
BEBAUUNGSPLAN DER STADT LAHNSTEIN

NR. 17
CSS-STRASSE / IM MACHERT /
KOBLENZER STRASSE /
IM MITTELGESETZ

UNTER BERÜCKSICHTIGUNG SEINER
1. ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG DER
FLÄCHENMÄßIG DECKUNGSGLEICHEN
FESTSETZUNGEN NACH DER
NEUAUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 17Ä2/39

Die geänderten Festsetzungen nach der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 sind in dieser Druckfassung unberücksichtigt!



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
1.3	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	8
1.4	Verkehrsfläche sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen	9
1.5	Öffentliche und Private Grünflächen	9
1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
1.7	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen	11
1.8	Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
1.9	Weitergehende Empfehlungen und Hinweise ohne Festsetzungscharakter sowie Hinweise auf andere Rechtsvorschriften	13
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen	14
2.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	15
2.3	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung	15
3	Anhang zu den Festsetzungen	16
4	Begründung	18
4.1	Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen.....	18
4.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	19
4.3	Beschreibung des Planungsgebietes	19
4.4	Anlass der Planung	20
4.5	Planungsziel.....	21
4.6	Grundzüge der Planung	21
4.7	Bebauungskonzept	25
4.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	45
4.9	Sonstige Festsetzungen sowie Hinweise	46
4.10	Erläuterungen zur Beachtung wesentlicher Belange	46
4.11	Verfahren zur Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange	51
4.12	Flächen- und Kostenermittlung	57
4.13	Hinweise zur Planverwirklichung.....	57

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17 wird der Bebauungsplan Nr. /9 Industrieanbindung Stadtteil Niederlahnstein an die B 42 der Stadt Lahnstein in Teilbereichen aufgehoben.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich in unterschiedliche Teilgebiete mit der Bezeichnung A1, A2, B, ~~C~~, ~~D~~ und E. Für diese werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.1.1.1 Teilgebiet A

Für die mit A bezeichneten Flächen wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 10 BauNVO festgesetzt.

Es gliedert sich nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in die Teilgebiete A1 und A2.

1.1.1.2 Teilgebiet A1

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 und 10 BauNVO

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art - ausgenommen Einzelhandelsbetriebe - sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher und sonstiger Anlagen im Zusammenhang mit dem vorhandenen Betrieb oder seinem Rechtsnachfolger, jedoch nur insoweit, als hierdurch keine Erhöhung der Emissionen der Gesamtanlage oder der Emissionen auf der von der Nutzungsänderung betroffenen Teilfläche einhergeht,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Tankstellen und Waschstraßen.

Unzulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.1.1.3 Teilgebiet A2

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 und 10 BauNVO

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art - ausgenommen Einzelhandelsbetriebe - sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² (LW“) der Fläche tags maximal 60 dB(A) und nachts maximal 45 dB(A) beträgt,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Änderungen und Erneuerungen baulicher und sonstiger Anlagen im Zusammenhang mit dem vorhandenen Betrieb oder seinem Rechtsnachfolger, jedoch nur insoweit, als hierdurch keine Erhöhung der Emissionen der Gesamtanlage oder der Emissionen auf der von der Nutzungsänderung betroffenen Teilfläche einhergeht,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Unzulässig sind

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

1.1.1.4 Teilfläche B

Für die mit B bezeichnete Fläche wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind

- Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören - ausgenommen Einzelhandelsbetriebe - sowie öffentliche Betriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Unzulässig sind

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.1.1.5 Teilfläche C

Für die mit C bezeichnete Fläche wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO Einzelhandel) gemäß §11 BauNVO festgesetzt.

Nähere Zweckbestimmung

Das Sondergebiet Einzelhandel dient ausschließlich der Unterbringung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, deren Warensortiment sich auf Artikel des täglichen, nicht spezialisierten Bedarfs beschränkt. Zulässig sind nur Betriebe mit einer Bruttogeschossfläche von weniger als 1.200 m².

Zulässig sind

- Supermärkte für Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Frischwaren wie Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch und Wurstwaren usw.,
- Discountgeschäfte für den unter Nr. 1 genannten Bedarf,
- Dienstleistungsbetriebe im Zusammenhang mit den unter Nr. 1 und 2 genannten Nutzungen, wie beispielsweise Apotheken, Friseure, Banken und ähnliches, jedoch nur in flächenmäßig untergeordnetem Umfang.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

1.1.1.6 Teilfläche D

Für die mit D bezeichnete Fläche wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt (SO Baumarkt) gemäß §11 BauNVO festgesetzt.

Nähere Zweckbestimmung

Das Sondergebiet Baumarkt dient ausschließlich der Unterbringung von großflächigen Handelsbetrieben, deren Warensortiment sich auf Heimwerkerbedarf sowie auf den in der Baubranche üblichen Bedarf – ausschließlich Rundfunk-, Fernseh- und HiFi-Geräte sowie Computer- und Computerzubehör – und ähnliches sowie auf Pflanzen und Gartenartikel – einschließlich Gartenmöbel – beschränkt.

Zulässig sind

- Baumärkte und Gartencenter mit einer Bruttogeschossfläche von zusammen höchstens 7.500 m² und einer Beschränkung auf folgendes Warensortiment:
 - Bodenbeläge, Dämm- und Baustoffe, Eisenwaren, Elektroinstallation, Elektrowerkzeuge, Erden, Torf und Dünger, Fliesen, Freilandpflanzen, Gartengeräte, Holzelemente, Holzzuschnitt, Lampen, Malerzu-

~~behör, Sämereien, Sanitär, Tapeten, Werkzeuge sowie Zimmerpflanzen,~~

- ~~• einschließlich der dazu gehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen, wie beispielsweise Lagerräume und Lagerflächen, Warenannahme-, Eingangs- und Kassenbereiche, Technikräume sowie ein Imbissstand, dieser jedoch nur innerhalb des Baumarktgebäudes,~~

- ~~• Büro-, Verwaltungs- und Sozialräume, jedoch nur bis zu einer Bruttogeschossfläche von zusammen höchstens 2.000 m²,~~
- ~~• überdachte sowie nicht überdachte Ausstellungs- und Freilagerflächen, jedoch nur bis zu einer Grundfläche von zusammen höchstens 2.500 m²,~~
- ~~• ein Reifencenter bis zu einer Grundfläche von zusammen höchstens 500 m².~~

~~Ausnahmsweise zulässig sind~~

- ~~• Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.~~

1.1.1.7 Teilfläche E

- Für die mit E bezeichnete Fläche ¹ wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie der Versorgung des Gebiets dienen,
- sonstige nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung sowie Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die verschiedenen Teilgebiete des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse

¹ Zwischen Industriestraße und Im Mittelgesetz gelegen.

gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO sowie die Baumassenzahl gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind Parkdecks (Garagengeschosse) und ihre Baumasse, nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse anzurechnen.

Die zulässige Geschossfläche oder die zulässige Baumasse ist gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen oder Baumassen notwendiger Stellplätze, die in Parkdecks (Garagengeschossen) ganz oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Teilgebieten mit der Bezeichnung C, D und E die Grundflächen von nicht überdachten Stellplätzen (St) nicht mitzurechnen, sofern es sich hierbei um nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften notwendige Stellplätze handelt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für die verschiedenen Teilgebiete des Bebauungsplans als Mindest- und/oder Höchstgrenze festgesetzt.

Begriffsdefinitionen

- Für die folgenden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird die Straßenoberfläche als Höhe der Fertigfahrbahndecke - gemessen senkrecht auf der Straßenbegrenzungslinie in Gebäudemitte - bestimmt.
- Als Wandhöhe A (WHA) ² wird das senkrecht auf der Wand der Frontfassade gemessene Maß von der Höhe der Straßenoberfläche (siehe dort) der Koblenzer Straße bis zur Schnittkante der Wand mit der Dachhaut definiert; bei Versprünge in der Frontfassade gilt das größte Maß.
- Als Gebäudehöhe A (GHA) ³ wird das Maß zwischen der Straßenoberfläche (siehe dort) der Koblenzer Straße bis zur Oberkante der höchsten Stelle der Dachhaut - ausschließlich evtl. notwendiger technischer Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüfteranlagen, Aufzugschächte, Antennen und ähnliches - definiert.

Durch technische Aufbauten darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 25 % überschritten werden.

Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

- Als Wandhöhe B (WHB) ⁴ wird das senkrecht auf der Wand der Frontfassade gemessene Maß von der Höhe der Straßenoberfläche (siehe dort) der nächstgelegenen öffentlichen Straße bis zur Schnittkante der Wand mit der Dachhaut definiert; bei Versprünge in der Frontfassade gilt das größte Maß.

² Wandhöhen 'A' sind für die Teilbereiche mit der Bezeichnung A1 und A2 festgesetzt.

³ Gebäudehöhen 'A' sind für die Teilbereiche mit der Bezeichnung A1 und A2 festgesetzt.

⁴ Wandhöhen 'B' sind für die Teilbereiche mit der Bezeichnung B, C und D festgesetzt.

- Als Gebäudehöhe B (GHB)⁵ wird das Maß zwischen der Straßenoberfläche (siehe dort) der nächstgelegenen öffentlichen Straße bis zur Oberkante der höchsten Stelle der Dachhaut - ausschließlich evtl. notwendiger technischer Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüfteranlagen, Aufzugschächte, Antennen und ähnliches - definiert.

Durch technische Aufbauten darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 25 % überschritten werden.

Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

Zulässige Gebäude- und Wandhöhen:

Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen (WHA und GHA) betragen:

- Im Teilgebiet mit der Bezeichnung A1 WHA = 8,0m GHA = 12,0 m
- Im Teilgebiet mit der Bezeichnung A2 WHA = 8,0m GHA = 12,0 m
- Im Teilgebiet mit der Bezeichnung B WHA = 6,0m GHA = 10,0 m
- ~~Im Teilgebiet mit der Bezeichnung C WHA = 6,0m GHA = 10,0 m~~

~~Im Teilgebiet mit der Bezeichnung D ergeben sich die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen (WHB und GHB) aus dem Einschrieb in die Planzeichnung.~~

Für das Teilgebiet mit der Bezeichnung E sind keine Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt.

1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist für die verschiedenen Teilgebiete des Bebauungsplans unterschiedlich festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

Für die mit A (Teilgebiete A1 und A2) sowie mit B, ~~C und D~~ bezeichneten Flächen ist keine Bauweise festgesetzt.

Für die mit E bezeichnete Fläche ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Ein geringfügiges Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen ist zulässig.

~~Ausnahmsweise kann die gemäß Abschnitt 1.1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässige Waschstraße im Teilgebiet mit der Bezeichnung D (SO Baumarkt) außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) oder der Flächen für Parkdecks (Pd) errichtet werden.~~

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb der Baugebiete sind unterschiedliche Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

⁵ Gebäudehöhen 'B' sind für die Teilbereiche mit der Bezeichnung B, C und D festgesetzt.

Es bedeuten:

- St Stellplatz (zulässig sind nicht überdachte Stellplätze)
- Pd Parkdeck (zulässig sind teilweise oder ganz überbaute oder ganz mit Erdreich überdeckte Gemeinschaftsstellplätze in einer oder mehreren Ebenen)

Bei einer Überdeckung mit Erdreich muss die Gesamtstärke der Überdeckung (einschließlich evtl. erforderlicher Drainage- und Filterschichten) mindestens 1,0 m betragen.

1.4 Verkehrsfläche sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich, sind entsprechend dieser Funktion als Mischflächen mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer (Zeichen 325/326 StVO) auszubauen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich, sind entsprechend dieser Funktion für die fußläufige Erschließung des Baugebiets auszubauen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsgrünflächen, sind gemäß dieser Zweckbestimmung zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Straßenverkehrsgrünflächen sind extensiv zu pflegen.

Böschungen bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Höhe von 1,5 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, können auch auf den privaten Grundstücken angelegt werden.

Dies gilt sowohl für Abgrabungen als auch für Aufschüttungen.

Einfahrtsbereiche, ihre Breite und evtl. erforderliche Beschränkungen für bestimmte Fahrzeuge sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind - soweit erforderlich - in der Planzeichnung festgesetzt.

Sind in der Planzeichnung keine Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet, sind Zufahrten zu den Grundstücken zulässig, sofern keine weitergehenden Einschränkungen (beispielsweise Grünflächen) festgesetzt sind, keine sonstigen Bestimmungen entgegenstehen und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist.

1.5 Öffentliche und Private Grünflächen

Private Grünflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Sie dienen der Eingrünung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. gegenüber den Nachbargrundstücken (Abschirmgrün).

Die privaten Grünflächen sind nach Maßgabe des landespflegerischen Planungsbeitrags anzulegen, zu gestalten und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Abstellflächen genutzt werden.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind insbesondere unzulässig:

- Bauliche Anlagen aller Art, einschließlich Nebenanlagen, auch wenn diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können,
- Werbeanlagen und Automaten,
- Stellplätze und Garagen.

Die privaten Grünflächen dürfen durch Zugänge unterbrochen werden, sofern diese für die Erschließung von Gebäuden unumgänglich sind. Ein Zugang darf eine maximale Breite von 2,0 m besitzen. Die Summe der Breite aller Zugänge zum Gebäude, die über die privaten Grünflächen führen, darf - sofern mehrere Zugänge angelegt werden - höchstens 1/10 der Länge der Gebäudeseite entlang der privaten Grünfläche betragen.

~~Der im Rahmen des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit mit der Bezeichnung (vgl. Abschnitt 7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen) anzulegende Fußweg mit einer Breite von 2,0 m darf innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche (Abschirmgrün) zwischen das Teilgebiet mit der Bezeichnung C und D verlaufen und diese durchqueren.~~

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird, in Verbindung mit den Bestimmungen des Kapitels 8 (Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) folgendes bestimmt:

Mindestens 15 % der privaten Grundstücksflächen dürfen nicht überbaut oder befestigt werden. Auf 75 % dieser Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen aus einheimischen Pflanzen anzulegen.

Dazu ist pro 10 m² nicht überbaubarer bzw. nicht zu befestigender Fläche ein Strauch und pro 100 m² nicht überbaubarer bzw. nicht zu befestigender Fläche, zusätzlich ein einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Auf dem Pflanzstreifen südlich der Industriestraße (private Grünfläche - Bezeichnung P 2 im landespflegerischen Planungsbeitrag) ist eine Wieseneinsaat vorzunehmen. Außerdem sind Gehölze nach der Artenliste 1 und 2 aus dem Anhang der textlichen Festsetzungen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mahd darf maximal 1 bis zweimal jährlich erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

~~Auf dem Pflanzstreifen (private Grünfläche) zwischen den Teilgebieten C und D östlich der Bahnanlagen (Bezeichnung P 5a im landespflegerischen Planungsbeitrag) ist eine Gehölzpflanzung mit Gras-/Krautsaum anzulegen. Hier sind Gehölzpflanzungen nach der Artenliste 1 und 2 aus dem Anhang der textlichen Festsetzungen in mindestens zweimal verpflanzter Qualität und einer Dichte von einer Pflanze je m² vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.~~

~~Auf dem Pflanzstreifen (private Grünfläche) zwischen den Teilgebieten C und D südlich des Teilgebiets C (Bezeichnung P 5b im landespflegerischen Planungsbeitrag) ist ein Gehölzriegel anzulegen. Hier sind Gehölzpflanzungen nach der Artenliste 1 und 2 aus dem Anhang der textlichen Festsetzungen in mindestens zweimal verpflanzter Qualität und einer Dichte von einer Pflanze je m² vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.~~

Auf der Pflanzfläche (Verkehrsgrünfläche) zwischen der Straße Im Mittelgesetz und der Industriestraße - westlich des Teilgebiets E (Bezeichnung P 6 im landespflegerischen Planungsbeitrag) - ist eine abschirmende Gehölzpflanzung mit Gras-/Krautsaum und Wiesenflächen anzulegen. Hier sind Gehölze nach der Artenliste 1 und 2 aus dem Anhang der textlichen Festsetzungen in mindestens zweimal verpflanzter Qualität und einer Dichte von einer Pflanze je m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mahd darf maximal ein- bis zweimal jährlich erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Zur Industriestraße hin ist eine Erdmodellierung als niedriger Wall vorzunehmen. In der Fläche ist eine flache Mulde anzulegen.

Auf der unter 6.3 bezeichneten Fläche sind zusätzlich mindestens zehn hochstämmige Laubbäume nach der Artenliste 1 aus dem Anhang der textlichen Festsetzungen in mindestens viermal verpflanzter Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf der unter 6.4 bezeichneten Fläche sind zusätzlich mindestens fünf hochstämmige Laubbäume nach der Artenliste 1 aus dem Anhang der textlichen Festsetzungen in mindestens viermal verpflanzter Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf der unter 6.5 bezeichneten Fläche sind zusätzlich mindestens fünf hochstämmige Laubbäume nach der Artenliste 1 aus dem Anhang der textlichen Festsetzungen in mindestens viermal verpflanzter Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bereits per Planeintrag festgesetzte Einzelbäume können auf die zuvor genannten Mindestmengen angerechnet werden, sofern sie den vorgeschriebenen Qualitätsanforderungen entsprechen.

Auf dem Pflanzstreifen entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße (private Grünfläche) im Osten des Teilgebiets D (Bezeichnung P 8 im landespflegerischen Planungsbeitrag) - ist eine Grünfläche anzulegen. Hier sind Gehölzpflanzungen - bevorzugt nach der Artenliste 1 und 2 aus dem Anhang der textlichen Festsetzungen - vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

In der Planzeichnung sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises festgesetzt. Für Sie gelten folgende Bestimmungen:

An der mit I gekennzeichneten Stelle gilt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, ist hierzu ein von West nach Ost verlaufender Fußweg mit einer Breite von mindestens 2,0 m anzulegen (vgl. hierzu auch Abschnitt 5.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

An der mit II gekennzeichneten Stelle gilt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, ist hierzu eine von der Koblenzer Straße über die Stellplätze des Sondergebiets Baumarkt nach Südost bis zum Gebiet mit der Bezeichnung B verlaufende Fahrgasse freizuhalten, die eine Mindestbreite von 5,5 m aufweist und einen reibungslosen Pkw-Zweirichtungsverkehr ermöglicht. Dies gilt auch in den Bereichen, in denen die Fahrgasse innerhalb der überbaubaren Flächen verläuft.

Soweit das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb der überbaubaren Flächen realisiert wird und diese mit baulichen Anlagen bebaut werden, ist eine Mindestdurchfahrtshöhe (lichte Höhe) von 4,50 m freizuhalten.

1.8 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen (Anpflanzung: Bäume), sind einheimische Laubbäume I. Ordnung - entsprechend der Artenliste 1 aus dem Anhang zu den textlichen Festsetzungen - zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Soweit es aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist, darf von den eingezeichneten Baumstandorten um maximal 2 m abgewichen werden.

Die nach 8.1 zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Stammumfang 18 - 20 cm
- Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10 m oder mehr keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5 m mit zwei Kletterpflanzen - entsprechend der Artenliste 3 aus dem Anhang zu den textlichen Festsetzungen - zu bepflanzen. Die Pflanzlöcher sind mit wenigstens 0,3 m² Fläche zu dimensionieren.

