
**SATZUNG
GEMÄß § 34 ABS. 4 SATZ 1
NR. 1 UND 2 BAUGB
DER STADT LAHNSTEIN**

GEWERBEGEBIET DIDIERSTRASSE



**KLARSTELLUNGS- UND
ENTWICKLUNGSSATZUNG
MIT ERLÄUTERUNG**

Inhalt

1	Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlagen.....	3
1.2	Bestandteile der Satzung.....	3
1.3	Geltungsbereich der Satzung	3
2	Textliche Festsetzungen	4
2.1	Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE)	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.3	Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung	5
2.3.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.....	5
2.3.2	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen.....	6
2.3.3	Abdruck der Abstandsliste (Aktualisierte Fassung)	7
3	Im Verfahren abgegebene Hinweise	15
3.1	... der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	15
3.2	... der DB Netz Niederlassung Mitte, Koblenz	15
4	Erläuterung zur Satzung	17
4.1	Allgemeines	17
4.2	Anlass der Planung.....	17
4.3	Beteiligungsverfahren	18
4.4	Darstellung übergeordneter Planungen	20
4.4.1	Landesentwicklungsprogramm III	20
4.4.2	Regionaler Raumordnungsplan	20
4.4.3	Flächennutzungsplan.....	20
4.4.4	Standortprofil Dienstleistung in Lahnstein	21
4.4.5	Zentrenkonzept.....	21
4.5	Ziele und Grundzüge der Planung	22
4.6	Inhalte der Satzung.....	23
4.7	Erläuterung einzelner Festsetzungen.....	24
4.7.1	Art der baulichen Nutzung	24
4.7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	27
4.7.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen	27
5	Abdruck des Geltungsbereiches	28
6	Abdruck der öffentlichen Bekanntmachung	30
7	Bearbeitungs-, Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	31

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt BGBl. I 1998 S. 137), in der derzeit geltenden Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit geltenden Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung;
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902), in der derzeit geltenden Fassung;
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), BS 2020-1, zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 1998 (GVBl. S. 108), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Oktober 1998 (BGBl. I S. 3178), in der derzeit geltenden Fassung;
- Erlass des Ministeriums für Umwelt vom 26. Februar 1992, Az. 10616-83150-3, über die Beteiligung der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter an der Bauleitplanung, hier: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass);

1.2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind

- eine Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches im Maßstab 1:1000,
- und diese Textlichen Festsetzungen.

Eine Erläuterung ist beigefügt.

1.3 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung ist in dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:1000 mit einer unterbrochenen schwarzen Linie umrandet.

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit es sich nicht um Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen handelt, die in der Abstandsliste des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 in den Abstandsklasse I-V der Abstandsliste ¹ aufgeführt sind oder einen ähnlichen Emissionsgrad aufweisen;
- Lagerhäuser und Lagerplätze;
- Öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke;
- Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind ² und deren Geschossfläche 1.200 m² nicht überschreitet;

¹ Nachrichtlich abgedruckt unter 2.3.3 auf Seite 7 ff.

² Erläuterung:

Zu den Sortimenten mit zentrenbildendem Charakter - auch „innenstadtrelevante Sortimente“ genannt - gehören nach einer Auflistung von Hatzfeld/Abel, dem Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen und dem Entwurf der „Leitlinien für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Region“, aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald:

Antiquitäten, Baby- und Kinderartikel, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Blumen, Briefmarken, Bücher, Computer und Software, Devotionalien, Drogeriewaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Elektrowaren (ohne Großgeräte), Feinmechanische Erzeugnisse, Fotogeräte und Fotowaren, Galanteriewaren, Gardinen und Zubehör, Geschenkartikel, Getränke, Glas, Haus- und Heimtextilien, Hausrat, Hohl- und Stahlwaren, Jagdbedarf, Keramik, Kosmetika, Kunstgewerbe, Kürschnerwaren, Kurzwaren und Handarbeiten, Lebensmittel, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, Multimedia, Musikalien, Nähmaschinen, Nahrungs- und Genussmittel, Nähzubehör, Oberbekleidung, Optische Erzeugnisse, Orthopädie, Papier- und Schreibwaren, Pharmazeutika, Porzellan, Reformwaren, Schmuck, Schuhe und Furnituren, Schulbedarf, Silberwaren, Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Stoffe, Textilien, Tierpflegemittel, Tonträger, Uhren, Unterhaltungselektronik, Waffen, Wasch- und Putzmittel, Wäsche, Wolle, Zeitschriften.

Innenstadtrelevanz können auch folgende Sortimente haben:

Campingartikel, Fahrräder, Mofas und Zubehör, Teppiche (ohne Teppichböden und sonstige Bodenbeläge) sowie Tiere und Zoobedarf.

- Einzelhandelsbetriebe, deren Geschossfläche 120 m² nicht überschreitet;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude errichtet werden bzw. in diesem integriert sind und dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der oben genannten;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über

- die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO: **0,8**
- die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO: **2,4**
- die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO: **15 m**

als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung

(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die Höhe von Einfriedungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.3.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude, Nebengebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen ist nur die Verwendung von weißen und erdfarbenen Farbtönen zulässig.

Ausnahmsweise kann die Verwendung von Zinkblech- und Kupferverkleidungen zugelassen werden.

Reflektierende und blendende Gestaltungselemente sind nicht zulässig.

Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter - auch „nicht-innenstadtrelevante Sortimente“ genannt - können demnach beispielsweise sein:

Badeinrichtungen, Bau- und Heimwerkerartikel, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Büromöbel, Campingartikel, Düngemittel, Dünger, Eisenwaren, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Elektroinstallation, Elektrowerkzeuge, Erde, Fahrräder, Farben, Fliesen, Freilandpflanzen, Gartengeräte, Gartenhäuser, Getränke (Kisten), Gitter, Herde und Öfen, Holz, Installationsmaterial, Jalousien, Kfz- und Zubehör, Lacke, Lampen, Malerzubehör, Markisen, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Naturhölzer, Pflanzengefäße, Rasenmäher, Reifen, Rollläden, Rollos, Sämereien, Sanitärerzeugnisse, Tapeten, Torf, Werkzeuge, Zäune, Zimmerpflanzen.

Fickert/Fieseler führt im Kommentar zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) dazu aus, dass diese subjektive Wertung nur ein grober Anhalt sein kann. Die Auffassungen, welche Sortimente zentrenrelevant sind und welche nicht, können sich im Einzelfall unterscheiden.

2.3.2 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Einzelstehende Werbeträger - mit Ausnahme von Fahnen - dürfen eine Höhe von maximal 7,50 m und eine Ansichtsfläche von 4 m² nicht überschreiten.

Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind mindestens 0,5 m unterhalb der Traufkante anzubringen. Sie dürfen in der Summe nicht mehr als 5% der Fläche der jeweiligen Fassade, maximal aber 10 m² einnehmen.

Nicht zulässig sind Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER SATZUNG
„GEWERBEGEBIET DIDIERSTRASSE“**

2.3.3 Abdruck der Abstandliste (Aktualisierte Fassung)

Abstands- klasse	Lfd. Nr.	Betriebsart
I	1	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt
I	2	Anlagen zur Trockendestillation (z.B. Kokereien und Schwelereien)
I	3	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
I	4	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
I	5	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
I	6	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölprodukten in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
II	7	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
II	8	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln im Freien
II	9	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
II	10	Anlagen zur Gewinnung von Nichtisenrohmetallen (Blei-, Zinn- und Kupfererzhütten)
II	11	Anlagen zur Stahlerzeugung, ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtabstichgewicht sowie Induktionsöfen
II	12	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z.B. Dampfkessel, Container)
II	13	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien
II	14	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien
II	15	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen oder Anlagen, in denen mehr als das 10-fache der Mengenschwellen nach 12. BImSchV Anhang 2 Spalte 2 enthalten sind.
II	16	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhütten
II	17	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
II	18	Anlagen zur Herstellung von Holzfasersplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
II	19	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperenteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
II	20	Kottrocknungsanlagen
II	21	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstossantrieben oder Strahltriebwerken
II	22	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr
III	23	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt
III	24	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser
III	25	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
III	26	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder Schamotte
III	27	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht
III	28	Anlagen zum Umschmelzen von Altmetall (s. auch lfd. Nrn. 95 und 151)
III	29	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salze
III	30	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen
III	31	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- und stickstoffhaltigen Düngemitteln

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER SATZUNG
„GEWERBEGEBIET DIDIERSTRASSE“**

