes. In keinem anderen Gebiet war es jedoch gewollt, das Baurecht für den sogenannten „großflächigen Einzelhandel“ herzustellen; zum Teil wurde es sogar durch Beschluss entsprechender Satzungen ausgeschlossen.

Auf die geänderten Rahmenbedingungen musste zwangsläufig reagiert werden. Es war absehbar, dass das weitere Vorhalten gewerblicher Bauflächen in diesem Umfang auf Dauer zu keinen neuen Ansiedlungen führen würde. Hingegen war das Gebiet um die Koblenzer Straße auch aus dem Umstand geeignet, dass Einzelhandel bereits vorhanden ist. Darüber hinaus sprechen Lage und Anbindung des Gebietes grundsätzlich dafür.

Maßgebend für das Gelingen der Planung waren gutachterliche Nachweise über die Widerlegung von befürchteten Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein selbst und in den umliegenden Städten und Gemeinden. Vorgegangen war zudem eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.

Der Flächennutzungsplan beinhaltet Planung und Begründung, einen Umweltbericht, und einen Fachbeitrag Naturschutz.

Die Planung 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 fünf verschiedene Themenbereiche gegliedert wurden, u.a. mit den Schwerpunkten Altlasten und Bodenschutz, Immissionsschutz sowie Archäologie, Geologie und Bergbau.

Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger, die Umweltbelange thematisieren, lagen nicht vor. Lediglich hinsichtlich Altlasten und Bodenschutz gab es Stellungnahmen, die allerdings keine bis dato unbekannte Problematik aufwarfen.

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

Für das Aufstellungsverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die Analyse-Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert. Der Fachbeitrag Naturschutz konstatiert, dass sich faktisch keine Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzpotentials ergeben werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich das Areal weiterhin im Rahmen der geltenden Bauleitplanung als Gewerbegebiet gehalten oder wäre mit den aufstehenden Bestandsbauten brach gefallen.

Das Aufstellungsverfahren wurde mit der Fassung des Feststellungsbeschlusses über die Flächennutzungsplan-Änderung in der Sitzung des Stadtrates am 13. September 2018 beendet.

6.10 Bearbeitungsvermerk

DIE BAULEITPLANUNG WURDE BEARBEITET VON

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
FACHBEREICH 1 - STADTENTWICKLUNG
LAHNSTEIN, 26. OKTOBER 2018
WINFRIED HOSS – STADTPLANER

AUF DER GRUNDLAGE DES RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

(DR. SPRENGNETTER UND PARTNER, 1999)

UND SEINES ÄNDERUNGS-ENTWURFES

(STADTPLANUNG ARCHITEKTUR IMMISSIONSSCHUTZ
DIPL.-ING. CHRISTIAN DEICHMÜLLER, 2016-18)

Hinweis:

**Die Ausführungen zum
Flächennutzungsplan
und seinen Änderungen
geben nur den jeweils
aktuellen Stand zu
diesem Zeitpunkt
wieder.**

Lahnstein