Dachflächen von Flachdächern und schwach geneigten Dächern bis 15 ° Dachneigung, sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 8 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen. Dabei sind mindestens 80 % der begrünbaren Dachflächen zu begrünen. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Flächen mit einer Größe von weniger als 20 m².

Als Alternative für eine Dachbegrünung können ausnahmsweise auch zusätzliche Pflanzungen an anderer Stelle auf dem Grundstück vorgenommen werden. Hierzu ist pro 100 m² nicht überbaubarer bzw. nicht zu befestigender Fläche mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum - entsprechend der Artenliste 1 aus dem Anhang zu den textlichen Festsetzungen - zu pflanzen.

Stellplatzflächen (St) mit mehr als fünf Pkw-Stellplätzen, sind mit großkronigen hochstämmigen Laubbäumen - entsprechend der Artenliste 1 aus dem Anhang zu den textlichen Festsetzungen - in mindestens viermal verpflanzter Qualität zu überstellen. Dazu ist pro sechs Stellplätze mindestens ein einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Alle unter 8.1 bis 8.5 beschriebenen Bepflanzungen, sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Aus landespflegerischen und gestalterischen Gründen, sind vorwiegend Pflanzen aus den im Anhang abgedruckten Artenlisten zu verwenden.

1.9 Weitergehende Empfehlungen und Hinweise ohne Festsetzungscharakter sowie Hinweise auf andere Rechtsvorschriften

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Abtrag der obersten belebten Bodenschicht ist gesondert von anderen Erdbewegungen durchzuführen. Die Sicherung des Oberbodens hat so zu erfolgen, dass dieser am Rand des Plangebietes in ordnungsgemäßen Mieten aufgesetzt wird. Die Mieten dürfen nicht befahren werden. Bei längerer Lagerung sind die Mieten mit einer Gründsaat (beispielsweise Leguminosen) anzusäen.

Der Baubetrieb hat so zu erfolgen, dass keine Flächen durch auslaufende Betriebsstoffe der Baufahrzeuge in deren Ruhezeiten belastet werden können. Abstellflächen dieser Baufahrzeuge sind mit einer Folienwanne mit Erdabdeckung zu versehen. Die Baufahrzeuge müssen in den Ruhezeiten auf diesen Flächen abgestellt werden. Die Erddeckung wird nach Beendigung der Bauarbeiten unter Vorlage von Nachweisen auf eine ordentliche Deponie für solche belasteten Erden gebracht.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S.307 ber. GVBl. 1987 S.48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 08. April 1991 (GVBl. S.118)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° (alte Teilung) zulässig.

Flachdächer (Dächer mit einer Neigung von 0 bis 15° alter Teilung) sind nur zulässig, sofern diese gemäß den Bestimmungen des Kapitels 8.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen begründet werden.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude, sind als Putzfassaden oder in Sichtmauerwerk (beispielsweise Klinker- oder Kalksandstein) auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden.

Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang zulässig. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Zinkblechverkleidungen zugelassen werden.

Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement oder eloxierten Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 20 m, sind durch Fensterbänder, gut sichtbare Materialwechsel oder/und durch deutliche Vor- und Rücksprünge zu untergliedern. Die Gliederung muss aus Elementen von mindestens 1,0 m Breite bestehen und sich über mindestens 20 % der Länge der Fassade erstrecken. Vor- und Rücksprünge müssen mindestens 0,5 m betragen. Glasbänder können auch flächenbündig angeordnet werden.

2.1.3 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude, Nebengebäude, Garagen und Parkdecks sowie für außenliegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig.

Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von zulässigen anderen Fassaden- und Wandmaterialien (beispielsweise Klinker, Zinkblech oder ähnliches).

Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

2.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 m² auf jeder Fassade nicht überschreiten.

Durch Werbeanlagen darf die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschritten werden. Soweit Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern angebracht werden, dürfen sie eine Bauhöhe von 1,0 m nicht überschreiten.

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

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von fünf Meter, gemessen über dem tatsächlichen Gelände nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Fahnen. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instandzuhalten, sofern sie nicht als Betriebsfläche benötigt werden.

Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der straßenseitigen Baugrenze sowie der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Im Vorgartenbereich sind freistehende Abfallbehälter und Müllboxen unzulässig. Müllbehälter sind in Gebäuden oder gestalterisch in andere Anlagen integriert oder an sonstiger Stelle auf den Grundstücken unterzubringen.

2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen nur in transparenter Ausführung (beispielsweise Maschendrahtzaun oder ähnliches) bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Dies gilt nicht für das Teilgebiet mit der Bezeichnung A.

Ausnahmsweise können auch andere Einfriedungen der Vorgärten zugelassen werden, sofern dies aus städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten vertretbar ist und sich die Einfriedung am Bestand orientiert und in die Umgebung einfügt.

3 Anhang zu den Festsetzungen

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans:

3.1.1 Artenliste 1 (Bäume)

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fagus sylvatica* Rotbuche (nur bei sehr breiten Beständen)
- *Fraxinus excelsior* Gewöhnliche Esche
- *Prunus avium* Wildkirsche
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Sorbus torminalis* Elsbeere
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Ulmus minor* Feldulme
- Sowie hochstämmige Obstbäume, insbesondere traditionelle und regionalspezifische Arten der Zwetschge, Kirsche sowie Apfel und Walnuss.

3.1.2 Artenliste 2 (Sträucher)

- *Berberis vulgaris* Berberitze
- *Cornus sanguinea* Hartriegel
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster
- *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rhamnus catharticus* Echter Kreuzdorn
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Salix caprea* Salweide
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

3.1.3 Artenliste 3 (Fassaden- und Dachbegrünung)

- *Hedera helix* Efeu
- *Polygonum aubertii* Knöterich
- *Clematis vitalba* Gewöhnliche Waldrebe
- *Lonicera caprifolium* Jelängerjelieber
- *Parthenocissus tricuspidata* Veitchii
Wilder Wein/Kletterwein
- *Polygonum aubertii* Schlingknöterich
- *Vitis vinifera* Echter Wein

3.1.4 Dach

Es kommen hier, je nach gewählter Substratdicke, insbesondere heimische Arten der Trocken- und Halbtrockenrasen in Frage, beispielsweise

3.1.5 Gräser:

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| ● Deschampsia caspitosa | Rasen-Schmiele |
| ● Festuca glauca | Blau-Schwingel |
| ● Festuca ovina | Schaf-Schwingel |
| ● Festuca rubra | Rot-Schwingel |
| ● Poa pratensis | Wiesen Rispengras |

3.1.6 Stauden:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| ● Sedum acre | Scharfer Mauerpfeffer |
| ● Sedum album | Weißer Fetthenne |
| ● Sedum sexangulare | Milder Mauerpfeffer |
| ● Sempervivum tectorum | Dachwurz |
| ● Thymus serpyllum | Sand-Thymian |

4 Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

4.1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in seiner Sitzung am 13. November 1989 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Christian-Sebastian-Schmidt-Straße / Im Machert / Koblenzer Straße / Im Mittelgesetz“ (nachfolgend kurz „Bebauungsplan Nr. 17“ genannt) beschlossen. Mit der Ausarbeitung des Plans wurde das Büro „isu“ - IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG - Technologiezentrum Kaiserslautern - beauftragt.

Die Aufstellung wurde erforderlich, um im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende städtebauliche Ordnung herbeizuführen. Dies ist aufgrund der Komplexität der anstehenden Probleme nur mit Hilfe eines verbindlichen Bauleitplans möglich.

Es ist beabsichtigt, insbesondere eine Entschärfung der durch das enge Nebeneinander von industrieller Nutzung im Bereich des bestehenden Drahtwerks und der angrenzenden Wohnnutzung entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße entstandenen Konflikte zu erreichen und darüber hinaus die durch die Verkleinerung der Betriebsflächen der Firma entstandenen Entwicklungsspielräume sinnvoll zu nutzen.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), die 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 das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) sowie die Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307 ber. GVBl. 1987 S. 48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 118).

4.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Lahnstein (Stadtteil Niederlahnstein) in der Nähe der Stadtgrenze zu Koblenz (Stadtteil Horchheim). Im Osten verläuft die vierspurig ausgebaute Bundesstraße 42 in geringer Entfernung. Westlich tangiert die rechtsrheinische Bundesbahntrasse den Planungsraum. Der Bahnhof des Stadtteils Niederlahnstein ist in kurzer Distanz fußläufig erreichbar.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch die Christian-Sebastian-Schmidt-Straße (einschließlich) im Osten, die Straße Im Machert (einschließlich) im Süden, die Koblenzer Straße (einschließlich) im Westen und die Straße Im Mittelgesetz (einschließlich) im Norden.

Die Lage und Größe gehen aus der unten abgebildeten Übersichtskarte (M. 1:25.000) hervor.

4.3 Beschreibung des Planungsgebietes

4.3.1 Lage und Größe sowie verkehrliche Anbindung

Der Bebauungsplan Nr. 17 erstreckt sich auf ein Areal von ca. 10,2 ha Größe im Norden von Niederlahnstein. Die Industriestraße verläuft im nördlichen Teil des Geltungsbereichs und dient als Zubringer zur B 42. Die Umgebung ist recht heterogen. Während im Osten - zwischen dem Plangebiet und der B 42 - sowie im Norden vorwiegend Wohnhäuser anzutreffen sind, ist die westliche Nachbarschaft eher gewerblich geprägt. Im Süden grenzen gemischte Bauflächen an.

Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut. Der Bahnhof befindet sich in einer Distanz von wenigen hundert Metern. Im Plangebiet existiert ein eigener Industriegleisanschluss. Die B 42 ist über die Industriestraße auf kurzem Weg zu erreichen. Von hier aus sind Verknüpfungen in alle Himmelsrichtungen, im Zuge des gut ausgebauten Fernstraßennetzes vorhanden. Als innerörtliche Verkehrsverbindungen besitzen die Koblenzer Straße (Richtung Lahnstein) sowie die nördliche Verlängerung der Industriestraße (Richtung Koblenz-Horchheim) die größte Bedeutung.

4.3.2 Ausgangssituation und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet war in der Vergangenheit überwiegend industriell bzw. gewerblich genutzt. Nach schrittweiser Verkleinerung eines größeren Drahtwerks, fielen Teilbereiche brach. Im Norden - an der Einmündung der Koblenzer Straße in die Industriestraße - entstand schließlich ein Verbrauchermarkt.

Die Drahtwerke benötigen heute nur noch einen Teil der ehemaligen Betriebsflächen. Es ist beabsichtigt, den Produktionsablauf hier rationeller zu gestalten und die bestehenden Hallen zum Teil durch neue Gebäude zu ergänzen. Die freigewordenen Flächen im Norden und Nordosten wurden zwischenzeitlich an eine Firmengruppe übertragen, die hier einen Baumarkt mit ca. 7.000 m² Geschossfläche sowie überdachten und nicht überdachten Freilager- und Ausstellungsflächen, einer Tankstelle, einem Reifencenter und einer Waschstraße errichten möchte. Das erforderliche raumplanerische Verfahren gemäß § 18 des Landesplanungsgesetzes wurde bereits durchgeführt. Das Vorhaben ist danach mit den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar.

Die für den Baumarkt benötigten Flächen sind derzeit ungenutzt und liegen seit einiger Zeit brach. Nach den Ergebnissen des landespflegerischen Bestandsplans hat sich hier zwischenzeitlich eine Ruderal-Vegetation gebildet, die als Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten dient. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um besonders wertvolle Bestände, da sich eine entsprechende Fauna und Flora - gleiche Rahmenbedingungen vorausgesetzt - voraussichtlich auf allen Flächen, die einige Zeit sich selbst überlassen werden, in ähnlicher Weise bilden wird. Gleiches trifft im Grundsatz auch für den Bereich des Plangebiets zu, der zwischen der Straße Im Mittelgesetz und der Industriestraße liegt.

Die Flächen innerhalb des Betriebsgeländes des Drahtwerks sind fast völlig versiegelt und insofern aus landespflegerischen Gesichtspunkten nicht von Bedeutung. Das Areal ist größtenteils mit Hallen und sonstigen Produktionsgebäuden bestanden. Die nicht überbauten Flächen dienen als Lager-, Abstell- und Rangierflächen. An der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße befindet sich das Verwaltungsgebäude der Firma.

Im Hinblick auf das Stadtbild weist das Plangebiet derzeit erhebliche Defizite auf. Sowohl das Werksgelände (Drahtwerk) als auch die übrigen Flächenanteile (Verbrauchermarkt und Brachflächen) sind aus gestalterischen Gesichtspunkten negativ zu bewerten. Auch die Straßenräume bedürfen dringend einer umfassenden Neuordnung, da sie nicht mehr den heutigen Anforderungen an Gestalt und Funktion entsprechen. Insbesondere den Bedürfnissen des nicht-motorisierten Verkehrs wird kaum Rechnung getragen. Eine markante Begrünung fehlt völlig.

4.3.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Das zur Disposition stehende Gelände ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein größtenteils als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Der Bereich zwischen der Straße Im Mittelgesetz sowie der Industriestraße ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB ist derzeit nicht gewährleistet, da für den geplanten Baumarkt aufgrund seiner Großflächigkeit ein Sondergebiet festgesetzt werden muss. Die Flächen des Drahtwerks werden als Gewerbegebiete (GE) ausgewiesen. Zwischen dem verbleibenden Gelände und der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße soll ein Gebiet mit Dienstleistungsbetrieben, Büro-, Verwaltungsgebäuden und ähnliches entstehen, für das im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt ist. Nördlich der Industriestraße ist ein Mischgebiet (MI) vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird gegenwärtig fortgeschrieben. Die Planentwürfe hierzu liegen vor. Ihnen wurde von den Gremien der Stadt zugestimmt. Die Landesplanerische Stellungnahme wurde bereits beantragt.

4.4 Anlass der Planung

Ausgangspunkt der Planung war der bereits länger bestehende Konflikt zwischen den verschiedenartigen Nutzungen im Plangebiet sowie in dessen Umgebung. Aufgrund der Nähe eines Gewerbebetriebes (Drahtwerk) zu verschiedenen störepfindlichen Bereichen mit einem großen Anteil an Wohnbebauung wurde eine umfassende Neuordnung der aus vielerlei Gesichtspunkten unbefriedigenden Situation erforderlich.

Bedingt durch die Verkleinerung des Drahtwerks und die hieraus resultierende Freisetzung von Flächen im Norden und Nordosten des Untersuchungsraums, bot sich zudem die Chance einer zukunftsorientierten Planung, die einerseits zu einer Verminderung der bestehenden Immissionskonflikte beitragen, andererseits aber auch eine deutliche gestalterische Verbesserung herbeiführen soll.

Die Stadt Lahnstein will mit der vorliegenden Planung einen entscheidenden Beitrag zur Entschärfung der bestehenden Gemengelage leisten und eine langfristige Stabilisierung der Drahtwerke und der angrenzenden Wohn- und Mischnutzung herbeiführen. Aufgrund der vielschichtigen Probleme ist dies nur mit Hilfe eines verbindlichen Bauleitplans möglich.

4.5 Planungsziel

Ziel der Planung ist es, einen gerechten Interessenausgleich zwischen den ökonomischen Bedürfnissen des bestehenden Gewerbebetriebs mit seinen zahlreichen Zwangspunkten einerseits und den Wünschen der Bevölkerung in der Umgebung andererseits herbeizuführen. Außerdem soll der Bebauungsplan Nr. 17 den öffentlichen Interessen gerecht werden, indem er die Ansiedlung eines großflächigen Baumarktes mit Tankstelle und Waschstraße ermöglicht. Entsprechende Einrichtungen sind derzeit im Rahmen eines größeren Baukomplexes im Zentrum von Oberlahnstein angesiedelt. Eine angemessene städtebauliche Entwicklung ist hier in Zukunft nur möglich, wenn Baumarkt und Tankstelle ausgelagert werden können, da sie durch ihren großen Flächenbedarf sowie das erzeugte Verkehrsaufkommen erheblichen Einfluss auf die Innenstadtentwicklung haben und die planerischen Zielvorstellungen derzeit blockieren.

Der Bebauungsplan Nr. 17 soll darüber hinaus das Anliegen einer Attraktivierung des nördlichen Teils von Niederlahnstein stützen, der bislang überwiegend durch die hier angesiedelten Gewerbe- und Industriebetriebe geprägt war und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vielfach nicht genügte. Die notwendige Verbesserung bezieht sich dabei sowohl auf allgemeine städtebaulich-gestalterische Aspekte als auch auf die Belange des Naturschutzes, der Landespflege sowie des Immissionsschutzes, wo weitreichende Verbesserungen angestrebt werden.

Der Plan soll nicht zuletzt auch zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen der Menschen beitragen, die in der Nachbarschaft des Plangebietes leben und arbeiten, da sie derzeit durch zahlreiche Störungen beeinträchtigt werden. Zu nennen sind insbesondere der Straßen- und Eisenbahnverkehr, die vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe, der Zustand der Straßen und Freiräume, die mangelnde Durchgrünung und ähnliches.

4.6 Grundzüge der Planung

4.6.1 Planungsgrundsätze

Die Planung zum Bebauungsplan Nr. 17 geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Der Bebauungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln,
- im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen und den Wohn- und Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung umfassend Rechnung tragen,
- vorhandene Störungen des Orts- und Landschaftsbilds beseitigen oder vermindern sowie eine nachhaltige Verbesserung der Stadtgestalt herbeiführen,
- den Bedürfnissen der Wirtschaft Rechnung tragen und einem weiteren Abbau von Arbeitsplätzen entgegenwirken,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Flächen, die derzeit unversiegelt sind, nur im unbedingt notwendigen Umfang für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch nehmen,
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen.

Der Bebauungsplan dient in seiner Gesamtheit der Verbesserung der Lebensverhältnisse in der Stadt Lahnstein und trägt zu einer weiteren wirtschaftlichen Stabilisierung und Sicherung der Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung bei.

4.6.2 Erläuterung der Planungsidee

Der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Lahnstein wurde unter der Vorgabe entwickelt, hier einen Gewerbestandort zu sichern, weitere wirtschaftliche Entwicklungsspielräume zu schaffen und gleichzeitig zu einer Verminderung der durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten bedingten Konflikte beizutragen. Dabei wurde von Anfang an auf einen möglichst gerechten Ausgleich der verschiedenartigen Interessen geachtet.