Abstands- klasse	Lfd. Nr.	Betriebsart
III	32	Anlagen zur Herstellung von Ruß
III	33	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
III	34	Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t Kohl oder mehr je Tag verarbeitet werden
III	35	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohzucker
III	36	Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen
III	37	Anlagen zur chemischen Aufbereitung von cyanidhaltigen Konzentraten, Nitriten, Nitraten oder Säuren, soweit hierdurch eine Verwertung als Reststoff oder eine Entsorgung als Abfall ermöglicht werden soll
III	37a	Anlagen zur chemischen Behandlung von Abfällen
III	38	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hochofenschlacke)
III	39	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
IV	40	Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Heizkraftwerken von 100 MW bis 300 MW b) bei Heizkraftwerken mehr als 100 MW beträgt
IV	41	Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von 10.000 qbm oder mehr je Stunde
IV	42	Elektroumspannanlagen einschließlich der Schaltfelder mit einer Überspannung von 110 kV oder mehr
IV	43	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 30 t oder mehr je Stunde
IV	44	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
IV	45	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Glas, auch soweit es aus Altglas hergestellt wird, einschließlich Glasfasern, die nicht für medizinische oder fernmeldetechnische Zwecke bestimmt sind
IV	46	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe
IV	47	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement
IV	48	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen, mit einer Produktionsleistung von 200 t oder mehr je Stunde
IV	49	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen, Anlagen zum Erschmelzen von Gusseisen (s. auch lfd. Nrn. 11 und 27) sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von 80 t oder mehr Gussteile je Monat
IV	50	Anlagen zum Walzen von Metallen und Anlagen zur Herstellung von Rohren
IV	51	Schmiede-, Hammer- und Fallwerke
IV	52	Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 kW oder mehr
IV	53	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von organischen Chemikalien oder Lösungsmitteln wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Säuren, Ester, Acetate, Äther
IV	54	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
IV	55	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kunstharzen
IV	56	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kautschuk
IV	57	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen, wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle
IV	58	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z.B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparateile
IV	59	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Stunde

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER SATZUNG
„GEWERBEGEBIET DIDIERSTRASSE“**

Abstands- klasse	Lfd. Nr.	Betriebsart
IV	60	Anlagen zum Beschichten, Lackieren, Kaschieren, Imprägnieren oder Tränken von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, - soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr je Stunde eingesetzt werden - soweit die Menge der Kunstharze, die unter weitgehender Selbstvernetzung ausreagieren (Reaktionsharze) 25 kg oder mehr je Stunde beträgt und - soweit Kunststoffe oder Gummi unter Einsatz von 250 kg organischen Lösungsmitteln oder mehr je Stunde be- oder verarbeitet werden
IV	62	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, ausgenommen Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen
IV	63	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenoloder Kresolharzen
IV	64	Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl
IV	65	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten, wie Furan-, Harnstoff-, Phenol-, Resorcinoder Xyloharzen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
IV	66	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln
IV	67	Anlagen zur Gewinnung von Zellstoff aus Holz, Stroh oder ähnlichen Faserstoffen
IV	68	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 51.000 Hennenplätzen, b) 102.000 Junghennenplätzen, c) 102.000 Mastgeflügelplätzen, d) 51.000 Truthühnermastplätzen, e) 1.900 Mastschweineplätzen, f) 640 Sauenplätzen oder g) 1200 Rinderplätzen oder mehr
IV	69	Anlagen zum Schlachten von a) 500 kg oder mehr Lebendgewicht Geflügel oder b) 4.000 kg oder mehr Lebendgewicht sonstiger Tiere je Woche
IV	70	Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten mit Ausnahme der Anlagen zur Verarbeitung von selbstgewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 kg Speisefett je Woche
IV	70a	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tierfutter durch Erwärmen der Bestandteile tierischer Herkunft
IV	71	Anlage zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen oder Mägen
IV	72	Anlagen zur Zubereitung oder Verarbeitung von Kälbermägen zur Labgewinnung
IV	73	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaaren, Federn, Hörnern, Klauen oder Blut
IV	74	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in - Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4.000 kg Fleisch verarbeitet werden, und - Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfasst werden
IV	75	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 500 t je Tag oder mehr
IV	76	Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 t oder mehr beträgt
IV	77	Anlagen zur Trocknung von Grünfutter, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Grünfutter im landwirtschaftlichen Betrieb
IV	77a	Anlagen zur thermischen Zersetzung brennbarer fester oder flüssiger Stoffe unter Sauerstoffmangel (Pyrolyseanlagen)
IV	78	Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestandteilen aus festen Stoffen durch Verbrennen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER SATZUNG
„GEWERBEGEBIET DIDIERSTRASSE“**

Abstands- klasse	Lfd. Nr.	Betriebsart
IV	78a	Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen i.S. des § 2 Abs. 2 AbfG
IV	79	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen, soweit 200 t Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
IV	80	Deponien für Haus- und Sondermüll
IV	81	Autokinos
IV	82	Betriebshöfe für Straßenbahnen
IV	82a	Anlagen zur Produktion von Stoffen durch chemische Umwandlung zur thermischen Zersetzung brennbarer, fester oder flüssiger Stoffe unter Sauerstoffmangel, zur Destillation, Raffination oder sonstiger Weiterverarbeitung von Erdöl, Erdölprodukten, Kohle und Kohleprodukten, zur Erzeugung von Gas aus Kohle oder Kohlenwasserstoffen, sofern in der Anlage Stoffe mit größeren Mengen als die Mengenschwelle nach 12. BImSchV Anhang 2 Spalte 2 gehandhabt werden.
V	83	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren oder Arbeitsmaschinen
V	84	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 1 t bis weniger als 30 t je Stunde
V	85	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen oder Stadt- oder Ferngas aus Kohlenwasserstoffen durch Spalten
V	86	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe oder Flammstrahler verwendet werden
V	87	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein einschließlich Schlacke und Abbruchmaterial, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies
V	88	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Trass) oder Zementklinker
V	89	Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung oder Verarbeitung von Asbest
V	90	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
V	91	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 qbm oder mehr beträgt
V	92	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
V	93	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln in geschlossenen Hallen
V	93a	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung von bis weniger als 200 t je Stunde
V	94	Anlagen zum Erschmelzen von Gusseisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung bis zu 2,5 t je Stunde, Vakuum-Schmelzanlagen für Gusseisen oder Stahl mit einer Einsatzmenge von 5 t oder mehr sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von weniger als 80 t Gussteile je Monat
V	95	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 1000 kg oder mehr sowie Gießereien für Nichteisenmetalle (s. auch lfd. Nrn. 28 und 151)
V	96	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl, insbesondere von Blöcken, Brammen, Knüppeln, Platten oder Blechen, durch Flämmen
V	97	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten aus Blei, Zinn oder Zink auf Metalloberflächen mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern oder durch Flammgespritzen
V	98	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten
V	99	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z.B. Dampfkessel, Container)
V	100	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen
V	101	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen
V	102	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER SATZUNG
„GEWERBEGEBIET DIDIERSTRASSE“**

Abstands- klasse	Lfd. Nr.	Betriebsart
V	103	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten, von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten oder sonstigen Metallpulvern oder -pasten, ausgenommen Anlagen zur Herstellung von Metallpulver durch Stampfen
V	104	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von unter Druck gelöstem Acetylen (Dissousgasfabriken)
V	105	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung
V	106	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden
V	107	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung
V	108	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 0,5 t bis weniger als 1 t je Stunde
V	109	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag
V	110	Anlagen zur Herstellung von Firnis, Lacken oder Druckfarben mit einer Leistung von 10 t oder mehr je Tag
V	111	Anlagen zum Beschichten, Lackieren, Kaschieren, Imprägnieren oder Tränken von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen - soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 25 kg bis weniger als 250 kg je Stunde eingesetzt werden, - soweit die Menge der Kunstharze, die unter Selbstvernetzung (Reaktionsharze) 10 kg bis weniger als 25 kg je Stunde beträgt und - soweit Kunststoffe oder Gummi unter Einsatz von 25 kg bis weniger als 250 kg organischen Lösungsmitteln je Stunde verarbeitet werden.
V	112	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen
V	114	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen zum Einsatz von thermoplastischen Polyurethangranulaten
V	115	Anlagen, die aus einer oder mehreren Papiermaschinen sowie Maschinen zur Herstellung von Papier, Karton, Pappe oder Wellpappe bestehen
V	116	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 14.000 bis weniger als 51.000 Hennenplätzen, b) 28.000 bis weniger als 102.000 Junghennenplätzen, c) 28.000 bis weniger als 102.000 Mastgeflügelplätzen, d) 14.000 Truthühnermastplätzen e) 525 bis weniger als 1.900 Mastschweineplätzen, f) 175 bis weniger als 640 Sauenplätzen oder g) 500 Rinderplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
V	117	Anlagen zum fabrikmäßigen Verarbeiten von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die menschliche Ernährung durch Erwärmen
V	118	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
V	119	Anlagen zum Lagern oder Aufarbeiten unbehandelter Tierhaare mit Ausnahme von Wolle, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Tierhaare in Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfasst werden
V	120	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
V	121	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie Lederfabriken
V	122	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen
V	123	Anlagen zum Rösten von Kaffee mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
V	124	Anlagen zum Rösten von Kaffee-Ersatzprodukten, Getreide, Kakao oder Nüssen
V	125	Anlagen zur Herstellung von Lakritz oder Schokolade
V	126	Anlagen zur Herstellung von Milchpulver

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER SATZUNG
„GEWERBEGEBIET DIDIERSTRASSE“**

Abstands- klasse	Lfd. Nr.	Betriebsart
V	127	Anlagen, in denen feste Abfälle, auf die die Vorschriften des Abfallgesetzes Anwendung finden, aufbereitet werden sowie Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, jeweils mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Stunde
V	128	Kompostwerke
V	128a	Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden
V	128b	Anlagen zur chemischen Behandlung von Abfällen
V	129	Anlagen zum Umschlagen von festen Abfällen i. S. von § 1 Abs. 1 des Abfallgesetzes mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, dass bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
V	129a	Anlagen zur Lagerung von Gülle mit einem Fassungsvermögen von 2.500 qbm oder mehr
V	130	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthetikgummi unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen - weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder - ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
V	131	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs-, Holzschutz- oder Klebmitteln mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden
	132	Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln unter Verwendung von halogenierten aromatischen Kohlenwasserstoffen
V	132a	Anlagen zur Reinigung von Werkzeugen, Vorrichtungen oder sonstigen metallischen Gegenständen durch thermische Verfahren
V	132b	Anlagen zur Innenreinigung von Eisenbahnkesselwagen, Straßentankfahrzeugen oder Tankcontainern sowie Anlagen zur automatischen Reinigung von Fässern einschließlich zugehöriger Aufbereitungsanlagen, soweit die Behälter von organischen Stoffen gereinigt werden, ausgenommen Anlagen, in denen Behälter ausschließlich von Nahrungs-, Genuss- oder Futtermitteln gereinigt werden
V	133	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2.500 Flaschen oder mehr je Stunde
V	134	Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 kW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schälwerke
V	135	Abwasserbehandlungsanlagen mit über 300 kg pro Tag biochemischer Sauerstoffbedarf in 5 Tagen im Rohabwasser
V	136	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
V	137	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
V	138	Erdaushub- oder Bauschuttdeponien
V	139	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
V	140	Anlagen zur Herstellung von Terrazowaren
V	141	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
V	142	Presswerke
V	143	Stab- oder Drahtziehereien
V	144	Schwermaschinenbau
V	145	Emallieranlagen
V	146	Schrottplätze
V	147	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste
V	148	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen
V	148a	Windkraftanlagen mit einer Leistung von mehr als 500 kW
VI	149	Anlagen zum fabrikmäßigen Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flußsäure

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER SATZUNG
„GEWERBEGEBIET DIDIERSTRASSE“**

Abstands- klasse	Lfd. Nr.	Betriebsart
VI	150	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 3 qbm oder mehr und die Besatzdichte weniger als 300 kg/qbm Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Ablufführung betrieben werden
VI	151	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1.000 kg (s. auch lfd. Nrn. 28 und 95)
VI	152	Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltekräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen
VI	153	Anlagen zur fabrikmäßigen Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluss- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
VI	154	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen, Werkstücken für Stahlbaukonstruktionen oder Blechteilen mit Strahlmitteln, ausgenommen Anlagen, die geschlossen sind und bei denen das Strahlmittel im Kreislauf gefahren wird
VI	155	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu a) Formmassen (z.B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z.B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
VI	156	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
VI	157	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 3.200 bis weniger als 14.000 Hennenplätzen, b) 6.400 bis weniger als 28.000 Junghennenplätzen, c) 6.400 bis weniger als 28.000 Mastgeflügelplätzen, d) 3.200 bis weniger als 14.000 Truthahnmastplätzen, e) 102 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen, f) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen oder g) bis 250 Rinderplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
VI	158	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen - Anlagen in Gaststätten - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1.000 kg Fleisch oder Fleischwaren je Woche
VI	159	Anlagen zum Trocknen von Getreide, Malz oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Getreide oder Tabak im landwirtschaftlichen Betrieb
VI	160	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag
VI	161	Melassebrennereien, Biertreibertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoss von 5.000 hl Bier oder mehr je Jahr
VI	162	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
VI	162a	Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Autowracks; lfd. Nr. 52 bleibt unberührt
VI	162b	Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung und Behandlung von Abfällen
VI	163	Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Färbeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschließlich der Spannrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden
VI	164	Automatische Autowaschstraßen
VI	165	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gastrubinen mit einer Leistung von 300 kW oder mehr
VI	165a	Krematorien
VI	165b	Kälteanlagen mit einem Gesamtinhalt an Kältemitteln von 30 t Ammoniak oder mehr
VI	166	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER SATZUNG
„GEWERBEGEBIET DIDIERSTRASSE“**

Abstands- klasse	Lfd. Nr.	Betriebsart
VI	167	Maschinenfabriken oder Härtereien
VI	168	Pressereien oder Stanzereien
VI	169	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
VI	170	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
VI	171	Zimmereien
VI	172	Fleischzerlegungsbetriebe ohne Verarbeitung
VI	173	Auslieferungsläger für Tiefkühlkost
VI	174	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
VI	175	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
VI	176	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
VI	177	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs
VI	178	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb
VII	179	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbestzeugnissen auf Maschinen
VII	180	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinedienste, Catering-Betriebe)
VII	180a	Kälteanlagen mit einem Gesamthalt an Kältemitteln von 3 bis weniger als 30 t Ammoniak
VII	181	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleiferien
VII	182	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
VII	182	Autolackierereien
VII	184	Tischlereien oder Schreinereien
VII	185	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfasst werden
VII	186	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
VII	187	Kompostierungsanlagen
VII	188	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle
VII	189	Spinnereien oder Webereien
VII	190	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
VII	191	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
VII	192	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
VII	193	Bauhöfe
VII	194	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
VII	195	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
VII	196	Anlagen zur Runderneuerung, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden
VII	196a	Lager für brennbare Flüssigkeiten oder Chemikalien, sofern die Lagerkapazität größere Stoffmengen als Mengenschwelle nach 12. BImSchV Anhang 3 ermöglichen (Bezug TRbF 110 und TRB 801 A 25)

3 Im Verfahren abgegebene Hinweise ...

3.1 ... der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz führt in ihrem Schreiben vom 18. April 2000 aus, dass die bereits abgegebene Stellungnahme von 20. September 1996 (damals Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur) weiterhin ihre Gültigkeit behalte.

Ergänzend wird ausgeführt, dass im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Didierwerke AG, Lahnstein, in Gaskanälen des ehemaligen Ofenhauses kontaminierte Bereiche festgestellt wurden, die saniert werden müssen. Hierüber wurden zwei Gutachten des Chem.-Techn. Laboratoriums Hart, Melsbach, vorgelegt. Im Rahmen einer Besprechung bei der ehemaligen Bezirksregierung Koblenz am 21. September 1998 wurde die weitere Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Sanierung der Öfen und Gaskanäle abgestimmt.

Mit Schreiben vom 14. Oktober 1999 wurde von der Didier-Werke AG, Wiesbaden, der Baubeginn für die Sanierungsmaßnahmen angezeigt. Die Sanierung ist bisher noch nicht abgeschlossen.

In einem Schreiben vom 07. Oktober 1999 hat die ehemalige Bezirksregierung Koblenz im Hinblick auf die durchzuführende Sanierung darauf hingewiesen, dass sich die Obere Abfallbehörde die Einstufung der Liegenschaft als Altlast sowie die nachträgliche Anordnung der nachzubessernden Sanierungsmaßnahmen vorbehält, sofern die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen nicht zur ordnungsgemäßen Beseitigung der umweltrelevanten Verunreinigungen führen sollten.

Die Regionalstelle Wasserwirtschaft weist jetzt darauf hin, dass diese Aussage bis zur endgültigen Sanierung des Ofenhauses gilt.

3.2 ... der DB Netz Niederlassung Mitte, Koblenz

Die DB Netz Niederlassung Mitte, Koblenz, weist mit Schreiben vom 26. April 2000 darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebs- und Bahnanlagen

- Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug etc.) entstehen können,*
- dass im Fall des Betriebs von Zugbahn- oder sonstigen funktechnischen Einrichtungen Störungen an Anlagen Dritter entstehen können und*
- dass durch Beeinflussungsmöglichkeiten durch elektromagnetische 16 2/3 Hz Wechselfelder bestehen, die in der Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken zu Störungen von Monitoren, medizinischen oder labortechnischen Untersuchungsgeräten und anderen Geräten führen können, die auf magnetische Felder empfindlich reagieren können,*

und dass Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die DB Netz AG nicht geltend gemacht werden können, da die Bahnstrecke eine planfest-gestellte Anlage ist.