4.6.3 Grundkonzeption

Die Grundkonzeption unterscheidet im wesentlichen vier Zonen:

- Der nördliche Teil des Geltungsbereichs - zwischen der Straße Im Mittelgesetz und der Industriestraße wird künftig einer Mischnutzung zugeführt. Der Bebauungsplan sieht vor, hier neben weiteren Wohngebäuden auch Betriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht stören.
- Die Fläche kann damit als Pufferzone zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Norden und der Industriestraße bzw. den südlich angrenzenden Nutzungen angesehen werden. Die Bebauung selbst ist so konzipiert, dass sie aufgrund der gemischten Struktur eine geringere Schutzbedürftigkeit besitzt als die nördlich angrenzenden Wohngebäude und somit unempfindlicher gegenüber eventuellen Störungen durch Verkehrsgeräusche oder die geplanten gewerblichen Nutzungen ist. Die Ausweisung eines Wohngebiets verbietet sich an dieser Stelle aufgrund der bestehenden Geräuschbelastung, da die als Maßstab für einen angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschmissionen heranzuziehenden Orientierungswerte für Wohngebiete hier nur durch weitreichende Schallschutzvorkehrungen eingehalten werden können.

- Südlich anschließend sind Sondergebiete vorgesehen, in denen die Unterbringung eines Baumarktes sowie einer Tankstelle, einer Waschstraße und eines Reifencenters mit allen benötigten Nebeneinrichtungen geplant ist und der bestehende Verbrauchermarkt rechtlich abgesichert wird.
- Im Nordosten soll durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße eine Abschirmung des Sondergebiets (Baumarkt) bzw. des Drahtwerks gegenüber dem Mischgebiet im Osten erreicht werden, das faktisch eher einem Wohngebiet entspricht und insofern eine hohe Schutzbedürftigkeit gegen Immissionen besitzt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor, in dem vornehmlich Dienstleistungsunternehmen, Büro-, Verwaltungsgebäude und ähnliches untergebracht werden können. Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, können ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für Wohnungen für Betriebsinhaber, Bereitschaftspersonen usw..
- Eine entsprechende Bebauung kann einen wertvollen Beitrag zur Verminderung der bestehenden Beeinträchtigungen leisten, die insbesondere durch die Drahtwerke hervorgerufen werden. Die Pufferwirkung wird durch die gewählte Form der überbaubaren Flächen unterstützt.
- Der südliche Teil des Plangebiets dient weiterhin der Unterbringung des Drahtwerks und wird dieser Nutzung gemäß als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Einschränkung der zulässigen Emissionen ist aufgrund der Nachbarschaft schutzbedürftiger Gebiete (Gemengelage) in Teilbereichen erforderlich. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher und sonstiger Anlagen im Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb sind jedoch auch dann zulässig, wenn diese an sich nur in einem Industriegebiet zulässig wären. Dies gilt nur, soweit sich hierdurch keine Erhöhung der Emissionen der Anlage oder Teilflächen hiervon ergibt. Damit wird der wirtschaftlichen Notwendigkeit Rechnung getragen, dem bestehenden Drahtwerk einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für die Zukunft einzuräumen, sofern sich dies nicht negativ auf die Umgebung auswirkt.

4.6.4 Äußere Verkehrsanbindung

Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt in der Hauptsache über die Industriestraße in Richtung Osten. Von hier aus ist die B 42 mit ihren zahlreichen Verknüpfungen in alle Richtungen erreichbar (Auffahrt in unmittelbarer Nähe des Plangebiets). Von hier besteht zusätzlich eine Anbindung zum Zentrum von Lahnstein. Dieses ist im übrigen auch über die Koblenzer Straße anzufahren, die in dieser Beziehung jedoch eine geringere Verkehrsbedeutung besitzt. Der Koblenzer Stadtteil Horchheim ist direkt über die nördliche Verlängerung der Industriestraße zu erreichen.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof von Niederlahnstein ist eine gute ÖPNV-Anbindung gegeben. Dies ist vor allen Dingen für die Beschäftigten der im Plangebiet arbeitenden Menschen von Bedeutung.

4.6.5 Innere Verkehrserschließung

4.6.5.1 Straßenverkehrsflächen

Gemäß den Verkehrserfordernissen bilden künftig die Industriestraße und die Koblenzer Straße das Rückgrat des inneren Verkehrssystems. Die Industriestraße wurde erst vor einigen Jahren ausgebaut und entspricht in vollem Umfang den heutigen Anforderungen. Die Koblenzer Straße soll hingegen ausgebaut werden, da die derzeitige Fahrbahndecke in einem sehr schlechten Zustand ist.

Die Hauptanbindung des Drahtwerkes sowie die Zufahrt zum Parkplatz des Verbrauchermarkts über die Koblenzer Straße bleiben bestehen. Die Andienung des Baumarkts sowie die Zu- und Abfahrt zu und von dessen Parkplatz erfolgen über die Industriestraße sowie über die Koblenzer Straße.

Hinsichtlich der Verkehrsströme, die künftig aufgrund des Baumarkts zu erwarten sind, wurden umfangreiche Untersuchungen angestellt und verschiedene Varianten diskutiert. In einer Verkehrsbeurteilung von Prof. Dr. W. Stüttgen wurden schließlich drei Alternativen der Verkehrsführung zum Baumarktgelände näher beleuchtet. Variante 1 sah dabei vor, den Andienungsverkehr (Zu- und Abfahrt) über die Industriestraße zu leiten und den Kundenverkehr (Zu- und Abfahrt) ausschließlich über die Koblenzer Straße zu führen. In Variante 2 wurde zugrunde gelegt, dass die Industriestraße für den Andienungsverkehr sowie als Haupt-Kundenzufahrt genutzt wird und die Koblenzer Straße als zusätzliche Einfahrt zum Baumarktgelände sowie als einzige Abfahrt dient. Als Variante 3 wurde definiert, dass die Kundenzufahrt über die Koblenzer Straße erfolgt und die Kundenabfahrt sowie der Andienungsverkehr über die Industriestraße abgewickelt werden.

Die verkehrstechnischen Berechnungen belegen die unterschiedlichen Auswirkungen der drei Modelle. Als das innerbetrieblich (für den Baumarkt) günstigste wurde Variante 1 eingestuft. Im Hinblick auf die Belastung der Koblenzer Straße ergeben sich jedoch Nachteile durch die erhebliche Verkehrszunahme, die eine Kundenein- und -ausfahrt mit sich bringen würde. Variante 2 weist zwar Nachteile im Verkehrsfluss auf dem Baumarktgelände auf, hat aber in bezug auf die Belastung an den verschiedenen Knotenpunkten sowie die Verkehrszunahme in der Koblenzer Straße Vorteile gegenüber den beiden anderen Alternativen. Variante 3 wurde hinsichtlich der innerbetrieblichen Verkehrsabläufe als nicht funktionstüchtig eingestuft und weist gegenüber den beiden anderen Modellen keine Vorteile mit Blick auf die äußere Verkehrsverteilung und -belastung auf. Daher hat sich die Stadt in Abwägung aller Vor- und Nachteile für die zweite Variante (Andienungsverkehr sowie Haupt-Kundenzufahrt über die Industriestraße, Kundenabfahrt sowie untergeordnete Kundenzufahrt über die Koblenzer Straße) entschieden. Sie bringt für das öffentliche Verkehrsnetz die geringsten negativen Wirkungen mit sich und hat im Hinblick auf die Verkehrsflüsse im Bereich des Baumarktes nur unwesentliche Nachteile. Diese werden weniger stark gewichtet als die Vorteile für die Verkehrsabwicklung und die Verkehrssicherheit auf dem öffentlichen Straßennetz.

Die Erreichbarkeit der entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße geplanten Einrichtungen (eingeschränktes Gewerbegebiet mit Büros, Dienstleistungen, Verwaltungsgebäuden etc.) ist über das Gelände des Baumarkts mit Anbindung an die Industriestraße gegeben. Die Absicherung erfolgt über die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Von der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße aus

sind hier nur Eingänge, nicht jedoch Zufahrten vorgesehen, um keinen unnötigen Verkehr hervorzurufen, der im Bereich der angrenzenden Wohngebäude zu zusätzlichen Störungen führen würde. Die diesbezüglichen Vorstellungen werden im Bebauungsplan entsprechend umgesetzt (beispielsweise Flächen ohne Einfahrten).

Die Christian-Sebastian-Schmidt-Straße sowie die Straße Im Machert werden ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Über den endgültigen Ausbau liegen noch keine Planungen vor. Eine planungsrechtliche Festlegung bestimmter Gestaltungsvorstellungen wird daher zum jetzigen Zeitpunkt als nicht sinnvoll angesehen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Die Planungskonzeption geht davon aus, dass die bestehenden Wohngebiete möglichst störungsfrei gehalten werden sollen. Die Straße Im Mittelgesetz soll daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325/326 StVO) ausgewiesen werden. Sie dient in Zukunft ausschließlich dem Anliegerverkehr und ist so ausgelegt, dass eine Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer im Sinne einer Mischfläche gegeben ist.

4.6.5.2 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Bereich des Baumarktgeländes wird die Haupterschließung von der Koblenzer Straße aus als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen. Dies ist erforderlich, um hier eine dauerhafte Anbindung der neu geplanten Gebäude entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße zu gewährleisten. Diese sollen nicht aus Richtung Osten sondern ausschließlich aus Westen angefahren werden können. Aufgrund der Geländeverhältnisse (Böschung in Richtung Christian-Sebastian-Schmidt-Straße) ist es möglich, Parkplätze in Form sog. Parkpaletten oder halb versenkter Parkhäuser unterhalb der eigentlichen Gebäude (im Hangbereich) unterzubringen. Von dort aus sind Zugänge zu den Baukörpern möglich.

Die entsprechende Ausweisung hält die Möglichkeit offen, ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere innere Erschließung in Richtung Süden anzubieten, falls dies aufgrund weiterer Veränderungen innerhalb des Drahtwerks erforderlich werden sollte.

4.6.5.3 Flächenanteil der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließungsflächen (incl. Straßenverkehrsgrün) haben mit ca. 18.000 m² einen Anteil von rund 17,6 % an der Gesamtfläche des Baugebiets. Dies ist ein geringer Wert, der dokumentiert, dass die Planung eine äußerst sparsame Dimensionierung der öffentlichen Flächen gewährleistet.

4.7 Bebauungskonzept

4.7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Begrenzung der Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Bebauungskonzeption geht von einer weitgehenden Bebauung des bestehenden Industriegeländes aus, wobei die jetzigen Baukörper erhalten bleiben und durch neue

Hallen ergänzt werden können. Die Begrenzung der Höhenlage orientiert sich am Bestand. Eine wesentliche Veränderung des Anteils der versiegelten Flächen ist nicht zu erwarten, da das Werksgelände bereits heute fast vollständig versiegelt ist.

Der Verbrauchermarkt wird in seiner momentanen Form festgeschrieben, wobei geringe Entwicklungsspielräume für bauliche Anpassungen erhalten bleiben.

Der Baumarkt soll, da er an einer exponierten Stelle am Ortseingang liegt, so ausgeführt werden, dass er eine Verbesserung der räumlichen Wirkung gewährleistet (sog. Raumkantenschließung) und die dahinter liegenden Bereiche (Lagerflächen, Andienung, Tankstelle usw.) abschirmt. Hierdurch wird eine gestalterische Verbesserung erreicht. Die überbaubaren Flächen werden so ausgewiesen, dass der Markt in der geplanten Größe realisiert werden kann und geringfügige Veränderungen möglich bleiben. Eine Anpassung der Höhenentwicklung an die Umgebung (Festschreibung maximaler Trauf- bzw. Gebäudehöhen) stellt die Einbindung in die Umgebung sicher. Aufgrund der zahlreichen Nebenanlagen (Tankstelle, Waschstraße, Stellplätze usw.) ist eine weitgehende Versiegelung der zur Verfügung stehenden Flächen zu erwarten.

Hiervon sind auch derzeit unversiegelte Böden betroffen. Ein Ausgleich hierfür ist innerhalb des Baugebiets zum größten Teil möglich. Die unter Punkt 6 und 8 der textlichen Festsetzungen getroffenen Maßnahmen bewirken bereits eine Verbesserung der Ausgleichsbilanz, die über den gegenwärtigen Zustand des Plangebiets bzw. die zukünftige Entwicklung ohne verbindliche Bauleitplanung weit hinaus geht.

Die Bebauung entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße soll in Form eines Gebäuderiegels mit Nord-Süd-Orientierung eine Abschirmung der vorhandenen Wohnbebauung vom Drahtwerk erreichen. Hierdurch lassen sich die Immissionen (insbesondere Geräusche), die durch den Betrieb hervorgerufen werden, entscheidend verringern. Außerdem ist eine optische Aufwertung gegeben. Es war erforderlich, die Höhenlage der Baukörper so zu begrenzen, dass der Blick auf das Rheintal weiterhin ohne wesentliche Einschränkungen gewährleistet bleibt. Die notwendigen Stellplätze wurden unterhalb der Baukörper (im Hang versteckt) untergebracht. Als Nutzungen der Hauptbaukörper sind Büros, Praxen, Dienstleistungsunternehmen, Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe ohne Emissionen und ähnliches denkbar. Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend formuliert.

Zwischen der Industriestraße und der Straße Im Mittelgesetz ist ebenfalls eine abschirmende Bebauung geplant. Hier ist eine Durchmischung von Wohnen und kleineren nicht störenden Betrieben im Sinne eines Mischgebiets vorgesehen. Mit der Bebauung soll ebenfalls eine gestalterische Aufwertung am Ortseingang sowie eine Abschirmung der dahinter liegenden Wohnbebauung erreicht werden. Die Gebäude selbst sind durch entsprechende Schallschutzfenster vor den Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs zu schützen, sofern dies aufgrund der konkreten Nutzung erforderlich wird.

4.7.2 Bauweise

Nur in einem Teilgebiet des Bebauungsplans - nämlich im zuvor beschriebenen Mischgebiet - wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. In allen übrigen Teilen wird auf die Ausweisung einer Bauweise verzichtet, da entsprechende Reglementierungen aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich sind.

4.7.3 Grundstücksgrößen

Die Größe der Grundstücke ist aufgrund der verschiedenartigen Nutzungen sehr unterschiedlich.

Während die gewerblichen Betriebe sehr große Grundstücke verlangen, soll insbesondere im Bereich der Neubebauung zwischen der Industriestraße und der Straße Im Mittelgesetz durch eine kleinteiligere Parzellierung ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden. Hier ist eine verdichtete Bauweise in Form von kompakten Kleinbetrieben, Mehrfamilienhäusern oder entsprechenden Mischformen vorgesehen.

4.7.4 Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Flächen für Garagen und Stellplätze sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den eigens hierfür ausgewiesenen Flächen anzuordnen. Auf diese Weise wird einer übermäßigen Versiegelung entgegengewirkt.

Im Bereich der geplanten Bebauung im Norden des Plangebiets (Mischgebiet zwischen Industriestraße und Straße Im Mittelgesetz) sind nur geringe Flächenanteile für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Öffentliche Stellplätze können innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung realisiert werden. Außerdem sind auf den privaten Grundstücken Flächen für Stellplätze vorgesehen.

Auf dem Gelände des Baumarktes hingegen sind großflächige Parkplätze erforderlich. Ein Teil der notwendigen Stellplätze wird in Form konventioneller Parkplätze ohne Überdachung vorgesehen. Ein weiterer Teil ist im Hangbereich parallel zur Christian-Sebastian-Schmidt-Straße geplant. Wegen der günstigen Geländeverhältnisse können hier zum Teil zwei Parkebenen in Form eines Parkdecks übereinander angeordnet werden. Darüber (ebenerdig zur Christian-Sebastian-Schmidt-Straße) liegen die eigentlichen Baukörper. Die Erschließung dieser Stellplätze erfolgt ausschließlich über die Koblenzer Straße und die Fläche des Baumarktes. Sie ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Der vorhandene Parkplatz des Verbrauchermarktes bleibt unverändert bestehen. Auch bei den Drahtwerken sollen im Hinblick auf die Stellplatzkonzeption keine Veränderungen vorgenommen werden (kleiner Parkplatz an der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße im Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes, ansonsten Parken außerhalb des Plangebiets an der Koblenzer Straße).

4.7.5 Grünkonzept

Wegen der zur Zeit fast völlig fehlenden Begrünung kommt der grünordnerischen Einbindung des Plangebiets im Zuge der Bebauungsplanung besondere Bedeutung zu.

Mit der Festsetzung von Grünflächen, Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird sichergestellt, dass der gesamte Geltungsbereich - insbesondere entlang der öffentlichen Straßenräume - in ausreichendem Maße durchgrünt wird.

Insbesondere entlang der Industriestraße sind einzelne Baumstandorte vorgegeben, die mit Straßenbäumen zu bepflanzen sind. Durch zusätzliche textliche Festsetzungen wird zudem eine Mindestvorgabe hinsichtlich der Begrünung von Parkplätzen, von Dach- und Fassadenflächen usw. gemacht.

Pflanzlisten, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, regeln die Anforderungen an die Mindestbepflanzung und schreiben vor, welche Arten verwendet werden sollen. Bei Bepflanzungen, die über diesen Mindestumfang hinausgehen, sollten vorwiegend einheimische Laubbäume verwendet werden. Dem Grundstückseigentümer ist hier jedoch ein genügender Gestaltungsspielraum gegeben, da er in seiner Wahlmöglichkeit lediglich im Hinblick auf die Mindestanforderungen zur Durchgrünung eingeschränkt wird.

Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen regeln überdies die Anlage von Vorgärten, Stellplätzen usw., um die Versiegelung der Grundstücke so weit wie möglich einzuschränken und außerdem einen harmonischen Gestaltungsrahmen innerhalb des Plangebiets zu schaffen.

Mit der Freihaltung von Zäsuren zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen werden schädliche Umwelteinwirkungen vermindert. Die entsprechenden Bereiche bilden die Grundlage für die grünordnerische Gliederung des Geltungsbereichs.

Die im Plan sowie in den textlichen Festsetzungen definierten Maßnahmen stellen sicher, dass Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, die durch die Planung verursacht werden, so gering wie möglich ausfallen und verbleibende Nachteile innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Kompensations- oder Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan selbst eine Ausgleichsbilanz aufweist, die eine deutliche Verbesserung gegenüber einer Entwicklung ohne verbindliche Bauleitplanung bewirkt.

Der landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan formuliert genauere Vorgaben hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, die weitgehend in den Bebauungsplan integriert wurden. Von Seiten der Unteren Landespflegebehörde ging diesbezüglich während der öffentlichen Auslegung keine fristgerechte Stellungnahme ein, so dass von einer allgemeinen Zustimmung zur Planung auszugehen ist.

4.7.6 Sonstiges

Wegen der hohen Anforderungen an die Gestaltung des Baugebiets aufgrund seiner Lage im Stadteingangsbereich von Niederlahnstein, enthält der Bebauungsplan neben den planungsrechtlichen auch zahlreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Diese beziehen sich auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, auf die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (vgl. vor) sowie die Einfriedungen und Abgrenzungen der Grundstücke.

Besonderer Wert wird dabei auf die Fassaden und deren Gliederung sowie die Dachflächen gelegt, weil hierdurch das äußere Erscheinungsbild des Plangebiets in erheblichem Maße geprägt wird. Daneben sind auch die Farbgebung und ähnliches rahmensetzend geregelt, um eine Einheitlichkeit in Formgebung und Materialwahl zu erreichen, die sich auf die Bestrebungen zur Verbesserung des äußeren Erscheinungsbilds des Plangebiets gründet. Bestimmungen zur Anbringung von Werbeanlagen sowie Regelungen hinsichtlich deren Größe verhindern ein aus stadtge-

stalterischen Überlegungen nicht wünschenswertes Ausufernd von Reklametafeln und sonstigen Werbeträgern.