4 Erläuterung zur Satzung

4.1 Allgemeines

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hatte in öffentlicher Sitzung am 29. Januar 1996 beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 - Didierstraße II einzuleiten. Der Beschluss wurde am 9. Februar 1996 im Rhein-Lahn-Kurier ortsüblich bekannt gemacht.

Da einige Zeit später vereinzelte Antragstellungen Anlass zu Befürchtungen gaben, dass sich die künftige Nutzung auf diesem für die gesamte Stadtentwicklung bedeutsamen Gelände nachteilig abzeichnen könnten, hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 21. April 1997 die Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen. Diese wurde im Rhein-Lahn-Kurier vom 23. Mai 1997 veröffentlicht und trat damit in Kraft. Vor Ablauf dieser Veränderungssperre am 25. Mai 1999 wurde die Veränderungssperre durch Beschluss des Stadtrates um ein weiteres Jahr verlängert. Die Änderungssatzung wurde im Rhein-Lahn-Kurier vom 21. Mai 1999 bekannt gemacht.

Angesichts der in anderen Plangebieten gemachten Erfahrungen mit den formellen Anforderungen an einen Bebauungsplan, hat sich der Stadtrat in der Sitzung am 8. Juni 1999 dazu entschlossen, dem nach wie vor gegebenen Planungserfordernis Rechnung zu tragen, in dem eine Klarstellungs- und Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bzw. 2 BauGB aufgestellt wird. Zur Unterscheidung soll sie den Namen „Gewerbegebiet Didierstraße“ tragen. Der Beschluss wurde am 17. März 2000 im Rhein-Lahn-Kurier ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30, dessen Aufstellungsbeschluss die Grundlage für die noch geltende Veränderungssperre darstellt, wurde weitergeführt, um den nördlichen Teil des alten Bebauungsplanes „Didierstraße“ vom damaligen Baurecht aufzuheben.

4.2 Anlass der Planung

Die Firma Didier AG hat das Werk Niederlahnstein zur Herstellung feuerfester Steine im zweiten Quartal 1995 nach 105 Jahren seit seiner Gründung geschlossen.

Mit dieser Entscheidung steht ein Areal von etwa vier Hektar für neue Nutzungen zur Disposition. Inmitten gewerblicher bzw. industrieller Umgebung gelegen, halten die Flächen ausreichende Abstände zu den nächstliegenden schutzbedürftigen Gebieten ein und erlauben eine gute wirtschaftliche Ausnutzung. Auch die verkehrliche Anbindung - sowohl über Straße als auch Schiene - führt auf kurzem Weg zum klassifizierten Netz und stellt somit attraktive Rahmenbedingungen für künftige Nutzer dar.

In den fünf folgenden Jahren hat sich herausgestellt, dass sich die Vermarktung dieser Flächen als schwierig und langwierig gestaltet. Zum einen war es das Verfahren zur Betriebsaufgabe, das einherging mit Untersuchungen auf

die Erkundung von Altlasten. Zum anderen war es auch der Umstand, dass ein potenzieller Investor, der über drei Jahre lang im Besitz des Geländes war, es nicht vermochte, eine wirtschaftlich tragbare künftige Nutzung zu entwickeln.

Die Vielzahl unterschiedlicher Belange und nicht zuletzt die Interessen der Firma Didier bzw. des Projektmanagers stellten in dieser Zeit die Pflichtaufgabe der Stadt Lahnstein, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, etwas in den Hintergrund.

Die rechtlichen Voraussetzungen ließen gemäß § 34 BauGB im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ eine Vielzahl denkbarer Nutzungen zu, soweit sie das Kriterium des „Einfügens“ erfüllten. Hierüber wäre in jedem Einzelfall zu entscheiden gewesen, während eine konzeptionelle, ganzheitliche Betrachtung damit nicht zu gewährleisten blieb. Diese ließ sich auf diesem Weg auch nicht sicherstellen, da zu erwarten war, dass die einzelnen Bauanträge über einen längeren Zeitraum verteilt eingehen würden und damit jeweils unmittelbar bearbeitet und beschieden werden mussten.

Das Kriterium des „Einfügens“ erlaubt zudem nicht, maßgeblichen Einfluss auf die Gestaltung und Entwicklung des Gebietes zu nehmen, zumal mit jeder neu zugelassenen Nutzung ein erweiterter, größerer Rahmen entsteht.

Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung haben die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen. Bauleitpläne sollen darüber hinaus beitragen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten, die Gestaltung des Ortsbildes zu wahren, die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und nicht zuletzt auch die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung zu sichern.

Der Geltungsbereich der Satzung überschneidet sich in Teilbereichen mit dem Bebauungsplan „Didierstraße“ aus dem Jahre 1972. Es war beabsichtigt, diese Teilbereiche im Zuge des neuen Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 30 aufzuheben. Diese Fähigkeit ist der „Klarstellungs- und Entwicklungssatzung“ allerdings nicht gegeben. Aus diesem Grunde wurde es erforderlich, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 30 insoweit weiterzuführen, als dass dessen Aussage nur noch in der Teilaufhebung des alten Bebauungsplanes „Didierstraße“ besteht.

4.3 Beteiligungsverfahren

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 20. Mai 1996 die „Art der baulichen Nutzung“, wie sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann - in der Form eines vorläufigen „Nutzungskonzeptes“ - beraten und beschlossen.

Der auf der Grundlage dieser Beschlüsse erarbeitete Vorentwurf wurde in der Zeit vom 09. bis 20. September 1996 in Form einer öffentlichen Auslegung

den Bürgern gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt.

Anregungen und Bedenken seitens der Bürger wurden in dieser Zeit nicht vorgebracht.

Von der Mehrzahl der angeschriebenen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken vorgebracht bzw. keine Stellungnahme abgegeben. Dabei handelte es sich um die Deutsche Bundespost, Deutsche Telekom, Energieversorgung Mittelrhein, Geologisches Landesamt, Gesundheitsamt, Handwerkskammer, Katasteramt, Landesamt für Bau- und Kunstdenkmalspflege, Landesvermessungsamt, Oberfinanzdirektion, Planungsgemeinschaft Mittelrhein Westerwald, Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Staatsbauamt Diez und die Stadt Koblenz.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Deutschen Bahn, der Industrie- und Handelskammer, der Main-Kraftwerke und der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises wurden in der Sitzung des Stadtrates am 24. Februar 1997 beraten und der Abwägung unterzogen.

Die Planung wurde im Anschluss an diesen Verfahrensschritt vorerst weiter verfolgt, schließlich aber hinsichtlich der Aussagen für die künftige bauliche Nutzung auf die „Klarstellungs- und Entwicklungssatzung“ übertragen.

In diesem Verfahren hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 14. März 2000 über die Inhalte des Planentwurfes abgestimmt und die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Diese fand in der Zeit vom 27. März bis 26. April 2000 statt.

Anregungen von Bürgern wurden während der öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden durch Anschreiben vom 17. März 2000 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Wiederum wurden von der Mehrzahl der Träger keine Stellungnahmen abgegeben, so von der Energieversorgung Mittelrhein, der Koblenzer Elektrizitäts- und Verkehrsaktiengesellschaft, des Landesamtes für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege), der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, der Stadtverwaltung Koblenz und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (Regionalstelle Gewerbeaufsicht). Keine Anregungen wurden vom Bergamt Rheinland-Pfalz, der Deutschen Telekom, der Handwerkskammer Koblenz, dem Katasteramt St. Goarshausen und dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bau- und Kunstdenkmalspflege) vorgebracht.

Abwägungsrelevant waren die vorgebrachten Belange der Deutschen Bahn Immobiliengesellschaft, der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, der Main-Kraftwerke Aktiengesellschaft und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz). Diese wurden in der Sitzung des Stadtrates am 22. Mai 2000 beraten und der Abwägung unterzogen, führten allerdings zu keiner Planänderung, so dass das Verfahren in der gleichen Sitzung mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden konnte.

4.4 Darstellung übergeordneter Planungen

4.4.1 Landesentwicklungsprogramm III

Lahnstein ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP III) als Mittelzentrum im „hoch verdichteten Raum“ ausgewiesen. Mittelzentren gelten als Standorte „für gehobenen Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung.“

Hoch verdichtete Räume sind als Standorte für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe, aber auch Erholung, in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten oder wiederherzustellen.

4.4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Die Regionalplanung verfolgt laut Regionalem Raumordnungsplan (RROP) der Region Mittelrhein-Westerwald von 1988 folgende Grundsätze und Ziele:

- Die polyzentrische Struktur im Verdichtungsraum Koblenz, zu dem auch die Stadt Lahnstein gerechnet wird, soll gefestigt und weiterentwickelt werden. Dazu sollen neben dem Ausbau der oberzentralen Funktionen der Stadt Koblenz u.a. auch das Mittelzentrum Lahnstein weiter gestärkt werden.*

Im Regionalen Raumordnungsplan wird weiterhin ausgeführt, dass jede Gemeinde Anspruch auf Eigenentwicklung hat, die u.a. den Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft Rechnung trägt. Einer Reihe von Gemeinden kommt im Siedlungsstrukturgefüge jedoch eine besondere Funktion zu, die für den nahen Bereich oder auch für den größeren Raum von Bedeutung ist.

Der Stadt Lahnstein, deren Entwicklung im Bereich dieser Funktionen schon heute über die Eigenentwicklung hinausgeht, wird eine besondere Funktion als Gewerbestandort und als Erholungsgemeinde zugewiesen. Der RROP führt aus:

- Mit einer besonderen Funktion G werden Gemeinden ausgewiesen, die eine wesentliche Bedeutung als Arbeitsmarktstandort haben und damit für die wirtschaftliche Entwicklung ihres Verflechtungsbereichs von besonderer Bedeutung sind. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Gemeinde steht die Sicherung der Arbeits- und Produktionsbedingungen im Vordergrund. Hierzu zählt auch die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen.*

Als raumordnerisches Ziel sind die besonderen Funktionen bei einer weiteren Entwicklung der Gemeinden im Zusammenhang mit der Entwicklung des übrigen Raums verstärkt zu beachten.

4.4.3 Flächennutzungsplan

Nach den Darstellungen des am 12. November 1999 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein entwickelt die Satzung ein Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) aus den im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen.

4.4.4 Standortprofil Dienstleistung in Lahnstein

Die im Frühjahr 2000 vom Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau herausgegebene Untersuchung zum „Dienstleistungsstandort Rheinland-Pfalz - Stärken, Schwächen und Handlungsmöglichkeiten für eine zukunftsgerechte Entwicklung“ erkennt zum „Standortprofil Dienstleistung in Lahnstein“, dass die Stadt ihre Attraktivität als Standort für Bürodienstleistungen, die in Lahnstein gegenwärtig nur einen unterdurchschnittlichen Beschäftigungsbeitrag leisten, in Form der Errichtung eines Bürozentrams steigern kann.

Der Arbeitsmarkt, der durch einen leicht überdurchschnittlichen Anteil an hochqualifizierten Beschäftigten gekennzeichnet ist, biete gute Voraussetzungen zur Ansiedlung hochwertiger Beratungsdienstleistungen. Durch die Nähe zur Hochschule in Koblenz könne auf ein großes Reservoir an hochqualifizierten und spezialisierten Arbeitnehmern zurückgegriffen werden.

Dringend sei daher zu prüfen, ob innerstädtische Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Die absatzmarktgebundenen Dienstleistungen würden durch den nur mit geringem Zuwachs der Wohnbevölkerung bis zum Jahr 2010 keine zusätzlichen Impulse erfahren, der zukünftiges Potenzial impliziert.

4.4.5 Zentrenkonzept

Das 1999 vom Stadtrat beschlossene Zentrenkonzept hat den Wirtschaftsstandort Lahnstein mit folgenden Potenzialen und Restriktionen in einer Situationsanalyse u.a. beschrieben:

- *Potenziale:*
 - *Lahnstein ist Standort überregional agierender Unternehmen, vor allem im produzierenden Gewerbe, die auch weiterhin am Standort investieren möchten;*
 - *Anfragen ansiedlungswilliger Unternehmen liegen vor;*
 - *Der Trend zum Dienstleistungsstandort ist aufgrund bestehender Flächenengpässe und fehlender Entwicklungsmöglichkeiten für das produzierende Gewerbe zu begrüßen;*
 - *Aus einer kleinteiligen Nutzungsmischung des mittelständigen Handwerks mit Wohnen, sonstigen Dienstleistungen etc. können Synergien und verkehrsmeidende Effekte resultieren.*
- *Restriktionen:*
 - *Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der Topographie, Hochwassergefährdung und landesplanerischer Auflagen;*
 - *Die disperse räumliche Struktur der Industriestandorte führt teilweise zu Konflikten mit anderen Nutzungsbereichen;*
 - *Fehlende stringente Konzepte bezüglich künftig zu erwartender Gewerbebrachen und umnutzbarer Flächen in Form eines durchdachten Flächenmanagements;*

- *Kommunikationsdefizite zwischen den Wirtschaftsunternehmen und der Stadt Lahnstein;*
- *Starke Konkurrenzsituationen in der Region, wobei Flächen in den Umlandgemeinden günstiger sind;*
- *Unzureichende weiche Standortfaktoren (Freizeitwert, Wohnwert, Image der Stadt etc.), die an Bedeutung gewinnen werden, insbesondere für Betriebe des Dienstleistungs- und Technologiesektors.*

Das Zentrenkonzept erkennt, dass die Gewerbe- und Industriestandorte dispers über das Stadtgebiet verteilt sind. Die Stadt weise keine größeren, zusammenhängenden Industrie- und Gewerbestandorte aus. Als Folge würden hohe Ansprüche an die infrastrukturelle Versorgung, Nutzungskonflikte mit Nachbarnutzungen und erhebliche Verkehrsprobleme aufgrund des räumlichen und zeitlichen Zusammentreffens von Wirtschafts- und Individualverkehr resultieren.

Die Ausweisung von zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebieten gelte als Entwicklungsperspektive für die Zukunft.

Als Diagnose stellt das Zentrenkonzept fest, dass trotz der zunehmenden Bedeutung des Dienstleistungssektors die Bereiche Industrie und Handwerk wichtige Determinanten der weiteren Stadtentwicklung Lahnsteins sind. Die Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit sei eine wichtige Rahmenbedingung zur Verbesserung der Standortbedingungen für die ansässigen Unternehmen. Notwendig dafür sei der Dialog zwischen Wirtschaft und der Stadt Lahnstein. Der Gesamtbereich Wirtschaft erhält daher eine hohe Priorität innerhalb des Zentrenkonzepts.

Neben dem Handlungsfeld Wirtschaft ist auch das Handlungsfeld Einzelhandel unter den primären Zielaussagen des Zentrenkonzepts enthalten. Um in den Stadtteilzentren von Ober- und Niederlahnstein wirtschaftlich tragfähige Standortvoraussetzungen für den Einzelhandel im mittelfristigen Bedarf zu schaffen, hat der Stadtrat im Rahmen des Beschlusses über das Zentrenkonzept befürwortet, dass Einzelhandelsagglomerationen von Supermärkten mit Verbrauchsgütern des täglichen Bedarfs am Stadtrand nicht mehr zugelassen werden sollen. Frequenzbringer müssten in den Stadtteilzentren gehalten werden, damit deren Kunden auch zu den erweiterten und modernisierten Geschäften der bestehenden Stadtteilzentren gelockt werden.

4.5 Ziele und Grundzüge der Planung

Ziel der Planung ist es, ein Gewerbegebiet festzusetzen, das städtebaulich-funktional in besonderer Weise den Anforderungen moderner Betriebe in den Bereichen Produktion, Einzelhandel und Dienstleistungen durch optimale Erschließung sowie Flexibilität in der betrieblichen Organisation gerecht wird. Damit ist ein attraktiver Standort für Gewerbetreibende, Beschäftigte und für die Stadt selbst zu erreichen.

Die Planung geht von folgenden Grundsätzen aus:

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

Die Realisierung der Planung stellt somit für die weitere Entwicklung der Stadt Lahnstein und der sie umgebenden Orte eine strukturelle Verbesserung auf dem gewerblichen Sektor dar. Gleichzeitig werden Arbeitsplätze für die Wohnbevölkerung „vor Ort“ geschaffen bzw. durch die angebotenen Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe gesichert.

4.6 Inhalte der Satzung

§ 34 Abs. 4 BauGB ermöglicht den Gemeinden, durch Satzung die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen und/oder auch bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Dies ist hier der Fall.

Voraussetzung ist, dass die Satzung in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss. In der Satzung können auch einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB - das entspricht einem Bebauungsplan - getroffen werden. Auf diese Satzung sind die §§ 1a (umweltschützende Belange in der Abwägung) und § 9 Abs. 1a (Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen) nicht anzuwenden. Ebenso wenig braucht der Satzung eine Begründung beigelegt zu werden, wenngleich hier nähere Erläuterungen einen ähnlichen Zweck erfüllen sollen. Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung wurde analog einer „vereinfachten Bebauungsplanänderung“ des § 13 BauGB durchgeführt.