Die Baufreiheit wird durch die vorgenannten Festsetzungen nur im unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum des Einzelnen innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist so groß, dass individuelle Wünsche - sofern sie nicht das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes beeinträchtigen oder das Stadtbild stören - verwirklicht werden können und die freie Entfaltung der persönlichen Vorstellungen möglich bleibt.

4.7.7 Erläuterung einzelner Festsetzungen

4.7.7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

Die Teilgebiete mit der Bezeichnung A1 und A2 sind als Gewerbegebiet gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 10 BauNVO festgesetzt. Hier sind Gewerbebetriebe aller Art - ausgenommen Einzelhandelsbetriebe - sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher und sonstiger Anlagen im Zusammenhang mit dem vorhandenen Betrieb (Drahtwerk) oder seinem Rechtsnachfolger zugelassen werden, sofern hierdurch keine Erhöhung der Emissionen des Betriebs oder der betroffenen Teilfläche einhergeht.

Auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden.

Alle übrigen Nutzungen sind unzulässig.

Mit den vorgenannten Festsetzungen will die Stadt Lahnstein die typische Charakteristik des Baugebietes erhalten, das in wesentlichen Teilen von den traditionellen Produktionsanlagen des vorhandenen Drahtwerks geprägt wird. Neben den eigentlichen Werkshallen gehören auch Lagerhallen sowie offene Lagerflächen zu den derzeit vorhandenen Nutzungen.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher und sonstiger Anlagen im Zusammenhang mit dem Drahtwerk soll zudem der wirtschaftlichen Notwendigkeit Rechnung getragen werden, dem Betrieb auch dann einen Entwicklungsspielraum einzuräumen, wenn die beabsichtigten Maßnahmen an sich in einem Gewerbegebiet nicht mehr zulässig wären. Auf diese Weise kann sich der alteingesessene Betrieb innerhalb der gegebenen Gemengelage in einem für die Nachbarschaft unschädlichen Rahmen fortentwickeln, ohne dass diese Möglichkeit bei völliger Veränderung der Nutzung auch für andere Betriebe gegeben ist. Räumt die bestehende Firma also den Standort, obliegt der Nachfolger einem strengeren Maßstab hinsichtlich der möglichen Nutzungen.

Für die Teilfläche A2 sind zu den zuvor genannten Einschränkungen auch Festsetzungen in bezug auf die zulässige Schallabstrahlung der Teilfläche formuliert.

Dies erscheint im Rahmen der Bemühungen um einen möglichst weitreichenden Immissionsschutz erforderlich, da die Fläche als Puffer zwischen der uneingeschränkt emittierenden Fläche A1 und dem (faktischen) Wohngebiet entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße liegt und diese Funktion nur erfüllen kann, wenn hier nicht die gleichen Geräuschemissionen entstehen wie auf dem übrigen Werksgelände. Zudem ist die Teilfläche derzeit nur zu einem geringen Teil bebaut, sodass weitergehende Anforderungen im Zuge eventueller Erweiterungsbauten zumutbar sind, da der Stand der Technik heute einen wesentlich verbesserten Schallschutz ermöglicht als zur Entstehungszeit der vorhandenen Teile des Drahtwerkes.

Einzelhandelsbetriebe wurden auf beiden Teilflächen (A1 und A2) ausgeschlossen, um einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen, welches aus städtebaulicher Sicht zahlreiche negative Folgen haben würde, vorzubeugen und zudem Nachteile für die Entwicklung der Innenstadt (insbesondere Kaufkraftabfluss und damit verbundene negative städtebauliche Folgewirkungen, wie etwa eine Verödung bestehender Einkaufsbereiche) zu verhindern.

Das Teilgebiet mit der Bezeichnung B wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt. Hier sind lediglich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören - ausgenommen Einzelhandelsbetriebe - sowie öffentliche Betriebe sind ebenso wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Alle übrigen Nutzungen sind unzulässig.

Die beschriebenen Festsetzungen dienen dazu, das Spektrum der Betriebe und Anlagen, die sich auf der Teilfläche ansiedeln können, so einzuschränken, dass hierdurch keine weiteren Beeinträchtigungen für die bestehenden Wohnhäuser entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße entstehen können. Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient im Gegenteil sogar einer Reduzierung vorhandener Immissionen, indem es die östlich gelegenen Gebäude von den gewerblichen Anlagen auf dem Gelände der Drahtwerke abschirmt und so einen wirksamen Riegel zwischen die störepfindlichen Zonen und die Hauptemittenten legt.

Durch die Reglementierung der Zufahrt, die nur von Westen aus über das Baumarktgelände möglich ist, wird ein zusätzlicher Schutz für die Anwohner erreicht, indem eine Vermehrung des Verkehrsaufkommens in der Anwohnerstraße ausgeschlossen wird.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Bereich der Teilfläche dient dem gleichen Zweck und beugt den bereits beschriebenen unerwünschten städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstadt vor.

Das Teilgebiet mit der Bezeichnung C wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO Einzelhandel) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Hier sind gemäß den näheren Bestimmungen des Bebauungsplans Supermärkte für Nahrungs- und Genussmittel sowie Discountgeschäfte bestimmter Branchen zulässig, sofern deren Bruttogeschossfläche weniger als 1.200 m² beträgt. Außerdem können Dienstleistungsbetriebe in flächenmäßig untergeordnetem Umfang realisiert werden.

Das Sondergebiet soll der verbrauchernahen Versorgung der Umgebung dienen und einen Ausgleich für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben an anderer Stelle bieten. Mit ihrem direkten Anschluss an die Koblenzer Straße sowie die Industriestraße liegt die Fläche im Gegensatz zu den südlichen Teilen des Plangebiets verkehrsgünstig und ist insofern für die festgeschriebene Nutzung gut geeignet. Zudem soll hier der notwendige Abstand der gewerblichen Bauflächen im Süden gegenüber dem Mischgebiet mit anschließender Wohnbebauung im Norden sichergestellt werden, um Immissionskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen vorzubeugen.

Die Beschränkung auf ein Warensortiment, mit der Festlegung auf Artikel des täglichen, nicht spezialisierten Bedarfs, wurde erforderlich, um an dieser Stelle keine Fachmärkte und sonstige Einrichtungen entstehen zu lassen, die Kaufkraft aus der Innenstadt abziehen und damit unerwünschte städtebauliche Folgen nach sich ziehen. Ein Ergänzungsangebot durch kleinere Dienstleistungsunternehmen in untergeordnetem Umfang, wie etwa ein Friseur, eine Apotheke, ein Bankschalter und ähnliches werden dagegen als städtebaulich unschädlich angesehen und können sogar zu einer Attraktivierung für die Umgebung beitragen.

Das Teilgebiet mit der Bezeichnung D wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ (SO Baumarkt) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Hier soll ein großflächiger Baumarkt entstehen. Nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gilt eine strikte Begrenzung auf ein bestimmtes Warensortiment sowie die maximale Größe des Marktes mit seinen Nebenanlagen.

Da es sich bei dem geplanten Baumarkt um einen großflächigen Betrieb mit erheblichen städtebaulichen Auswirkungen (raumbedeutsames Vorhaben) handelt, wurde hierzu 1990 ein raumplanerisches Verfahren gemäß § 18 Landesplanungsgesetz durchgeführt. Als Ergebnis wurde die grundsätzliche Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen der Landesplanung festgestellt. Gleichzeitig wurden Vorgaben im Hinblick auf die zulässige Größe sowie das Warensortiment formuliert. Diese sind als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen und soweit notwendig detailliert und konkretisiert worden. Die Festsetzungen sollen verhindern, dass auf dem Gelände ein Markt entsteht, der mit Hilfe eines breit gefächerten Angebots als Einkaufsmagnet Kaufkraft bindet, die zu einer Verlagerung von Kundenströmen aus der Innenstadt in die Peripherie führt. Die hierdurch entstehenden städtebaulichen Auswirkungen werden als negativ gewertet und entsprechen nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen.

Die Verlagerung des Baumarktes, der momentan innerhalb eines großen Einkaufskomplexes in Oberlahnstein untergebracht ist, bietet im Rahmen einer geordneten Entwicklung des gesamten Umfeldes in Zentrumsnähe die Chance einer Entflechtung von Verkehrsströmen sowie einer attraktiveren Gestaltung der verbleibenden Flächen. Darüber hinaus werden durch die gleichzeitige Verlagerung der Tankstelle aus Oberlahnstein in das Plangebiet (Teilfläche D) im Stadtkern Flächen frei, die dringend für andere Nutzungen benötigt werden. Insofern wird die beabsichtigte Errichtung eines Baumarktes mit entsprechenden Nebenanlagen als städtebaulich sinnvoll angesehen.

Das Teilgebiet mit der Bezeichnung E wird als Mischgebiet gemäß § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie der

Versorgung des Gebiets dienen sowie sonstige nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe zugelassen werden.

Alle anderen Nutzungen sind unzulässig.

Mit den vorgenannten Festsetzungen wird der Tatsache Rechnung getragen, dass nördlich anschließend an das geplante Mischgebiet ein Wohngebiet vorhanden ist, das eine hohe Schutzbedürftigkeit besitzt. Insofern war eine Beschränkung der Zulässigkeit auf Nutzungen erforderlich, die keine Beeinträchtigungen für die bestehenden Wohnhäuser mit sich bringen (ausschließlich nicht störende Betriebe und Anlagen). Gleichzeitig verbietet sich jedoch die Ausweisung eines Wohngebietes, da die Fläche selbst an der Industriestraße gelegen ist und daher mit einer Geräuschbelastung zu rechnen ist, die eine reine oder überwiegende Wohnnutzung ausschließt. Eine ausführlichere Darlegung der diesbezüglichen Überlegungen erfolgt im Anschluss.

In der vorliegenden Form dient das Mischgebiet als Puffer zwischen der besonders störepfindlichen Wohnnutzung im Norden und der vielbefahrenen Verbindungsstraße sowie dem Baumarkt im Süden. Seine eigene Schutzbedürftigkeit ist aufgrund der gemischten Nutzung geringer einzustufen als die eines Wohngebiets.

Die Stadt Lahnstein hat im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erwogen, die o.g. Fläche im Norden des Geltungsbereichs - entgegen der jetzigen Festsetzung - als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen. Entsprechende Planungsvorstellungen wurden bereits frühzeitig entwickelt (so enthielt beispielsweise der Vorentwurf zum Bebauungsplan neben einer Variante mit gemischter Baustruktur auch einen Planungsvorschlag im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets), sorgfältig geprüft und ins Abwägungsverfahren einbezogen.

Im Planungsprozess wurde jedoch deutlich, dass bei Ausweisung eines WA bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen sind, die aus der Lage der Grundstücke resultieren. Hervorgehoben wurden insbesondere die Schwierigkeiten, die sich aus immissionsrechtlichen Aspekten (insbesondere Lärmschutz) ergeben können. Hierbei spielte sowohl der Verkehrslärm der Industriestraße als auch die neu hinzukommenden Belastung durch den geplanten Baumarkt eine Rolle. Darüber hinaus ist das Gebiet bereits jetzt durch weitere Lärmquellen (Gewerbe, Bahnlinie) vorbelastet.

Nach sorgfältiger Prüfung aller berührten Belange entschloss sich die Stadt schließlich, der Ausweisung eines Mischgebiets den Vorzug zu geben, weil sich hieraus voraussichtlich deutlich geringere Konfliktpotentiale ergeben werden. Die weitere Planung wurde unter Zugrundelegung dieser Gesichtspunkte vollzogen.

Gemäß den Anregungen einiger Bürger im weiteren Verfahren wurde seitens der Stadt die Möglichkeit, die bezeichnete Fläche für eine Wohnbebauung umzuwidmen, auch zu einem späteren Zeitpunkt nochmals kritisch beleuchtet. Aufgrund der Platzverhältnisse wurde hierbei eine Bebauung mit einer Bauzeile untersucht, die im wesentlichen parallel zur Industriestraße bzw. der Straße Im Mittelgesetz ausgerichtet sein muss (vgl. auch Variante WA im Vorentwurf des Bebauungsplans). Die Bürgerwünsche richteten sich zudem auf einen hohen Grünflächenanteil im Plangebiet.

Wegen der Orientierung der Baukörper (Ost- West-Ausrichtung) sowie der Geländeverhältnisse (Dammlage der Industriestraße) muss die Erschließung einer

entsprechenden Bebauung zwangsläufig von Norden - also über die Straße Im Mittelgesetz - erfolgen. Hieraus resultiert eine eindeutige Zuordnung der Wohn- und Freibereiche (insbesondere der Gärten und Balkone) nach Süden. Aus Gründen der Besonnung ist dies als optimal einzuschätzen. Gleichzeitig ergibt sich aber auch eine Ausrichtung zur stark befahrenen Industriestraße sowie zum vorhandenen Gewerbegebiet und dem geplanten Baumarkt, was schon wegen der wenig attraktiven Aussicht kritisch einzuschätzen ist.

Aus städtebaulichen Überlegungen ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder ähnliches zum einen wegen der zuvor dargelegten Restriktionen, zum anderen jedoch auch wegen der relativen Stadtnähe nicht anzustreben. Unter Berücksichtigung des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollte im Falle einer Wohnbebauung überlegt werden, hier eine stark verdichtete Bauform (Geschosswohnungsbau) zu realisieren, die im allgemeinen mit geringeren Anforderungen an das Umfeld verknüpft ist, als weitgehend freistehende Gebäude. Eine auf dieser Basis entwickelte Konzeption erscheint im Grundsatz durchaus geeignet, eine adäquate Flächennutzung herbeizuführen. Hierbei sind jedoch verschiedene Gesichtspunkte zu beachten, auf die nachfolgend näher eingegangen wird.

Obwohl der möglichen Überarbeitung der Planung keine grundsätzlichen städtebaulichen Argumente entgegenzubringen sind, ergeben sich hieraus verschiedene Erfordernisse, die im einzelnen zu prüfen waren.

Folgende Aspekte erlangten hierbei besondere Bedeutung:

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lahnstein (Stand September 1993) ist das fragliche Gebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Hinblick auf die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen macht dies auch Sinn, denn auf diese Weise entsteht eine Pufferzone zwischen den schutzbedürftigen Wohnbereichen einerseits und den emittierenden Bereichen (Sondernutzungen) andererseits.

Bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan wäre der FNP-(Änderungs-)Entwurf demnach zu überarbeiten. Die Gründe für die direkte Zuordnung sich gegenseitig beeinträchtigender Zonen, die den Grundsätzen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) widerspricht, müssten ausführlich dargelegt und argumentativ untermauert werden.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entsteht die Gefahr ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die aus den bereits beschriebenen Beeinträchtigungen der Fläche abzuleiten ist. In diesem Zusammenhang kommt dem Aspekt der möglichen Geräuschimmissionen ein hohes Gewicht zu. Eine detaillierte Prüfung der diesbezüglichen Situation ist unumgänglich, da die Planung ansonsten rechtsfehlerhaft wäre.

Auch ein Mischgebiet genießt naturgemäß einen gewissen Schutzanspruch hinsichtlich der zumutbaren Lärmbelastung, dieser ist jedoch als deutlich niedriger einzustufen, als der eines Wohngebiets. Insofern sind mögliche Konflikte weniger schwerwiegend und im Rahmen der Bauleitplanung leichter zu bewältigen. Aus dieser Überlegung heraus sieht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans denn auch ein Mischgebiet vor.

Um bereits im Vorfeld konkreter Untersuchungen eine plausible Einschätzung potentieller Immissionsprobleme im Falle einer Wohngebietsausweisung zu ermöglichen, wurde eine überschlägige Berechnung möglicher Lärmeinwirkungen durchgeführt, die erste Anhaltspunkte für die Abwägung liefert.

Geht man davon aus, dass eine Wohnbebauung parallel zu den vorhandenen Straßen errichtet wird, so ergibt sich ein Abstand der Gebäude (Südfassade) zur Fahrbahn der Industriestraße von durchschnittlich rund 15 m. Wohn- und Aufenthaltsräume werden aller Voraussicht nach vorzugsweise nach Süden orientiert.

Die Verkehrsmenge auf der Industriestraße ist entscheidend für die Geräuschbelastung im Bereich der zu schützenden Wohnräume. Als weitere Lärmquellen kommen ggf. das vorhandene Drahtwerk, das geplante Sondergebiet sowie die bestehende Eisenbahnstrecke hinzu. Im Rahmen der überschlägigen Prognose wurde von der vereinfachten Annahme ausgegangen, dass die Industriestraße alleine pegelbestimmend ist.

Aus verschiedenen vorliegenden Untersuchungen gehen (grobe) Annahmen bezüglich der Verkehrsmengen auf der Industriestraße hervor. In einer vom Tiefbauamt, Abt. N, Koblenz am 21.4.1982 verfassten Stellungnahme zum damals geplanten Straßenneubau resultiert ein Prognosewert von rund 1.800 Kfz/24h für das Jahr 2000. Die Stellungnahme geht von einem recht hohen Lkw-Anteil (tags 13,5 %, nachts 7 %) aus.

Der TÜV-Rheinland ermittelte in seinem schalltechnischen Bericht Nr. 933/093022/01 vom 26.3.1984 Immissionspegel von 58,7 dB(A) am Tag und 49,2 dB(A) in der Nacht für das Wohnhaus Im Mittelgesetz 5 anhand niedrigerer geschätzter Verkehrsmengen.

Das Gutachten des Ingenieurbüros Pies zum Globus-Baumarkt (Bericht Nr. 21/190/0391) vom 12.2.1991 prognostiziert für die Industriestraße ohne Baumarkt eine Belastung von etwa 2.750 Kfz/24h und mit Baumarkt eine Verkehrsmenge von etwa 5.580 Kfz/24h. Die Lkw-Anteile werden mit 3 % (ohne Baumarkt) und 1,5 % (mit Baumarkt) angegeben. Diese Zahlen basieren auf Berechnungen des Büros VERTEC zur Ansiedlung des Baumarkts.

Die genannten Quellen belegen, dass die Prognosen zur Verkehrsmenge auf dem fraglichen Streckenabschnitt stark streuen und insofern mit Unsicherheiten behaftet sind. Am plausibelsten erscheinen die Annahmen des Ingenieurbüros Pies, zumal es sich hierbei um recht aktuelle Zahlen handelt. Auf dieser Basis wurden eigene Berechnungen zu den zu erwartenden Beurteilungspegeln im Bereich der möglichen Bebauung (WA) durchgeführt. Diese geben einen überschlägigen Wert auf der Basis aktueller Rechenvorschriften (RLS-90, Stand 1992) an, der jedoch an die zugrunde gelegten Bedingungen geknüpft ist. Die Ergebnisse sind aus nachfolgenden Aufstellungen ersichtlich.