Mit dieser vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeit der Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) in Verbindung mit einer Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) ergibt sich nicht die Erforderlichkeit der Erstellung eines landespflegerischen Planungsbeitrages. Dies geht konform mit der Neufassung des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), deren Abs. 2 deutlich formuliert, dass im Innenbereich nach § 34 BauGB die Vorschriften der Eingriffsregelungen nicht anzuwenden sind. Nur die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches - sogenannte Ergänzungssatzungen - fallen unter diese Anforderungen.

Da in einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nur „einzelne Festsetzungen“ getroffen werden können, geht man davon aus, dass eine sol-

che Satzung weniger Festsetzungen treffen darf, als es bei einem Bebauungsplan der Fall wäre. In Anbetracht dieser Aussage einschlägiger Kommentierungen hat sich die Satzung nur auf das Notwendigste beschränkt.

4.7 Erläuterung einzelner Festsetzungen

4.7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundaussage der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung liegt in der Festlegung der zulässigen Nutzungen für das Gebiet. Die Einstufung als Gewerbegebiet nach dem Katalog der Baunutzungsverordnung kann unter den gesetzten Prämissen des Zentrenkonzeptes nicht ohne Modifizierungen übernommen werden. Dabei galt es, insbesondere die Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten des sogenannten „zentrenbildenden Charakters“ auszuschießen, da diese innenstadtrelevant sein können.

Der Nutzungskatalog des § 8 wurde daher gemäß § 1 Abs. 4, 5, und Abs. 6 BauNVO den Gegebenheiten entsprechend angepasst. So sind Gewerbebetriebe aller Art (soweit es sich nicht um Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen handelt, die in der Abstandsliste des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 in den Abstandsklasse I-V der Abstandsliste aufgeführt sind oder einen ähnlichen Emissionsgrad aufweisen), Lagerhäuser und Lagerplätze, Öffentliche Betriebe, Geschäfts-, ro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Der Oberbegriff - „Gewerbebetriebe aller Art“ - lässt sich aus städtebaulichen Gründen nicht in diejenigen Betriebe sortieren, die aus anderen (als städtebaulichen) Gründen ausgeschlossen werden sollen. Eine für einen solchen Ausschluss anzusetzende Begründung dürfte in einem Gewerbegebiet - wo es im allgemeinen auf optische Einflüsse weniger ankommt - nicht haltbar sein.

Als Möglichkeit, den Umfang der zulässigen Nutzungen zumindest teilweise einzugrenzen, wurde eine Abstufung über die Immissionswirkung einzelner Anlagen vorgenommen. Hierzu hat das Land Nordrhein-Westfalen eine sogenannte „Abstandsliste“ aufgestellt, die einzelne Betriebe (beispielhaft) entsprechend ihrer Immissionsbelastung für die Umgebung in sieben Abstandsklassen gliedert.

Das Land Rheinland-Pfalz - Ministerium für Umwelt - hat 1992 den nordrhein-westfälischen Abstandserlass übernommen und für die Beteiligung der staatlichen Gewerbeaufsichtsämter an der Bauleitplanung für anwendbar erklärt.

Da in diesem Gewerbegebiet eine Nutzungseinschränkung gegenüber angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (westlich in Richtung Rhein bzw. östlich gegenüber der Wohnbebauung an der Koblenzer Straße) erforderlich ist, wurde der Abstandserlass mit seinen definierten Klassen auch zur näheren Nutzungsbestimmung herangezogen.

Dabei ist der Abstand zu den nächsten schutzbedürftigen Nutzungen (eines Wohngebietes) maßgebend, der ab Klasse VI 200 m beträgt und sich zur Klasse VII auf den niedrigsten Wert von 100 m reduziert.

Die Möglichkeit, nur einzelne Betriebsarten aus den Abstandsklassen herauszunehmen und als solche für zulässig bzw. unzulässig zu erklären, ist mit den Inhalten eines Bebauungsplanes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches nicht vereinbar. Die angegebenen Betriebsarten sind im übrigen auch beispielhaft zu verstehen, so dass vergleichbare Anlagen (zu den dort genannten) ebenfalls zulässig bzw. unzulässig sind.

Desweiteren können eine Reihe von Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden, so Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke. Die Zulassung einer Ausnahme steht als Verwaltungsakt im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, die in der Ausübung ihres Ermessens jedoch an Ausnahmetatbestände gebunden ist, um von der Regelvorschrift abweichen zu können. Die Gewährung einer Ausnahme setzt zwar keinen gesonderten förmlichen Antrag voraus, in jedem Fall muss aber ein Ausnahmeverlangen ersichtlich und ein Ausnahmegrund erkennbar sein. Erst diese Tatbestände lösen die pflichtgemäße Ermessensprüfung der Genehmigungsbehörde aus. Unter Anwendung des § 36 BauGB behält man sich damit eine Einzelfallprüfung vor, die gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen hat.

Bei der Festlegung der Nutzungen wurde der sogenannte „Einzelhandel“ besonders berücksichtigt. Es geschah aber nicht nur im Hinblick auf das neue Gewerbegebiet, sondern für die gesamte Stadtentwicklung und daher mit besonderer Gewichtung der bestehenden Strukturen in den beiden Stadtkernen von Nieder- und Oberlahnstein.

Eine Besonderheit sind daher Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind und deren Geschossfläche 1.200 m² nicht überschreitet sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe, denen nur eine Geschossfläche bis 120 m² ausnahmsweise zugestanden wird - dies insbesondere mit Blick auf eventuelle Unternutzungen im Bereich touristischer oder gastronomischer Aktivitäten.

Einzelhandelsbetriebe mit 800 m² Verkaufsfläche entsprechen in etwa 1.200 m² Geschossfläche. Solche Betriebe sind in Mischgebieten und Gewerbegebieten im allgemeinen zulässig. Erst Einzelhandelsbetriebe mit Geschossflächen über 1.200 m² gelten als „großflächig“ und dürfen nur in Kern- oder Sondergebieten zugelassen werden. Solche Betriebe können sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken, wie es in § 11 Abs. 3 BauNVO zitiert wird.

Eine Konkurrenz mit innerstädtischen Sortimenten wird durch die Begrenzung auf Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter von vornherein ausgeschlossen.

Betriebe, mit einer Geschossfläche unter 1.200 m², deren Sortimente jedoch hinsichtlich der Innenstadtrelevanz nicht eingeschränkt sind, sind ebenfalls nur

ausnahmsweise zulässig, da hier negative Auswirkungen auf die Innenstadt nicht auszuschließen sind. Daher behält sich die Stadt Lahnstein vor, eine Einzelfallprüfung vorzunehmen, womit sicher gestellt werden kann, dass die Belange der Innenstadtrelevanz sorgfältig geprüft werden.

Zu den Sortimenten mit zentrenbildendem Charakter - auch „innenstadtrelevante Sortimente“ genannt - gehören nach einer Auflistung von Hatzfeld/Abel, dem Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen und dem Entwurf der „Leitlinien für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Region“, aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald:

Antiquitäten, Baby- und Kinderartikel, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Blumen, Briefmarken, Bücher, Computer und Software, Devotionalien, Drogeriewaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Elektrowaren (ohne Großgeräte), Feinmechanische Erzeugnisse, Fotogeräte und Fotowaren, Galanteriewaren, Gardinen und Zubehör, Geschenkartikel, Getränke, Glas, Haus- und Heimtextilien, Hausrat, Hohl- und Stahlwaren, Jagdbedarf, Keramik, Kosmetika, Kunstgewerbe, Kürschnerwaren, Kurzwaren und Handarbeiten, Lebensmittel, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, Multimedia, Musikalien, Nähmaschinen, Nahrungs- und Genussmittel, Nähzubehör, Oberbekleidung, Optische Erzeugnisse, Orthopädie, Papier- und Schreibwaren, Pharmazeutika, Porzellan, Reformwaren, Schmuck, Schuhe und Furnituren, Schulbedarf, Silberwaren, Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Stoffe, Textilien, Tierpflegemittel, Tonträger, Uhren, Unterhaltungselektronik, Waffen, Wasch- und Putzmittel, Wäsche, Wolle, Zeitschriften. Innenstadtrelevanz können auch folgende Sortimente haben: Campingartikel, Fahrräder, Mofas und Zubehör, Teppiche (ohne Teppichböden und sonstige Bodenbeläge) sowie Tiere und Zoobedarf.

Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildendem Charakter - auch „nicht-innenstadtrelevante Sortimente“ genannt - können demnach beispielsweise sein:

Badeinrichtungen, Bau- und Heimwerkerartikel, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Büromöbel, Campingartikel, Düngemittel, Dünger, Eisenwaren, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Elektroinstallation, Elektrowerkzeuge, Erde, Fahrräder, Farben, Fliesen, Freilandpflanzen, Gartengeräte, Gartenhäuser, Getränke (Kisten), Gitter, Herde und Öfen, Holz, Installationsmaterial, Jalousien, Kfz- und Zubehör, Lacke, Lampen, Malerzubehör, Markisen, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Naturhölzer, Pflanzengefäße, Rasenmäher, Reifen, Rollläden, Rollos, Sämereien, Sanitärerzeugnisse, Tapeten, Torf, Werkzeuge, Zäune, Zimmerpflanzen.