Zusammenfassung der Berechnungsergebnisse: Bei einem Abstand von 15 m zur Industriestraße ergeben sich ohne Baumarkt tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) in einer Höhe von ca. 5 m über dem Fahrbahnniveau (ungünstigster Immissionsort [beispielsweise Wohn- oder Schlafzimmer] im 1. Obergeschoss) Beurteilungspegel von fast 59 dB(A). Nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) werden über 51 dB(A) erreicht (vgl. Tabelle auf Seite 25). Bei Realisierung des Baumarktes steigen die Immissionswerte auf fast 70 dB(A) am Tag und aufgerundet 54 dB(A) in der Nacht an (vgl. Tabelle auf Seite 26).

Die als Beurteilungsmaßstab für die Bauleitplanung heranzuziehende DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nennt in ihrem Beiblatt 1 zu Teil 1 folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung:

Es wird ersichtlich, dass die Richtpegel für allgemeine Wohngebiete alleine durch die Verkehrsgeräusche der Industriestraße zum Teil erheblich überschritten werden.

Wenngleich diese Werte keine Verbindlichkeit besitzen, sollten so wesentliche Abweichungen im Rahmen der Bauleitplanung nach Möglichkeit verhindert werden, um ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen so weit wie möglich vorzubeugen.

Selbst bei einer Verkehrsmenge von nur 1.800 Kfz/24 verbleiben noch immer Immissionspegel, die zumindest nachts oberhalb des in der DIN 18005 genannten Zielwertes für allgemeine Wohngebiete liegen. Insofern ist eine entsprechende Ausweisung aus schalltechnischen Überlegungen auf jeden Fall kritisch.

Aus den zuvor beschriebenen Gesichtspunkten wäre es - sollte die Idee einer Wohnbebauung anstelle einer Mischnutzung im fraglichen Bereich umgesetzt werden - erforderlich, dem Lärmschutz erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Hierzu wäre die Erarbeitung eines umfassenden schalltechnischen Gutachtens notwendig, in dem neben einer genaueren Analyse der zu erwartenden Situation vor allen Dingen mögliche Lärmschutzmaßnahmen untersucht werden müssten.

Fazit: Aus planerischer Sicht wäre die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) an Stelle eines Mischgebiets (MI) im Bereich zwischen der Straße Im Mittelgesetz und der Industriestraße zwar grundsätzlich denkbar, konkret gingen hiermit jedoch eine Reihe von nicht zu unterschätzenden Problemen einher.

Wie die überschlägigen schalltechnischen Berechnungen gezeigt haben, wäre es aus Gründen des Schallschutzes zwingend erforderlich, detaillierte Untersuchungen anzustellen, um mögliche negative Folgen durch erhöhte Lärmpegel genau beurteilen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen überprüfen und festsetzen zu können. Es ist aber schon jetzt vor auszusehen, dass umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich wären, um bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im betroffenen Bereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Die Stadt Lahnstein hat sich auf der Grundlage der geschilderten Argumente nach sorgfältiger Prüfung entschieden, die im Planungsverfahren geäußerte Anregung zur Ausweisung eines WA zwischen der Industriestraße und der Straße Im Mittelgesetz nicht weiter zu verfolgen und hält wegen der zahlreichen Restriktionen und Nachteile an der Festsetzung eines Mischgebietes fest. Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Erkenntnisse erscheint diese Planungsvariante besser geeignet, eine angemessene Nutzung für das fragliche Areal sicherzustellen und einen gerechten Ausgleich der verschiedenartigen Interessen herbeizuführen.

4.7.7.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Im Teilgebiet mit der Bezeichnung A1 wurde die Grundflächenzahl (GFZ) mit 0,8 an der Höchstgrenze des § 17 BauNVO orientiert, da hier auch in Zukunft eine weitgehende Überbauung für die Nutzung als Gewerbebetrieb erforderlich ist. Die Baumassenzahl (BMZ) wurde auf 5,0 festgesetzt, was bei 80 %-iger Überbauung des Grundstücks einer durchschnittlichen Bauhöhe von über 6 m entspricht. Korrespondierend hierzu wurde die maximale Wandhöhe auf 8,0 m, die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 12,0 m festgesetzt.

Die vorgenannten Festsetzungen verfolgen das Ziel, eine deutliche Höhenstaffelung der baulichen Anlagen - orientiert am derzeitigen Bestand - zu gewährleisten und geben eine ausreichende Bandbreite in der Ausführung vor. Sofern an einigen Stellen aufgrund betrieblicher Erfordernisse die maximal zulässigen Wand- und

Gebäudehöhen ausgeschöpft werden sollen, sind an anderer Stelle nur niedrigere Baukörper zulässig. Gegebenenfalls sind als Ausgleich für die massive Überbauung von bestimmten Bereichen andere Teile des Werksgeländes von Bauwerken freizuhalten. Auf diese Weise wird ungesunden Arbeitsverhältnissen, die beispielsweise durch mangelhafte Belichtung oder Belüftung entstehen könnten, so weit wie möglich vorgebeugt.

Eine über das beschriebene Maß hinausgehende Überbauung des Grundstücks wird als unangemessen abgelehnt, weil sich dies negativ auf das Umfeld des Plangebiets - insbesondere die nahegelegenen Wohngebiete - auswirken würde. Die Festlegung der maximalen Wand- und Gebäudehöhen erfolgte auf der Grundlage des derzeitigen Bestandes und unter Berücksichtigung der näheren Umgebung, die aus städtebaulicher Sicht keine höheren Bauwerke zulässt, weil sich diese nicht in das Stadtbild einfügen. Außerdem würden höhere Baukörper den Blick von Osten auf das Rheintal unangemessen einschränken, was sich negativ auf die Wohnqualität in den nahegelegenen Quartieren auswirken würde.

Im Teilgebiet mit der Bezeichnung A2 wurde die Grundflächenzahl auf 1,0 festgesetzt. Damit ist die in § 17 BauNVO Abs. 1 angegebene Höchstgrenze überschritten. Hier wird von der Ausnahmeregelung des Abs. 2 Gebrauch gemacht, die eine Überschreitung der Obergrenze unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt. Die Baumassenzahl ist mit 8,0 ebenfalls höher angesetzt als im Teilgebiet A1. Die maximalen Wand- und Gebäudehöhen sind mit 8,0 bzw. 12,0 m hingegen identisch.

Die Überschreitung der GFZ wurde aufgrund der vorgegebenen städtebaulichen Situation sowie wegen der beabsichtigten Entwicklung im Plangebiet erforderlich. Ziel der Festsetzung ist es, in dem derzeit nur zum Teil bebauten Bereich eine riegelartige Neubebauung zu ermöglichen und Teile der Produktion oder Lagerhallen nach hier zu verlegen. Eine entsprechende Bebauung kann, sofern sie ohne größere Lücken ausgeführt wird und eine entsprechende Bauhöhe erreicht, einen Schutz der östlich gelegenen Wohngebäude gegenüber den übrigen Teilen des Betriebsgeländes des Drahtwerks oder einer späteren anderen Nutzung bewirken. Somit trägt die Bebauung durch ihre immissionsvermindernde Wirkung zu einer Entschärfung der bestehenden Gemengelage bei.

Durch die erhöhte Überbaubarkeit im Teilgebiet A2 soll ein Anreiz geschaffen werden, Neuanlagen mit den o.g. Wirkungen vornehmlich im Osten des Werksgeländes zu errichten, um die Zielvorstellungen der Stadt hinsichtlich der Verbesserung der momentan sehr unbefriedigenden Situation wirksam zu unterstützen. Neue Hallen haben - orientiert am heutigen Stand der Technik - eine gegenüber den Altanlagen wesentlich verbesserte Schalldämmung und lassen von daher keine so hohen Geräuschemissionen nach außen dringen, wie ältere Produktionsstätten. Zudem setzt der Bebauungsplan für das Teilgebiet A2 einen maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel fest, der eine Begrenzung der Schallabstrahlung sicherstellt.

Trotz der zuvor beschriebenen Einschränkungen entstehen für den Betrieb keine unzumutbaren Nachteile, da er in der verbesserten Überbaubarkeit einen Ausgleich für eventuell höhere bauliche Aufwendungen findet.

Die Überschreitung der GFZ wird durch die Vorteile in immissionstechnischer Sicht und die nachhaltige Entschärfung der bestehenden Gemengelage gerechtfertigt. Damit verbessern sich die Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Menschen im Plangebiet sowie in dessen Umgebung deutlich. Außerdem wurde für den benachbarten

Teilgebiet B aufgrund der möglichen negativen Folgen der o.g. Überschreitung für die Umwelt, insbesondere die erhöhte Bodenversiegelung mit ihren negativen Folgeerscheinungen, eine deutlich geringere GFZ festgesetzt als dies nach den Bestimmungen der BauNVO möglich gewesen wäre (vgl. nachfolgend). Eventuelle negative Auswirkungen der stärkeren Überbauung im Gebiet A2 werden hierdurch aus Sicht der Stadt Lahnstein mehr als ausgeglichen. Sonstige Belange stehen nicht entgegen.

Hinsichtlich der Regelungen in bezug auf die Gebäudehöhe gelten die für das Teilgebiet A1 genannten Gründe.

Im Teilgebiet mit der Bezeichnung B liegt die Grundflächenzahl mit 0,3 deutlich unterhalb der in der BauNVO definierten Höchstgrenze. Auch die größtmögliche Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit 0,6 bei weitem nicht ausgeschöpft. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde auf 6,0 m für die Wandhöhe und 10,0 m für die Gebäudehöhe begrenzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde auf zwei festgesetzt.

Die o.g. Beschränkungen wurden erforderlich, weil der jetzige Bestand in diesem Bereich eine lockere Bebauung mit einem größeren Grünflächenanteil vorgibt und außerdem ein Ausgleich für die massive Überbauung auf dem restlichen Teil des Betriebsgeländes des Drahtwerks (Teilgebiete A1 und A2) geschaffen werden musste (vgl. vor).

Eine stärkere Überbauung ist auch aus städtebaulichen Erwägungen nicht wünschenswert, da ein ausreichender Abstand zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet, dessen Nutzungsstruktur stark von Büros und Dienstleistungsunternehmen bestimmt sein wird, und dem Drahtwerk bzw. dem Baumarkt und seinem Parkplatz unbedingt erforderlich ist, um gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Die geringe Geschossflächenzahl ist zudem deshalb gerechtfertigt, weil notwendige Stellplätze, die in den vorgesehenen Garagengeschossen, die ganz oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen, hergestellt werden, bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bzw. der zulässigen Baumasse nicht mitzurechnen sind. Damit wird ein Anreiz geschaffen, Stellplätze in Parkdecks zu realisieren, statt sie ebenerdig anzuordnen.

Die Begrenzung der Höhenentwicklung soll zum Schutz des benachbarten Wohngebiets dienen, jedoch gleichzeitig die Möglichkeit einer angemessenen Nutzung der Gebäude nicht verhindern. Sie ist als Kompromiss zwischen den Interessen der Anwohner, den Blick auf das Rheintal nicht zu verbauen und der Notwendigkeit zur Schaffung wirtschaftlicher Lösungen bei der Gebäudeplanung zu verstehen. Eine weitere Beschränkung ist nicht sinnvoll, weil die Gebäude dann ihre Funktion als Riegel (Schallschutzbebauung) zwischen dem Drahtwerk mit seinen nicht unerheblichen Geräuschemissionen und den benachbarten Wohnhäusern im Osten nicht mehr erfüllen könnten.

Im Teilgebiet mit der Bezeichnung C wurde die GFZ auf 0,25 begrenzt. Die BMZ ist auf 2,0 festgelegt. Dies entspricht bei voller Ausnutzung der Überbaubarkeit einer durchschnittlichen Gebäudehöhe von 8,0 m. Dieser Wert liegt zwischen der Vorgabe für die zulässige Wandhöhe von 6,0 m und der für die maximale Gebäudehöhe von 10,0 m.

Die Festsetzungen entsprechen hinsichtlich der GRZ weitgehend dem derzeitigen Bestand. Im Hinblick auf die Gebäudehöhe sowie die zulässige Baumasse bleibt ein Spielraum nach oben offen. Hier wäre beispielsweise eine Aufstockung möglich, die aus städtebaulicher Sicht durchaus denkbar wäre, da die umgebenden Gebäude durchweg höher sind als der vorhandene Verbrauchermarkt. Insofern ist auch im Teilgebiet C langfristig eine Lösung denkbar, die sich stärker an der Umgebung orientiert. Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit einer entsprechenden Entwicklung.

Die Flächen für ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze (St) sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen, sofern es sich um Stellplätze handelt, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften hergestellt werden müssen (notwendige Stellplätze). Hiermit wird von der Ausnahmeregelung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht, der gestattet, im Bebauungsplan Abweichungen von den üblichen Berechnungsmaßstäben für die GRZ zu definieren.

Eine entsprechende Regelung erscheint - wie im übrigen auch in den Teilgebieten D und E - erforderlich, da ansonsten eine angemessene Nutzung der Grundstücke nicht möglich gewesen wäre.

Durch die Regelung ist zwar eine zusätzliche Versiegelung möglich, diese lässt sich bei der angestrebten Nutzung jedoch nicht vermeiden. Gegenüber einer generell höheren GRZ (die nach den Bestimmungen der BauNVO möglich gewesen wäre) hat diese Ausnahmeregelung den Vorteil, dass die Bebauung mit Gebäuden auf einen kleineren Teilgebiet des Grundstücks begrenzt bleibt. Die Stellplatzflächen sind gegenüber einem Gebäude aus städtebaulicher wie aus landespflegerischer Sicht als günstiger anzusehen, da durch die Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Begrünung der Stellplätze zumindest ein gewisses Maß an Großvegetation gesichert ist.

Im Teilgebiet mit der Bezeichnung D wird die GRZ auf 0,5 festgesetzt. Die BMZ beträgt 5,0. Entsprechend könnte bei voller Ausnutzung der überbaubaren Fläche eine durchschnittliche Gebäudehöhe von 10,0 m realisiert werden. Die Gebäudehöhe ist abschnittsweise gestaffelt. Ihre Festsetzung ist im Plan und Text differenziert geregelt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Teilgebiet D ermöglichen dem potentiellen Betreiber des Baumarktes, sein Vorhaben ohne wesentliche Einschränkungen zu realisieren, stellen andererseits jedoch auch ein Mindestmaß an nicht überbauten Flächen sicher. Eine großzügigere Handhabung der Überbaubarkeit hätte zwangsläufig zu erheblichen Einbußen hinsichtlich der Umweltqualität geführt. Dies kann in dem ohnehin stark belasteten Gebiet, das durch die bestehenden gewerblichen Anlagen geprägt ist, nicht hingenommen werden. Weitergehende Einschränkungen hätten auf der anderen Seite dazu geführt, dass das Vorhaben nicht mehr wirtschaftlich durchsetzbar ist. Hierdurch wäre das Ziel der Stadt Lahnstein, wichtige Flächen in der Innenstadt von Oberlahnstein frei zu bekommen, in Frage gestellt worden. Aus städtebaulicher Sicht wäre dies ein erheblicher Nachteil für die Gesamtentwicklung der Kommune.

Die festgeschriebenen maximalen Wand- und Gebäudehöhen stellen eine Höhenstaffelung des großvolumigen Baukörpers sicher und tragen zu einer angemessenen äußeren Gestaltung bei.

In bezug auf die erforderliche Ausnahmeregelung für die Berechnung der GRZ (notwendige Stellplätze werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht berücksichtigt) gelten die Ausführungen zum Teilgebiet C sinngemäß.

Im Teilgebiet mit der Bezeichnung E wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Die GFZ beträgt 1,2. Damit sind die Höchstwerte der BauNVO in bezug auf die GFZ, nicht jedoch auf die GRZ ausgeschöpft. Mit der Begrenzung der überbaubaren Fläche durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 (statt der möglichen 0,6) wird der Grad der Versiegelung der Baugrundstücke eingeschränkt. Dies ist aus Sicht der Stadt notwendig, um eine Kompensation für die Teilgebiete des Plangebiets zu schaffen, die großflächig überbaut bzw. für Stellplätze genutzt werden (beispielsweise Baumarkt, Verbrauchermarkt, Drahtwerk). Im übrigen wird auf diese Weise ein Übergang zum nördlich anschließenden Wohngebiet geschaffen.

Die Geschossigkeit wird auf II-III festgesetzt. Damit liegt die mögliche Bebauung auf jeden Fall im Rahmen des in der Umgebung typischerweise anzutreffenden Maßes. Auf die Reglementierung der Trauf- und Gebäudehöhen kann verzichtet werden, da bei der zulässigen Nutzung eine Beschränkung der Vollgeschosse im vorliegenden Fall automatisch zu einer ausreichenden Höhenbegrenzung führt. Eine niedrigere Bebauung (eingeschossige Bauweise) ist aus städtebaulicher Sicht unerwünscht, da hiermit kein adäquater Übergang zwischen den massiven Baukörpern des Baumarkts auf der einen und den nördlich angrenzenden Gebäuden auf der anderen Seite geschaffen werden kann. Im übrigen weist auch der Bestand entlang der Straße Im Mittelgesetz keine eingeschossigen Gebäude auf, so dass eine Festschreibung auf mindestens zwei Geschosse stadtgestalterisch unbedingt sinnvoll ist. Eine gute Ausnutzung der Grundstücke - mit mehr als einem Vollgeschoss - ist zudem aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden geboten. Eingeschossige Bauwerke können diese Forderung nicht erfüllen.

4.7.7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im überwiegenden Teil des Plangebiets (Teilgebiete A1, A2, B, C und D) wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Aufgrund der großvolumigen Baukörper mit einer Länge von vielfach über 50 m, die bereits in größerer Zahl bestehen (Drahtwerk) und zum Teil geplant sind (Baumarkt) ist die Festsetzung einer offenen Bauweise in den meisten Teilen des Planungsraums nicht möglich. Auch die geschlossene Bauweise ist nur teilweise zu realisieren, da die Baukörper nicht ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wurden und dies im übrigen nicht sinnvoll ist. Es handelt sich also bereits heute zum größten Teil um abweichende Bauweisen, die das Gebiet prägen.

Aufgrund der typischen Durchmischung unterschiedlicher Baukörper (große Werkshallen, kleinere Lager- und Nebengebäude, einzelstehende Verwaltungsbauten usw.) ist eine heterogene Struktur im Hinblick auf die Bauweise festzustellen. Um auch in Zukunft einen breiten Spielraum der Gestaltungsmöglichkeiten zu erhalten, sind Festsetzungen zur Bauweise in den entsprechenden Teilen des Plangebiets entbehrlich.

Im Teilgebiet E wird die Bauweise als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass sich die Bebauung im geplanten Mischgebiet an die nördlich anschließenden Bauformen anlehnt und entsprechende Abstände zu

den Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Andere Bauweisen sind hier unerwünscht und werden daher ausgeschlossen.