Fickert/Fieseler führt im Kommentar zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) dazu aus, dass diese subjektive Wertung nur ein grober Anhalt sein kann. Die Auffassungen, welche Sortimente zentrenrelevant sind und welche nicht, können sich im Einzelfall unterscheiden.

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

Generell unzulässig verbleiben sonstige Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme der oben genannten), Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese nicht zulässigen Anlagen werden aufgrund der fehlenden Integrationsmöglichkeiten in das Plangebiet sowie wegen der wünschenswerten näheren Lage zur Stadt hin ausgeschlossen.

4.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sollen gewährleisten, dass eine gewerbegebietstypische, aber dennoch stadtbildverträgliche Verdichtung erlaubt, dennoch nicht überschritten wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen mitzurechnen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl wurde an der Höchstgrenze des § 17 BauNVO orientiert, da hier eine weitgehende Überbauung für die Nutzung als Gewerbegebiet erforderlich ist. Eine geringere Grundflächenzahl, die damit eine geringere Nutzungsdichte ermöglicht, würde das Gebiet für potenzielle Gewerbetreibende unattraktiver machen, da sie dann nur einen bestimmten Teil ihres Grundstücks baulich nutzen könnten. Zudem hätte die Ausweisung einer niedrigeren GRZ zur Folge, dass weniger Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stünden und diese - bei entsprechendem Bedarf - an anderer Stelle wieder ausgewiesen werden müssten.

Es wäre verfehlt, in einem Gewerbegebiet nur eine geringere Nutzungsdichte zuzulassen, um das Gebiet damit für potenzielle Gewerbetreibende unattraktiv zu machen, wenn sie hohe Prozentanteile des erworbenen Grundstückes nicht baulich nutzen dürfen. Dies stellt die gesamte Effizienz des Gewerbegebietes in Frage und würde - bei der nach Vorgaben der Landesplanung zu erreichenden Flächenkapazitäten im gewerblichen Bereich - dazu führen, noch anderweitige gewerbliche Flächen auszuweisen. Solche stehen aufgrund der räumlich beengten Verhältnisse im Rheintal gegenwärtig nicht zur Verfügung.

Die gleichen Kriterien gelten auch für die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und einer maximalen Gebäudehöhe von 15 Metern.

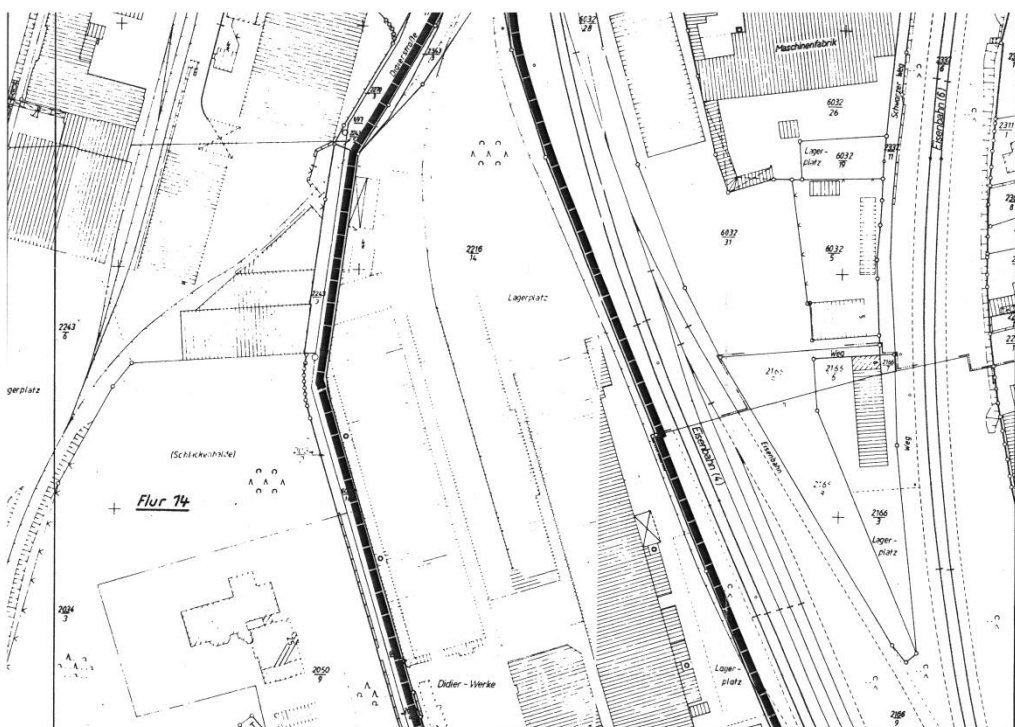
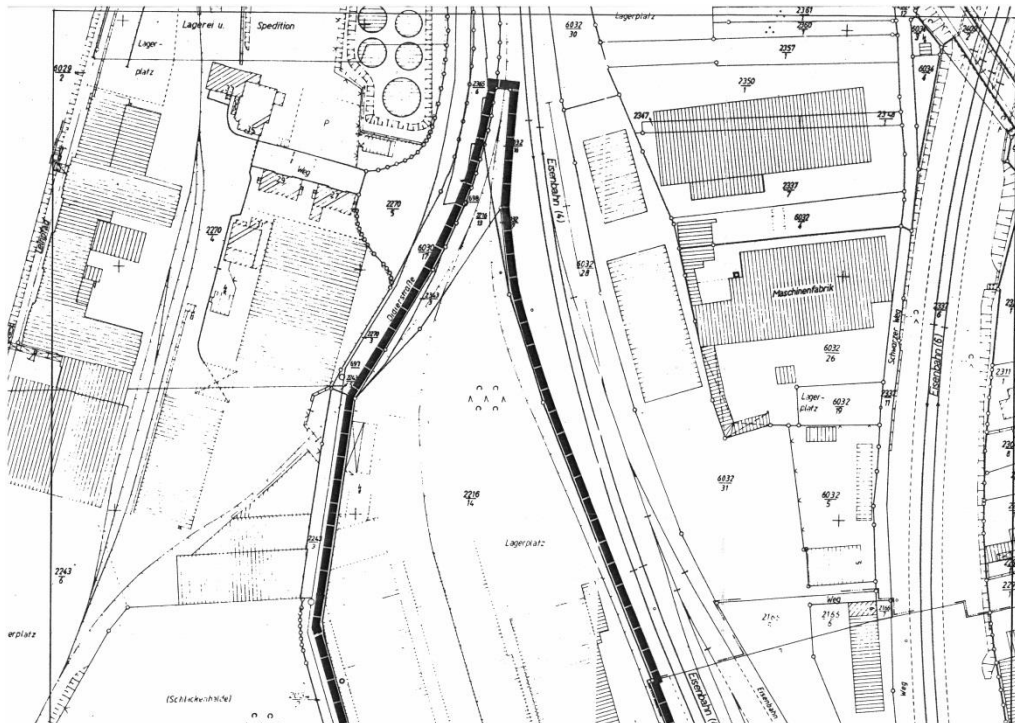
4.7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