Die überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich aus dem Eintrag in die Planzeichnung. Die Baufenster sind durch Baugrenzen festgelegt. Auf Baulinien kann im gesamten Plangebiet verzichtet werden, da hier keine zwingenden städtebaulichen Gründe vorliegen, die eine starke Reglementierung bezüglich der genauen Lage der Baukörper verlangen. Die überbaubaren Flächen sind so dimensioniert, dass eine den wirtschaftlichen Erfordernissen folgende großzügige Überbaubarkeit in den Teilen des Plangebiets möglich ist, die als Gewerbe- bzw. Sondergebiete ausgewiesen sind.

Insbesondere in den Teilgebieten A1 und A2 (Drahtwerk) sind ausreichende Entwicklungsspielräume vorhanden.

Im Teilgebiet B wird die Bebaubarkeit im wesentlichen auf einen Streifen entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße beschränkt, um hier eine langgestreckte, relativ geschlossene Gebäudezeile mit den bereits beschriebenen positiven Wirkungen zu erreichen. Die bestehenden Verwaltungsgebäude auf dem Gelände des Drahtwerks sind als überbaubare Flächen gesichert.

Im Teilgebiet C (Verbrauchermarkt) ist die Bebaubarkeit stärker eingeschränkt und im wesentlichen auf den derzeitigen Gebäudebestand begrenzt, um die Freihaltung der verbleibenden Flächen auch für die Zukunft zu gewährleisten. Dies ist erforderlich, um hier keine unerwünschte Verdichtung zu ermöglichen und einen Mindestanteil nicht bebauter Flächen zu erhalten, die mit Bäumen begrünt werden können.

Das Teilgebiet D sieht eine Überbaubarkeit dergestalt vor, dass der Baumarkt in der geplanten Größe realisiert werden kann. Gegenüber den ursprünglichen Vorstellungen des potentiellen Betreibers wurde das Baufenster jedoch deutlich verschoben, sodass nunmehr ein Baukörper entlang der Industriestraße (und nicht wie ursprünglich vorgesehen im mittleren Bereich des Grundstücks) entstehen soll. Dies ist erforderlich, um eine städtebaulich gewollte Schließung der fehlenden Raumkante in dieser markanten Städteingangssituation zu gewährleisten und hiermit eine Verbesserung des Stadtbilds zu erreichen. Die Stellplätze und Nebenanlagen rücken damit in den rückwärtigen Bereich und sind dem Blick weitgehend entzogen.

Um keine allzu starren Vorgaben zu machen und betrieblichen Erfordernissen in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen, wurde in den textlichen Festsetzungen eine Ausnahme in bezug auf die im Rahmen des Baumarktes möglicherweise entstehende Waschstraße formuliert. Diese ist demnach auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nur innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) oder der Flächen für Parkdecks (Pd). Diese Regelung wurde notwendig, weil heute noch kein exakter Standort für die Einrichtung eingeplant werden kann. Um zu verhindern, dass hierdurch eine weitere Versiegelung entsteht, dürfen jedoch nur Flächen in Anspruch genommen werden, die ansonsten zum Parken genutzt worden wären.

4.7.7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Hinsichtlich der Lage von Stellplätzen und Garagen enthält der Bebauungsplan eine Regelung, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder an den eigens gekennzeichneten Stellen zulässig sind. Damit soll verhindert werden, dass entsprechende Nebenanlagen wild auf dem Grundstück angeordnet werden und

Flächen, die andernfalls zu begrünen sind (beispielsweise Vorgärten oder seitliche Abstandsflächen), zum Parken genutzt werden.

An den Stellen, an denen größere Stellplatzanlagen oder Parkdecks erforderlich sind, wurden diese im Plan genau festgeschrieben. Parkdecks bieten sich in Teilbereichen deshalb an, weil zwischen der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße und dem westlich angrenzenden Gelände ein erheblicher Höhengsprung (ca. 6 m) besteht, der durch teilweise oder ganz im Hang versteckte Parkebenen sehr gut auszunutzen ist. Auf diese Weise wird zusätzlicher Parkraum geschaffen. Außerdem werden die Pkw dem Blick entzogen. Die Dachflächen dieser Anlagen können begrünt werden, um eine Kompensation für vorhandene Eingriffe in den Naturhaushalt zu schaffen.

Gemäß den Vorgaben des Landespflegerischen Planungsbeitrags sind im Bebauungsplan weitreichende Vorgaben zur Begrünung gemacht. So muss auf allen Stellplatzflächen mit mehr als fünf Stellplätzen je sechs Parkstände mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum mit bestimmten Qualitätsmerkmalen gepflanzt werden. Hierdurch wird eine übermäßige Aufheizung der Flächen verhindert und ein gewisser Ausgleich für die zu erwartende Flächenversiegelung erreicht. Die Maßnahme hat positiven Einfluss auf das Kleinklima und verbessert außerdem den optischen Eindruck erheblich.

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind per Eintrag in die Planzeichnung nach den örtlichen Erfordernissen - orientiert am derzeitigen Bestand - festgesetzt.

Die Industriestraße, die Christian-Sebastian-Schmidt-Straße, die Straße Im Machert, und die Koblenzer Straße werden als Verkehrsflächen - ohne weitere Differenzierung - ausgewiesen. Es ist allerdings beabsichtigt, die Straßen zum gegebenen Zeitpunkt umzubauen und hierbei die Interessen der verschiedenen Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen. Dies wird voraussichtlich zu einer Verringerung der Fahrbahnquerschnitte sowie zu einer Vergrößerung der Flächen für Fußgänger und Radfahrer führen. Darüber hinaus ist geplant, eine intensive Begrünung zu realisieren und zudem das Parken im Straßenraum neu zu ordnen. Die Planung zum Ausbau der Koblenzer Straße läuft parallel als selbständiges Verfahren.

Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag (Maßnahme P 11) vorgeschlagene Durchgrünung der Straßen mit 4 großkronigen, einheimischen Laubbäumen pro 100 lfm Straßenlänge wird von der Stadt als Zielvorstellung vollinhaltlich getragen. Eine entsprechende Festlegung von Baumstandorten zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch nicht möglich, da die verschiedenartigen Interessen, die bei der endgültigen Planung zu berücksichtigen sind, noch nicht im vollen Umfang geklärt werden konnten. Um das Bebauungsplanverfahren nicht weiter zu verzögern und Zeit für die Detailplanung zu gewinnen, wird daher zum jetzigen Zeitpunkt auf eine definitive Festsetzung verzichtet.

Die Straße Im Mittelgesetz ist im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. In diesem Bereich soll eine Mischfläche ausgebaut werden, die als Vorzone für die vorhandenen Wohngebäude nördlich des Plangebiets auch zum Kinderspiel und zur Kommunikation nutzbar ist. Die Ausweisung stellt einen angemessenen Ausbau sicher, der sowohl in gestalterischer Hinsicht (beispielsweise Durchgrünung) als auch in bezug

auf die Verkehrssicherheit (insbesondere Verringerung der Fahrgeschwindigkeit) Vorteile bietet.

„Flächen für Fußgänger“ (Fußwege) sind an den Stellen festgesetzt, an denen fußläufige Verbindungen zwischen den verschiedenartigen Verkehrsflächen erforderlich sind. Dies ist zwischen der Industriestraße und der Straße Im Mittelgesetz der Fall, um die Mischfläche an die Gehwege entlang der Hauptverbindungsstraße anzuschließen.

„Straßenverkehrsgrünflächen“ gliedern den Straßenraum entlang der Industriestraße und schaffen zusätzliche Grün- und Abstandsbereiche, die zum einen eine Abschirmung des großvolumigen Baumarktes, zum anderen aber auch eine verbesserte optische Wirkung am Stadteingang von Koblenz-Horchheim kommend gewährleisten.

Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind nach den Bestimmungen des Bebauungsplans bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Höhe von 1,5 m auch auf den privaten Grundstücken zulässig, um die Möglichkeit offen zu halten, die unterschiedlichen Geländebeziehungen im Zuge der Industriestraße ausgleichen zu können, ohne hierdurch in jedem Fall öffentliche Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Dies hat den Vorteil, dass der Baumarkt näher an die Straßenbegrenzungslinie herangerückt werden kann, was aus städtebaulich-gestalterischer und aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll ist. Die Böschungen sind nach der Vorgabe des Plans zu begrünen und zu pflegen. In bezug auf den ökologischen Wert besteht kein erkennbarer Nachteil gegenüber einer ebenen Fläche. Insofern ist die Festsetzung in dieser Hinsicht wertneutral.

In Teilbereichen des Plangebiets sind Einfahrtsbereiche sowie Flächen ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt. Dies wurde erforderlich, um die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht zu gefährden und zudem den beabsichtigten Ausbau der Straßen im Plangebiet realisieren zu können. Ohne entsprechende Regelungen könnte unter Umständen eine Vielzahl von Einfahrten - insbesondere im Bereich der gewerblichen Flächen sowie der Sondergebiete - entstehen, die dazu führt, dass erhebliche Restriktionen in bezug auf mögliche Baumstandorte, Grünflächen und ähnliches entstünden. Darüber hinaus musste im Verlauf der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße sichergestellt werden, dass keine Zufahrten zu den geplanten gewerblichen Gebäuden entstehen können, die zu einer Verschlechterung für die östlichen Anwohner führen. Die Erschließung der Teilgebiete B und D erfolgt daher ausschließlich von Norden bzw. Westen, so dass für die Christian-Sebastian-Schmidt-Straße kein zusätzlicher Verkehr entsteht. Lediglich die bereits heute bestehende Zufahrt zum Werksgelände des Drahtwerks (im Bereich des Verwaltungsgebäudes) bleibt erhalten und ermöglicht die Zufahrt zu den ausgewiesenen Stellplätzen. Eine Lkw-Ausfahrt ist hier allerdings ausgeschlossen.

4.7.7.5 Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Verkehrsgrünflächen“ (siehe dort) ausgewiesen. Sie dienen vorrangig als Straßenbegleitgrün.

Private Grünflächen sind in der Planzeichnung entlang der Straßen sowie zwischen verschiedenen Teilgebieten festgesetzt. Für diese Flächen ist gemäß den Vorgaben

des Landespflegerischen Planungsbeitrags eine Mindestbegrünung vorgeschrieben. Dies gilt im übrigen auch für die nicht als Grünflächen ausgewiesenen, jedoch nicht bebaubaren Flächen (verbleibende Grundstücksflächen). Die differenzierten Regelungen hinsichtlich der Bepflanzung orientieren sich an den Standortgegebenheiten und örtlichen Erfordernissen und sind landespflegerisch begründet.

Im Bebauungsplan ist festgelegt, dass innerhalb der privaten Grünflächen keine baulichen Anlagen, keine Nebenanlagen und keine Werbeanlagen und Automaten sowie keine Stellplätze und Garagen zulässig sind. Hiermit wird die Zweckbestimmung nochmals untermauert und verhindert, dass eine Zweckentfremdung stattfindet, die den Wert der entsprechenden Flächen mindert. Auch die Beschränkungen zur Breite der Zugänge dienen dem gleichen Zweck und stellen sicher, dass die Grünflächen nicht nachträglich versiegelt werden.

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In Ergänzung zu den Grünflächenfestsetzungen wurden im Bebauungsplan bestimmte zu realisierende Maßnahmen festgeschrieben, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich sind. Diese wurden aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag abgeleitet bzw. vollinhaltlich übernommen. Dieser sieht in Kapitel 8 (Landespflegerische Maßnahmen) ein Paket von insgesamt elf Punkten vor, die im Bebauungsplan nach Möglichkeit umgesetzt werden sollen, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.

Eine dichte Fassadenbegrünung an der Ecke Industriestraße / Christian-Sebastian-Schmidt-Straße (Maßnahme P 1) ist in die textlichen Festsetzungen integriert worden. Über den Vorschlag des Landespflegers hinaus wurde die Fassadenbegrünung jedoch nicht auf diese Stelle beschränkt, sondern bezieht sich auf das gesamte Plangebiet. Eine solche Festsetzung ist unter Punkt 8.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen definiert. Damit soll dafür Sorge getragen werden, dass eine Eingrünung nicht nur an dieser Schlüsselstelle (Zitat Landespflegerischer Planungsbeitrag) sondern auch an anderen Stellen stattfindet, wo fensterlose Wände in größerer Ausdehnung vorhanden sind.

Der Pflanzstreifen entlang der Industriestraße (P 2) ist als Punkt 6.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Er dient der Abschirmung des Baumarktes und ist entsprechend zu begrünen und zu unterhalten. Die Maßnahme hat neben ökologischen auch städtebauliche Wirkungen indem das Stadtbild wesentlich attraktiviert wird. Im Zusammenhang mit den gegenüberliegenden Pflanzbindungen für das Anpflanzen von Einzelbäumen entsteht hier eine Allee, die wegen der Einengung des Sichtfelds auch für eine Verlangsamung der Fahrgeschwindigkeit sorgen wird, ohne Gefahren (beispielsweise in Einmündungsbereichen) mit sich zu bringen, da diese weitgehend freigehalten werden.

Dachbegrünungen (P 3) werden nach den Bestimmungen des Bebauungsplans für alle Dachflächen mit einer Neigung von 0 bis 15° alter Teilung (Flachdächer) vorgeschrieben. Hiermit wird sichergestellt, dass sich die Flächen schwach oder nicht geneigter Dächer nicht übermäßig aufheizen und zudem eine ökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können. Der Landespflegerische Planungsbeitrag schlägt lediglich vor, diese Festsetzung in bestimmten Teilbereichen des Plangebiets zu treffen. Im Bebauungsplan wurde sogar eine weitergehende Bindung definiert, indem die

Maßnahme nicht auf einige Bereiche beschränkt, sondern auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt wird, um eine möglichst große Wirkung sicherzustellen.

Die Durchgrünung der verbleibenden Grundstücksflächen (mindestens 15 % Flächenanteil) ist ebenfalls aus den grünordnerischen Planungen abgeleitet und ist ein weiteres Instrument zur Begrenzung der Versiegelung. Sie ist unter Punkt 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen explizit geregelt.

Auch die Durchgrünung der Stellplatzflächen (P 4) ist im Bebauungsplan festgeschrieben. Eine Erläuterung dieser Festsetzung erfolgte bereits in einem der vorangegangenen Abschnitte.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Grünflächen (P 5a und 5b sowie P 6) ergänzen die flächenhaften Festsetzungen und geben bestimmte Bepflanzungsarten, Pflanzmengen und Pflegerhythmen vor. Außerdem sind hier Aussagen zur Gestaltung der Flächen getroffen, die aus landespflegerischen Erwägungen wünschenswert sind. Da auch hier keine widerstreitenden Interessen erkennbar sind, die im Rang vorgehen, wurden die Vorschläge des Landespflegerischen Planungsbeitrags für diese Flächen vollinhaltlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Durchgrünung des geplanten Mischgebiets im Norden des räumlichen Geltungsbereichs (P 7) wurde ebenfalls in den textlichen Festsetzungen geregelt. Über die Forderungen des Planungsbeitrags hinaus werden diese Festsetzungen jedoch auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgedehnt, um einen verbesserten Ausgleich für die unvermeidbaren großflächigen Versiegelungen an anderer Stelle zu schaffen. Dies ist unbedingt sinnvoll, um die entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten und für einen weitgehenden Ausgleich zu sorgen.

Hinsichtlich der grünordnerischen Maßnahmen im Gewerbegebiet entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße (P 8) wurden bereits an anderer Stelle Aussagen getroffen. Die Verpflichtung zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Gestaltung der Parkdecks sind an der jeweiligen Stelle in die textlichen Festsetzungen eingeflossen und müssen daher hier nicht erneut erläutert werden.

Das zuvor gesagte gilt auch für die Durchgrünung des Drahtwerkgeländes (P 9) sowie die Vorzone entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße (P 10). Die entsprechenden Aussagen des Landespflegerischen Planungsbeitrags wurden als Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, als Grünflächen und/oder Pflanzbindungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Fazit: Die in vielen Punkten über die Vorschläge des Landespflegerischen Planungsbeitrags hinausgehenden Festsetzungen kompensieren die nicht in vollem Umfang festsetzbaren Forderungen und schaffen in ihrer Gesamtheit eine ausgeglichene ökologische Bilanz. Sie stellen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie in dessen Umgebung sicher und werten den Planungsraum in einigen Teilen sogar deutlich über den heutigen Zustand hinaus aus. Gegenüber einer potentiellen Entwicklung ohne Bebauungsplan gewährleisten die getroffenen Festsetzungen eine weitgehende Umsetzung der landespflegerischen Zielvorstellungen und schaffen einen angemessenen Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen in einigen Teilbereichen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

In der Planzeichnung sind bestimmte Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit gekennzeichnet. Die textlichen Festsetzungen treffen nähere Aussagen im Hinblick auf deren Ausgestaltung. Die Festsetzungen wurden erforderlich, um die Erschließung des gesamten Plangebiets auf Dauer zu sichern. Aufgrund der Tiefe der Grundstücke sowie der verschiedenen Restriktionen (beispielsweise keine Zufahrten von der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße) reicht eine Erschließung der Gewerbe- bzw. Sonderbauflächen von Norden und Westen hierzu nicht aus. Der Bau öffentlicher Straßen hingegen ist nicht erforderlich, weil dies einen unangemessenen Eingriff in das Privateigentum und eine (unnötige) Neuordnung der gesamten Grundstücksverhältnisse zur Folge gehabt hätte.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Zufahrt der geplanten Gebäuderiegel entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße über das Gelände des Baumarktes für jedermann gesichert, ohne negative Folgen für die östlichen Anwohner in Kauf nehmen zu müssen. Außerdem kann hier später eine weitere Anbindung für den Fall entstehen, dass sich strukturelle Veränderungen innerhalb der Gewerbegebiete ergeben.

Die Festsetzung eines Gehrechts zwischen dem Verbrauchermarkt und dem Baumarktgelände stellt eine fußläufige Verbindung zwischen beiden Einrichtungen her und vermeidet unnötige Pkw-Fahrten von einem Parkplatz auf den anderen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind so ausgelegt, dass ein genügender Spielraum hinsichtlich der endgültigen Lage besteht. Der Plan sieht lediglich (breitere) Flächen vor, innerhalb derer die Rechte zu realisieren sind. Der Ausbau kann dann entsprechend den tatsächlichen Erfordernissen sowie den örtlichen Möglichkeiten erfolgen.

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans wurden aus dem Maßnahmenplan des Landespflegerischen Planungsbeitrags hergeleitet. Es wird sichergestellt, dass für die verbindlichen Mindestpflanzmengen nur einheimische Gehölze bestimmter Arten verwendet werden, die sich an den Vorgaben des Standortes orientieren (sog. standortgerechte Gehölze).

Der Bebauungsplan enthält neben Vorgaben zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern auch Festsetzungen in bezug auf Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Durchgrünung von Stellplätzen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Erläuterung hierzu erfolgte bereits an anderer Stelle.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den zuvor beschriebenen planungsrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch einige bauordnungsrechtliche Reglementierungen. Diese beziehen sich auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, auf die Gestaltung der Werbeanlagen, auf die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie auf die Ausführung von Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung.

Entsprechende Vorgaben waren erforderlich, um langfristig eine Verbesserung des Stadtbilds an dieser wichtigen Stelle herbeizuführen und ein homogenes

Erscheinungsbild des Baugebietes sicherzustellen. Sie sollen zu einer Verbesserung der jetzigen Situation beitragen und Auswüchse im Hinblick auf die Gestaltung der (vielfach großvolumigen) Baukörper verhindern.

Die Festsetzungen berücksichtigen die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Eigentümers und geben daher nur einen bestimmten Rahmen vor, innerhalb dessen sich der Bauherr bewegen kann. Damit wird eine zu starre Einschränkung vermieden und trotzdem ein harmonisches Zusammenspiel von Formen, Farben und Gestaltelementen erreicht.

Wesentliches Ziel der Stadt war es, negative Elemente - wie sie an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind (beispielsweise beim vorhandenen, großen Verbrauchermarkt in Oberlahnstein) - zu vermeiden und einer Verunstaltung des Plangebiets entgegen zu wirken. Dies ist besonders vor dem Hintergrund wichtig, dass im Plangebiet und dessen Umgebung eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen vorhanden ist, die außer durch Immissionskonflikte auch durch eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung des Wohnens (alte Fabrikanlagen, Brachflächen usw.) gekennzeichnet ist. Hier ist eine Verbesserung aus städtebaulicher Sicht unbedingt erforderlich, auch wenn hierdurch für den Einzelnen finanzielle Nachteile (durch bestimmte Materialausschlüsse oder ähnliches) entstehen können.

Gleiches gilt auch für die Aufstellung und Gestaltung von Automaten und Werbeanlagen sowie die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

4.9 Sonstige Festsetzungen sowie Hinweise

Der Bebauungsplan enthält einige weitere Festsetzungen und Hinweise. Hierzu zählt beispielsweise die Ausweisung einer Fläche für Bahnanlagen im Bereich des vorhandenen Anschlussgleises der Drahtwerke, das auch in Zukunft gesichert bleiben soll.

Die Hinweise beziehen sich in erster Linie auf den Schutz des Mutterbodens sowie den Baubetrieb, der so auszuführen ist, dass möglichst keine Schäden (beispielsweise durch Ölaustritt bei Baufahrzeugen) entstehen. Hinweise auf andere Rechtsvorschriften sind soweit notwendig abgedruckt.

4.10 Erläuterungen zur Beachtung wesentlicher Belange

4.10.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden bei der Planung umfassend berücksichtigt. So sind insbesondere die Begrenzung der Versiegelung sowie die Durchgrünung des Gebiets zu nennen, die dazu beitragen, eine angemessene Lebensqualität zu sichern und bestehende Beeinträchtigungen zu vermindern.

Auf die landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebiets wird besonderer Wert gelegt. Der Landespflegerische Planungsbeitrag enthält diesbezügliche Regelungen, die in den Bebauungsplan integriert wurden.

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Konfliktbewältigung bezüglich des räumlich sehr engen Nebeneinanders von industrieller Nutzung auf der einen und Wohnnutzung auf der anderen Seite, wodurch im Laufe der Vergangenheit eine sog.

Gemengelage entstanden ist. Eine vollständige Lösung der damit in Zusammenhang stehenden Probleme ist auch mit dem vorliegenden Plan nicht zu erreichen. Insofern wird sich auch in Zukunft eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme ergeben, die von den bestehenden Betrieben eine Verminderung ihrer negativen Umweltauswirkungen gemäß dem Stand der Technik verlangt, die Wohnbevölkerung jedoch unter Umständen auch zur Hinnahme unvermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet, sogar wenn diese übliche Richt- oder Orientierungswerte (beispielsweise schalltechnische Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1) überschreiten.

Der Bebauungsplan nimmt eine entsprechende Nutzungszuordnung vor und schafft durch Pufferzonen (beispielsweise Bürogebäude, Dienstleistungskomplexe und ähnliches) einen vergrößerten Abstand zwischen den sich gegenseitig beeinträchtigenden Gebietsarten. Die hier entstehenden Gebäude übernehmen im Hinblick auf die Geräuschimmissionen zudem eine Abschirmwirkung, was sich positiv auf die Umweltsituation - insbesondere in den östlich angrenzenden Bereichen - auswirkt.

Durch eine entsprechende Verkehrsführung und Bündelung des Fahrverkehrs auf der Industriestraße und der Koblenzer Straße sowie die Verkehrsberuhigung der übrigen Straßen, tritt eine zusätzliche Entlastung in den störeffindlichen Gebieten ein.

Zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse trägt auch die wesentlich verbesserte Begrünung bei, die im Bebauungsplan festgesetzt wird.

4.10.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch verschiedene Umstände Rechnung getragen. Obwohl neue Wohngebäude nur in geringem Ausmaß entstehen können, trägt der Plan durch die zuvor beschriebene Nutzungsentflechtung und die Schaffung von Abstandsflächen zwischen verschiedenartigen Bereichen (insbesondere Wohnen und Industrie) wesentlich zur Stabilisierung der Wohnnutzung in den an den Planungsraum angrenzenden Zonen bei.

4.10.3 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Aufgrund der Lage am Stadteingang nach Niederlahnstein wurde den o.g. Aspekten besondere Beachtung geschenkt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sich im Hinblick auf das Stadtbild eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand ergibt.

Die entlang der Industriestraße entstehenden Gebäude - einschließlich des Baumarkts - sind so anzuordnen, dass ein geschlossener baulicher Eindruck entsteht und die gestalterisch wenig attraktive Situation im Bereich der Drahtwerke aus dem Blickfeld rückt. Durch eine adäquate Begrünung soll ein alleeartiger Eindruck entstehen, der sich auch bezüglich der Fahrgeschwindigkeiten positiv auswirkt (Verminderung der Geschwindigkeit).

Auch entlang der übrigen Straßen ist durch eine intensive Eingrünung eine Verbesserung der Gestaltung zu erwarten.

Die Gebäude selbst sind durch die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen zur Baugestaltung zu gliedern und differenziert zu gestalten. Darüber

hinaus sind durch die Definition bestimmter Proportionen, Formen und Farben weitere gestalterische Vorgaben gemacht, die sich auch auf den Baumarkt beziehen, um hier eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden, die durch die Dimension dieses Baukörpers ansonsten nicht ausgeschlossen werden könnte. Die vorgenannten Festsetzungen beziehen sich auch auf die Dachflächen, die Fassadenbegrünung, die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und ähnliches.

Aufgrund von negativen Erfahrungen in anderen Gebieten - nicht zuletzt auch mit ähnlichen großflächigen Handelseinrichtungen - erachtet die Stadt Lahnstein diese Festsetzungen als unbedingt notwendig und nimmt die damit verbundene teilweise Einschränkung des einzelnen Bauherren bewusst in Kauf, da in der Abwägung der Interessen gegeneinander die öffentlichen Belange gegenüber den privaten Wünschen nach einer uneingeschränkten Baufreiheit überwiegen.

Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen wird eine Staffelung der Baukörper erreicht, die auch dafür Sorge trägt, dass die Wohnqualität im Bereich der Gebäude entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße (Blick auf das Rheintal) nicht unzumutbar eingeschränkt wird.

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege

Eine Bebauung stellt immer auch einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar, der nicht ohne Folgen für den Naturhaushalt bleiben kann. Daher ist es erforderlich, die Auswirkungen der Planung möglichst frühzeitig zu erfassen und hieraus Konsequenzen für die Planung abzuleiten, um negative Auswirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Auswirkungen müssen minimiert und durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen, die diesem Ziel dienen. Sie basieren auf allgemeinen städtebaulichen Forderungen (beispielsweise schonender Umgang mit Grund und Boden) sowie den Ergebnissen des Landespflegerischen Planungsbeitrags, dessen Bestandserhebungen und Maßnahmenempfehlungen wesentlicher Grundstein für die Planung waren.

Neben der sparsamen Dimensionierung von Erschließungs- und Verkehrsflächen, der Beschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücke sowie der Bauweise, sind vor allen Dingen die im Bebauungsplan enthaltenen Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen und die explizit genannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu nennen.

Da das Plangebiet aus einer Durchmischung unterschiedlicher Nutzungsformen besteht, kommt darüber hinaus auch dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen eine erhöhte Bedeutung zu. Um sicherzustellen, dass Beeinträchtigungen der Wohnruhe - die heute durch verschiedenartige Geräuschquellen bestehen oder zumindest nicht auszuschließen sind - soweit wie möglich vermieden oder vermindert werden, werden Festsetzungen zur Nutzungszonierung, zur Begrenzung von Geräuschemissionen sowie zum Schallschutz im Bereich der neu geplanten Gebäude getroffen.

In der Summe reichen die im Plan festgesetzten Maßnahmen zum Umweltschutz sowie zur Landespflege aus, innerhalb des Plangebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen und nachteilige Folgen für den Menschen zu

vermeiden. Gegenüber dem heutigen Zustand, der durch ein direktes Nebeneinander von Emittenten und stöempfindlichen Nutzungen gekennzeichnet ist, tritt eine erhebliche Verbesserung ein. Damit kann die bestehende Gemengelage zumindest deutlich entschärft, wenn auch nicht völlig beseitigt werden.

4.10.4 Belange der Wirtschaft

Auch die Belange der Wirtschaft haben bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans eine wichtige Rolle gespielt. Da der im Gebiet ansässige Betrieb (Drahtwerk) durch die Entwicklung der vergangenen Jahre in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten ist, die in der Folge zu einer Verkleinerung des Betriebsgeländes geführt haben, kommt der Sicherung dieses Standortes mit seinen Arbeitsplätzen eine große Bedeutung zu. Die Planung trägt dem Rechnung, indem die verbleibenden Betriebsflächen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung ausgewiesen werden und darüber hinaus eine erweiterte Überbaubarkeit (Ergänzung der Produktions- und Lagergebäude) eingeräumt wird.

Durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes wurde bereits in der Vergangenheit eine Wiedernutzung der brachgefallenen Flächen eingeleitet. Durch den geplanten Baumarkt soll eine weitere Entwicklungsmöglichkeit geschaffen werden, die wertvolle Arbeitsplätze sichert und darüber hinaus neue Stellen schafft. Der Wirtschaftsstandort Lahnstein - dem aufgrund der zentralörtlichen Funktion der Stadt eine besondere Bedeutung zukommt - wird damit weiter gestärkt.

4.10.5 Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.10.6 Städtebauliche Struktur und Gestalt

Die Auswirkungen der Planung auf die Struktur und Gestalt des Plangebiets sowie seiner Umgebung werden seitens der Stadt Lahnstein als durchweg positiv eingestuft. Aufgrund der derzeitigen Situation, die sich in ihrer Gesamtheit sehr negativ darstellt, ist es erforderlich, mit der Planung eine weitreichende gestalterische Verbesserung herbeizuführen und gleichzeitig strukturelle Veränderungen zu sichern.

Der Bebauungsplan trifft daher weitreichende Aussagen hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung und gibt zudem einen Rahmen für die Ausführung der Gebäude vor (beispielsweise Bauhöhen, Fassadengliederung und ähnliches). Damit soll negativen Auswüchsen, die bei ähnlichen Nutzungsstrukturen (beispielsweise Baumarkt) nicht selten sind, von vornherein entgegengewirkt werden.

Die städtebaulich-strukturellen Verbesserungen beziehen sich in erster Linie auf den nördlichen Teil des Plangebiets. Im zentralen und im südlichen Abschnitt sind aufgrund der gewerblich-industriellen Nutzung sowie der vorhandenen Bebauung kaum Veränderungen zu erwarten. Gleichzeitig mit den Zonen um die Straße Im Mittelgesetz sowie die Industriestraße erstreckt sich die angestrebte Veränderung der Struktur und Gestalt jedoch auch auf die Christian-Sebastian-Schmidt-Straße, die wegen ihrer Anliegerfunktion besondere Aufmerksamkeit verdient.

Neben den Veränderungen der städtebaulichen Gestaltung kommt auch der Umgestaltung der Straßenräume eine große Bedeutung zu, die als begleitende Maßnahme im gesamten Plangebiet angestrebt wird.

Negative Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die städtebauliche Struktur und Gestalt sind nicht bekannt und werden nicht befürchtet.

4.10.7 Naturhaushalt und Landschaftsbild

In bezug auf den Naturhaushalt sollen negative Auswirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Nicht vermeidbare Auswirkungen sind entsprechend den Vorgaben des Landespflegerischen Planungsbeitrags auszugleichen.

Eine wesentliche Auswirkung ist die starke Flächenversiegelung, die trotz aller gestalterischer Bemühungen aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu vermeiden sein wird. Diese wird durch die großvolumigen Baukörper sowie die notwendigen Nebenanlagen (Lagerflächen, Tankstelle, Stellplätze usw.) bedingt und führt voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas sowie der Grundwasserneubildung. Als Maßnahme zur Verminderung dieser Auswirkungen ist insbesondere die angestrebte starke Durchgrünung in den Bereichen zu nennen, die neu bebaut werden. Außerdem sollen die Dachflächen zum Teil begrünt werden, um eine übermäßige Aufheizung zu vermeiden und Dachwässer vorzuklären. Diese können dann über ein getrenntes Leitungsnetz gesammelt oder dem Grundwasser direkt zugeführt werden.

Detaillierte Maßnahmen sind im Landespflegerischen Planungsbeitrag untersucht und beschrieben und anschließend weitgehend planungsrechtlich umgesetzt worden.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Derzeit ist der Planungsraum nur teilweise genutzt und liegt abschnittsweise brach. Zum Teil stehen hier jedoch noch alte Fabrik- und Lagerhallen, sodass der optische Eindruck stark beeinträchtigt wird. Hier bringt die geplante Bebauung mit Sicherheit eine Verbesserung mit sich. Da die Gebäude nicht an landschaftlich exponierten Stellen errichtet werden, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds aufgrund ihrer Fernwirkung (Silhouette) auszuschließen.

Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die nicht vermeidbar sind, werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs selbst ausgeglichen. Durch die Tatsache, dass im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt wurden, die über die Forderungen des Landespflegerischen Planungsbeitrags hinausgehen, sind zusätzliche Kompensations- oder Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

4.10.8 Verkehrsverhältnisse

Die Verkehrsverhältnisse werden durch die beabsichtigten Nutzungen verändert. So wird insbesondere der Baumarkt zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen führen, das über die vorhandenen Verkehrswege abgewickelt werden muss.

Da die Industriestraße erst vor kurzer Zeit gebaut und seinerzeit nach den zu erwartenden Mengen ausgelegt wurde, sind Schwierigkeiten in diesem Zusammenhang nicht zu befürchten. Die Planung sieht vor, den Baumarkt über die Industriestraße sowie die Koblenzer Straße anzubinden. In einem Verkehrsgutachten wurden die Auswirkungen unterschiedlicher Erschließungsvarianten dargelegt (vgl. hierzu die ausführlichen Erläuterungen ab Seite 10 der Begründung). Aufgrund der insgesamt besten Beurteilung hat sich die Stadt für die nunmehr festgeschriebene Verkehrsführung im Sinne der Variante 2 der Untersuchung von Prof. Stüttgen entschieden. Sie sieht vor, den Andienungsverkehr sowie Haupt-Kundenzufahrt über die Industriestraße zu führen. Die Kundenabfahrt sowie eine untergeordnete Kundenzufahrt erfolgt über die Koblenzer Straße. Dieses Verteilungsmodell bringt für

das öffentliche Verkehrsnetz die geringsten negativen Wirkungen mit sich und hat im Hinblick auf die Verkehrsflüsse im Bereich des Baumarktes nur unwesentliche Nachteile. Diese werden als weniger stark gewichtet als die Vorteile für die Verkehrsabwicklung und die Verkehrssicherheit auf dem öffentlichen Straßennetz.

Die übrigen Verkehrsströme - insbesondere im Hinblick auf den Verkehr zum Drahtwerk - werden nicht verändert. Die bestehenden Zu- und Abfahrten bleiben erhalten. Neue Zufahrten sind nur in den Bereichen möglich, in denen sie keine zusätzlichen Störungen oder Gefahren hervorrufen.

Durch den beabsichtigten verkehrsberuhigten Ausbau der Straßen im Plangebiet wird dafür Sorge getragen, dass gebietsfremder Verkehr vermindert wird. Die Straßen werden als Schleichwege unattraktiv. Dies trifft auch auf den geplanten Ausbau der Koblenzer Straße zu.

Insgesamt wird der Planungsraum in den Teilen, die von Wohngebäuden bestanden bzw. begrenzt sind, verkehrstechnisch nicht stärker belastet.

4.10.9 Sonstige Auswirkungen

Auswirkungen hat der Bebauungsplan außer in den vorgenannten Bereichen hauptsächlich in wirtschaftlicher Hinsicht. Er definiert die Rahmenbedingungen für den künftigen Betrieb des Drahtwerks neu, das durch seine Verkleinerung erst die Möglichkeit zu der nunmehr vorgesehenen Entwicklung geschaffen hat.

Die Planung versucht die Bedürfnisse der Wirtschaft dabei so weit wie möglich zu beachten und sieht entsprechend großzügige Flächen für die bauliche Entwicklung vor. Aufgrund der zahlreichen städtebaulich-gestalterischen Zielvorgaben war es jedoch nicht zu vermeiden, von den Wünschen der Eigentümer und Investoren an bestimmten Stellen abzuweichen. So wurde insbesondere die Stellung der baulichen Anlagen und die Zuordnung verschiedener Funktionsbereiche gegenüber den Vorstellungen potentieller Bauherren verändert, da ansonsten die städtebauliche Gesamtidee sowie die hiermit verbundenen Vorteile nicht realisierbar gewesen wären.

Die vorliegende Planung lässt jedoch genügend Spielräume, innerhalb des gesetzten Rahmens die individuellen Vorstellungen zu verwirklichen und die vorhandenen bzw. geplanten Wirtschaftsunternehmen in angemessener Form zu betreiben.

Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans sind derzeit nicht bekannt.

4.11 Verfahren zur Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange

4.11.1 Vorgebrachte Bedenken und Anregungen

Bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt (Herbst 1991) fand eine Bürgerversammlung zur Vorstellung des Vorentwurfs statt. Den Bürgern wurde die Planung von Vertretern der Stadt sowie des beauftragten Planungsbüros vorgetragen. Anschließend bestand Gelegenheit zu Fragen und einer ausführlichen Diskussion.

In der Versammlung werden verschiedene Punkte ausführlich erörtert. Dabei standen zunächst Fragen der Verkehrsplanung sowie des Schallschutzes im Vordergrund. Die Bürger äußerten insbesondere den Wunsch, die durch die Planung entstehenden Belastungen durch Lärm, Abgase und ähnliches so gering wie möglich zu halten und

außerdem für eine verbesserte Sicherheit des Verkehrs zu sorgen. Auch Aspekte der fußläufigen Erreichbarkeit des Plangebiets - insbesondere die im Zusammenhang mit der Überquerung der Industriestraße - spielten eine Rolle.

Grundsätzliche Einwände wurden von einer Anwohnergemeinschaft der Straße Im Mittelgesetz vorgebracht. Ihr Sprecher machte erhebliche Bedenken gegen die Bebauung der Fläche zwischen der genannten Straße und der Industriestraße geltend und forderte, hier eine Grünfläche auszuweisen und zu gestalten. Diese sollte als grüne Lunge fungieren und außerdem Funktionen im Hinblick auf den Immissionsschutz gegenüber dem Baumarkt wahrnehmen. In diesem Zusammenhang wurde auch auf Eingaben aus früherer Zeit verwiesen.

Der Sprecher stellte sich grundsätzlich gegen eine Bebauung im fraglichen Bereich und forderte die Festsetzung der Fläche im Bebauungsplan als Immissionsschutzgrünfläche sowie den Entfall der vorgesehenen Bebauung.

Bereits im Vorfeld der eigentlichen Bebauungsplanung wurden der Verwaltung verschiedene Wünsche von Bürgern vorgetragen. Insbesondere die bereits genannte Interessengemeinschaft Im Mittelgesetz machte ihre grundsätzlichen Vorbehalte in Form verschiedener Schreiben deutlich.

Dabei wurde auch auf bestehende Lärmbelastigungen von der Industriestraße hingewiesen und die Befürchtung geäußert, dass durch eine Bebauung mit einem Baumarkt sowie einer Tankstelle eine Zunahme der Immissionen einhergeht. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere Lärmschutzmaßnahmen gefordert.

Als potentiell von der Planung Betroffene haben sich insbesondere die Firmenvertreter der Drahtwerke sowie des voraussichtlichen Baumarktbetreibers mit der Stadtverwaltung in Verbindung gesetzt.

Die Drahtwerke wiesen dabei mehrfach auf mögliche Benachteiligungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans hin und wandten sich gegen die geplanten Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße, der Straße Im Machert sowie der Koblenzer Straße. Darüber hinaus wurde gefordert, alle derzeit vorhandenen Zufahrten zum Werksgelände - auch die nicht mehr genutzten - dauerhaft zu erhalten und im Bebauungsplan zu sichern. Vertreter der Firma forderten außerdem Entwicklungsspielräume für das Drahtwerk in Form zusätzlicher überbaubarer Flächen. Die Firma legte mehrfach eigene Planungsideen vor, ohne jedoch ein durchgängiges Konzept zu präsentieren.

Im Bebauungsplan wurden aufgrund der vorgebrachten Anregungen mehrfach Anpassungen vorgenommen und mit dem Drahtwerk abgestimmt. Hierbei konnte jedoch nicht allen Wünschen der Betriebsvertreter entsprochen werden. Verschiedene Forderungen hätten zu erheblichen Nachteilen im Hinblick auf andere Belange geführt und wurden daher abgelehnt. Die Plankonzeption ermöglicht aber insgesamt eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung und lässt dem Drahtwerk genügende Entwicklungs- und Anpassungsspielräume. Der Plan trifft Festsetzungen, die eine Nachverdichtung im Bereich des Betriebsgeländes und den Bau neuer Produktionsanlagen zulassen und bietet gleichzeitig die Chance, die nicht mehr benötigten Flächen zu vermarkten und neuen Nutzungen zuzuführen. Dadurch wird die wirtschaftliche Stabilisierung des Unternehmens unterstützt. Zudem besteht durch die Ausweisung neuer überbaubarer Flächen entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße die Möglichkeit, zusätzliche Gebäude zu errichten

und für den Betrieb zu nutzen oder zu verkaufen, zu vermieten oder zu verpachten. Eine Beschränkung der hier zulässigen Nutzungen (beispielsweise keine Einzelhandelsbetriebe) war erforderlich, um keine nachteiligen Auswirkungen für die angrenzenden Wohngebiete - beispielsweise im Hinblick auf ein vermehrtes Verkehrsaufkommen - zu verursachen.

Die Anregungen des potentiellen Baumarktbetreibers zielten in erster Linie auf eine Umgestaltung im Bereich des Firmengeländes ab. In Zuge mehrerer Gespräche wurden Planungsalternativen vorgestellt und diskutiert, die eine Verlegung der Hauptzufahrt sowie eine Verlagerung der Tankstelle gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf vorsahen. Kernpunkt der Wünsche und Anregungen war die Veränderung der Zu-/Abfahrt zum Baumarkt von der Industriestraße zur Koblenzer Straße. Hiermit einher gingen Vorstellungen zu einer gegenüber dem Vorentwurf veränderten innerbetrieblichen Organisation.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange brachten im Zuge des eingeleiteten Verfahrens keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen gegen die Planung vor. Verschiedene Behörden gaben Hinweise oder forderten beispielsweise die Einhaltung bestimmter Abstände geplanter Bäume zu Leitungen und ähnliches.

Das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft empfahl darüber hinaus, die unbelasteten Niederschlagswasser - sofern möglich - auf begrünten oder zu begrünenden Flächen zu versickern. Die dezentrale Sammlung von Niederschlagswässern auf den jeweiligen Grundstücken zur Verwendung als Brauchwasser sollte nach den Vorstellungen der Behörde in den textlichen Festsetzungen geregelt werden. Darüber hinaus sollte die Versiegelung auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Außerdem wurde auf eine im Randbereich des Plangebiets (außerhalb) befindliche Altablagerung der Kategorie 4 hingewiesen.

Die Industrie- und Handelskammer begrüßte die vorgelegte Planung ausdrücklich und führte verschiedene Vorteile auf, die sich hieraus für die wirtschaftliche Entwicklung Lahnsteins ergeben werden.

Es wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass bei der Gestaltung des Baumarktes sowie der Freiflächen ein sinnvoller Ausgleich zwischen den wirtschaftlichen Interessen des betroffenen Unternehmens und den ökologischen und landespflegerischen Belangen herbeigeführt werden müsse.

In der Abwägung - so die IHK - sollten folgende Aspekte besonders beachtet werden:

- Die An- und Abfahrt der Drahtwerke zur Koblenzer Straße müsse bestehen bleiben. Eine zusätzliche Abfahrt über das Gelände des Baumarktes zur Industriestraße müsse möglich sein. Darüber hinaus wurde eine Ausfahrt zur Straße Im Machert gefordert. Hier fahren nach Auskunft des Drahtwerks täglich jedoch nur zwei Lkw.
- Die Zufahrt zum Verwaltungsgebäude des Drahtwerks sollte erhalten bleiben.
- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße und der Straße Im Machert werden für überflüssig gehalten.
- Straßenplanungen sollen so gestaltet werden, dass die Betriebe nicht unzumutbar belastet werden.

- Die Zufahrt zum Baumarkt soll gemäß der Variante 2 des vorgelegten Verkehrsgutachtens erfolgen (Zu- und Abfahrt der Kunden über die Koblenzer Straße sowie zusätzliche Kundenzufahrt über die Industriestraße. Anlieferverkehr nur über die Industriestraße). Die Vorteile dieser Lösung wurden im einzelnen dargelegt.

Die Kreisverwaltung teilte mit, dass die vorliegenden landespflegerischen Unterlagen nicht vollständig seien und forderte eine entsprechende Ergänzung, insbesondere im faunistischen Teil der Erhebungen. Erst nach Vorlage der entsprechenden Untersuchungen könnten die anerkannten Landespflegeorganisationen beteiligt werden.

Bereits jetzt sei jedoch erkennbar, dass der gemäß den Bestimmungen des Landespflegegesetzes erforderliche Ausgleich im Plangebiet nicht möglich ist.

Die Kreisverwaltung gab überdies einige Hinweise, die im Zuge der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden sollen. Diese beziehen sich auf die Beseitigung von Abwässern sowie die am Rande des Plangebiets befindlichen Altlasten. Außerdem wird empfohlen, bei der Neubebauung des ehemaligen Industriegeländes entsprechende Bodengutachten einzuholen.

Neben den Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange wurden weitere Behörden und Dienststellen - insbesondere bei der Stadtverwaltung selbst - an der Planung beteiligt und um Stellungnahmen gebeten.

Die Anregungen beziehen sich in erster Linie auf die landespflegerischen Belange und den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Diesbezüglich werden auch konkrete Vorschläge unterbreitet.

4.11.2 Abwägung der Belange

Die vorangegangenen Ausführungen haben deutlich gemacht, dass die Stadt Lahnstein bemüht war, negative Auswirkungen des Bebauungsplans von vornherein zu vermeiden. Trotzdem ist es nicht möglich, alle Interessen gleichermaßen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abwägung war es daher erforderlich, bestimmte Belange zugunsten anderer zurückzustellen.

Um bereits im Vorfeld eine Abstimmung mit den von der Planung betroffenen Bürgern sicherzustellen, hat die Stadt Lahnstein am 1. Oktober 1991 eine Bürgerversammlung durchgeführt, bei der die Vorentwurfsplanung ausführlich erläutert wurde und die Bürger Gelegenheit hatten, sich hierzu zu äußern. Außerdem fanden verschiedene Vorgespräche mit Vertretern der Drahtwerke und anderen besonders wichtigen Interessengruppen statt. Die Ergebnisse dieses vorgezogenen Verfahrens wurden seitens der Stadt aufgegriffen und soweit wie möglich berücksichtigt, wenngleich einige Anregungen zu Interessenkonflikten führen und daher zurückgestellt werden mussten.

Ein wesentlicher Konflikt, der nicht aufzulösen war, ist die Nachbarschaft sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen. Das Drahtwerk als gewachsenes Industrieunternehmen auf der einen sowie die durch Wohnhäuser geprägte Bebauung auf der anderen Seite, führen zwangsläufig zu Konkurrenzsituationen. Die Planung versucht, diesen Konflikt zu entschärfen und sieht daher eine Pufferzone zwischen den beiden Gebieten vor, obwohl die ursprünglichen Vorstellungen der Eigentümer hiermit nicht konform gehen. Die Bebauung parallel zur Christian-Sebastian-Schmidt-Straße ist aus städtebaulicher Sicht jedoch unbedingt notwendig, da sie sowohl im Hinblick auf

die Gestaltung als auch bezüglich der Immissionssituation zu wesentlichen Verbesserungen führt.

Ziel des Industrieunternehmens (Drahtwerke) ist es, auf den verbleibenden Betriebsflächen möglichst uneingeschränkt wirtschaften zu können. Dem trägt die Planung weitgehend Rechnung. Aufgrund der bestehenden Gemengelage mit ihrer besonderen Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme ist es jedoch erforderlich, auch dem Betrieb bestimmte Beschränkungen aufzuerlegen. So ist es beispielsweise nicht möglich, an der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße - wie vom Drahtwerk vorgesehen - einen Einzelhandelsmarkt anzusiedeln. Hierdurch würde zusätzlicher Verkehr in diese Anwohnerstraße gezogen, was der Planungsidee grundsätzlich entgegenläuft, die von einer umfassenden Verkehrsberuhigung in der Zukunft ausgeht. Außerdem ist der durch die Massierung von Stellplätzen in diesem Bereich notwendige landespflegerische Ausgleich nicht in angemessener Weise zu leisten. Die Planung sieht daher ein Büro-/Verwaltungsgebäude vor, das von Westen (über das Baumarktgelände) angefahren wird.

Der Baumarkt sollte zunächst in anderer Form errichtet werden. Die Tankstelle war direkt an der Industriestraße geplant. Die Stadt lehnte dies aus gestalterischen Gründen ab, da die Baumaßnahme zu einer weiteren Beeinträchtigung des Stadtbildes führen und die angestrebte strukturelle Verbesserung verhindern würde. Trotz ursprünglich anderer Vorstellungen des Investors sollen die Tankstelle und die Waschstraße an der Koblenzer Straße untergebracht werden, wo sie besser zu integrieren sind. Dem stimmte der potentielle Betreiber in Zuge weiterer Gespräche schließlich zu, so dass hier kein Interessenkonflikt mehr besteht.

Auch die vorgesehene Bebauung zwischen der Industriestraße und der Straße Im Mittelgesetz hat, wie bereits erläutert, zu Kontroversen geführt, da die Gestaltungsvorstellungen hier recht breit gestreut waren. Die Überlegungen reichten dabei von einer (klein-)gewerblichen Entwicklung bis zur Realisierung einer öffentlichen Grünfläche.

Die Stadt Lahnstein hat sich mit dem Bebauungsplanentwurf für eine gemischte Nutzung (MI) entschieden, die als Kompromiss zwischen den geäußerten Extremvorstellungen (Gewerbe / Grünfläche) anzusehen ist. Im Hinblick auf die vorhandene Wohnnachbarschaft muss eine störende gewerbliche Nutzung von vornherein ausgeschlossen werden. Eine Grünanlage kommt ebenfalls nicht in Frage, da dies dem Gebot nach möglichst schonendem Umgang mit Grund und Boden entgegenliefe. Gerade in der gegebenen Lage wird eher eine weitere bauliche Verdichtung und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums bzw. der Bau kleinerer Handwerksunternehmen zur Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen angestrebt. Größere öffentliche Grünanlagen widersprechen der städtebaulichen Struktur dieses Bereichs und bringen zudem nicht die gewünschte Abschirmung der Hinterlieger vor den Verkehrslärmimmissionen der Industriestraße.

Dass nicht alle Interessen in vollem Umfang berücksichtigt werden konnten, zeigt sich auch am bestehenden grundsätzlichen Widerstreit ökonomischer und ökologischer Gesichtspunkte. Während die betroffenen Firmen ein berechtigtes Interesse an einer restriktionsfreien Nutzung ihrer Grundstücke haben und entsprechende Forderungen im Zuge des Beteiligungsverfahrens vortrugen, sind von landespflegerischer Seite Argumente gegen eine Bebauung der brachliegenden Flächen ins Feld geführt worden.

Die Stadt Lahnstein hat die verschiedenen Betrachtungsweisen gegeneinander gestellt und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass sowohl die eine als auch die andere Seite gewisse Abstriche in Kauf nehmen muss. So ist es beispielsweise nicht möglich, dem Wunsch der Grundstückseigentümer bzw. der Nutzungsberechtigten zu folgen und im gesamten Plangebiet eine uneingeschränkte Bebaubarkeit im Rahmen der gesetzlich möglichen Höchstwerte zu gestatten. Dies wäre ein zu großer Nachteil für die ohnehin bereits stark belastete Umgebung. Neben visuellen Beeinträchtigungen des Wohnumfelds wäre in diesem Fall auch eine Verschärfung der bestehenden Immissionskonflikte zu befürchten. Auch landespflegerische Aspekte (übermäßige Aufheizung, Nachteile für das Kleinklima, Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und ähnliches) haben bei der Entscheidung der Stadt, die Überbaubarkeit einzuschränken und eine entsprechende Zonierung innerhalb des Plangebiets vorzunehmen, eine wichtige Rolle gespielt. Auf der anderen Seite erscheint es jedoch auch unangemessen, an dieser Stelle ganz auf eine bauliche Entwicklung zu verzichten. Mit der Auslagerung des Baumarktes aus dem Stadtgebiet von Oberlahnstein bieten sich städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten für die gesamte Stadt, die nicht ungenutzt bleiben dürfen. Außerdem wird der Wirtschaftsstandort stabilisiert und Tendenzen einer weiteren Abwanderung von Kaufkraft entgegengewirkt. Die geplanten Einrichtungen können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Arbeitsplätze sichern bzw. neu schaffen. Dies ist ein wesentlicher Gesichtspunkt, der die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen in dieser Lage rechtfertigt.

Als Alternative für die vorliegende Planung käme nur ein Gebiet auf der grünen Wiese in Frage, welches in Lahnstein wegen fehlender Flächen nicht realisiert werden kann und im übrigen gegen die städtebaulichen Zielvorstellungen gerichtet wäre, weil es verschiedenartige Nachteile (beispielsweise zusätzliches Verkehrsaufkommen, Beeinträchtigung des Landschaftsbild usw.) mit sich bringen würde, die schwerer wiegen, als die negativen Begleiterscheinungen am nunmehr geplanten Standort, der bereits zu einem großen Teil bebaut ist und in verschiedenen Teilen früher bebaut war (jetzige Brachflächen).

Auch die Interessen der Anwohner - insbesondere im Bereich Im Mittelgesetz - können nicht zu einem Verzicht auf die Realisierung der Planung führen. Die vorgetragenen Argumente zielen vor allen Dingen auf den Erhalt einer Freifläche im Vorfeld der Straße und die Sicherung eines bestimmten Abstands zur nächstgelegenen Bebauung. Die Ausführungen hinsichtlich einer Immissionsschutzpflanzung und ähnliches sind fachlich nicht haltbar, da sich eine Bepflanzung in dieser (geringen) Tiefe nicht positiv auf die Geräuschimmissionen auswirkt. Eine zusätzliche Bebauung zwischen den bestehenden Gebäuden und dem Gewerbe- bzw. Sondergebiet bietet im Gegenteil eher die gewünschten Wirkungen durch die hiermit verbundene Abschirmung gegenüber der Straße und den südlich befindlichen Anlagen.

Aufgrund der gerade in diesem Bereich vorgesehen weitreichenden Begrü- nungsmaßnahmen (Verkehrsrünfläche, Anpflanzen von Bäumen, Fassaden- begrünungen am Baumarkt usw.) sowie der geplanten Verkehrsberuhigung (Ausbau als Mischfläche) wird die Situation nach Meinung der Stadt gegenüber dem heutigen Zustand sogar erheblich verbessert. Dies trifft sowohl auf den Immissionsschutz als auch auf das Stadt- und Landschaftsbild zu. Die geringen Beeinträchtigungen (beispielsweise Verschlechterung der freien Sicht) sind demgegenüber geringer zu gewichten. Überdies sprechen Gründe des schonenden

Umgangs mit Grund und Boden sowie wirtschaftliche Überlegungen (beispielsweise vorhandene Erschließung) eindeutig für eine Bebauung der Fläche.

Insgesamt gesehen bietet der Plan - trotz verschiedener nicht aufzulösender Konflikte - nach Meinung der Beschlussgremien der Stadt einen gerechten Interessenausgleich und stellt Einzelbelange nur im notwendigen Rahmen gegenüber den Interessen der Allgemeinheit zurück.

4.11.3 Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden Rechtsvorschriften aufgehoben, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

Insbesondere der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7/9 „Industrieanbindung Stadtteil Niederlahnstein an die B 42“ wird mit dem vorliegenden Plan im betroffenen Teilbereich aufgehoben.

4.12 Flächen- und Kostenermittlung

Eine Kostenermittlung wird zum gegebenen Zeitpunkt auf der Grundlage der endgültigen Ausbaupläne durchgeführt.

Die Stadt Lahnstein wird die erforderlichen Finanzmittel zur Realisierung der Planung in ihrem Haushalt bereitstellen.

4.13 Hinweise zur Planverwirklichung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets erfolgt über den Anschluss an das bestehende Leitungssystem. Mögliche Schwierigkeiten sind derzeit nicht bekannt.