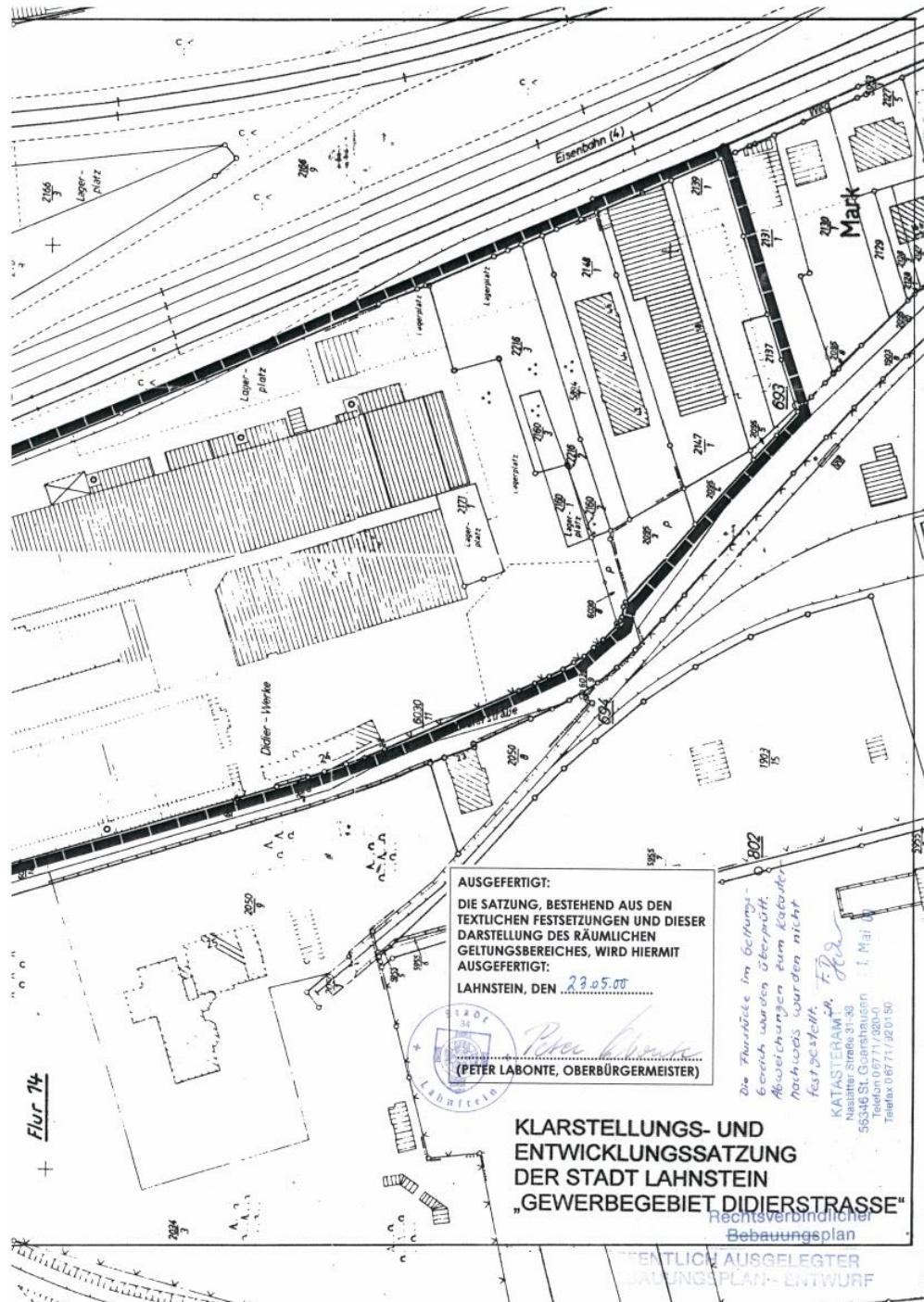
Es soll nur ein bestimmtes Grundmuster an Materialien verwendet werden, innerhalb dessen der Vorhabenträger seine individuellen Gestaltungswünsche realisiert. Die Vorgaben tragen dazu bei, dass ein einheitlicher Gebietscharakter geschaffen wird.

Durch die Festsetzung von Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung soll in dem Gewerbepark ein „Einmauern“ der Grundstücksflächen vermieden werden.

5 Abdruck des Geltungsbereiches



ERLÄUTERUNG ZUR SATZUNG
 „GEWERBEGEBIET DIDIERSTRASSE“



AUSGEFERTIGT:
 DIE SATZUNG, BESTEHEND AUS DEN
 TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DIESER
 DARSTELLUNG DES RÄUMLICHEN
 GELTUNGSBEREICHES, WIRD HIERMIT
 AUSGEFERTIGT:
 LAHNSTEIN, DEN 29.05.00

Peter Labonte
 (PETER LABONTE, OBERBÜRGERMEISTER)

*Die Flächen im Geltungs-
 Bereich wurden überprüft.
 Abweichungen zum Kataster-
 nachweis wurden nicht
 festgestellt. F.P.R.*

KATASTERAMt
 Nasätter Straße 31-33
 56346 St. Goarshausen
 Telefon 09771/2801
 Telefax 09771/280150

KLARSTELLUNGS- UND
 ENTWICKLUNGSATZUNG
 DER STADT LAHNSTEIN
 „GEWERBEGEBIET DIDIERSTRASSE“
 Rechtsverbindlicher
 Bebauungsplan

ÖFFENTLICH AUSGELEGT
 LÄNDELPAN-ENTWURF

6 Abdruck der öffentlichen Bekanntmachung

Ausschnitt aus dem Rhein-Lahn-Kurier Nr. 21 vom 26.05.2000

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Lahnstein



Amtliche Bekanntmachung

des Beschlusses über die „Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Gewerbegebiet Didierstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2, BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 8. Juni 1999 den Beschluss gefasst, eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Sie trägt den Namen „Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Gewerbegebiet Didierstraße“.

Ziel der Planung ist es, innerhalb des Gebietes neue Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen zu treffen, damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses zum Teil brachliegenden Geländes auch für die Zukunft gesichert ist.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Ausgabe Nr. 11 des Rhein-Lahn-Kuriers am 17. März 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Gleichzeitig wurde auf die öffentliche Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen. Die Unterlagen konnten in der Zeit vom 27. März 2000 bis 26. April 2000 bei der Stadtverwaltung Lahnstein eingesehen werden. Die Bürger hatten Gelegenheit, sich an der Planung zu beteiligen, indem sie während der Auslegungsfrist Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen konnten.

Parallel wurde das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gingen keine Anregungen ein. Die Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Belangen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Stadtrates am 22. Mai 2000 beraten und beschlossen.

In der gleichen Sitzung hat der Stadtrat die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Gewerbegebiet Didierstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 88 LBauO als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit bekanntgemacht.

Die Bebauungsplanänderung wurde am 23. Mai 2000 durch den Oberbürgermeister ausgefertigt.

Die Satzung besteht aus einer Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches und den Textlichen Festsetzungen; eine Erläuterung ist beigefügt. Der Geltungsbereich der Satzung ist aus nebenstehender Orientierungsskizze ersichtlich.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die „Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Gewerbegebiet Didierstraße“ in Kraft.

Es wird darauf hingewiesen, dass die „Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Gewerbegebiet Didierstraße“ zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Lahnstein - Stadtbauamt - im Rathaus Johannesstraße 16, während der Öffnungszeiten bereitgehalten wird und eingesehen werden kann.

Für weitere Fragen stehen die Mitarbeiter des Stadtbauamtes unter den Telefonnummern (02621) 914-408 und 914-406 zur Verfügung.

Hinweise:

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB, § 215 Abs. 2 BauGB und § 24 Abs. 6 GemO wird auf folgende Vorschriften hingewiesen:

- § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 BauGB:

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39-42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

- § 44 Abs. 4 BauGB:

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

- § 215 Abs. 1 BauGB:

Unbeachtlich werden

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

2. Mängel in der Abwägung, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder

der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist darzulegen.

§ 24 Abs. 6 GemO:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

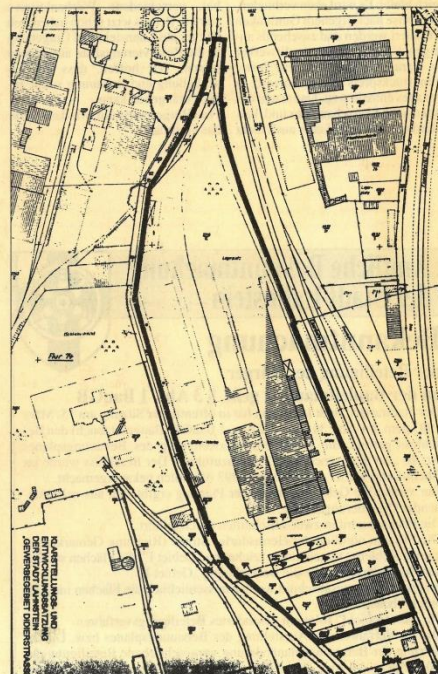
- die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder

- vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzungen begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Lahnstein, 23.05.2000
Stadtverwaltung Lahnstein

Gabriele Laschet-Einig
Bürgermeisterin



7 Bearbeitungs-, Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

BEARBEITET:

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
BAUAMT - STADTPLANUNG

gez. Winfried Hoß

.....
WINFRIED HOSS - STADTPLANER

ANERKANNT:

gez. Gabriele Laschet-Einig

.....
LAHNSTEIN, 22. MAI 2000
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN

AUSGEFERTIGT:

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIESE UNTERLAGEN GEGENSTAND DES
AUFSTELLUNGSVERFAHRENS WAREN, DASS DIE FESTSETZUNGEN MIT DEM WILLEN
DES STADTRATES ÜBEREINSTIMMEN UND DASS DIE VORGESCHRIEBENEN
VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WURDEN.
DIE SATZUNG WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:

gez. Peter Labonte

.....
LAHNSTEIN, 23. MAI 2000
PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN:

DER BESCHLUSS DER SATZUNG WURDE IN DER RHEIN-LAHN-ZEITUNG
NR. 120 VOM 24. MAI 2000 BEKANNT GEMACHT.
MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DIE SATZUNG IN KRAFT.

gez. Peter Labonte

.....

LAHNSTEIN, 24. MAI 2000
PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER