

---

**RECHTSVERBINDLICHER  
BEBAUUNGSPLAN  
DER STADT LAHNSTEIN**

**NR. 17Ä2/39 – KOBLENZER  
STRASSE / INDUSTRIESTRASSE**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
UND BEGRÜNDUNG**

---

<b>1</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1</b>	<b>Formelle Grundlagen</b> .....	<b>6</b>
1.1.1	Rechtsgrundlagen .....	6
1.1.2	Bestandteile der Planung .....	7
1.1.3	Geometrische Eindeutigkeit der Planung .....	7
<b>1.2</b>	<b>Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>1.3</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch</b> .....	<b>8</b>
1.3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	8
1.3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	12
1.3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	13
1.3.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	13
1.3.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	14
1.3.6	Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	14
1.3.7	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	14
1.3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB) .....	15
1.3.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	16
1.3.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	16
1.3.11	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	17
1.3.12	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) .....	17
<b>1.4</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung</b> .....	<b>18</b>
1.4.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) .....	18
1.4.2	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....	19
1.4.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) .....	19
1.4.4	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) .....	20
<b>1.5</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>20</b>
<b>1.6</b>	<b>Artenlisten</b> .....	<b>24</b>
<b>1.7</b>	<b>Ausfertigungs- und Inkrafttretungsvermerk</b> .....	<b>26</b>
<b>2</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>28</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage des Gebietes in der Stadt</b> .....	<b>28</b>
<b>2.2</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>29</b>
2.2.1	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 - Koblenzer Straße .....	30
2.2.2	Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 – Christian-Sebastian-Schmidt-Straße / Im Machert / Koblenzer Straße / Im Mittelgesetz .....	30
<b>2.3</b>	<b>Darstellung übergeordneter Planungen</b> .....	<b>30</b>
2.3.1	Landesentwicklungsprogramm III .....	30
2.3.2	Regionaler Raumordnungsplan .....	30
2.3.3	Flächennutzungsplan .....	31
<b>2.4</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>34</b>
2.4.1	Aufstellungsbeschluss.....	34
2.4.2	Beteiligung der Bürger .....	34
2.4.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	34
2.4.4	Erste Abwägung.....	35

2.4.5	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung .....	35
2.4.6	Öffentliche Auslegung .....	35
2.4.7	Zweite Abwägung.....	36
2.4.8	Satzungsbeschluss .....	37
2.4.9	Ausfertigung .....	37
2.4.10	Bekanntmachung .....	37
<b>2.5</b>	<b>Grundlagen der Planung .....</b>	<b>37</b>
2.5.1	Darstellung einer Bestandsaufnahme .....	40
2.5.2	Allgemeine Entwicklungen .....	43
2.5.3	Bundesweite Entwicklungen .....	44
2.5.4	Regionale Entwicklungen.....	47
2.5.5	Lokale Entwicklungen .....	48
2.5.6	Aktuelle Entwicklungen .....	52
<b>2.6</b>	<b>Planungskonzeption nach der Art der Nutzung .....</b>	<b>54</b>
2.6.1	Flächen östlich der Koblenzer Straße .....	56
2.6.2	Flächen westlich der Koblenzer Straße .....	59
<b>2.7</b>	<b>Landespflegerische Belange .....</b>	<b>61</b>
2.7.1	Beschreibung des Planungsraumes .....	61
2.7.2	Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft .....	62
2.7.3	Landespflegerische Zielvorstellungen.....	66
2.7.4	Darstellung des Eingriffs .....	66
2.7.5	Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen .....	67
2.7.6	Vorschläge des Landespflegerischen Planungsbeitrages .....	68
2.7.7	Rechtliche Grundlagen der Abwägung .....	69
2.7.8	Ergebnis der Abwägung.....	70
<b>2.8</b>	<b>Abwägungsrelevante Eingaben und ihre Würdigung .....</b>	<b>73</b>
2.8.1	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	73
2.8.2	Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	76
2.8.3	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	78
<b>2.9</b>	<b>Erläuterung einzelner Festsetzungen .....</b>	<b>83</b>
2.9.1	Art der baulichen Nutzung .....	83
2.9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	86
2.9.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	87
2.9.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten .....	88
2.9.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	88
2.9.6	Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	89
2.9.7	Private Grünflächen .....	89
2.9.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	90
2.9.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	90
2.9.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	91
2.9.11	Örtliche Bauvorschriften.....	91
<b>3</b>	<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>93</b>
<b>4</b>	<b>Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....</b>	<b>96</b>



---

# **BEBAUUNGSPLAN DER STADT LAHNSTEIN**

**NR. 17Ä2/39 – KOBLENZER  
STRASSE / INDUSTRIESTRASSE**



## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

# 1 Textliche Festsetzungen

## 1.1 Formelle Grundlagen

### 1.1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), in der derzeit geltenden Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit geltenden Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung;
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102), neu geregelt in Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997), in der derzeit geltenden Fassung;
- Landesgesetz für Raumordnung und Landesplanung (Landesplanungsgesetz - LPIG), in der Fassung vom 8. Februar 1977 (GVBl. S. 5), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1994 (GVBl. S. 461), in der derzeit geltenden Fassung;
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1998 (GVBl. S. 171), in der derzeit geltenden Fassung;
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Oktober 2003 (GVBl. S. 309), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. September 1996 (BGBl. I S. 1695), in der derzeit geltenden Fassung;
- Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1998 (GVBl. S. 171), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), in der derzeit geltenden Fassung.

### **1.1.2 Bestandteile der Planung**

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- eine Planzeichnung; <sup>1</sup>
- diese Textlichen Festsetzungen (Seite 5-26). <sup>2</sup>

Beigefügt sind:

- eine Begründung (Seite 27-96);
- ein Landespflegerischer Planungsbeitrag.

### **1.1.3 Geometrische Eindeutigkeit der Planung**

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Für die Bestimmung der geometrischen Lage ist die entsprechend Planzeichenverordnung dargestellte oder die sich durch das Aneinanderstoßen von Flächen unterschiedlicher Nutzungsart ergebende Nutzungsgrenze maßgebend.

## **1.2 Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen**

- Die flächenmäßig deckungsgleichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 – Christian-Sebastian-Schmidt-Straße / Im Machert / Koblenzer Straße / Im Mittelgesetz einschließlich dessen erster Änderung werden mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes aufgehoben.
- *Hinweis: Durch die Bebauungsplanung Nr. 17Ä3/39 (rechtskräftig seit 2. November 2018) wurden Festsetzungen in den Baugebieten SO-2 und SO-3 neu formuliert bzw. geändert.*

---

<sup>1</sup> Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ergänzen sich. Soweit für ein besseres Verständnis sinnvoll, sind in den Textlichen Festsetzungen insbesondere diejenigen zeichnerischen Festsetzungen nochmals erwähnt, die für die Planung von Gebäuden notwendig sind.

<sup>2</sup> Die hierin enthaltenen Fußnoten stellen keine Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dar, sondern dienen lediglich als Empfehlung oder der Erläuterung.

## **1.3 Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch**

### **1.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) <sup>3</sup>**

Das Plangebiet gliedert sich nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in folgende Baugebiete:

#### **1.3.1.1 SO-1 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“**

Das Sondergebiet SO-1 dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Handelsbetrieben, die auf Sortimente des unmittelbaren Heimwerkerbedarfes und den in der Baubranche üblichen Bedarf sowie auf Pflanzen und Gartenartikel beschränkt sind.

Allgemein zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente des unmittelbaren Heimwerkerbedarfes und den in der Baubranche üblichen Bedarf sowie auf Pflanzen und Gartenartikel beschränkt sind und deren Geschossfläche zwischen 7.500 m<sup>2</sup> und 15.000 m<sup>2</sup> beträgt.
  - Sortimentsschwerpunkte sind die Hauptwarengruppen:  
Autoteile und -zubehör;  
Bastelbedarf;  
Baustoffe, Bauelemente, Fliesen;  
Bodenbeläge, Farben, Tapeten;  
Eisenwaren, Werkzeuge;  
Elektrogeräte, Maschinen;  
Fahrräder und Zubehör;  
Gartengeräte, Campingartikel;  
Heimtierbedarf;  
Holz und Holzelemente;  
Kleimöbel, Mitnahmemöbel;  
Leuchten;  
Pflanzen, Sämereien;  
Sanitärinstallation.
  - Sonstige Warengruppen („Randsortimente“) auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup>.
- Einzelhandels- und Handwerksbetriebe, die auf Sortimente des Kraftfahrzeugbedarfs, insbesondere Autoteile und –zubehör sowie damit zusammenhängendem Service, Montage und vergleichbaren Dienstleistungen beschränkt sind und deren Geschossfläche zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup> beträgt.

---

<sup>3</sup> Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 92.



Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Im SO-1a alle vorgenannten Nutzungen des Sondergebietes SO-1, jedoch nur als Lager-, Abstell-, Aufstell- und/oder Ausstellungsplätze sowie als Gebäude, die nur für eine begrenzte Zeit errichtet werden sollen - in der Summe beschränkt auf eine Geschossfläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup>.
- Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind <sup>4</sup> und deren Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude errichtet werden bzw. in diesem integriert sind und dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### **1.3.1.2 SO-2 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“**

Das Sondergebiet SO-2 dient vorwiegend der Unterbringung von Tankstellen und Autowaschanlagen.

Allgemein zulässig sind:

- Tankstellen;
- Autowaschanlagen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind <sup>5</sup> und deren Geschossfläche 250 m<sup>2</sup> nicht überschreitet;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

### **1.3.1.3 SO-3 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“**

Das Sondergebiet SO-3 dient vorwiegend der Unterbringung von Handels- und Discount-Betrieben im – je nach Nutzung - gesetzten Größenrahmen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 2.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

---

<sup>4</sup> Zu den Sortimenten mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter - auch „Nicht-innenstadtrelevante Sortimente“ genannt - gehören nach einer Auflistung von Hatzfeld/Abel, dem Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen und dem Entwurf der „Leitlinien für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Region“, aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald:

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

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

<sup>5</sup> Siehe Ausführungen unter Fußnote 4, Seite 10.

Allgemein zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit zentrenbildendem Charakter beschränkt sind <sup>6</sup> und deren Geschossfläche zwischen 500 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> beträgt;
- Einkaufszentren, die auf Sortimente mit zentrenbildendem Charakter beschränkt sind <sup>7</sup> und deren Geschossfläche zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 2.500 m<sup>2</sup> beträgt;
- Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind <sup>8</sup> und deren Geschossfläche 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gewerbebetriebe aller Art;
- Lagerhäuser, Lagerplätze;
- öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke;
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude errichtet werden bzw. in diesem integriert sind und dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 1.3.1.4 MI (Mischgebiet nach § 6 BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

---

<sup>6</sup> Zu den Sortimenten mit zentrenbildendem Charakter - auch „Innenstadtrelevante Sortimente“ genannt - gehören nach einer Auflistung von Hatzfeld/Abel, dem Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen und dem Entwurf der „Leitlinien für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Region“, aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Antiquitäten, Baby- und Kinderartikel, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Blumen, Briefmarken, Bücher, Computer und Software, Devotionalien, Drogeriewaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Elektrowaren (ohne Großgeräte), Feinmechanische Erzeugnisse, Fotogeräte und Fotowaren, Galanteriewaren, Gardinen und Zubehör, Geschenkartikel, Getränke, Glas, Haus- und Heimtextilien, Hausrat, Hohl- und Stahlwaren, Jagdbedarf, Keramik, Kosmetika, Kunstgewerbe, Kürschnerwaren, Kurzwaren und Handarbeiten, Lebensmittel, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, Multimedia, Musikalien, Nähmaschinen, Nahrungs- und Genussmittel, Nähzubehör, Oberbekleidung, Optische Erzeugnisse, Orthopädie, Papier- und Schreibwaren, Pharmazeutika, Porzellan, Reformwaren, Schmuck, Schuhe und Furnituren, Schulbedarf, Silberwaren, Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Stoffe, Textilien, Tierpflegemittel, Tonträger, Uhren, Unterhaltungselektronik, Waffen, Wasch- und Putzmittel, Wäsche, Wolle, Zeitschriften.

Innenstadtrelevanz können auch folgende Sortimente haben:

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

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

<sup>7</sup> Siehe Ausführungen unter Fußnote 6, Seite 11.

<sup>8</sup> Siehe Ausführungen unter Fußnote 4, Seite 10.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude;
- Geschäfts- und Bürogebäude;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind<sup>9</sup> und deren Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet;
- Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

---

<sup>9</sup> Siehe Ausführungen unter Fußnote 4, Seite 10.

### 1.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) <sup>10 11</sup>

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO über

- die Grundflächenzahl (GRZ) <sup>12</sup> gemäß § 19 BauNVO,
- die Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>13</sup> gemäß § 20 BauNVO,
- die Baumassenzahl (BMZ) <sup>14</sup> gemäß § 21 BauNVO und
- die Zahl der Vollgeschosse <sup>15</sup> gemäß § 20 BauNVO

ist für die einzelnen Baugebiete als Höchstgrenze festgesetzt.

16/17	GRZ	GFZ	BMZ	Zahl der Vollgeschosse
<b>SO-1</b>	0,8	-	6,0	-
<b>SO-1a / SO-2</b>	0,8	-	3,0	-
<b>SO-3</b>	0,8	-	4,0	-
<b>MI</b>	0,6	1,5	-	III

<sup>10</sup> Der durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 22. Juli 2011 in das Baugesetzbuch angefügte § 248 BauGB (Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie) erklärt, dass in Gebieten mit Bebauungsplänen bei **Maßnahmen an bestehenden Gebäuden** zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten **Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche** zulässig sind, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen.

<sup>11</sup> Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 96.

<sup>12</sup> Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Berechnungsmodalitäten des § 19 Abs. 4 BauNVO'90 zu beachten.

<sup>13</sup> Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

<sup>14</sup> Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO'90 zulässig sind.

Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

<sup>15</sup> Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

<sup>16</sup> Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht bestimmt durch Festsetzung der 'Höhe baulicher Anlagen' gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Zu beachten sind allerdings die separaten 'Örtlichen Bauvorschriften nach der Landesbauordnung' auf Seite 20 ff., hierbei insbesondere die Wand- und Gebäudehöhen.

<sup>17</sup> Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossflächen ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Private Grünflächen bleiben davon unberührt.

- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
  - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächemitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
- In den Sondergebieten gilt, dass ...
  - ... gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.
  - ... gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschossfläche um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist.

### **1.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) <sup>18 19</sup>**

- In allen Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- In allen Baugebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu drei Meter als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von fünf Meter zu öffentlichen Flächen verbleibt.

### **1.3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) <sup>20</sup>**

- In allen Baugebieten müssen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (mit Ausnahme von Einfriedungen) einen Mindestabstand von 50 cm zu öffentlichen Flächen einhalten.
- In allen Sondergebieten müssen Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO einen Mindestabstand von 50 cm zu öffentlichen Flächen einhalten. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn die unmittelbare Zufahrt von der öffentlichen Fläche durch eine Einfriedung unmöglich gemacht ist.
- Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauGB können auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Privaten Grünflächen als Ausnahme zugelassen werden.

---

<sup>18</sup> Siehe Fußnote 10 auf Seite 13.

<sup>19</sup> Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 96.

<sup>20</sup> Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 98.

### **1.3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) <sup>21</sup>**

- Im Mischgebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf „vier“ festgesetzt.

### **1.3.6 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) <sup>22</sup>**

- In der Planzeichnung festgesetzt sind einzelne 'Einfahrtbereiche' sowie 'Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt'.
- Im Sondergebiet SO-3 ist die Summe der Einfahrtbereiche auf maximal ein Fünftel der Straßenfrontlänge des Baugrundstücks - jedoch mindestens fünf Meter - begrenzt.

### **1.3.7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) <sup>23</sup>**

- Die Privaten Grünflächen dienen der Eingrünung gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen der Industriestraße und Christian-Sebastian-Schmidt-Straße.
- Die Privaten Grünflächen sind entsprechend den unter 1.3.8 getroffenen Festsetzungen (siehe Seite 15) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Innerhalb der Privaten Grünflächen sind jegliche Befestigungen, Zugänge und Zufahrten, bauliche Anlagen und Werbeanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
- Innerhalb der Privaten Grünflächen ist die Anlage von Befestigungen, Zugängen und baulichen Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn ein zweifacher Ausgleich der verlorenen Pflanzfläche geschaffen wird und die Geschlossenheit der Eingrünung gewährleistet bleibt.
- Die Privaten Grünflächen dürfen ohne weitergehenden Ausgleich durch Zugänge unterbrochen werden, sofern diese für die Erschließung von Gebäuden unzugänglich sind. Ein Zugang darf eine maximale Breite von zwei Meter besitzen. Die Summe der Breite aller Zugänge zum Gebäude, die über die Privaten Grünflächen führen, darf - sofern mehrere Zugänge angelegt werden - höchstens ein Zehntel der Länge der Gebäudeseite entlang der Privaten Grünfläche betragen. <sup>24</sup>
- Innerhalb der Privaten Grünflächen sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von zwei Meter in transparenter Form (d.h. mind. 80 % der Ansichtsfläche „durchsehbar“) einschließlich eines festen Sockels bis 25 cm Höhe zulässig.
- Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können innerhalb der Privaten Grünflächen als Ausnahme zugelassen werden.

---

<sup>21</sup> Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 98.

<sup>22</sup> Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 99.

<sup>23</sup> Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 99.

<sup>24</sup> Die Festsetzung entstammt dem Bebauungsplan Nr. 17 – Christian-Sebastian-Schmidt-Straße / Im Machert / Koblenzer Straße / Im Mittelgesetz.

### **1.3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB) <sup>25 26</sup>**

- In den Sondergebieten dürfen mindestens 10 % der Grundstücksflächen nicht überbaut oder befestigt werden. <sup>27</sup> Auf drei Viertel dieser Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen aus standortgerechten Pflanzen aus den Artenlisten anzulegen. Je angefangene 10 m<sup>2</sup> ist ein Strauch und je angefangene 100 m<sup>2</sup> zusätzlich ein einheimischer Laubbaum aus den Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- In den Sondergebieten sind zur Gestaltung und zur Bepflanzung von Freiflächen jegliche Art von standortgerechten Gehölzen und Stauden aus den Artenlisten zulässig - mit der Einschränkung, dass Nadelgehölze eine Höhe von fünf Meter nicht überschreiten dürfen und hinsichtlich ihrer Anzahl unter 25 % der Gesamtzahl liegen müssen.
- Auf den Privaten Grünflächen ist eine Wieseneinsaat vorzunehmen sowie Gehölze aus den Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- In den Sondergebieten ist bei Stellplatzanlagen für jeweils sechs ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Baum aus den Artenlisten als Hochstamm der Mindestpflanzgröße 16-18 cm Stammumfang, dreimal verpflanzt mit Ballen, mit einer Baumscheibe von zehn Quadratmeter Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Der Baum ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.  
Die Baumscheibe ist gegen Bodenverdichtungen zu schützen und mit Stauden zu bepflanzen oder als kräuterreiche Wiese einzusäen.
- In den Sondergebieten sind flache Dächer ab einer Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> zu mindestens drei Viertel ihrer Fläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.  
Als Alternative für eine Dachbegrünung können ausnahmsweise auch zusätzliche Pflanzungen an anderer Stelle auf dem Grundstück vorgenommen werden. Hierzu ist pro 100 m<sup>2</sup> nicht begrünter Dachfläche mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

<sup>25</sup> Die Artenlisten finden sich im Abschnitt 1.5 auf Seite 23 ff.

Die Festsetzungen über Zahl, Größe und Umfang der Pflanzungen sind Mindestforderungen.

Die verwendeten Qualitätsangaben beziehen sich auf die DIN 18916 - 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten' in Verbindung mit den 'Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen' und stellen Mindestanforderungen dar.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz ('Grenzabstände für Pflanzen') zu beachten.

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin sollen auf erfolgten Hinweis der Deutschen Bahn Netz AG, Frankfurt, keine windbruchgefährdeten Hölzer (beispielsweise Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (beispielsweise Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Entwuchshöhe zu wählen.

<sup>26</sup> Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 101.

<sup>27</sup> Dies ergibt sich aus der Einhaltung der festgesetzten maximalen Ausnutzung der Grundflächenzahl bis zum Wert 0,9 unter 1.3.2 auf Seite 13.

- In den Sondergebieten sind Fassaden, sofern nicht durch Fenster oder Versätze in der Gebäudefront vertikal gegliedert, je zehn Meter Gebäudelänge mit zwei Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen aus den Artenlisten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) <sup>28</sup>**

- Auf den laut Planzeichnung als solche festgesetzten Flächen ist einzutragen:
  - (a) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Fläche: „Innerhalb dieser Fläche ist eine von der Koblenzer Straße nach Südost bis zum Baugebiet mit der Bezeichnung ‚B‘ (des Bebauungsplanes Nr. 17 – Christian-Sebastian-Schmidt-Straße / Im Machert / Koblenzer Straße / Im Mittelgesetz) verlaufende Fahrgasse freizuhalten, die eine Mindestbreite von 5,50 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.“ <sup>29</sup>
  - (b) ein Leitungsrecht zugunsten der Wirtschaftsbetriebe WBL (Eigenbetrieb der Stadt Lahnstein).

### **1.3.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) <sup>30</sup>**

- Im Mischgebiet müssen Wohngebäude einen ihrer Lage entsprechenden Schallschutz nachweisen.  
Zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist daher an den bahnungsgewandten Fassaden für alle Außenbauteile ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'_w$  nach der DIN 4109 Teil 6 (Mindest-Luftschalldämmung von Außenbauteilen) zu bemessen und einzuhalten.<sup>31</sup>

---

<sup>28</sup> Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 99.

<sup>29</sup> Die Festsetzung entstammt dem Bebauungsplan Nr. 17 – Christian-Sebastian-Schmidt-Straße / Im Machert / Koblenzer Straße / Im Mittelgesetz und gründet auf das nach wie vor dort vorhandene Baugebiet mit der Bezeichnung B.

<sup>30</sup> Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 100.

<sup>31</sup> Die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – vom November 1989 und die Berichtigung 1 vom August 1992 kann bei der den Bebauungsplan auslegenden Stelle eingesehen werden.



Schlafräume dürfen in den bahnzugewandten Fassaden der Bebauung keine notwendigen Fenster aufweisen, sofern nicht durch andere Maßnahmen <sup>32</sup> die Orientierungswerte eingehalten werden, da nur bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Schallschutz gegeben ist.

- Im Mischgebiet sind auf den bahnzugewandten Flächen keine schutzbedürftigen Nutzungen (so genannte „Außenwohnbereiche“) zulässig, sofern nicht bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte nachgewiesen werden können.

#### **1.3.11 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

- Die gekennzeichnete Fläche umfasst den Bereich der Altablagerung mit der Erhebungsnummer 14100075-217. Sollten in diesem Bereich bauliche Veränderungen vorgenommen werden, so ist die Obere Abfallbehörde, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Montabaur, zu beteiligen.

#### **1.3.12 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

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

---

<sup>32</sup> Beispielsweise möglich ist der Einbau von schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen, damit auch bei geschlossenen Fenstern der erforderliche Luftaustausch gewährleistet ist.

## 1.4 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung <sup>33</sup>

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

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

- In allen Baugebieten ist für die Höhe der baulichen Anlagen ...
  - ... die 'Wandhöhe' definiert als das senkrecht auf der Wand der jeweiligen Traufseite gemessene höchste Maß von der Geländeoberfläche bis zur Unterkante der Dachkonstruktion (Schnittkante der Wand mit der Dachkonstruktion); Vor- und Rücksprünge in der Traufseite sowie Breite und gegebenenfalls Höhe von Zwerchhäusern und „Dritten Giebeln“ sind zu berücksichtigen.
  - ... die 'Gebäudehöhe' definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bzw. Gebäudeteiles; fällt das Gelände nach einer oder mehreren Seiten ab, gilt der größte Wert.

	<b>max. 'Wandhöhe' auf <math>\frac{3}{4}</math> der Länge der Traufseite</b>	<b>max. 'Gebäude- höhe'</b>
<b>SO-1</b>	-	14,00 m
<b>SO-1a / SO-2</b>	-	10,00 m
<b>SO-3 / MI</b>	10,00 m	12,00 m

Als Ausnahme darf die festgesetzte maximale 'Gebäudehöhe' um bis zu 25 % überschritten werden, wenn es sich dabei um technische Aufbauten handelt, die in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes betragen und mindestens zehn Meter von der nächstliegenden Baugrenze entfernt sind.

- In den Sondergebieten sind die Fassaden aller Gebäude als Putzfassaden oder in Sichtmauerwerk oder vergleichbarer äußerer Erscheinungsform auszuführen. Die Verwendung von Blechverkleidungen, Holz und Naturstein sowie einzelner andersfarbiger Gestaltungselemente ist nur ausnahmsweise zulässig.
- In den Sondergebieten sind Fassaden mit einer Länge von mehr als zwanzig Meter durch Fensterbänder, gut sichtbare Materialwechsel und/oder durch deutliche Vor- und Rücksprünge zu untergliedern. Die Gliederung muss aus Elementen von mindestens ein Meter Breite bestehen und sich über mindestens 20 % der Länge der Fassade erstrecken. Vor- und Rücksprünge müssen mindestens 50 cm betragen. Glasbänder können auch flächenbündig angeordnet werden.

<sup>33</sup> Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 101.

- In den Sondergebieten sind als Farben für die Gestaltung der Außenwände aller Gebäude und Grundstückseinfriedungen nur weiße und aus Weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne zulässig. Unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben.  
Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von zulässigen anderen Fassadenmaterialien und –elementen in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.

#### **1.4.2 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- In allen Baugebieten dürfen einzeln stehende Werbeträger - mit Ausnahme von Fahnen - eine Höhe von maximal 7,50 m und eine Ansichtsfläche von jeweils 8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- In allen Baugebieten sind Werbeanlagen an Gebäuden mindestens 50 cm unterhalb der tatsächlichen ‚Gebäudehöhe‘ anzubringen.  
Sie dürfen nicht mehr als 5 % der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen und sind in ihrer Größe jeweils auf maximal 10 m<sup>2</sup> begrenzt.
- In allen Baugebieten sind Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen nicht zulässig.

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

- In allen Baugebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder für Stellplätze benötigt werden.
- In den Sondergebieten müssen bewegliche Müllbehälter so untergebracht sein, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

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

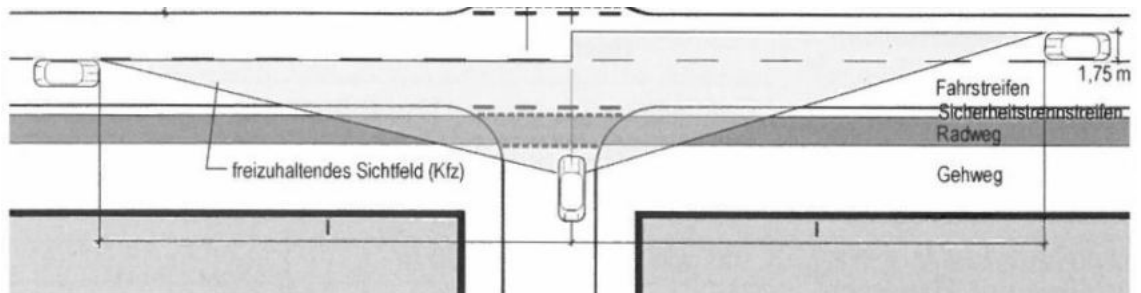
- In allen Baugebieten sind Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen bis zu zwei Meter Höhe ausnahmsweise zulässig, wenn die 1,50 m überschreitende Einfriedung in transparenter Form (d.h. mind. 80 % der Ansichtsfläche „durchsehbar“) ausgeführt wird.
- In allen Baugebieten sind an den Knotenpunkten Mindestsichtfelder von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

#### 1.5 Hinweise und Empfehlungen

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

An Knotenpunkten, Rad- und Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Bei der Untersuchung der räumlichen Sichtverhältnisse ist die Augenhöhe eines Pkw-Fahrers mit 1,00 m, die Augenhöhe eines Lkw-Fahrers mit 2,00 m und die Höhe des zu beobachtenden bevorrechtigten Fahrzeugs mit 1,00 m über der Fahrbahn anzunehmen. Nachzuweisen sind Sichtfelder für die „Anfahrtsicht“, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von 3,00 m vom Auge des Kraftfahrers aus gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet. Die Schenkellänge der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge beträgt bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h = 30 m, von 40 km/h = 50 m, von 50 km/h = 70 m, von 60 km/h = 85 m und von 70 km/h = 110 m. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

*Redaktionell angepasst im November 2015 - In der satzungsbeschlossenen Fassung bezog sich dieser Hinweis auf die zuvor geltenden Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95*



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

- Oberflächenbefestigungen auf den unbebauten Grundstücksflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.
- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist nach Möglichkeit über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu errichtende Zisternen zu leiten. Das Rückhaltefassungsvermögen sollte mindestens 30 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierte Dachfläche betragen. Die wasserundurchlässigen Zisternen sind mit Überlauf an die Kanalisation auf dem Grundstück anzuschließen.
- Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
- Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 - 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'. Im Bereich von Versorgungsanlagen sind Bepflanzungsmaßnahmen im Voraus mit den entsprechenden Trägern abzustimmen.
- Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser Anlage einweisen lassen.
- Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261-66753000.

- Die Deutsche Bahn Netz AG, Niederlassung Mitte, Frankfurt, bittet mit Schreiben vom 29. Juli 2003 darum, im Bauleitplanverfahren auf die nachfolgend beschriebene Beeinflussungsgefahr sowie auf weitere Sachverhalte hinzuweisen:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird beispielsweise mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (beispielsweise Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (beispielsweise Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Entwuchshöhe zu wählen.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Fall dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß der Eisenbahnbau- und -betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

Die Oberleitungstragwerksmaste müssen mit einem Anfahrerschutz (Schutzplanken oder Ähnliches) gesichert werden. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder seinen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggfls. zu erneuern. Der Sicherheitsabstand von fünf Meter zu den 15 kV-Oberleitungsmastfundamenten muss aus Gründen der Standsicherheit eingehalten werden. Bei einer Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes ist ein statischer Nachweis erforderlich. Bei allen Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung muss von diesen Teilen auf Geräte, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Schutzabstand von mindestens drei Meter, entspricht VDE 0105, Teil 1, eingehalten werden. Wegen weiteren Maßnahmen zum Schutz der im Bereich der 15 kV-Oberleitungs-/Speiseleitung tätigen Personen wird auf die DB-Druckschriften DS 132 02 (UVV 2 Unfallverhütungsmaßnahmen) und DS 462 (VES Vorschrift

für den Dienst auf elektrisch betriebenen Strecken) verwiesen. Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe müssen zu 15 kV-Oberleitungsanlagen und deren spannungsführenden Teilen einen Schutzabstand von mindestens drei Meter, entsprechend VDE 0105, Teil 1, aufweisen und dürfen den Eisenbahnbetrieb auf keinen Fall gefährden. Werden Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als fünf Meter aufgestellt, so sind diese bahnzuerden.

## 1.6 Artenlisten

### Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Burgenahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

### Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainwaide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Schneeball



**Straßenbäume (mittel- und großkronig)**

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Aesculus carnea 'Briotii'	Kastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus calleriana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Quercus robur	Stieleiche
Tilia spec.	Linden

**Wand- und Fassadenbegrünung**

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis spec.	Waldrebenarten
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Lonicera spec.	Geißblattarten
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein / Kletterwein
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

**Dachbegrünung**

Gräser	
Deschampsia caspitosa	Rasen-Schmiele
Festuca glauca	Blau-Schwingel
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Festuca rubra	Rot-Schwingel
Poa pratensis	Wiesen Rispengras
Stauden	
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sempervivum tectorum	Dachwurz
Thymus serpyllum	Sand-Thymian

## 1.7 Ausfertigungs- und Inkrafttretungsvermerk

### **AUSGEFERTIGT:**

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIESE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NEBST PLANZEICHNUNG  
GEGENSTAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS WAREN,  
DASS DIE FESTSETZUNGEN MIT DEM WILLEN DES STADTRATES ÜBEREINSTIMMEN UND  
DASS DIE VORGESCHRIEBENEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WURDEN.  
DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG  
UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:

gez. Peter Labonte

.....  
LAHNSTEIN, 31. MÄRZ 2005  
PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER

### **INKRAFTTRETEN:**

DER BESCHLUSS DER SATZUNG WURDE IM RHEIN-LAHN-KURIER  
NR. 15 VOM 15. APRIL 2005 BEKANNT GEMACHT.  
MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DIE SATZUNG IN KRAFT.

gez. Gabriele Laschet-Einig

.....  
LAHNSTEIN, 15. APRIL 2005  
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN

---

# **BEBAUUNGSPLAN DER STADT LAHNSTEIN**

**NR. 17Ä2/39 – KOBLENZER  
STRASSE / INDUSTRIESTRASSE**

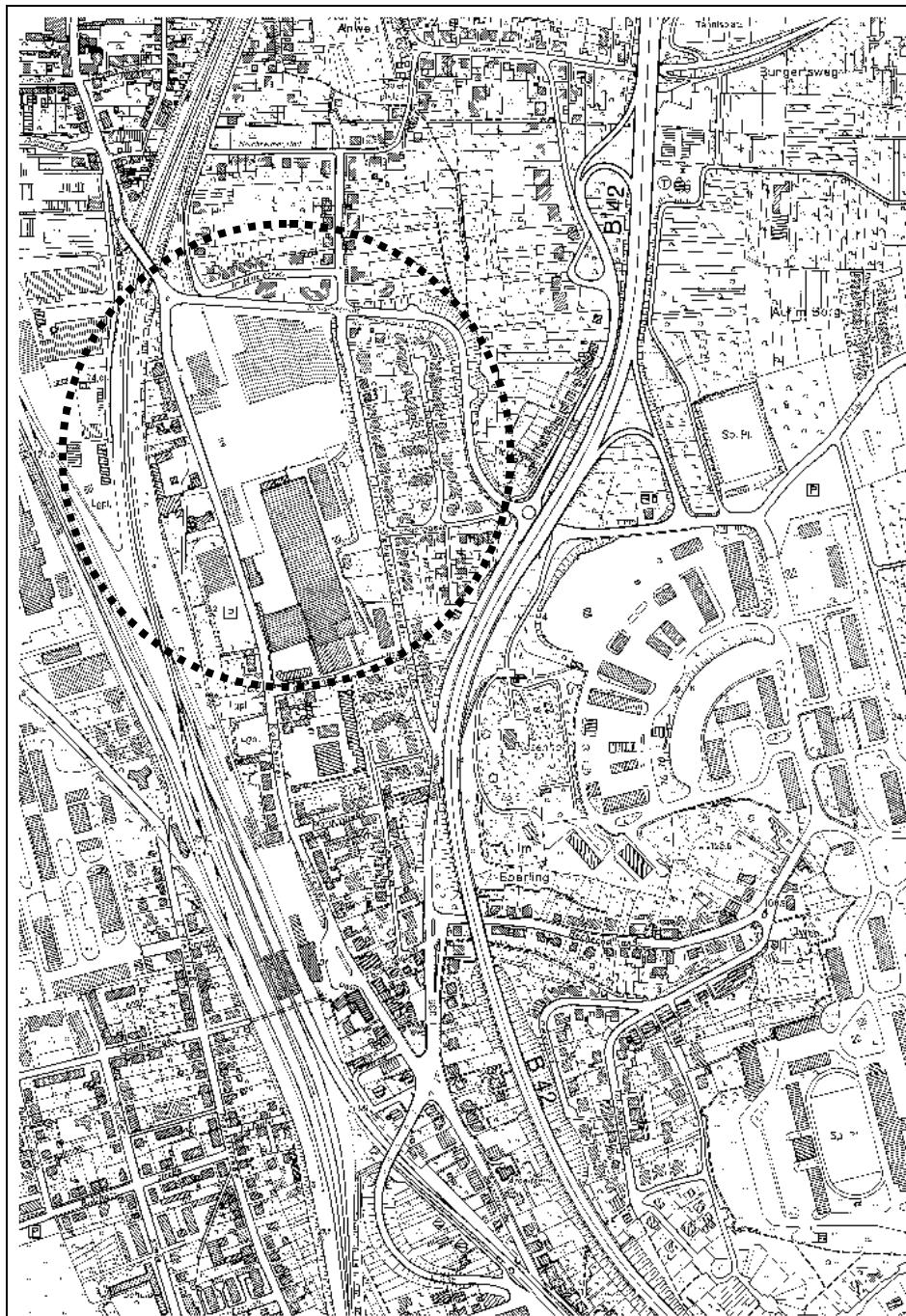


## **BEGRÜNDUNG**

---

## 2 Begründung

### 2.1 Lage des Gebietes in der Stadt



## **2.2 Anlass der Planung**

*Mit dem Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 wird die Entwicklung, die Ende der 80er-Jahre im nördlichen Niederlahnstein begonnen hat, weitergeführt. Damals hatte der Stadtrat beschlossen, die Neuordnung des Gebietes zwischen Industriestraße, Christian-Sebastian-Schmidt-Straße, Im Machert und Koblenzer Straße über den Bebauungsplan Nr. 17 zu regeln.*

*Dieses Plangebiet war in der Vergangenheit überwiegend industriell bzw. gewerblich genutzt worden. Nach schrittweiser Verkleinerung des dort angesiedelten Drahtwerkes fielen Teilbereiche brach. So geschah damals – schon vor der verbindlichen Bauleitplanung – die Ansiedlung eines ersten Discountmarktes im Einmündungsbereich Koblenzer Straße und Industriestraße. Das Drahtwerk hatte damals nur noch einen Teil der ehemaligen Betriebsflächen benötigt. Es war beabsichtigt, den Produktionsablauf rationeller zu gestalten und die bestehenden Hallen zum Teil durch neue Gebäude zu ergänzen. Die frei gewordenen Flächen im Norden und Nordosten waren dann anschließend nach Durchführung eines raumplanerischen Verfahrens und Anpassung des Flächennutzungsplanes für ein Sondergebiet „Baumarkt“ freigegeben worden.*

*Erster Anlass der aktuellen Änderungs-Planung war die Verlagerung des Lebensmittel-Discounters Aldi aus dem nördlichen Bereich der Koblenzer Straße auf eine weiter südlich gelegene Fläche im Herbst des Jahres 2001 und die damit einhergehende Nutzungsänderung des leer stehenden Gebäudes.*

*Im März 2002 hatte sich die Situation aufgrund zweier Bauvoranfragen nochmals verändert. Eine beantragte Erweiterung des Globus-Baumarktes auf dem Gelände des ehemaligen Lebensmittel-Discounters war ebenso in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses zu beraten wie ein Antrag zur Nutzungsänderung des ehemaligen Erta-Gebäudes bzw. zur dortigen Errichtung von vier Hallenabschnitten, bei denen als Mietinteressenten die Firmen Takko, Deichmann, Vögele, Fressnapf, Drogeriemarkt, Shoe 4 You, KIK, Toom und Rewe (ProMarkt) genannt wurden.*

*Im Zuge der Beratungen wurden daher Überlegungen angestellt, die beiden betroffenen Flächen miteinander zu verbinden und damit verfahrensmäßig die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und den Bebauungsplan Nr. 39 gemeinsam und einheitlich zu bearbeiten.*

*Das Verfahren wird daher unter dem Namen „Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 - Koblenzer Straße / Industriestraße“ weitergeführt werden. Er setzt sich zusammen aus dem Geltungsbereich der beschlossenen zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 39, hier jedoch nur bis in Höhe der Straße Im Machert.*

*Die hieran südlich angrenzenden Flächen (das Strabag-Gelände westlich und östlich der Koblenzer Straße sowie die Wohnbebauung bis hin zum Parkplatz am Bahnhof) benötigen gegenwärtig keine verbindliche Überplanung. Hier besteht einerseits (noch) kein Bedarf bzw. es liegen andererseits noch keine Entwicklungsvorstellungen vor, die es zu konkretisieren gilt. Eine Erweiterung der Bebauungsplanung zu einem späteren Zeitpunkt bleibt unbenommen.*

*Mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä2/39 werden also die beiden laufenden Planverfahren wie folgt zusammengefasst:*

### **2.2.1 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 - Koblenzer Straße**

*Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 9. Juli 1998 den Beschluss gefasst, für das Gebiet zwischen der Koblenzer Straße, der Bundesbahn und dem Bahnhof Niederlahnstein einschließlich dem Bereich zwischen der Marienstraße und der Straße Im Machert, den Bebauungsplan Nr. 39 - Koblenzer Straße - aufzustellen. Der Beschluss wurde im Rhein-Lahn-Kurier vom 24. Juli 1998 bekannt gemacht. Es wurden keine Verfahren zur Bürger- und Trägerbeteiligung durchgeführt.*

### **2.2.2 Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 – Christian-Sebastian-Schmidt-Straße / Im Machert / Koblenzer Straße / Im Mittelgesetz**

*Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18. März 2002 beschlossen, den in der Sitzung des Stadtrates am 28. September 1999 gefassten und im Rhein-Lahn-Kurier vom 8. Oktober 1999 bekannt gemachten Beschluss zur Durchführung einer zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 dahingehend zu ergänzen, dass der Geltungsbereich der Planung erweitert wird. Dieser ergänzende Beschluss wurde nicht bekannt gemacht.*

*Eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hatte bereits in der Zeit vom 25. bis 29. Oktober 1999 stattgefunden. Gleichzeitig waren die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 4. Oktober bis 5. November 1999 beteiligt worden.*

*Der Stadtrat hatte in öffentlicher Sitzung am 14. Februar 2000 über die im Rahmen dieser Verfahren vorgebrachten Anregungen beraten und die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen. Die Mitteilung des Prüfungsergebnisses erfolgte mit Schreiben vom 4. April 2000.*

## **2.3 Darstellung übergeordneter Planungen**

### **2.3.1 Landesentwicklungsprogramm III**

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

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

### **2.3.2 Regionaler Raumordnungsplan**

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

*Die polyzentrische Struktur im Verdichtungsraum Koblenz, zu dem auch die Stadt Lahnstein gerechnet wird, soll gefestigt und weiterentwickelt werden.*

*Dazu soll neben dem Ausbau der oberzentralen Funktionen der Stadt Koblenz unter anderem auch das Mittelzentrum Lahnstein weiter gestärkt werden.*

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

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

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

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

### **2.3.3 Flächennutzungsplan**

*Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein stammt aus dem Jahre 1999. Er war in der Zeit von November 1990 bis November 1999 aufgestellt worden.*

*Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zeitweise im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, gleichzeitig mit der 2.-4. Änderung des Flächennutzungsplanes.*

*Mit Abschluss der öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung lagen am 14. Januar 2004 keine weitergehenden Anregungen gegen die dort dargestellten Bauflächen vor, sodass nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen war, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.*

*Für die Bekanntmachung des Bebauungsplans wurde die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans abgewartet. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 genehmigt und dies der Stadtverwaltung Lahnstein mit Schreiben vom 6. September 2004 mitgeteilt. Die Genehmigung wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 14 vom 8. April 2005 bekannt gemacht.*

*Das Plangebiet ist nun im geänderten Flächennutzungsplan als „Sonstiges Sondergebiet: Einzelhandel“ dargestellt. Das Baugebiet wurde damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 BauGB entwickelt.*

#### **2.3.3.1 Flächennutzungsplan-Bestand**

*Nach den Darstellungen des am 12. November 1999 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein entwickelt der Bebauungsplan östlich der Koblenzer Straße ein Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“.*

*Westlich der Koblenzer Straße sah der Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen vor, innerhalb der bereits zwei unter der „Vermutungsgrenze“ liegende Einzelhandelsbetriebe genehmigt worden waren.*

*Zur Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet: Einzelhandel“ war daher in diesem Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.*

*In der Sitzung des Stadtrates am 24. Juni 2002 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderungsfläche 2A des Flächennutzungsplanes'99 gefasst. Sie beinhaltet die Umwandlung bzw. Zusammenfassung der bestehenden Sondergebiete „Baumarkt“ und „Einzelhandel“ in ein „Sonstiges Sondergebiet: Baumarkt“ gemäß § 11 BauNVO.*

*In der Sitzung des Stadtrates am 16. Juni 2003 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderungsfläche 2B des Flächennutzungsplanes'99 gefasst. Sie beinhaltet die Umwandlung der gegenwärtigen gewerblichen Bauflächen zwischen und einschließlich der beiden vorhandenen Lebensmittel-Discounter in ein „Sonstiges Sondergebiet: Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO.*

*Die beiden Aufstellungsbeschlüsse wurden im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 29 vom 18. Juli 2003 bekannt gemacht.*

*Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird gleichzeitig auch dieser Bebauungsplan aufgestellt und somit von der Möglichkeit des § 8 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht.*

### **2.3.3.2 Flächennutzungsplan-Änderung**

*Mit Schreiben vom 1. April 2003 wurde die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Landesplanungsbehörde zur Abgabe einer Landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 des Landesplanungsgesetzes aufgefordert.*

*Die Landesplanerische Stellungnahme wurde von der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 23. Juli 2003 abgegeben und ging am 21. August 2003 bei der Stadt Lahnstein ein.*

*Die Landesplanerische Stellungnahme wurde dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben, der die dort gemachten Zielvorgaben in der öffentlichen Sitzung am 18. November 2003 anerkannt hat.*

*Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen bei der Stadtverwaltung Lahnstein - Stadtbauamt - im Rathaus Johannesstraße 16, Nebengebäude, in der Zeit vom Montag, den 28. Juli 2003 bis Freitag, den 8. August 2003 statt.*

*Mit Schreiben vom 10. September 2003 wurden alle betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Mit Fristsetzung von einem Monat wurden sie aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen und auch Aufschluss über beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.*

*Mit Schreiben vom 10. September 2003 wurden die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt.*

*Die Durchführung der Abwägung der bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Anregungen aus der Landesplanerischen Stellungnahme und den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 18. November 2003 vorgenommen. Über die vorgebrachten Anregungen wurde beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegenein-*



ander und untereinander vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 2. Februar 2004 nach der Genehmigung der Niederschrift mitgeteilt.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18. November 2003 die 2.-4. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 in der damals vorliegenden Fassung - unter Berücksichtigung der gleichzeitig getätigten Abwägungsbeschlüsse - anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichen Auslegung beauftragt.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 8. Dezember 2003 bis 14. Januar 2004 statt. Die Durchführung der Öffentlichen Auslegung wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 48 vom 28. November 2003 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 1. Dezember 2003 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Durchführung der Abwägung der bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Anregungen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 8. März 2004 vorgenommen. Über die vorgebrachten Anregungen wurde beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 27. April 2004 nach der Genehmigung der Niederschrift mitgeteilt.

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 8. März 2004 wurde die 2.-4. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 abschließend festgestellt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die 2.-4. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 der Höheren Verwaltungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz) zur Genehmigung vorzulegen und diese nach Erteilung ortsüblich bekannt zu machen.

Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde mit Schreiben vom 28. April 2004 und durch Boten am gleichen Tag der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Vorlage zur Genehmigung zugestellt.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes'99 gemäß § 6 Abs. 1 des Baugesetzbuches genehmigt und dies der Stadtverwaltung Lahnstein mit Schreiben vom 6. September 2004, Zeichen 433-02-06-01-06 - eingegangen am 18. September 2004 - mitgeteilt.

Der Oberbürgermeister hat am 21. März 2005 bescheinigt, dass diese Unterlagen Gegenstand des Aufstellungsverfahrens waren, dass die Aussagen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Die Erteilung der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) wurde anschließend am 8. April 2005 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 14 bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat die Flächennutzungsplan-Änderung in Kraft.

## **2.4 Verfahren**

### **2.4.1 Aufstellungsbeschluss**

*Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 24. Juni 2002 gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, für den Bereich westlich der Koblenzer Straße - zwischen der Industriestraße im Norden und der Einmündung Im Machert im Süden - sowie für das bestehende „Sondergebiet: Baumarkt/Einzelhandel“, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan trägt den Titel „Nr. 17Ä2/39 - Koblenzer Straße / Industriestraße“. Der Beschluss wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 26 vom 28. Juni 2002 bekannt gemacht.*

### **2.4.2 Beteiligung der Bürger**

*Die im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgeschriebene Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 26 vom 28. Juni 2002 bekannt gemacht und fand in Form einer öffentlichen Auslegung der vorläufigen Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 8. Juli bis 26. Juli 2002 statt. Die Bürger hatten damit Gelegenheit, sich an der Planung zu beteiligen. Sie konnten die Entwurfsunterlagen einsehen und sich über Ziele, Zwecke und mögliche Auswirkungen informieren, Äußerungen hierzu abgeben und die Planung erörtern. Im Anschluss wurde die Möglichkeit gegeben, weitere Anregungen bis zum 31. Juli 2002 vorzubringen.*

*Fristgemäße Anregungen wurden vorgebracht von:*

- *Globus Baumarkt Holding GmbH, Völklingen - mit Schreiben vom 12. Juli 2002, eingegangen am 15. Juli 2002 (siehe Seite 73);*
- *Dieter Tank, mit handschriftlicher Eingabe als Ergebnis eines Besprechungsvermerks mit dem Amtsleiter 6 vom 16. Juli 2002, eingegangen am 17. Juli 2002 (siehe Seite 73).*

### **2.4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

*Mit Schreiben vom 28. Juni 2002 wurden alle betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Mit Fristsetzung von einem Monat wurden sie aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen und auch Aufschluss über beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei nicht fristgemäßer Äußerung davon ausgegangen wird, dass die von den Trägern wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.*

*Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:*

- *Energieversorgung Mittelrhein; Katasteramt St. Goarshausen; Stadtverwaltung Koblenz; SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht.*

*Keine Anregungen wurden vorgebracht von:*

- *Deutsche Post Bauen – mit Schreiben vom 29. Juli 2002;*
- *Handwerkskammer Koblenz – mit Schreiben vom 31. Juli 2002;*
- *Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises – mit Schreiben vom 4. Juli 2002;*

- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege – mit Schreiben vom 18. Juli 2002;
- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation – mit Schreiben vom 11. Juli 2002.

*Fristgemäße Anregungen wurden vorgebracht von:*

- Landesbetrieb Straßen und Verkehr Rheinland-Pfalz, Straßen- und Verkehrsamt Diez – mit Schreiben vom 9. Juli 2002, eingegangen am 11. Juli 2002 (siehe Seite 76);
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald - mit Schreiben vom 11. Juli 2002, eingegangen am 12. Juli 2002 (siehe Seite 76);
- Deutsche Telekom Koblenz - mit Schreiben vom 3. Juli 2002, eingegangen am 4. Juli 2002;
- Industrie- und Handelskammer zu Koblenz - mit Schreiben vom 17. Juli 2002, eingegangen am 18. Juli 2002 (siehe Seite 77);
- Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH, Mainz – mit Schreiben vom 18. Juli 2002, eingegangen am 22. Juli 2002;
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - mit Schreiben vom 26. Juli 2002, eingegangen am 29. Juli 2002 (siehe Seite 78);
- Süwag Energie AG, Niederlassung MKW, Lahnstein - mit Schreiben vom 26. Juli 2002, eingegangen am 31. Juli 2002.

#### **2.4.4 Erste Abwägung**

*Die Abwägung der bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 26. August 2002 durchgeführt.*

*Über die vorgebrachten Anregungen wurde beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 10. Oktober 2002 mitgeteilt.*

#### **2.4.5 Beschluss zur Öffentlichen Auslegung**

*Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 16. Juni 2003 die Planung in der damals vorliegenden Fassung anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichen Auslegung beauftragt.*

#### **2.4.6 Öffentliche Auslegung**

*Die Durchführung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 29 vom 18. Juli 2003 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.*

*Die Entwurfsunterlagen lagen in der Zeit vom 28. Juli bis 27. August 2003 bei der Stadtverwaltung Lahnstein im Rathaus Johannesstraße 16, Nebengebäude, in den Zeiten montags bis mittwochs von 08:00-13:00 Uhr und 14:00-16:00 Uhr, donners-*

tags von 08:00-12:00 Uhr und 14:00-18:00 Uhr sowie freitags von 08:00-12:00 Uhr öffentlich aus.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15. Juli 2003 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Energieversorgung Mittelrhein; Handwerkskammer Koblenz; Katasteramt St. Goarshausen; Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises; Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald; Stadtverwaltung Koblenz; Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht; Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz.

Keine Anregungen wurden vorgebracht von:

- Industrie- und Handelskammer zu Koblenz - mit Schreiben vom 28. Juli 2003;
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege – mit Schreiben vom 25. August 2003.

Fristgemäße Anregungen wurden vorgebracht von:

- Deutsche Telekom AG - mit Schreiben vom 22. Juli 2003, eingegangen am 25. Juli 2003;
- Landesbetrieb Straßen und Verkehr Rheinland-Pfalz, Straßen- und Verkehrsamt Diez - mit Schreiben vom 6. August 2003, eingegangen am 7. August 2003;
- DB Netz AG, Niederlassung Mitte, Frankfurt - mit Schreiben vom 29. Juli 2003, eingegangen am 8. August 2003 (siehe Seite 78);
- Süwag Energie AG, Niederlassung MKW, Lahnstein - mit Schreiben vom 13. August 2003, eingegangen am 14. August 2003;
- Josef Jung, Lahnstein - mit Schreiben vom 8. August 2003, eingegangen am 11. August 2003 und mit nicht fristgemäßem Schreiben vom 2. September 2003, eingegangen am 3. September 2003 (siehe Seite 80);
- Lieselotte Breitenbach und Petra Ackermann, Lahnstein - mit Schreiben vom 11. August 2003, eingegangen am 12. August 2003 und mit Schreiben vom 17. August 2003, eingegangen am 18. August 2003 (siehe Seite 80);
- Riccarda und Johannes-Richard Landauer, Lahnstein - mit Schreiben vom 11. August 2003, eingegangen am 13. August 2003 und mit Schreiben vom 17. August 2003, eingegangen am 18. August 2003 (siehe Seite 80).

#### **2.4.7 Zweite Abwägung**

Die Abwägung der bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 18. September 2003 vorgenommen. Über die vorgebrachten Anregungen wurde beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 19. November 2003 mitgeteilt.

#### **2.4.8 Satzungsbeschluss**

*Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 26. April 2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO als Satzung beschlossen.*

#### **2.4.9 Ausfertigung**

*Der Oberbürgermeister hat am 31. März 2005 bescheinigt, dass die Textlichen Festsetzungen nebst Planunterlage Gegenstand des Aufstellungsverfahrens waren, dass die Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden und damit den Bebauungsplan ausgefertigt.*

#### **2.4.10 Bekanntmachung**

*Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde anschließend am 15. April 2005 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 15 bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass jedermann den Bebauungsplan einschl. der Begründung einsehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.*

### **2.5 Grundlagen der Planung**

*Die Thematik um die Ausweisung von Sondergebieten nach § 11 BauNVO ist sehr vielfältig. Für Politik, Verwaltung, Bürger und Wirtschaft galt es zunächst, die Rahmenbedingungen zu erkennen und zu werten. Es mussten Informationen gesammelt werden, die die Thematik aus verschiedener Sicht und auch in verschiedenen Regionen beleuchten. Dies hebt das Gesamtwerk im besonderen Maße von einem üblichen „Bebauungsplan“ ab. Es geht hier nicht nur um das Bauen an sich, sondern um nachhaltige Stadtentwicklung, Stadtgestaltung und Stadterneuerung – also eine moderne Strukturpolitik.*

*Dies alles trägt zur wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entfaltung der Gesellschaft bei und stärkt den Standort Deutschland. Dies gilt im besonderen Maße für die Innenstädte, die für Politik, Gesellschaft, Handel, Dienstleistung und Kultur einer Stadt stehen. Sie sind Orte der Begegnung, des Austausches und der Identifikation und somit ein „Markenzeichen“ lebendiger und zukunftsorientierter Gesellschaften.*

*Erst die Ausweisung von Sondergebieten erlaubt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, deren Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Dies daher, weil die Raumordnung davon ausgeht, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.*

*Bei diesen Auswirkungen genannt sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Solche Auswirkungen nimmt das Ge-*

setz an, wenn die Geschossfläche der Betriebe 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet (Vermutungsregel).

Der parallel entwickelte Bebauungsplan wird Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit zentrenbildendem Charakter beschränkt sind, bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulassen. Für Einkaufszentren mit gleich gelagerten Sortimenten gilt eine Höchstgrenze von 2.500 m<sup>2</sup>. Die Überschreitung der Vermutungsgrenze hält sich somit alleine aus den Zahlenwerten schon in einem marginalen Rahmen – bedenkt man, dass § 11 BauNVO insbesondere mit Blick auf die (tatsächlich) großflächigen Betriebe ausgerichtet ist, die Geschossflächen im fünfstelligen Quadratmeterbereich vorhalten.

Diese Regelung der Baunutzungsverordnung ist nicht unumstritten, zumal sie bereits 1986 durch die dritte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung von einer Vermutungsgrenze von vormals 1.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche verschärft worden war.

Um die Jahreswende 1999/2000 haben sich einzelne Unternehmer bzw. Verbände des Lebensmitteleinzelhandels an das Bundeskanzleramt gewandt, weil sie die Regelung des § 11 BauNVO hinsichtlich der Standortzuweisung für großflächige Einzelhandelsbetriebe als Benachteiligung von Lebensmittel-Supermärkten gegenüber anderen Vertriebsformen des Lebensmittel-Einzelhandels empfanden.

Zur Klärung der damit angesprochenen Fragen hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen in Abstimmung mit der Bauministerkonferenz, den kommunalen Spitzenverbänden und den Spitzenverbänden des Einzelhandels eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die auf der Grundlage konkreter Fälle Lösungsvorschläge erarbeiten sollte.

Diese Arbeitsgruppe gelangte dann allerdings mehrheitlich zu der Auffassung, dass eine Änderung des § 11 BauNVO nicht erforderlich sei, da die in Abs. 3 angelegte Flexibilität grundsätzlich ausreiche, um unter Berücksichtigung des Einzelfalls sachgerechte Standortentscheidungen für den Lebensmittel-Einzelhandel zu treffen. Dabei wurde besonders betont, dass auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche Anhaltspunkte dafür bestehen könnten, dass die vorbezeichneten Auswirkungen nicht vorliegen.

Bezogen auf Lebensmittel-Supermärkte könnten sich solche Anhaltspunkte insbesondere aus der Größe der Gemeinde, aus der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und dem Warenangebot des Betriebes ergeben.

Festgehalten wurde auch, dass dem Lebensmittel-Einzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zukomme, sodass von großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> aufgrund einer Einzelfallprüfung dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen können, wenn der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert sei.

Vertreter der Einzelhändler führten insbesondere aus, dass sich das gesamte Sortiment eines Supermarktes auf einer Verkaufsfläche unterhalb der Regelvermutungsgrenze nicht mehr unterbringen ließe. Auch unter der Berücksichtigung besonderer Platzierungstechniken (bis zu 1,80 m hohe Regale und mehrlagige Präsentation) ergebe sich für den Supermarkt in den einzelnen Warenbereichen nach

*Einschätzung der Vertreter des Lebensmittel-Einzelhandels ein Mindestflächenbedarf von rd. 1.300 m<sup>2</sup> reiner Verkaufsfläche, welche sich im Weiteren durch Kassenzonen, Packzone, Windfang, Nebenräume (Lager- und Kühlräume), Mitarbeiteräume, Büros und Toiletten sowie Technikräume auf eine Bruttogeschossfläche von 1.970 m<sup>2</sup> belaufen würde.*

*Eine Verringerung der Verkaufsfläche würde dagegen nach Auffassung der Einzelhändler auf eine Reduzierung des Angebotes hinauslaufen – und einer solchen Reduzierung seien aus Wettbewerbsgründen Grenzen gesetzt. Außerdem werde die Versorgungsqualität herabgesetzt.*

*Demzufolge könne also auf Flächen unterhalb der Regelvermutungsgrenze ein Supermarkt sein Angebot nicht mehr kundenorientiert unterbringen und würde damit die Auswahlmöglichkeiten für den Verbraucher deutlich einschränken, sodass die Qualität der Nahversorgung darunter leide. Zudem finde ein Supermarkt auf Verkaufsflächen um die 700 m<sup>2</sup> heute in aller Regel keine wirtschaftliche Grundlage mehr.*

*Als allgemeiner Erfahrungswert wurde im Arbeitskreis zusammengefasst, dass zwar bestehende Märkte mit ihren Verkaufsflächen von rund 900 m<sup>2</sup> (d.h. etwa 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) noch wirtschaftlich betrieben werden könnten, allerdings neu zur Eröffnung anstehende Märkte nach Auskunft der Spitzenverbände des Einzelhandels Größenordnungen von rund 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche benötigten.*

*Zu den nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO möglichst zu vermeidenden negativen städtebaulichen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen gehören insbesondere verkehrliche Auswirkungen. Solche Auswirkungen sind dann gegeben, wenn das Vorhaben „nicht nur unwesentlichen“, das heißt in erheblichem Umfang zusätzlichen Verkehr auslöst.*

*Inwieweit dies der Fall ist, lässt sich für Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels nicht ausschließlich anhand des verwandten Flächenmaßstabs beantworten. Nach der Zielrichtung der Vorschriften sind negative verkehrliche Auswirkungen bei einer beabsichtigten Ansiedlung vor allem relevant, wenn in erheblichem Umfang zusätzlicher gebietsfremder Verkehr hervorgerufen wird. Dies lässt sich nur im Vergleich zwischen der Größe des Gebietes und dem Einzugsbereich des Betriebes ermitteln.*

*Ferner ist – insbesondere auch bei Erweiterungen – zu berücksichtigen, dass die Kundenfrequenz im Lebensmittel-Einzelhandel nicht proportional mit der Verkaufsfläche steigt. In einer Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung wird angenommen, dass für Supermärkte unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Mittel 1,4 bis 2,0 Kunden pro Quadratmeter, bei Supermärkten über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1,0 bis 1,2 Kunden pro Quadratmeter angenommen werden.*

*An städtebaulich integrierten Standorten ist daher bei großflächigen Lebensmittel-Supermärkten in der Regel nicht mit negativen verkehrlichen Auswirkungen zu rechnen, es sei denn, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist als solche nicht geeignet, den durch das Vorhaben zusätzlich hervorgerufenen fließenden und ruhenden Verkehr aufzunehmen (beispielsweise durch Lieferverkehr oder in engen Wohnstraßen).*

*Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im weiträumigen Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes können auch gegeben sein, wenn durch seine Kaufkraftbindung die verbrauchernahe Versorgung dadurch gefährdet wird, dass aufgrund von zu besorgenden Geschäftsausgaben in weiter*

*entfernt liegenden Wohngebieten für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen eine ausreichende Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs nicht mehr gewährleistet werden kann.*

*Nicht jede Geschäftsaufgabe bedeutet danach eine negative Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung. Eine solche negative Auswirkung ist vielmehr dann nicht mehr zu befürchten, wenn der neue Betrieb in gleichwertiger Weise auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen die verbrauchernahe Versorgung – wie durch den alten Betrieb gewährleistet wurde – übernimmt.*

*Festgehalten wurde auch, dass sich mit zunehmender Größe der Gemeinde oder des Ortsteils, in dem der Betrieb angesiedelt werden soll, die negativen städtebaulichen Auswirkungen regelmäßig relativieren. Einem Mittelzentrum im System der Zentralen Orte von Rheinland-Pfalz werden allein schon durch die Regionalplanungen (unter anderem dem Regionalen Raumordnungsplan) nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten zugestanden. Die Vorhaltung von Infrastruktureinrichtungen nicht nur für die eigene Stadt, sondern auch für die umgebenden Orte, gehört dazu.*

### **2.5.1 Darstellung einer Bestandsaufnahme**

*Im April 1999 erhielt die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH - den Auftrag zur Erarbeitung einer Untersuchung über die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Erweiterung der Verkaufsflächen eines genehmigten Lebensmittel-Discounters in der Koblenzer Straße.*

*Einige allgemeine Auszüge aus dieser Verträglichkeitsuntersuchung können auch heute noch herangezogen werden, da in diesen vier Jahren kaum Veränderungen eingetreten sind – ein deutliches Zeichen dafür, dass die Entwicklung auf dem Gebiet des Einzelhandels in Lahnstein stagniert und ohne den Anschub äußerer Einflüsse nicht fortgesetzt wird.*

*Um die Situation umfassend bewerten zu können, wurde von der GMA eine Aufnahme der gegenwärtigen Angebotsstruktur im Untersuchungsraum in Form einer so genannten Einzelhandelsbegehung durchgeführt.*

*Diese Untersuchung stellt zuvorderst fest, dass die Einzelhandelsausstattung Lahnsteins durch ein SB-Warenhaus dominiert wird, das in städtebaulich integrierter Lage an der Lahn zwischen den Ortsteilen Nieder- und Oberlahnstein gelegen ist. Sowohl Nieder- als Oberlahnstein besitzen einen kleinen zentralen Bereich mit kleinflächigen Betrieben zur kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung, wobei der Einzelhandel in Oberlahnstein, aufgrund einer kleinen Fußgängerzone in der Burgstraße, leistungsstärker besetzt ist. Neben dem Standort des Warenhauses in der Brückenstraße mit einigen Shops und einem Matratzen-Discounter ist als weitere wesentliche Einzelhandelslage das Gewerbegebiet Nord mit einem Baumarkt zu nennen. Ein weiterer Lebensmittel-Discounter (vormals MiniMal, jetzt Aldi) befindet sich am südlichen Gemarkungsrand zu Braubach.*

*Im Stadtteil Niederlahnstein ist der Einzelhandel im Nahrungs- und Genussmittelsektor im Wesentlichen auf einen Plus-Markt beschränkt und damit insgesamt schwach ausgeprägt. Darüber hinaus ist auf einige kleinere Anbieter des Lebensmittel-Einzelhandwerks sowie ausländische Obst- und Gemüseanbieter hinzuweisen. Der Drogeriebereich ist nicht besetzt.*

*Im Stadtteil Oberlahnstein ist der Wettbewerb insgesamt stärker, wobei der Lebensmittelbereich neben dem SB-Warenhaus ebenfalls durch Discounter geprägt ist.*



*Das Versorgungsangebot wird ergänzt durch einen Schlecker-Drogeriemarkt und einen Ihr-Platz-Markt in der Haupteinkaufslage sowie einen Plus-Markt am Rand der Innenstadt. Darüber hinaus sind einige wenige Betriebe des Ladenhandwerks sowie ausländische Obst- und Gemüseanbieter zu nennen.*

*Hiermit wird deutlich, dass das Warenangebot im Nahrungs- und Genussmittelsektor in Lahnstein einen eindeutigen Versorgungsschwerpunkt in dem zentral gelegenen SB-Warenhaus besitzt. Der übrige Wettbewerb beschränkt sich auf mehr oder weniger leistungsfähige Discounter, die der Nahversorgung dienen.*

*Die GMA-Untersuchung hat des Weiteren die voraussichtlichen Kaufkraftbewegungen bzw. Wettbewerbseffekte prognostiziert und folgende Annahmen getroffen: Der neu etablierte Standort dient überwiegend der Nahversorgung und wird zu einer Umverteilung einerseits zulasten des Aldi-Marktes aber andererseits auch des Globus-SB-Warenhauses führen. Da im innerstädtischen Bereich keine leistungsstarken Anbieter sowohl des Nahrungs- und Genussmittelbereiches als auch für Drogeriewaren vorhanden sind, geht die Kaufkraftumverteilung nicht zulasten des innerstädtischen Einzelhandels. Der Kaufkraftabfluss aus dem Ortsteil Oberlahnstein ist nur in geringem Umfang zu vermuten und wenn, dann auch nur zulasten der ansässigen Discounter. Die Kaufkraftzuflüsse von außen, insbesondere aus dem Stadtteil Koblenz-Horchheim, werden leicht zunehmen.*

*In der abschließenden Wertung kommt die GMA-Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Planstandort ungeachtet einiger Einschränkungen für die vorgesehene Nutzung grundsätzlich positiv zu bewerten ist. Eine Nahversorgungsfunktion ist durch die Nähe zu Wohngebieten durchaus vorhanden. Eine Erweiterung der geplanten Verkaufsfläche kann zu einer Profilierung gegenüber den bestehenden Discountern vor Ort führen.*

*Die Neuansiedlung und Erweiterung des Lebensmittel-Discounters erhöht das Versorgungsangebot für den Nahbereich (Niederlahnstein) und ist aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht weitgehend unproblematisch, da die städtebaulich integrierten Standorte im Lebensmittel-Sektor in Lahnstein nur noch schwach ausgeprägt sind. Ein leistungsfähiger Discounter wird eher zu einer qualitativen Ergänzung des Versorgungsangebotes führen und das zentral-örtliche Gefüge der Stadt stärken.*

*Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet sind aufgrund der begrenzten Absatzreichweite des Vorhabens sehr gering. Rund fünfzig Prozent des erwarteten Umsatzes stammen aus dem Ortsteil Niederlahnstein. Weitere Umsatzanteile stammen aus den Ortsteilen Oberlahnstein und Friedrichsseggen. Die Anteile aus dem benachbarten Stadtteil Horchheim der Stadt Koblenz machen nur einen untergeordneten Teil des Gesamtumsatzes aus. Insgesamt wird das Vorhaben die zentral-örtliche Bedeutung der Stadt Lahnstein in geringem Umfang erhöhen.*

*Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wurden im Rahmen der Untersuchung ausführlich analysiert. Auswirkungen im Sinne von Umsatzumverteilungen sind vor allem auf die vergleichbaren Betriebstypen, das heißt auf die anderen Lebensmittel-Discountmärkte in Lahnstein, zu erwarten. Diese befinden sich nur teilweise in städtebaulich integrierten Standorten. In erster Linie wird der benachbarte Aldi-Discountmarkt betroffen sein. Das ebenfalls betroffene innerstädtische Globus-SB-Warenhaus ist aufgrund der unterschiedlichen Betriebstypen nur in Teilsortimenten betroffen. Es ist daher auszuschließen, dass über mögliche ge-*

*ringfügige wettbewerbliche Auswirkungen, die nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Beurteilung sind, negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.*

*Im Sinne des Bau- und Planungsrechts können Wettbewerbswirkungen lediglich zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen, wenn dadurch eine geordnete Entwicklung der Innenstadt oder der Nahversorgungszentren gefährdet wird. Bei der derzeitigen Wettbewerbsverteilung im Untersuchungsraum kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass über einzelbetriebliche Wettbewerbswirkungen hinaus eine strukturelle Gefährdung der integrierten Standortlagen zu erwarten wäre. Selbstverständlich können einzelbetriebliche Umsatzrückgänge auch in den integrierten Nahversorgungslagen nicht ausgeschlossen werden. Ein Großteil der wettbewerbsbezogenen Auswirkungen wird sich jedoch auf andere Standortlagen konzentrieren. Diese Auswirkungen sind zwar im Einzelfall von wettbewerbsbezogener Bedeutung, sie können jedoch nicht als negative Auswirkungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bezeichnet werden.*

*Der ohnehin uneinheitlichen Struktur der Einkaufsmöglichkeiten in Lahnstein steht somit eine weitere „Dezentralisierung“ nicht entgegen. Auch vier Jahre nach dem GMA-Gutachten hat sich die Lage nicht verändert: In Niederlahnstein entlang der Bahnhofstraße und Emserstraße auf einer Länge von kaum mehr als vierhundert Metern – immer mehr durchsetzt von Wohngebäuden. In Oberlahnstein auf jeweils vierhundert Meter entlang der Hochstraße und der Adolfstraße sowie der rund 150 Meter langen, die beiden Straßen verbindenden Fußgängerzone Burgstraße. Außerhalb dieses Geschäftsbesatzes findet sich in der Südallee die Filiale einer Lebensmittelkette, die auch in Niederlahnstein in einem ehemaligen Kino einen kleinflächigen Laden vorhält. Am südlichen Ortsrand von Oberlahnstein – in einem Gewerbegebiet – hat sich ein Discounter niedergelassen.*

*Nur einhundert Meter von der Niederlahnsteiner Innenstadt und rund vierhundert Meter vom Oberlahnsteiner Zentrum entfernt – mitten zwischen den beiden Stadtteilen unmittelbar an der Lahn gelegen – findet sich ein Sondergebiet zur Aufnahme eines großflächigen SB-Warenhauses, das dort seit mehr als 25 Jahren ansässig ist. Als tatsächlich großflächiger Einzelhändler, der nicht nur Lebensmittel sondern auch sonstige Waren zum täglichen Bedarf vorhält, dominiert das Warenhaus nicht nur in der Stadt Lahnstein, sondern ist auch Magnet in einem Einzugsbereich, der selbst Kaufkraft aus dem Oberzentrum Koblenz anzieht.*

*Aus dieser Konstellation heraus lässt sich Lahnstein nicht mit dem klassischen „Motto“, den Verkauf zentrenrelevanter Sortimente in den Außenbezirken zu verbieten, beurteilen.*

*Städtebaulich gesehen existiert in Lahnstein keine „grüne Wiese“; einzig der neue Gewerbepark Hermsdorfer Straße käme diesem Bild aufgrund seiner Lage gleich, obwohl auch er von Wohnbebauung umgeben ist.*

*Mit der Überlegung, entlang der Koblenzer Straße neben der vorhandenen Baumarkt-Nutzung und den bereits ansässigen Discountern, noch eine vergleichbar geringfügige Fläche anzubieten, wird nicht die gesamte Stadtentwicklung ad absurdum geführt. Vielmehr ergeben sich aus Zweckmäßigungs- und Wirtschaftlichkeits-erwägungen Vorstellungen, in diesem verkehrlich gut angebundenen und nur wenig von Wohngebieten tangierten Bereich Einzelhandelsnutzung zuzulassen, deren Auswirkungen keinesfalls den in § 11 BauNVO genannten gleichkommt. Eine Schwächung der Innenstadt wird durch die Präsenz zweier Lebensmittel-Discounters,*

*eines Drogeriemarktes, eines (nicht-zentrenrelevanten) Getränkemarktes und einer für Kleidung oder Schuhe offen gehaltenen Nutzung nicht eintreten.*

*Der Umstand, dass die nördlichen Wohnbereiche von Niederlahnstein sowie auch die Hanglagen im Osten mehr als 1.500 Meter von der Niederlahnsteiner Innenstadt entfernt sind, zeigt auch, dass diesem Bedarf durchaus Folge geleistet werden kann. Eine Absage dieser Nutzungen in der Stadt Lahnstein hätte keine positiven Auswirkungen für die beiden Innenstadtlagen und würde vielmehr dazu führen, dass Kaufkraft aus Lahnstein in die unmittelbar angrenzenden Gemeinden als auch in das Oberzentrum Koblenz abgezogen wird. Eine durchaus denkbare Lage für Discountmärkte im angrenzenden Stadtteil Koblenz-Horchheim käme für Lahnsteiner Verhältnisse zu keinem anderen Ergebnis.*

*Einzig die Verkehrsbelastung, die ein Sondergebiet induziert, verursacht einen entsprechenden Regelungsbedarf. Hierzu wurden Gutachten erarbeitet, die mit dem Ergebnis endeten, dass die vorhandenen Straßenführungen und –querschnitte ausreichend sind. Die Gremien der Stadt Lahnstein haben sich aber in Beratungen dafür ausgesprochen, dass nicht das Mindestmaß an der so genannten „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs anzuhalten ist, sondern zur Vermeidung späterer Fehlentwicklungen bereits frühzeitig Maßnahmen zur Verkehrsverbesserung ergriffen werden.*

*In einem Vertrag mit dem Vorhabenträger der Maßnahme – einer Arbeitsgemeinschaft bestehend aus den ansässigen und zukünftigen Firmen – ist festgehalten, dass ein Ausbau der Koblenzer Straße mit mittelgeführten Linksabbiegespuren sowie die Errichtung zweier Kreisverkehrsplätze an der Industriestraße und der Kölner Straße für die Stadt Lahnstein kostenneutral bleibt. Allein die hieraus resultierenden Verbesserungen für den gesamtstädtischen Verkehr sind ein besonderes Argument dafür, offen für neue Planungen zu sein und sich nicht von schablonenhaften Vorgaben allgemein gültiger Untersuchungen leiten zu lassen.*

## **2.5.2 Allgemeine Entwicklungen**

*Bundesweit haben die Zentren in den letzten zehn Jahren erhebliche Funktionsverluste hinnehmen müssen. So entstanden seit 1993 etwa zwanzig Millionen Quadratmeter Verkaufsfläche neu mit der Folge sinkender Flächenproduktivität und einer Verschärfung der Konkurrenz zwischen den Standorten. Im Ergebnis hat dies zu einer Verdrängung des mittelständischen Facheinzelhandels in den Innenstädten und damit verbunden zu einem Verlust an städtischer Angebotsvielfalt geführt.*

*In dieser Zeit sind solche Entwicklungen in Lahnstein weniger ausgeprägt gewesen. Sieht man vom seit Ende der 70er-Jahre mitten in der Stadt stehenden Globus-Warenhaus ab, hat sich lediglich der Discounter Aldi Anfang der 90er-Jahre am nördlichen Stadtrand von Niederlahnstein – und damit außerhalb des Zentrums – niedergelassen.*

*Der seitdem spürbare allgemeine Trend zur Funktionsschwächung der Innenstadt ist zwar auch in Lahnstein nicht spurlos vorüber gegangen; dies ist aber nicht auf starke Mitbewerber der „grünen Wiese“ zurückzuführen. Vielmehr ist es die Nähe zum Oberzentrum Koblenz, das bei guter Verkehrslage mit dem Auto in weniger als sieben Minuten und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in nur unwesentlich längerer Zeit erreichbar ist. Das in Koblenz vorhandene Angebot und auch die Preis-*

*strukturen stellen eine Konkurrenz dar, der der Facheinzelhandel einer Mittelstadt nur wenig entgegenhalten kann.*

*Diesem Trend kann man sich nicht verschließen, auch wenn seit Ende der 90er-Jahre Anzeichen für eine leichte Wende spürbar sind. Neuansiedlungen von Shoppingcentern und Einkaufszentren sollen nach aktuellen Untersuchungen wieder zu mehr als 75 Prozent in Innenstädten und Stadtteilzentren stattfinden. Solche Projekte sind in Lahnstein aufgrund der Größe der Stadt allerdings weit außen vor.*

*Die mit diesem Bauleitplan in Lahnstein aufgegriffene Entwicklung, die es zu steuern gilt, mag bei oberflächlicher Betrachtung die vor zehn Jahren bundesweit angelaufenen Trends (verspätet) aufnehmen. Dem ist aber nicht so: vielmehr sind diese Trends – insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben fernab der Zentren – an Lahnstein vorbeigegangen, wobei aber die negativen Auswirkungen dieser (hier nicht stattgefundenen) Entwicklung dennoch eingetreten sind.*

*Die Stadt ist somit nicht in der Lage, den klassischen Discountmärkten einen Entwicklungsspielraum anbieten zu können, während in den vergleichbaren Mittelstädten und auch kleineren Gemeinden in der Umgebung Einzelhändler mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen.*

*Das Angebot an Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs in der eigenen Stadt schrumpfte damit zusehends – bzw. war auf den einzig vorhandenen Anbieter, das SB-Warenhaus, beschränkt. Das „Einkaufen in der (eigenen) Stadt“ schien damit trotz aller bundesweiten Entwicklungen in Lahnstein rückläufig zu sein.*

*Mit den ersten Anfragen und Genehmigungen von Discountern, verbunden mit der Bereitstellung großer Flächen zur Ansiedlung eines Baumarktes, entstand somit ein Konglomerat eines „neuen Einzelhandels“ – und das außerhalb des gewachsenen Zentrums.*

*Die örtlichen Gegebenheiten ließen es weder in Nieder- noch in Oberlahnstein zu, im Zentrum Flächen bereitzustellen, die den heutigen Anforderungen nach Größe und Parkplatzangebot genügten. Einzig der Niederlahnsteiner Marktplatz, der nach Bau der Entlastungsstraße neu angebunden und nach geplanter Umorganisation der städtischen Feuerwehr genügend Flächen anbieten könnte, wäre hier zu nennen.*

*Auch das Ziel, Wohnraum vorrangig im vorhandenen städtischen Siedlungsgefüge zu konzentrieren, kann durch die neue Sondergebietsnutzung besser erfüllt werden. Die angestrebte Mischung von Arbeiten und Wohnen mit einem breiten Angebot an Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen wird damit nicht beeinträchtigt.*

*Der Verkehrsaufwand zwischen der Innenstadt und den nicht allzu weit entfernt liegenden neuen Discountmärkten ist vertretbar. Für ältere Mitbürger und Familien mit Kindern bleibt die Chance, ihre Alltagsbedürfnisse wohnungsnah zu befriedigen, erhalten – dies jedenfalls mehr, als wenn durch ständigen Wegzug und Schließung von Einzelhändlern überhaupt kein Angebot mehr in der Stadt verblieben wäre.*

### **2.5.3 Bundesweite Entwicklungen**

*Die allgemeine bundesweite Entwicklung hat sich im Jahr 2002 besonders im „Bündnis für lebendige Innenstädte“ konkretisiert. In dieser gemeinsamen Erklärung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, der Bauministerkonferenz, des Deutschen Städtetages, des Deutschen Städte- und Gemeindebun-*

*des, des Hauptverbandes des Deutschen Einzelhandels, der Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels, des Deutschen Industrie- und Handelskammertages, des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft, des Allgemeinen Deutschen Automobilclub und des Deutschen Forums für Kriminalprävention wurde am 10. September 2002 in Leipzig zum Auftakt der „City 21“ eine Initiative für aktive, wirtschaftliche und kulturell attraktive Innenstädte gestartet.*

*Ein knappes Jahr später, im Juni 2003, betonte der Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen auf der Mitgliederversammlung der Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels in Berlin nochmals in aller Deutlichkeit: „Handel und Stadt gehören untrennbar zusammen und dies gilt für die Vergangenheit wie für die Zukunft“.*

*Der Minister betonte die zahlreichen Verbindungen und gegenseitigen Abhängigkeiten zwischen der Entwicklung von Handel auf der einen und der Stadt auf der anderen Seite. Die Stadtplanung baue auf die stadtbildende Kraft des Handels, der Dichte erzeuge, Austausch ermögliche und zur Mischung städtebaulicher Aktivitäten beitrage. Der Handel wiederum bedürfe der städtischen Infrastruktur und Ordnung, erklärte der Minister. Das Zehn-Punkte-Programm der „Initiative City 21“ zur Stärkung und Belebung der Innenstädte gelte es weiterzuführen:*

- Innerstädtische Brachflächen der Bahn, Post und des Gewerbes sind verstärkt für Wohnzwecke, zur Verbesserung der Urbanität, der Nutzungsmischung und Stadtqualität zu nutzen.*
- Für Familien mit Kindern sind verstärkt attraktive innenstadtnahe Angebote für selbst genutztes Wohneigentum in einem störungsfreien Umfeld zu schaffen.*
- Die innenstadttypischen Vorteile der Angebotsvielfalt, der Urbanität und der Nutzungsmischung sind wieder herzustellen bzw. auszubauen.*
- Die Chancengleichheit zu den neuen Standorten auf der „grünen Wiese“ ist durch eine konsequente Anwendung des planungsrechtlichen Instrumentariums und die Erarbeitung regionaler Einzelhandelskonzepte wieder herzustellen.*
- Die Innenstädte müssen erreichbar sein. Dafür ist ein leistungsfähiger ÖPNV neben dem MIV (motorisierter Individualverkehr) für den Einkauf wie auch dem Lieferverkehr unverzichtbar.*
- Der Handel ist aufgefordert, durch attraktive Architektur und ein ansprechendes Erscheinungsbild der Geschäfte und Galerien positiv zum Erlebnisraum Innenstadt beizutragen.*
- Öffentliche Räume sind Bürgerforen. Sie sind in ihrem funktionalen Zusammenhang unter Einschluss der privaten Galerien als „System“ zu entwickeln.*
- Die Sicherheit der Innenstädte ist durch den Ausbau bestehender und den Aufbau neuer kriminalpräventiver Strukturen (beispielsweise Sicherheitspartnerschaften) zu verbessern.*
- In einer sauberen Stadt fühlen sich die Menschen wohl. Sauberkeit im öffentlichen Raum muss daher zu einem besonderen Anliegen von Bürgern, Handel und Verwaltung werden.*
- Diese Ziele werden nur durch Kooperation und Abstimmung zwischen Kommune, Bürgern, Handel, Kultur, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes erreicht.*

*Das sprichwörtliche „Nichts ist beständiger als der Wandel“ hat in kaum einem Bereich so viel Berechtigung wie im Handel. Die großen gesellschaftlichen Veränderungen, die sich seit den Nachkriegsjahren vollzogen haben, haben im Handel stets deutlich ihren Niederschlag gefunden. So hat beispielsweise die in den fünfziger Jahren einsetzende, fortschreitende Motorisierung erst die Märkte „auf der grünen Wiese“ möglich gemacht. Heute sind es Individualität und Vielfalt der Lebensstile gepaart mit zunehmender Kurzlebigkeit modischer Strömungen, die zur Notwendigkeit immer präziserer Analysen und Auswertungen des Kundenverhaltens führen. So gewinnt der Einsatz von Customer Relationship Management-Systemen als Basis für eine gezielte Kundenanalyse, Kundenansprache und Kundenbindung eine immer größere Bedeutung.*

*Eine durch ein großes deutsches Nachrichtenmagazin in Auftrag gegebene Studie mit dem Titel „Der Handel im Wandel“ kommt im Juli 2003 zu dem Ergebnis, dass der deutsche Einzelhandel im Vorjahr den stärksten Umsatzrückgang seit der deutschen Einheit verkraften musste, wobei das Minus in einzelnen Branchen recht unterschiedlich ausfiel. Insbesondere der mittelständische Fachhandel musste herbe Rückschläge hinnehmen. Im Schnitt büßten inhabergeführte Geschäfte 6,3 Prozent ihres Umsatzes ein. Branchen übergreifend sank die Zahl der Geschäfte, wobei es bei den Discount- und Drogeriemärkten zu einer positiven Sonderentwicklung kam. In der Krise gingen die Discounter mit einem zweistelligen Umsatzzuwachs als klarer Gewinner hervor. Aber auch Drogeriemärkte und Apotheken schnitten mit einem Umsatzplus von rund sechs Prozent hervorragend ab. Weniger erfreulich sah es dagegen bei Elektrogeräten sowie in der Bau- und Heimwerkersparte aus. Besonders hart hat es den Textileinzelhandel getroffen, der einen Umsatzrückgang um acht Prozent auf 54,9 Mrd. Euro hinnehmen musste. Ein herbes Minus fuhr auch der Möbelhandel ein. Der Niedergang des lokalen Handels zeigt sich an den vielen leeren Geschäften in den Einkaufsstraßen. Die Mietpreise für Ladenlokale haben den Sinkflug angetreten. Erstmals wurden im vergangenen Jahr weniger Geschäfte neu eröffnet als aufgegeben. 9.000 Einzelhändler mussten Insolvenz anmelden. Bis 2005 könnte der Anteil des Einzelhandels an den Firmeninsolvenzen nach vorliegenden Prognosen von 21 Prozent (2001) auf 30 Prozent steigen.*

*Die Strukturveränderung der Branche wird durch die Liberalisierungsbemühungen des Gesetzgebers beschleunigt. Auf die Konsumstimmung wirken sich die neuen Freiheiten positiv aus. Es zeigt sich, dass die Verbraucher von der verlängerten Ladenschlusszeit am Wochenende intensiv Gebrauch machen. Der Einzelhandel ist mit der Umsatzentwicklung an den ersten länger geöffneten Samstagen durchweg zufrieden. Der Hauptverband des Deutschen Einzelhandels setzt sich seitdem für eine völlige Freigabe der Ladenschlusszeiten ein. Vornehmlich Kaufhäuser, SB-Warenhäuser und Shopping-Center, aber auch Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte machen von den längeren Verkaufszeiten Gebrauch. Leidtragender ist der Mittelstand. Für mittelständische Geschäfte in städtischen Randlagen und kleineren Gemeinden wird das Überleben noch schwieriger.*

*Die Ausstattung der Einzelhandelsgeschäfte wird immer aufwendiger. Auf wachsender Fläche wird ein immer breiteres Sortiment präsentiert. Die Verkaufsfläche im deutschen Einzelhandel hat sich seit Anfang der 90er-Jahre um mehr als 40 Prozent erhöht. Im Lebensmittelhandel wuchs die Fläche doppelt so schnell wie der Umsatz. Trotz schrumpfender Bevölkerung und weit verbreiteter Konsumunlust wird sich die Verkaufsfläche auch in diesem Jahr um voraussichtlich ein Prozent erhöhen. Dabei ist der Umsatz je Quadratmeter seit Jahren rückläufig: 1993 haben die Einzelhändler*

ler noch 4.500 Euro pro Quadratmeter umgesetzt, heute sind es nur noch 3.900 Euro. Die Entwicklung profitabler Standorte gestaltet sich im Handel zunehmend schwieriger. Die Mietpreise für Geschäftsräume haben den Sinkflug angetreten. Wer was auf sich hält, drängt in die 1a-Lagen der Innenstädte.

Die weltweite Globalisierung, die umfassende Technisierung des Handels sowie der Einzug des E-Commerce sind dabei, die Handelslandschaft zu verändern. Hinzu kommen die demografischen Verschiebungen: Der Altersschnitt der Kundschaft verlagert sich stetig nach oben. Das Ertrags- und Gewinndenken bestimmt die Strategien der Großbetriebsformen des Handels und tangiert auch den Mittelstand. Klassische Fachhandelsgeschäfte und kleinere Lebensmittelgeschäfte führen einen harten Kampf um den Erhalt ihrer Existenz. Im schwierigen Umfeld gibt es Händler, die sich darauf verstehen, Wachstum zu generieren. Wer sich auf Lifestyle-Bedürfnisse des modernen Konsumenten konzentriert, hat gute Chancen. Themen wie Fitness, Feinkost, Frische sowie Convenience und Sicherheit sind auch in Discountzeiten gefragt. Wichtigste Erfolgsfaktoren für den mittelständischen Handel sind guter Service und Freundlichkeit.

Dem Handel mangelt es an Profil. Für den klassischen Einzelhandel empfiehlt es sich, einen Kurswechsel vorzunehmen. Um die Abwanderung der Kunden zu Billig-Anbietern zu stoppen, müsste der Handel mehr Emotionen wecken, die Konsumenten für sein Angebot begeistern. Immer mehr Händler stellen sich heutzutage die Frage, wie sie dem tödlichen Kreislauf des gegenseitigen Preisdumpings entgegen können. Das undifferenzierte Werbeeinverleib mit Aktionsware kann Kunden in die Läden locken, doch auf der Strecke bleibt das Image. Den Kunden fällt es immer schwerer, zwischen den Vertriebslinien zu unterscheiden. Den Handelsunternehmen mangelt es an Profil - positive Ausnahmen in der Branche sind rar. Die beste Lösung ist, sich selbst als Marke zu positionieren. Wer es versteht, ein eigenes Image aufzubauen, kann sich dem Preisdruck entziehen.

#### **2.5.4 Regionale Entwicklungen**

Der bundesweite Trend, Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstädte auf der oft so genannten „Grünen Wiese“ anzusiedeln, hat gerade im Raum Koblenz/Neuwied besondere Beispielfunktion erhalten. Die Stadt Lahnstein, am Rande dieses Konglomerates gelegen, bleibt davon nicht unberührt. Ungeachtet der vielerorts so gesehenen Fehlentwicklungen haben die Städte Koblenz und Neuwied sowie Andernach und Bendorf und nicht zuletzt in besonderem Maße die Gemeinde Mülheim-Kärlich große Flächen außerhalb ihrer Innenstädte für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen.

Der Verbraucher, der „mit den Füßen abstimmt“ (oder hier besser: „mit dem Auto“), hat dies in den meisten Fällen aus seiner Sicht honoriert. Die Gebiete florieren, was insbesondere durch ständige Erweiterungsanträge und -vorhaben deutlich wird. Ungeachtet dessen sagt man dieser Entwicklung die negativen Konsequenzen nach, die zum Teil bundesweit in den „alten“ Innenstädten anzutreffen sind, insbesondere die Tatsache, dass in vielen Einkaufsstraßen Läden leer stehen und Nachmieter nicht zu finden sind.

Im engeren Mittelrheingebiet hat sich bereits im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Zentren“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Städtebau und Bauwesen durch die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald mit Unterstüt-

zung des Landes Rheinland-Pfalz das Modellprojekt „Interkommunale Einzelhandelskonzeption im Raum Koblenz/Neuwied“ gefestigt.

Eine 1996/97 durchgeführte Bestandsanalyse mündete in einem Standortkatalog für den großflächigen Einzelhandel im Raum Koblenz/Neuwied und einem Endbericht vom 30. Juni 1999, in dem sich die beteiligten Kommunen durch Unterschrift ihrer Bürgermeister und Oberbürgermeister mit der Vereinbarung einverstanden erklären. Alle planungs- und baurechtlichen Vorschriften, insbesondere die dadurch festgelegte Planungshoheit der Städte und Gemeinden, sowie die Rechte und Pflichten der Baugenehmigungsbehörden sollten von den Regelungen allerdings unberührt bleiben. Ebenso sollte die „Interkommunale Kooperation“ keine Einschränkungen marktwirtschaftlicher Prinzipien darstellen.

Die Kooperation baut auf den bestehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen auf und nutzt allein die Möglichkeit, welche die vorhandenen Instrumente gemäß Baugesetzbuch und Raumordnungsgesetz bieten. Der Wettbewerb zwischen den Kommunen soll auch weiterhin die Grundlage für Innovation und Weiterentwicklung innerhalb der Region bilden.

## **2.5.5 Lokale Entwicklungen**

### **2.5.5.1 Einfluss des Zentrenkonzeptes**

Ein Ergebnis des ExWoSt-Modellvorhabens war ein in den Folgejahren erstelltes und beschlossenes „Zentrenkonzept“, das die Stadt Lahnstein in Auftrag gegeben hatte. Ziel des Zentrenkonzeptes sollte es sein - auf der Grundlage der bestehenden Trends - Strategien zur langfristigen Sicherung und Stärkung des Mittelzentrums gemeinsam mit den örtlichen Akteuren zu erarbeiten. Dabei wurden Handlungsansätze in den Bereichen Industrie, Gewerbe, Einzelhandel, Kultur, Tourismus, Wohnen und Naturschutz aufgezeigt. Die Handlungsempfehlungen sollten als funktionales Zentrenkonzept die Grundlage für den nunmehr zu initiierenden Stadtmarketingprozess bilden. Für die Ableitung konkreter Projekte wurden für den Bereich Einzelhandel folgende Zielaussagen gemacht:

- Schaffung wirtschaftlich tragfähiger Standortvoraussetzungen für den erlebnisorientierten Einzelhandel in den Stadtteilzentren und Bestandssicherung.
- Keine Einzelhandelsagglomerationen von Märkten mit Gütern des täglichen Bedarfs am Stadtrand.
- Die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung in allen Stadtteilen muss gesichert werden.
- Einbindung in eine „Interkommunale Kooperation“.

Als eine Untersuchung, die sich spezifisch mit der Steuerung des großflächigen Einzelhandels befasst, hat sich das Zentrenkonzept nicht verstanden. Es sollte vielmehr als Strategiekonzept für die Verwaltung und die politischen Entscheidungsträger dienen und hat somit auch zu den Entscheidungskriterien beigetragen, die maßgeblich für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä2/39 verantwortlich zeichnen.

Das Zentrenkonzept der Stadt Lahnstein hatte in einer ersten Situationsanalyse den Einzelhandel von besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Stadt bezeichnet.



*Einfluss auf den Einzelhandelsstandort Lahnstein sah das Zentrenkonzept in den Potenzialen:*

- *überörtliche Bedeutung als Versorgungsstandort (SB-Warenhaus);*
- *überdurchschnittliche Besucherfrequenz, Magnetwirkung;*
- *gute Grundversorgung in den Kernbereichen beider Stadtteile;*
- *geringer Filialisierungsgrad, hohe regionale Identität der Betriebe;*
- *hoher Anteil der Wohnbevölkerung in den Kernbereichen (Frequenz).*

*Das Einzelhandelskonzept nennt primäre und sekundäre Restriktionen:*

- *disperse Lage der Einzelhandelszentren und der Betriebe innerhalb der Zentren;*
- *unterdurchschnittliche Betriebsgrößen bzw. fehlendes Flächenangebot im Bereich 100 bis 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche;*
- *unattraktiver Branchenmix für Erlebniseinkauf;*
- *mangelndes Angebot im Nonfood-Bereich;*
- *fehlende kooperative Ansätze, beispielsweise im Rahmen eines Citymanagements;*
- *geringe Aufenthaltsqualität;*
- *hohe Verkehrsbelastung;*
- *mangelnde Attraktivität der sehr kleinen Fußgängerzone;*
- *teilweise veraltete und unattraktive Schaufenstergestaltung;*
- *unattraktive Gestaltung des „Scharnierbereiches“ zwischen Ober- und Niederlahnstein am SB-Warenhaus.*

*Als Diagnose endet die Untersuchung damit, dass Lahnstein in der Region eine wichtige Versorgungsfunktion erfüllt, insbesondere für die südöstlich gelegenen Kommunen des Rhein-Lahn-Kreises. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Betriebsgrößen sei jedoch die Tragfähigkeit des Einzelhandels für den gehobenen Bedarf in Lahnstein gefährdet. Daher erhalte der Bereich Einzelhandel eine hohe Priorität innerhalb des Zentrenkonzeptes.*

*Als Perspektiven der Stadt Lahnstein für die Entwicklung als Einzelhandelsstandort schlägt das Zentrenkonzept zwei Varianten vor – die „Status quo-Fortschreibung“ und/oder die „Revitalisierung der bestehenden Stadtteilzentren“.*

*Die „Status quo-Fortschreibung“ erscheint im Vergleich der beiden Alternativen – besonders unter Nennung zweier Untervarianten – als die nicht anzustrebende Lösung. Hiernach würde entweder das „Scharnier“ um das bestehende SB-Warenhaus der neue Standort des Lahnsteiner Erlebnishandels oder aber Lahnsteiner Einzelhändler schließen bzw. ziehen in eine andere Stadt.*

*Unter den Gesichtspunkten der Versorgungsfunktion mutmaßt das Zentrenkonzept, dass die Stadt Lahnstein dann nur noch als Grundversorgungszentrum handeln würde.*

### **2.5.5.2 Ausfluss des Zentrenkonzepts**

*In den inzwischen vier vergangenen Jahren nach Abschluss des Zentrenkonzeptes wurden mehrere Maßnahmenansätze diskutiert, zum Teil auch beschlossen und durchgeführt. Schwerpunkt der Maßnahmen, die in diesem Bereich anzusiedeln sind, ist die Neugestaltung und damit steigende Attraktivität der Fußgängerzone in*

der Burgstraße des Stadtteils Oberlahnstein. Damit einhergehend wird eine Anstoßwirkung für die dortigen Einzelhändler erhofft, ebenso wie auch leer stehende Ladenlokale wieder attraktiv für neue Ansiedlungen werden.

Weniger Aussichten zeichnen sich bei den Vorschlägen ab, Flächenangebote im Bereich bis zu 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu schaffen. Die innerörtlichen Strukturen und Eigentumsverhältnisse haben nach mehreren Versuchen gezeigt, dass hier kein befriedigendes Ergebnis zu erzielen sein wird. Damit einher geht auch der Vorschlag, einen Branchenmix attraktiver zu gestalten – hierfür fehlen nach wie vor die steuernden Mittel.

Dass dem überall so ist, zeigt auch ein Zitat aus dem Grußwort des Ministers für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, Hans-Artur Bauckhage, anlässlich des Erfahrungsaustausches Stadtmarketing im Herbst 2001, welches damit endet: „Patentlösungen, für die man nur in die Schublade greifen muss, sind allerdings noch längst nicht vorhanden“.

Diese wohl bundesweit wie auch in Rheinland-Pfalz verschärfende Situation in den Innenstädten und Ortskernen wird auch in der Zukunft als „kommunalpolitischer Dauerbrenner“ in der Stadt- und Gemeindeentwicklung dastehen. Allzu einfach sollte man es sich mit den Ursachen hierfür – so wurde nunmehr erkannt – allerdings nicht machen. Eine eindimensionale Betrachtungsweise, welche ausschließlich die Entwicklungen auf der „grünen Wiese“ als Grund für die Probleme der Innenstädte verantwortlich macht, greife sicherlich zu kurz.

Die Ursachen des Leerstandes – so analysiert der Infodienst der GMA im Frühjahr 2002 – sind vielfältig: ein geändertes Verbraucherverhalten, die Umsatz- und Ertragsschwäche des Einzelhandels sowie die Kaufzurückhaltung der Konsumenten haben den Wettbewerb der Vertriebsformen intensiviert. Wettbewerb im Einzelhandel bedeutet immer auch Standortwettbewerb, in größerem Maße Wettbewerb zwischen Städten, auf städtischer Ebene zwischen der Innenstadt, den Stadtteilen und der „grünen Wiese“ und sogar innerhalb der Innenstadt zwischen den so genannten 1a- und 1b-Lagen.

In der Vergangenheit habe dieser intensive Wettbewerb der Vertriebsformen und der Standorte nicht zu Leerständen geführt, weil es eine stetige Nachfrage nach Ladenlokalen durch Mittelständler wie filialisierende Handelsketten gab. Beide sahen sich in der Lage, die entsprechenden Flächen wirtschaftlich zu betreiben. Der Einzelhandel als „Wachstumsmotor“ der Flächennachfrage war ein gern gesehener Mieter bei Investoren, der Markt war durch ein knappes Mietflächenangebot und knappe Baurechte bestimmt, der Leerstand blieb auf periphere Standorte, beispielsweise mit schlechter Erreichbarkeit, beschränkt.

Heute hat sich die Zahl der Firmen im Einzelhandel drastisch verringert. Die Standortdynamik im Einzelhandel und damit die Nachfrage nach „neuen“ Flächen wird hauptsächlich durch Filialisten bestimmt. Der mittelständige Einzelhandel steht unter erheblichem Anpassungsdruck, wie auch ein Blick auf die Zahl der Insolvenzen beweist. Die Hoffnungen von Städten und Immobilieneigentümern, dass Gründer als wesentliches Nachfrageelement die lokalen Immobilienmärkte beleben, haben sich angesichts der „Existenzgründererschwerisse“ nicht nur für den Einzelhandel nicht erfüllt. Mit der nachlassenden Nachfrage nach Einzelhandelsflächen hat sich der Vermietermarkt zum Mietermarkt gewandelt und es treten die durch die wirtschaftliche Dynamik überdeckten Mängel einzelner Handelsimmobilien deutlich zutage:

- Unterschreitung der aus betrieblichen Gründen erforderlichen Objektgröße;

- *unbefriedigende verkehrliche Rahmenbedingungen (Individualverkehr- bzw. ÖPNV-Erreichbarkeit, Parkierung, Andienung);*
- *unzureichende Objektqualität (Grundriss, Mehrgeschossigkeit);*
- *fehlende bauliche Pflege und Modernisierungsmaßnahmen;*
- *standort- und objektunangemessene Kaufpreis- und Mietforderungen der Eigentümer;*
- *fehlende Umfeldnutzungen;*
- *Trading-down-Prozesse;*
- *Fehl- und Mindernutzungen;*
- *gestalterische Vernachlässigung des Geschäftsstandortes;*
- *unzureichende Sauberkeit und Sicherheit.*

*Der mobile, kritische und preisbewusste Verbraucher stimmt mit dem Pkw über die Bedeutung einzelner Einkaufslagen ab. Staus bei der Zufahrt, beschränkte Parkmöglichkeiten oder unattraktive Parkhäuser, zum Teil unangemessen hohe Parkgebühren verbessern die Attraktivität des Standorts Innenstadt nicht.*

*Die von Bund, Ländern und Gemeinden umgesetzten Förderprogramme und Entwicklungsprojekte im Rahmen von Stadtsanierung und Citymanagement haben für die bauliche Erneuerung in der Vermarktung neue Impulse gesetzt. Den wirtschaftlichen Rahmen für die Handelstätigkeit haben diese Programme jedoch nur partiell verbessert. Bei der Innenstadtsanierung hat sich zudem gezeigt, dass öffentliche Fördermittel zwar eine wichtige Funktion für die Initiierung privater Investitionen darstellen, dass sie diese jedoch keinesfalls ersetzen können.*

*Der Umstand, dass das Zentrenkonzept der Stadt Lahnstein aus dem Jahr 1999 eher planerisch orientiert ist und ökonomische sowie marktanalytische Bereiche nur in sehr geringem Umfang abdeckt, hat dazu geführt, dass zunächst weitere Untersuchungen und Analysen angedacht wurden. So wurde für den Stadtkern in Oberlahnstein die Erstellung eines Leerstandsflächenmanagements diskutiert, allerdings sehr bald wieder verworfen. Es wurde erkannt, dass ein solches Management in der Praxis zum Scheitern verurteilt ist, weil es sich ausschließlich auf die vorhandenen Leerstände konzentriert und es sich hierbei in der Regel um Flächen handelt, die oftmals wenig attraktiv sind. Sehr kleine Ladenlokale in abseitigen Lagen und mit ungünstigen Flächenzuschnitten oder sonstigen Einschränkungen werden generell nur sehr schwer zu vermarkten sein.*

*Ein Flächenmanagement macht grundsätzlich dann Sinn, wenn auch attraktive Flächen mit einbezogen werden und ein echtes Ladenflächenmanagement erfolgen kann. Dies bedingt, dass sich auch die Vermieter dieser Flächen, die in der Regel (noch) über „gute“ Mietverträge verfügen und grundsätzlich keinen Anlass haben, ihre Räumlichkeiten einem zentralen Management zuzuführen, hier einbringen – was in der Realität allerdings nur schwerlich zu erreichen sein wird.*

*Ein Beispiel für funktionierende Flächenmanagementsysteme liefern die Shoppingcenter, die allerdings aufgrund der vorhandenen Strukturen für diesen Zweck wesentlich günstigere Ausgangsbedingungen haben, was vor allem auf die unterschiedlichen Eigentümerstrukturen in den Innenstädten zurückzuführen ist.*

*Als Folge des einheitlichen Eigentums haben die Betreiber von Shoppingcentern den Mietertrag des Gesamtobjektes als Ziel. In den Innenstädten hat hingegen jeder einzelne Eigentümer vorrangig den Ertrag seiner eigenen Immobilie im Blick. Der gravierende Unterschied dieser Strategien besteht darin, dass positive Effekte eines*

*Mieters auf die Ertragsmöglichkeiten der benachbarten Immobilien in Innenstädten ebenso wenig berücksichtigt werden wie negative. Der einzelne Eigentümer hat kein eigenes Interesse an einem Verzicht auf Mieteinnahmen, nur weil dadurch der gesamte Ertrag in der Innenstadt erhöht wird. Als Folge der unterschiedlichen Eigentümerstrukturen ergibt sich damit, dass der Branchenmix als wesentlicher Teil der Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes in Shoppingcentern gesteuert und geplant wird, während er in den Innenstadt ein Marktergebnis darstellt.*

*Der GMA-Infodienst drückt aus, dass Städte, Planer, Immobilienwirtschaft und Berater in der Umsetzung von Einzelmaßnahmen mehr Instrumente in der Hand haben, als vielerorts bewusst sei. Dies gelte zunächst für den Umgang mit Baurechten, aber auch für die Bereitstellung von Ergänzungsstandorten im Innenstadtgefüge. Ergänzt werden könnten diese bestandsichernden Maßnahmen durch*

- *die Konzentration investiver Maßnahmen auf zukunftsfähige Standortbereiche,*
- *die Verbesserung der Umfeldgestaltung von gefährdeten Geschäftslagen und*
- *die Begleitung Ortsansässiger an marktfähigen Standorten bzw. Gewinnung neuer Einzelhändler für zukunftsfähige Einzelhandelslagen.*

*Leerstandsmanagement könne zwar das Marktgeschehen analysieren und Impulse geben, es könne aber das Marktgeschehen nicht ersetzen.*

*Vor dem Hintergrund der prekären Situation des Haushaltes waren die städtischen Gremien der Auffassung, dass die Vergabe eines derartigen Untersuchungsauftrages zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu vertreten sei.*

*Ein Leerstandsphänomen kann daher Anlass zu einer Neuausrichtung der Stadt- und Innenstadtpolitik sein.*

## **2.5.6 Aktuelle Entwicklungen**

*Die in den letzten vier Jahren eingeleiteten Maßnahmen zur Revitalisierung der bestehenden Stadtteilzentren haben zwar erste Erfolge gezeigt, allerdings hat insbesondere im Stadtteil Niederlahnstein der „Status quo“ – hier auch noch ohne Fortschreibung – Einzug gehalten.*

*Der „Status quo-Fortschreibung“, wie sie das Zentrenkonzept als Negativentwicklung voraussagt, galt es entgegenzuwirken. Die Prognosen, das „Scharnier“ würde sich zum neuen Standort entwickeln, können momentan nicht als gefestigt bezeichnet werden. Es fehlen nahezu sämtliche Rahmenbedingungen, die auf eine kurz- bis mittelfristige Realisierung hinweisen würden.*

*Aktuelle Entwicklungen aus dem expandierenden Discounterbereich haben vielmehr Mitte 2002 gezeigt, dass sich hieraus ein dringender Regelungsbedarf ergibt. Der bereits seit Jahren am nördlichen Rand von Niederlahnstein ansässige Discountmarkt Aldi hat sich aus marktwirtschaftlichen Erwägungen zu einem Neubau mit größerer Verkaufsfläche und mehr Parkplatzangebot entschlossen.*

*Zwischenzeitlich hatte sich auch der Discounter Lidl einen Standort in unmittelbarer Nähe an der Koblenzer Straße gesichert. Weitere Discountmärkte begründeten ihr Interesse mit zum Teil großem Investitionsangebot. So hat sich die Koblenzer Straße innerhalb weniger Jahre von einer brachliegenden Gewerbelage mit ungenutzten Gebäuden zu einer florierenden Einkaufslage entwickelt.*

*Diese für den Verbraucher im nördlichen Niederlahnstein auf allgemeine Zustimmung gestoßene Situation konnte auf Dauer nicht ungeregelt bleiben. Das Poten-*

zial, das in dieser Straße und den verbleibenden Flächen steckt, musste erkannt und geleitet werden. Die tatsächliche Entwicklung, hier insbesondere aus marktwirtschaftlichem und zum Teil auch konsumorientiertem Verhalten resultierend, galt es in der „Gunst der Stunde“ aufzugreifen.

Bundesweit hat sich der Discountmarkt zusehends zu einem besonderen Schwerpunkt des Einzelhandels entwickelt. Die gerade nach der Euro-Einführung „gefühlte Inflation“ hat den klassischen Discountmärkten einen großen Aufschwung gebracht, an dem auch andere teilhaben möchten.

So hieß es beispielsweise in der einschlägigen Berichterstattung vom April 2003: „In den letzten beiden Jahren haben die Discounter einen Siegeszug angetreten. Während der Handel im Allgemeinen Einbußen hinnehmen muss, verzeichnen die Discountmärkte Zugewinne. Anlass für den Run in Richtung Discounter ist sicherlich die schlechte wirtschaftliche Lage, die viele Menschen dazu bewegt, nach preisgünstigen Einkaufsmöglichkeiten zu suchen. Man muss allerdings bezweifeln, dass sich das neue Einkaufsverhalten, von dem die Discountläden profitieren, bei einer Verbesserung der wirtschaftlichen Situation wieder ändern wird, so das Institut für Demoskopie Allensbach aufgrund seines Berichtes zur jüngsten Umfrage bei über 2.100 Konsumenten. Viele berichten von ihrer Erfahrung, dass preisgünstige Geschäfte durchaus gute Qualität bieten. Das zeigt sich sehr deutlich auch im Blick auf das preisgünstige Lebensmittelsortiment, das unter Qualitätsgesichtspunkten besonders sensibel ist.“

Ein Jahr später, im Juni 2004, meldete eine neue Branchenstudie der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), dass für die Discount-Riesen Aldi und Lidl die unmittelbare Nähe zu ihren Kunden immer wichtiger werde. Die Entfernung zu einer ihrer Filialen dürfe offenbar fünfzehn Minuten Fahrzeit nicht mehr überschreiten. 90 Prozent aller deutschen Haushalte (29,3 Millionen) haben demnach eine solche maximale Entfernung bis zur nächsten Aldi-Filiale; 87 Prozent davon hätten im vergangenen Jahr auch dort gekauft. Bei Lidl brauchen 84 Prozent der Haushalte (27,5 Millionen) nur eine Viertelstunde bis zur nächsten Filiale; 72 Prozent davon kauften auch bei diesem Discounter. Immerhin 97 Prozent der Lidl-Käufer haben der Studie zufolge zudem eine Aldi-Filiale in unmittelbarer Nähe. Umgekehrt haben 91 Prozent der Aldi-Käufer auch einen Lidl-Laden in der Nachbarschaft.

Ein Mittelzentrum in der Größe Lahnsteins konnte und durfte sich einer solchen Entwicklung nicht verschließen. Die bekannten Potenziale der Innenstadt waren für eine weitere Entwicklung auf diesem Sektor nicht ausreichend. Es muss in diesem Fall als besonders positiver Umstand gewertet werden, dass sich mit den brachliegenden Flächen entlang der Koblenzer Straße nunmehr eine neue Nutzung etablieren konnte, die auf anderem Wege mit größter Wahrscheinlichkeit nicht zu planen und vollziehen gewesen wäre.

Diese zusehends veränderlichen Rahmenbedingungen haben ein zügiges Handeln erforderlich gemacht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä2/39 konnte kurzfristig aus zwei bereits vorab beschlossenen Bebauungsplanverfahren ein zusammenhängendes Gebiet einheitlich geplant werden.

Die Koblenzer Straße im nördlichen Niederlahnstein wandelt sich somit konkret aus der gewerblichen Nutzung des frühen und mittleren 20. Jahrhunderts in ein neues Stadtteilzentrum – ein Stadtteilzentrum, das im Gegensatz zu den Gewerbe- und Einkaufsgebieten auf der „grünen Wiese“ immer noch in der Stadt liegt, umgeben von Wohnbaugebieten und auch in Zukunft geplanten Baugebieten.

*Gerade im nördlichen Niederlahnstein hat sich in den 90er-Jahren durch die Bebauungspläne „Im Mittelgesetz“ und der Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahme „An der grünen Bank“ ein bedeutender wohnbaulicher Schwerpunkt an der Grenze zu Koblenz entwickelt. Weiterhin in der Planung ist auch mit der „Alten Markthalle“ kein Ende der wohnbaulichen Entwicklung abzusehen. Es wäre unrealistisch, dieses Potenzial und seine daraus resultierende Einkaufskraft für die Stadt Lahnstein nicht nutzen zu wollen.*

*Die Nähe des Oberzentrums Koblenz macht es für die Kunden in Niederlahnstein interessanter, dort einzukaufen als ein nur kleines oder mittelgroßes Angebot in Oberlahnstein nutzen zu wollen. Das Ziel einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung wird mit dieser neuen „Einkaufsstraße“ für den täglichen Bedarf gedeckt – mehr als es mit einer Aufwertung der Innenstädte mit kleinteiligen Strukturen ohne ausreichende Parkmöglichkeiten möglich gewesen wäre.*

*Dies soll auf Dauer keinesfalls ausschließen, dass die Ziele des Zentrenkonzeptes in den beiden Stadtteilzentren weiterverfolgt werden. Es wäre allerdings verfehlt, eine solche Entwicklung nur abzuwarten und statt dessen andere Entwicklungen an sich vorüberziehen zu lassen. Die Koblenzer Straße wird sich in dieser nun geplanten Form dauerhaft als Einkaufsmöglichkeit in Niederlahnstein etablieren können.*

*Der Bebauungsplan muss mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln dazu beitragen, dass der gesetzte Rahmen erhalten und nicht überschritten wird. Er kann ebenso bewirken, dass verkehrsverbessernde Maßnahmen geplant und durchgeführt werden. Dieser Zielsetzung wird eine neue, aber auch stetige Fortschreibung in der Zukunft erfolgen.*

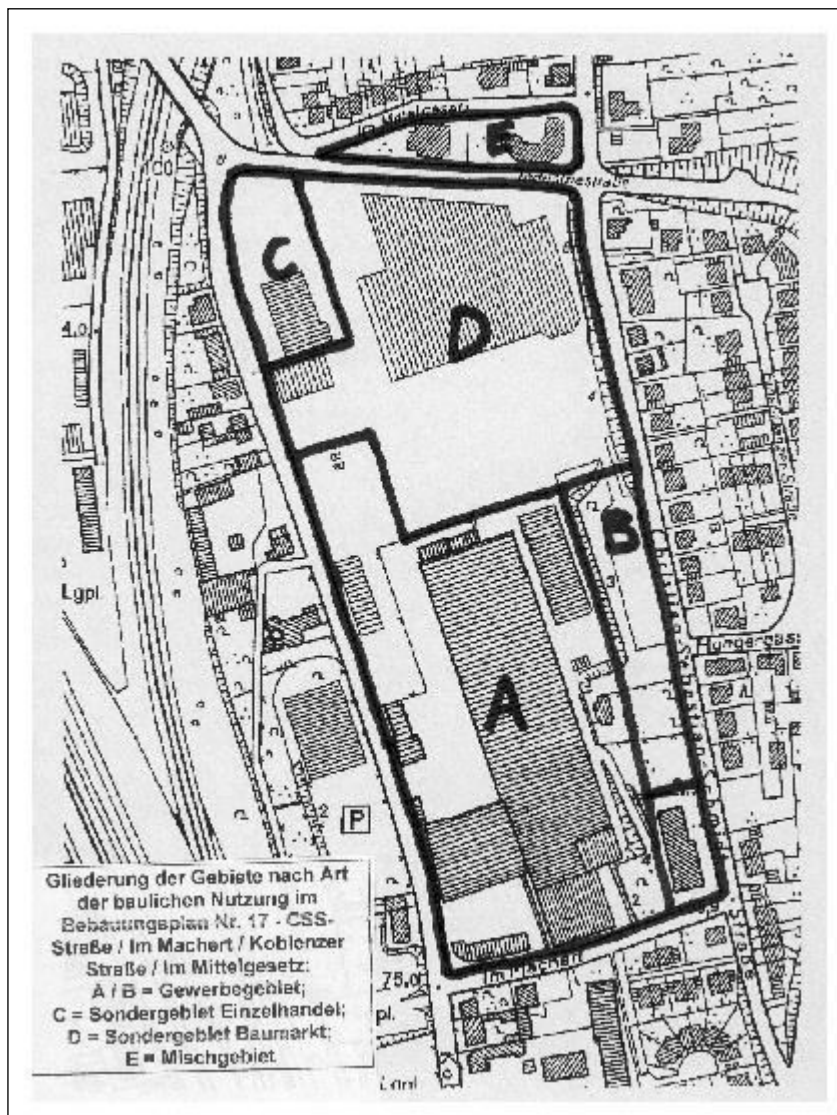
*Auch ohne den Einfluss einer direkten Steuerungsmöglichkeit auf die Mieter der künftigen Ladenlokale zu haben, ist die Wahrscheinlichkeit, dass sich ein so genannter Branchenmix erfüllt, insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse sehr wahrscheinlich.*

*Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes, für den durchaus Interessen bekundet wurden, wird sich angesichts der Konkurrenz zu den beiden bestehenden Discountmärkten nicht verwirklichen lassen. Vielmehr ist – wie in früheren Anfragen bereits unverbindlich formuliert – mit einem Getränke- und Drogeriemarkt sowie einem Bekleidungs- und/oder Schuhmarkt zu rechnen.*

*Auf die tatsächlich angebotenen Sortimente hat der Bebauungsplan allerdings nur wenig Einfluss. Mit der Möglichkeit, im künftigen Sondergebiet innenstadtrelevante Sortimente anzubieten, kann nicht differenziert werden, dass hieraus bestimmte Sortimentsgruppen aus Wettbewerbsgründen ausgeschlossen bleiben sollen. Durch die Festsetzung einer Mindestgröße der Geschossfläche von 500 m<sup>2</sup> soll aber erreicht werden, dass eine großflächige Nutzung im Stil der modernen Discounter entsteht bzw. erhalten bleibt – und sich damit auch die Zahl der Betriebe in absehbaren Grenzen hält. Eine kleinteilige Entwicklung käme einer innenstädtischen Nutzung zu nahe und soll damit ausgeschlossen werden.*

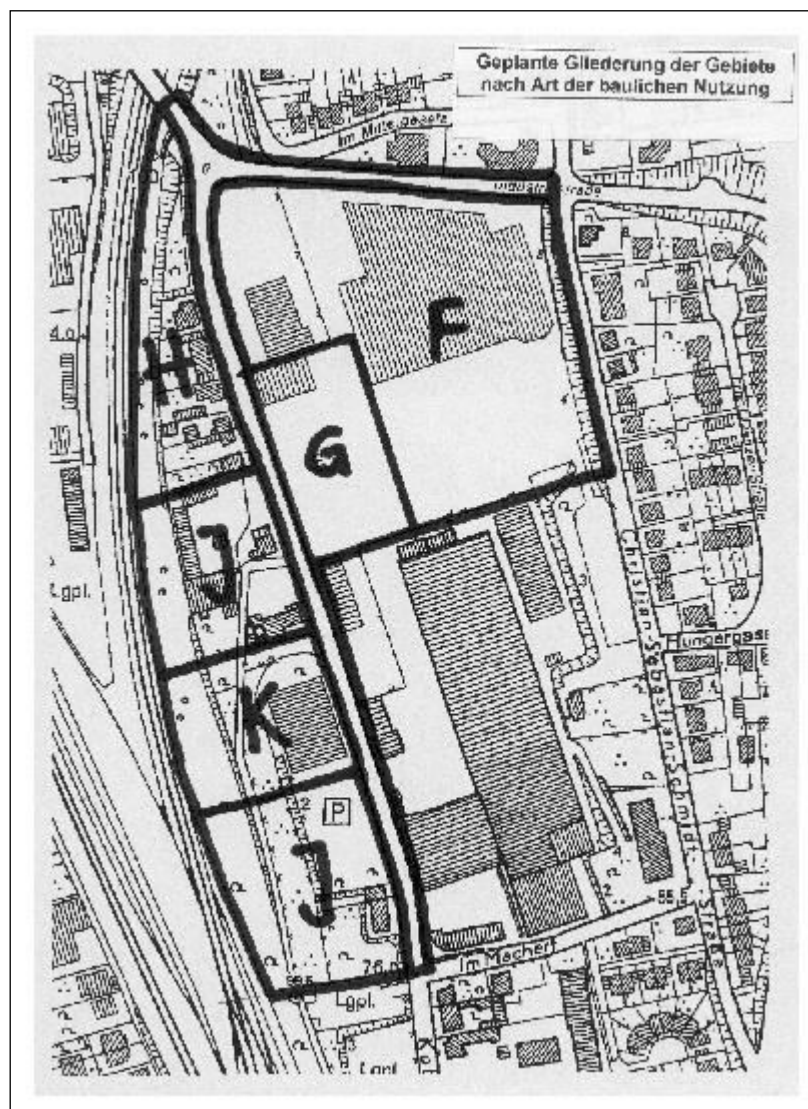
## **2.6 Planungskonzeption nach der Art der Nutzung**

*Der Entwurf nimmt eine Gliederung in einzelne Gebiete vor, die auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 – Christian-Sebastian-Schmidt-Straße / Im Machert / Koblenzer Straße / Im Mittelgesetz – basieren, welcher seinerseits folgende Baugebiete vorsieht:*



- A Gewerbegebiet;
- B Gewerbegebiet;
- C Sondergebiet Einzelhandel;
- D Sondergebiet Baumarkt;
- E Mischgebiet.

Aufbauend auf dieser Gliederung der Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde der neue Bebauungsplan in mehrere Teilgebiete aufgeteilt, deren Bezeichnung in laufender Folge mit dem Großbuchstaben F beginnt. Dies bedeutet für die einzelnen Gebiete:



- F Flächen des Baumarktes einschl. Parkplatz;
- G Flächen von Reifencenter und Tankstelle;
- H Flächen der nördlichen Koblenzer Straße;
- J Flächen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe Aldi und Lidl;
- K Unbebaute bzw. von der ehemaligen Firma Erta genutzte Flächen.

### 2.6.1 Flächen östlich der Koblenzer Straße

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, soweit es sich um die Flächen östlich der Koblenzer Straße handelt.

Hier sieht der Flächennutzungsplan'99 flächendeckend ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO vor, das lediglich nach dem damaligen Bestand die Zweckbestimmungen „Einzelhandel“ und „Baumarkt“ separiert.

Die beiden Zweckbestimmungen sind jedoch derart miteinander verwandt, dass sie im Rahmen des Entwickelns gleichgesetzt werden können und somit keine Abweichungen gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bestehen.



*Sowohl der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss als auch der Stadtrat hatten zu-  
vorderst in ihren Beschlüssen am 20. bzw. 24. Juni 2002 ausgedrückt, nur für den  
Bereich des bestehenden Sondergebietes eine Beratung durchführen zu wollen. In-  
soweit wurde der vom Baumarkt-Betreiber vorgeschlagenen baulichen Erweiterung  
im Teilgebiet F (vormals Gebiete C und D) sowie dem Bestand des Gebietes G zu-  
gestimmt.*

*Damit verbunden sind Änderungen an der Zufahrt von der Industriestraße zum Bau-  
marktgelände (künftig nur noch der Lkw-Andienung vorbehalten), der Einmündung  
Koblenzer Straße / Industriestraße (künftig als Kreisverkehrsplatz) und der Anlage  
von Linksabbiegespuren im Zuge der Koblenzer Straße an den frequentierten  
Ein- und Ausfahrten. (Hinweis: Eine vom Baumarkt-Betreiber vorgelegte Verkehrs-  
untersuchung ist nicht Bestandteil dieser Unterlagen, da deren Ergebnisse nicht in  
vollem Umfang in die Planung eingeflossen sind.)*

*Für die neuen Gebiete ergeben sich somit folgende Nutzungsarten:*

### **2.6.1.1 Gebiet F**

*In Anlehnung an das Gebiet D aus dem Bebauungsplan Nr. 17 verbleibt das Son-  
dergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ (SO Baumarkt) gemäß  
§ 11 BauNVO.*

*Die damals verwandten Formulierungen zur näheren Zweckbestimmung und der  
Zulässigkeit der einzelnen Sortimente sowie Größen werden entsprechend dem Be-  
stand überarbeitet, angepasst und aktualisiert.*

*Die überbaubaren Flächen sollen für die Neuerrichtung von Baulichkeiten innerhalb  
des ehemaligen Gebietes C (Sondergebiet „Einzelhandel / Supermarkt und Disko-  
unter“) dort ausgeweitet und im Gegenzug parallel entlang der Chris-  
tian-Sebastian-Schmidt-Straße zurückgenommen werden.*

*Die im ursprünglichen Bebauungsplan mit Stand vom April 1994 formulierten Fest-  
setzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet bedurften ei-  
ner Aktualisierung.*

*Nach der damaligen Festsetzung war das Warensortiment des Baumarktes auf  
Heimwerkerbedarf sowie auf den in der Baubranche üblichen Bedarf sowie auf  
Pflanzen und Gartenartikel – einschließlich Gartenmöbel – beschränkt gewesen,  
wobei Rundfunk-, Fernseh- und Hifi-Geräte sowie Computer und Computerzubehör  
ausgeschlossen waren.*

*Baumärkte unterliegen derzeit einem dramatischen Strukturwandel. Er betrifft nicht  
nur die Verkaufsflächengröße und Tiefe der Sortimente, sondern auch die Integra-  
tion von Randsortimenten, die nicht unmittelbar baumarktspezifischen Sortimenten  
zugeordnet werden können.*

*Während in den 80er-Jahren der Verkauf baumarktspezifischer Sortimente an den  
Endverbraucher (vornehmlich Werkzeuge, Kleinbauteile, Holzzuschnitte, Leisten, Ei-  
senwaren und anderes) das Angebot der Baumärkte kennzeichneten und Baustoffe  
primär gewerblich orientierten Baustoffmärkten vorbehalten waren, ist seit Beginn  
der 90er-Jahre eine zunehmende Durchmischung zu beobachten. Zahlreiche Bau-  
stoffhändler haben ihre Leistungspalette durch Hereinnahme von Bau-  
marktsortimenten erweitert - Baumärkte bieten in wachsendem Maße auch Artikel  
des Baustoffsortimentes an.*

*Die zunehmende komplexe Bedarfsbündelung in der Absatzform Baumarkt/Gartencenter und deren Erfolg beim Konsumenten resultieren aus der vermehrten Freizeit- und Hobbyorientierung sowie dem hohem Preisniveau bei der Inanspruchnahme von handwerklichen Dienstleistungen.*

*Als Randsortiment gewinnen Teilsortimente des Einrichtungsbedarfs an Bedeutung. Hierzu gehören auch Bastelartikel und Artikel des Künstlerbedarfs (unter anderem Malwerkzeuge, Bilderrahmen, Spezialpapiere), die bei manchen Betreibern in das Sortiment aufgenommen wurden.*

*Die Dynamik im Bereich der Baumärkte und Gartencenter wird im Vergleich der Umsatzentwicklung mit dem Einzelhandel deutlich. Während der gesamte Einzelhandel von 1985 bis 1995 um 74 Prozent wuchs, kletterten in der gleichen Zeit die Umsätze der Baumärkte im Bundesgebiet um 240 Prozent. Noch dynamischer zeigte sich die Verkaufsflächenentwicklung in diesem Bereich, die im gleichen Zeitraum um 296 Prozent zulegte. Da die Zahl der Betriebe in dieser Zeitspanne nur um 138 Prozent zunahm, stieg die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb umso stärker.*

*Die durchschnittliche Verkaufsfläche neu eröffneter Betriebe lag im Jahre 1985 noch bei etwa 2.000 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro eröffnetem Baumarkt lag zehn Jahre später schon bei 7.400 m<sup>2</sup>. Bundesweit ist der Trend zu größeren Verkaufsflächen ungebrochen, mittlerweile werden Verkaufsflächen von über 15.000 m<sup>2</sup> realisiert. Die Verkaufsflächenexpansion mit Erweiterung und Vertiefung der Sortimente führt in vielen Regionen zu einem Umbau der Baumarktstrukturen.*

*Die Vielfalt der Betreiberkonzepte lässt keine einheitliche absatzformspezifische Betrachtung der Baumärkte zu. Die Marktforschung orientiert sich bei der Analyse der Marktstrukturen an sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzialen, denen die Umsätze der Baumärkte und Gartencenter gegenübergestellt werden.*

*Die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziale werden nach Sortimenten erfasst. Sie werden aus jahresdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben für einzelne Warengruppen abgeleitet. Für die Bewertung der Entwicklungsspielräume von Baumärkten sind mit Blick auf die Branchensystematik der Marktforschung die Potenziale folgender Branchengruppen zu berücksichtigen.*

*Eine differenzierte Auflistung des zulässigen Sortiments – und damit zusammenhängend auch die Angaben über das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung – wurde im weiteren Verfahren erarbeitet.*

*Nach damals erfolgter Vorberatung sollen folgende Hauptwarengruppen die Sortimentsschwerpunkte bilden: Autoteile und -zubehör, Bastelbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Campingartikel, Eisenwaren, Elektrogeräte, Fahrräder und Zubehör, Farben, Fliesen, Gartengeräte, Heimtierbedarf, Holz und Holzelemente, Kleinmöbel, Leuchten, Maschinen, Mitnahmemöbel, Pflanzen, Sämereien, Sanitärinstallation, Tapeten, Werkzeuge.*

*Diese Kernsortimente sind nach allgemeiner Auffassung keine typischen innenstadtrelevanten Sortimente. Sie werden vom Verbraucher dort in zunehmendem Maße nicht mehr erwartet und nachgefragt.*

*In der Diskussion in den städtischen Gremien stand den vom Betreiber gewünschten Sortimenten „Möbel“ sowie „Herde, Öfen und Weiße Ware“ ein eher restriktives Meinungsbild gegenüber. Wie schon im rechtskräftigen Bebauungsplan festgehalten, sind auch Geräte aus dem Bereich Rundfunk und Fernsehen („braune Ware“)*

*sowie Computerzubehör als nicht baumarkt-typisch nicht gewünscht. Auch die Zulassung so genannter „Randsortimente“ soll beschränkt bleiben.*

### **2.6.1.2 Gebiet G**

*Tankstelle und Reifencenter wurden anfänglich zu einem separaten Gebiet in Untergliederung des Sondergebietes „Baumarkt“ zusammengefasst. In der weiteren Planung zeigte sich, dass sich allein die Tankstelle von den übrigen Nutzungen des Einzelhandels unterschied und somit ein separates Gebiet erhielt.*

*Die Waschstraße verbleibt aufgrund ihrer Lage zusammenhängend mit dem Gewerbegebiet A1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 und findet dort ihre entsprechenden Nutzungsregelungen.*

### **2.6.2 Flächen westlich der Koblenzer Straße**

*Die Planungen zur baulichen Nutzung der westlichen Koblenzer Straße blieben vorerst offen. Sowohl der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss als auch der Stadtrat hatten in ihren Beschlüssen am 20. bzw. 24. Juni 2002 zuvorderst ausgedrückt, nur zu dem Bereich des bestehenden Sondergebietes eine Beratung durchführen zu wollen.*

*Für die verbleibenden Gebiete wurden daher in den beiden zuerst durchgeführten Verfahrensschritten die verwaltungsseitig erarbeiteten Bewertungen der Nutzungsvarianten zur Diskussion gestellt:*

#### **2.6.2.1 Gebiet H**

*Aufgrund der variierenden Nutzungen und bisher nicht näher konkretisierten Vorstellungen über die zukünftige Ausgestaltung dieser Flächen, verbleibt das Gebiet im Bebauungsplan und wird mit einigen grundsätzlichen, aber offen haltenden Festsetzungen als Mischgebiet versehen.*

*In Anbetracht der das Mischgebiet umgebenden baulichen Nutzungen wurde der Begriff des Einzelhandelsbetriebes, wie es § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung benutzt, näher definiert. Bewusst ausgeschlossen wurden allerdings die zentrenrelevanten Sortimente; Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten sollen definitiv den vom Sondergebiet SO-3 bestimmten Rahmen weder verlassen noch überschreiten. Das in dieser Fläche für den Einzelhandel ermöglichte Angebot entspricht vom Umfang dem Grad, der sowohl für das erwartete Verkehrsaufkommen als auch eine nicht auszuschließende Schädlichkeit für die Innenstadt vertreten werden kann.*

#### **2.6.2.2 Gebiet J**

*In diesem zweigeteilten Bereich befindet sich jeweils der Discounter Aldi bzw. Lidl. Beide haben ihre Geschossfläche auf den Höchstwert der in einem Gewerbegebiet zulässigen Betriebe ausgelegt (1.200 m<sup>2</sup>) und waren unter diesen Umständen genehmigungsfähig. Eine künftige flächenmäßige Erweiterung bringt beide Discounter in den Bereich des so genannten „großflächigen Einzelhandels“, der nur in einem Sondergebiet zulässig ist.*

*Im Rahmen einer Gleichbehandlung wurden die Flächen im Zuge der weiteren Planung mit dem Gebiet K zusammengefasst und als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.*

### **2.6.2.3 Gebiet K**

*Das anfänglich vom Antragsteller vorgelegte Nutzungskonzept ging von mehreren Hallen für großflächigen Einzelhandel mit einer Gesamtfläche von etwa 2.400 m<sup>2</sup> Geschossfläche aus und ist somit in einem Gewerbegebiet nicht genehmigungsfähig. Auch eine – wie es der Kommentar Fickert/Fieseler zur Baunutzungsverordnung formuliert – „offensichtliche Umgehung der Vorschrift“ durch mehrere im räumlichen und funktionellen Zusammenhang vorgesehene Einzelhandelsbetriebe unterhalb der 1.200 m<sup>2</sup> Grenze, die gleichzeitig oder in einem kurzen Zeitabstand beantragt werden, ist in einem Gewerbegebiet nicht möglich. Es greift dann der Begriff des „Einkaufszentrums“ nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.*

*Die mit Schreiben vom 7. Mai 2002 herausgegebene Anhörung mit Feststellung, dass die Baugenehmigung für das Vorhaben nicht in Aussicht gestellt werden kann, gründete insbesondere auf diesen Umstand, verwies aber auch auf das vom Stadtrat beschlossene Zentrenkonzept mit integriertem Einzelhandelskonzept sowie die Kooperationsvereinbarung der „Interkommunale Einzelhandelskonzeption im Raum Koblenz/Neuwied“, der die Stadt Lahnstein zusammen mit Andernach, Bendorf, Koblenz und den Verbandsgemeinden Vallendar und Weißenthurm beigetreten ist.*

*Insbesondere beachtenswert ist der Punkt 3 der Vereinbarung, übertitelt mit „Baurecht“. Hier heißt es, dass der Facheinzelhandel ein wesentliches Element der Kernbereiche von Kommunen ist. Daher sind solche Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in städtebaulich integrierten Lagen (zu denen die Koblenzer Straße nach Darlegung in der Einzelhandelskonzeption nicht zählt) anzusiedeln. In gewerblichen Bauflächen sollen Einzelhandelsbetriebe durch Satzungsrecht ausgeschlossen werden, wobei lediglich der Einzelhandel mit Fahrzeugen und Fahrzeugteilen, Brennstoffen, Installationsbedarf und Vergleichbares zuzulassen wäre.*

*Großflächige Einzelhandelsbetriebe können nur in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO zugelassen werden, wenn die Gemeinde - in Abwägung der damit einhergehenden Konsequenzen, insbesondere das Anwachsen der Verkehrsmengen und die Folgen der Veränderung von Kaufkraftströmen innerhalb des Stadtgebietes - dies wünscht.*

*Die Schaffung des Baurechtes kann somit nur über einen Bebauungsplan erfolgen, der seinerseits aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Dort war nach dem damaligen Planungsstand - Wirksamkeit seit Bekanntmachung der Genehmigung am 12. November 1999 - nur die Festsetzung als Gewerbegebiet möglich.*

*Für sondergebietsrelevante Nutzungen und Festsetzung eines entsprechend klassifizierten Sondergebietes war also auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes vonnöten.*

*Dies auch daher, weil zur Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Verwaltungsvorschrift der Staatskanzlei des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau vom 9. Juli 1996 zu beachten ist. Hiernach sind für Einzelvorhaben ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche so genannte „informelle raumordnerische Prüfungen“ abzulegen.*

*Des Weiteren sind die verkehrlichen Auswirkungen von Einzelhandelsgroßbetrieben nicht nur mit Blick auf die nähere Standortumgebung, sondern auch hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität im Zuge des weiterführenden Straßennetzes zu prüfen. Sofern aktuelle Verkehrsmengen und -strukturdaten bzw. eigene Beobachtungen eine deutliche Situationsverschärfung und Beeinträchtigung der Verkehrsqualität durch das geplante Einzelhandelsgroßprojekt erwarten lassen, hat die zuständige Baugenehmigungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen weitere Bauunterlagen über die verkehrliche Erschließung des Vorhabens anzufordern.*

*Derartige „Verkehrsstudien“ sollten regelmäßig eine Beurteilung der vorhandenen Verkehrsmengen und -struktur beinhalten sowie Aussagen über die Verkehrserzeugung des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes, die Ermittlung von Bemessungsbelastungen einschließlich Zusatzverkehren, einen Leistungsfähigkeitsnachweis auf der Basis von Verkehrskenngrößen sowie eine Beurteilung der zu erwartenden Verkehrsqualität enthalten.*

*In diesem Zusammenhang war auch festzustellen, ob die Koblenzer Straße in Teilabschnitten eine Verbreiterung zur Aufnahme von Linksabbiegespuren erfahren muss und wie die beiden Knotenpunkte mit der Industriestraße sowie der Bahnhofstraße bzw. Kölner Straße zu gestalten und zu finanzieren sind.*

## **2.7 Landespflegerische Belange**

*Für den Bebauungsplan wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag aufgestellt, der die Anforderungen des rheinland-pfälzischen Landespflegegesetzes erfüllt. Hieraus werden im Folgenden für den Bebauungsplan relevante Aussagen zitiert.*

### **2.7.1 Beschreibung des Planungsraumes**

*Nach der naturräumlichen Gliederung gehört das Planungsgebiet zu der Einheit „Lahnsteiner Pforte“ im Naturraum „Oberes Mittelrheintal“. Hierbei handelt es sich um den Mündungsbereich der Lahn in den Rhein, der sich in Form gestufter Talböden etwa halbmondförmig zwischen Braubach und Horchheim erstreckt. Durch die schon zur Römerzeit begonnene Siedlungstätigkeit im Stadtgebiet von Lahnstein ist das Gelände großräumig durch Siedlungs- und Gewerbebau sowie landwirtschaftliche Nutzung (Wein- und Obstanbau) geprägt und in seiner ursprünglichen, natürlichen Ausstattung stark verändert. Neben dem Flächenverbrauch für Wohn- und Arbeitsstätten findet zusätzlich eine Beeinträchtigung der biotischen und abiotischen Landschaftsfaktoren durch intensive Landbewirtschaftungsmaßnahmen statt. Im Rahmen von Naturschutz und Landschaftspflege wird daher die durch althergebrachte, extensive Landnutzungsformen geschaffene Kulturlandschaft für zahlreiche Regionen als Leitziel der Landschaftsentwicklung betrachtet.*

*Das Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtteils Niederlahnstein an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Koblenz in einer Meereshöhe von 75-87 Meter (über Meeresspiegel) zwischen der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße im Osten, der Industriestraße im Norden und der Bahnlinie im Westen. Die Koblenzer Straße durchquert das Plangebiet in nord-südlicher Richtung. Die Hangneigungen werden innerhalb des Plangebiets durch mehrere Böschungen ausgeglichen; das Gelände ist vollständig terrassiert. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche umfasst knapp acht Hektar.*

*Das hauptsächlich zum großflächigen Einzelhandel genutzte Gelände ist bereits zu großen Teilen versiegelt. Das Gros der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat bereits stattgefunden.*

*Nennenswerte Grünstrukturen finden sich vor allem als Ruderalflächen sowie in Form der noch existierenden Gärten und entlang der Bahnlinie. Zum Teil werden die Gärten jedoch nicht mehr bewirtschaftet.*

## **2.7.2 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft**

### **2.7.2.1 Geologie**

*Der Planungsraum gehört zum Rheinischen Schiefergebirge, das aus devonischen Sandsteinen, Quarziten, Schiefen und Grauwacken aufgebaut ist. Während der variskischen Orogenese wurden diese Gesteine in südwest/nordost streichende Sättel und Mulden gefaltet, die in der folgenden Zeit der Abtragung unterlagen. Im Unter-Miozän entstand das nach Norden verlaufende Flussbett des Rheins, in dem während der nachfolgenden Perioden durch den Wechsel von Kalt- und Warmzeiten verschiedene Terrassenniveaus ausgebildet wurden. Die Terrassensedimente liegen heute unter einer Schicht aus Löss bzw. Bimsstein des Laacher Vulkanausbruchs, die wiederum von jüngeren Talbodensedimenten bedeckt sind.*

### **2.7.2.2 Bodenpotenzial**

*Ausgangssubstrat für die seit dem Holozän ablaufenden Bodenbildungsprozesse waren die unterdevonischen Tonschiefer mit Grauwackeneinschlüssen sowie die äolisch und fluvial abgelagerten Sedimente, aus denen sich im Bereich des Plangebietes basenhaltige bis basenreiche Braunerden und Parabraunerden unterschiedlicher Entkalkungs- und Degradationsstadien entwickelt haben. Durch tief greifende Bodenbearbeitung im Rahmen der Siedlungstätigkeit und der gärtnerischen Nutzung wurden diese natürlich gewachsenen Bodenprofile stark verändert. Die Böden im Siedlungs- und Straßenbaubereich gehören zu den so genannten Kultosolen mit sehr hohem Anteil an Fremdmaterial. Der Oberboden wird im Regelfall gegen standfest verdichtbares Fremdmaterial ausgetauscht. Im Bereich der Kleingärten liegen zumeist Hortisole vor, die sich vor allem durch ihre hohe Nährstoffkonzentration auszeichnen.*

*Die naturhaushaltlichen Bodenfunktionen sind in großen Teilen des Plangebiets bereits stark beeinträchtigt bzw. vollständig zerstört.*

*Aus der Vollversiegelung von Flächen resultiert ein totaler Funktionsverlust für das Bodenpotenzial. Wasserdurchlässig befestigte Flächen können weiterhin einzelne Funktionen für den Naturhaushalt wahrnehmen (Puffer- und Filterfunktion, Wasserspeicherfunktion). Die Substratfunktion und die Biotopneubildungsfunktion gehen verloren. Die Lebensraumfunktion wird stark eingeschränkt.*

*Die Böden unterhalb der bebauten Flächen sind im jetzigen Zustand von sehr geringem Wert für den Naturhaushalt, die Böden im Bereich der Gärten sind von mittlerem Wert.*

### **2.7.2.3 Wasserpotenzial**

*Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer ausgebildet.*

*In der Stadt Lahnstein bestehen zwei Grundwasservorkommen zur Trinkwassergewinnung: die Auenbereiche und die Niederterrassenflächen des Rheins und der Lahn, die aufgrund ihres hohen Porenraumvolumens als Porenwasserspeicher gelten. Diese sind gemäß der regionalplanerischen Vorgaben zu sichern und als Lebens- und Wirtschaftsgrundlage für die gesamte Region besonders zu berücksichtigen. In der Karte 'Grundwasserlandschaften' sind die Terrassenschotter des Rheins im Lahnsteiner Bereich als 'Porengrundwasserleiter mit mittlerer bis starker Grundwasserführung' eingezeichnet.*

*Je nach Filter- und Puffervermögen des Bodens, dem lokalen Grundwasserflurabstand sowie der derzeitigen Bodennutzung und der topografischen Lage kann die Empfindlichkeit des Grundwasservorkommens abgeschätzt werden. Das Planungsgebiet wird unter der derzeitigen Nutzung als Bereich mittlerer bis hoher Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen des Grundwassers eingestuft.*

*Aufgrund der weitgehenden Flächenversiegelung im Plangebiet wird die Grundwasserneubildungsrate hier als gering bis sehr gering eingeschätzt. Durch Maßnahmen der Rückhaltung und Versickerung sowie durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann dieser Eingriff vermindert werden.*

### **2.7.2.4 Lokalklima**

*Das Klima im Bereich des unteren Lahntals wird sowohl durch westeuropäisch-atlantische als auch kontinentale Einflüsse bestimmt und zeichnet sich im Allgemeinen durch gemäßigte Sommer und relativ milde Winter mit mäßig hohen, ganzjährig gleichmäßig verteilten Niederschlägen aus. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen im Mittel bei 9-10 C, der Jahresniederschlag in der Leelage der linksrheinischen Mittelgebirge von Eifel und Hunsrück beträgt im Mittel 600 bis 700 mm. Dieses typische Beckenklima wird allgemein als günstig für eine landwirtschaftliche Nutzung angesehen. Verstärkt durch die wärmespeichernde Wirkung von Gebäuden und versiegelten Flächen sowie der Abgasbelastung im hoch besiedelten und gewerblich genutzten Raum gilt es jedoch für den Menschen als klimatisch und lufthygienisch ungünstig.*

*Das in Abhängigkeit von der Reliefstruktur und Flächennutzung ausgebildete Lokalklima wird im Planungsgebiet durch seine gewerbliche Bebauung mit großen, versiegelten Flächen und das hohe Verkehrsaufkommen geprägt. Aus siedlungsklimatischer Sicht stellt das Plangebiet ein klimatisches Belastungsgebiet dar.*

*Ziel aus siedlungsklimatischer Sicht ist die Begrenzung der weiteren Oberflächenversiegelung durch bauliche Anlagen und Verkehrswege sowie eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets. Ansätze hierzu sind bereits vorhanden. So wurde entlang der Koblenzer Straße eine durchgängige Baumbepflanzung etabliert. Auch die Grundstücke des Baumarktes sowie des alten und des neuen Discountmarktes weisen größere Grüninseln und Pflanzflächen auf. Im jetzigen Alter sind diese Strukturen jedoch noch nicht in der Lage, wesentliche klimameliorative Wirkungen wahrzunehmen. Mit zunehmender Größe der Pflanzungen sind diese in der Lage, positiv auf die Schadstofffilterung und die Minderung von Temperatur- und Trockenextrema zu wirken.*

*Die Bahnlinie wirkt als Durchlüftungsschneise für das Gebiet der Stadt Lahnstein. Die sich entlang der Bahnlinie erstreckenden Freibereiche und Gehölze sollten daher erhalten bleiben.*

### 2.7.2.5 Biotop- und Artenschutz

*Die heutige potenzielle natürliche Vegetation würde aus einem Perlgras - und Waldmeister - Buchenwald bestehen. Dies deutet auf mäßig trocken bis mäßig feuchte, mäßig basen- und nährstoffreiche Standorte hin. Da die Geländeoberfläche und die Bodenbedingungen jedoch weitgehend verändert wurde, würde sich diese Vegetation bei einem Bruchfallen der Flächen nicht wieder einstellen.*

*Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen wurden anhand einer Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen im Juli erfasst. Die Vegetation im Plangebiet besteht hauptsächlich aus anthropogen eingebrachten, natürlicherweise hier nicht vorkommenden Baum-, Strauch- und Boden bedeckenden Arten.*

*Wild verbreitete Vegetation kommt innerhalb des Plangebiets lediglich auf den Flächen entlang der Bahnlinie vor. Hierbei handelt es sich um Ruderalvegetation trockener Standorte mit Arten wie *Artemisia vulgaris* (Gemeiner Beifuß), *Cichorium intybus* (Gewöhnliche Wegwarte), *Cirsium arvense* (Ackerkratzdistel), *Crepis capillaris* (Kleinköpfiger Pippau), *Daucus carota* (Wilde Möhre), *Echium vulgare* (Gemeiner Natternkopf), *Hypericum c.f. perforatum* (Tüpfel-Hartheu), *Melilotus officinalis* und *alba* (Gewöhnlicher und Weißer Steinklee), *Sisymbrium officinale* (Wegrauke), *Solidago spec.* (Goldrute), *Tanacetum vulgare* (Gemeiner Rainfarn), *Verbascum spec.* (Königskerze) und andere.*

*Stellenweise sind die Ruderalflächen mit Sträuchern und Gehölzen durchsetzt. Einjährige und kleinwüchsige, krautige Pflanzenarten treten gegenüber Schlehen, Weißdorn- und Rubus-Arten zurück. Die artenreichen Krautbestände dienen als Lebensraum für zahlreiche Insektenarten.*

*Die für die Fauna bedeutsamen Faktoren in Ruderalflächen sind ihr hoher Blütenreichtum, die Hohlräume in Halmen und Stängeln, unterschiedlich dichte Bodenbedeckung und Vegetationsdecke und damit verbunden differenzierte mikroklimatische Verhältnisse. Viele phytophage Arten sind nicht ausschließlich an eine Nahrungspflanze gebunden sondern ernähren sich polyphag. Die Bodenfauna trocken-warmer Ruderalfluren ist in der Regel nicht ausschließlich an derartige Standorte gebunden, und entspricht größtenteils der von anderen trocken Offenlandbiotopen wie Halbtrockenrasen, trockenen Rainen, usw. Dazu gehören zahlreiche Käferarten (Ordn. Coleoptera), Schnecken (Gastropoda) und Boden nistende Hautflügler (Hymenoptera). Hinzu kommen Bodennister der Avifauna. Unter der Phytophagenfauna befinden sich entsprechend der typischen hohen Samenproduktion der Ruderalpflanzen viele Samenverzehrter, und andere Käfer- und Wanzenarten. Unter den Nektar suchenden Insekten kommen verschiedene Gruppen der Hautflügler und Schmetterlinge vor.*

*Die avifaunistisch wertvollsten Lebensräume des Plangebiets stellen die Gehölzstrukturen entlang der Bahnlinie und in den zur Bahn ausgerichteten Gärten dar. Flächenmäßig sind diese innerhalb des Plangebiets jedoch nur spärlich verbreitet. Die Gehölze dienen vor allem als Rast-, Nahrungs- und Brutbiotop für an den Siedlungsraum angepasste Vogelarten sowie als Lebensraum für eine Vielzahl von holz- und Rinden bewohnenden Insekten, wie beispielsweise Käfer, Wanzen, Spin-*



*nen und dergleichen, die stabile Strukturen benötigen oder sich in ihrem Tagesrhythmus dorthin zurückziehen. Daneben erfüllen sie die Funktion von Vernetzungsstrukturen. Aufgrund ihrer Strukturvielfalt ist ihr Biotopwert als mittel einzustufen. Durch die direkte Nachbarschaft zur stark befahrenen Bahnlinie und den damit verbundenen Störwirkungen erfahren die Gehölze eine Wertminderung.*

*Mit dem Vorkommen von Leitarten der Avifauna ist aufgrund des Fehlens einer entsprechenden Lebensraumausstattung und der hohen Störwirkungen im Plangebiet nicht zu rechnen.*

*Siedlungsangepasste Arten wie Mönchsgrasmücke, Grünling, Girlitz, Hausrotschwanz, Amsel, Zilp-Zalp, Kohlmeise, Rotkehlchen, Ringeltaube und Haussperling wurden in den Gehölzen und in den Gärten entlang der Bahnlinie gehört. Zu vermuten ist, dass einige Individuen in den dortigen Gehölzstrukturen brüten. Der größere Teil der Vögel brütet vermutlich in den gehölzreicheren Arealen nördlich der Industriestraße, die sich entlang der Bahnlinie ziehen; sie nutzen den Bereich des Plangebietes als Nahrungsraum. In den Brachflächen entlang der Bahnlinie kommen Haubenlerche und Schwarzkehlchen als potenzielle Brutvögel vor.*

#### **2.7.2.6 Biotopvernetzung**

*Die Bahnlinie mit ihren begleitenden Gehölz- und Ruderalstrukturen fungiert als wichtige Achse des Biotopverbunds. Im Norden reicht die durchgehende Grünverbindung entlang der Bahnlinie bis zum Rheinufer und weiter bis Pfaffendorf, im Süden bis zur Lahnmündung. Innerhalb des Plangebiets wird die Grünverbindung im Bereich des neuen Discountmarktes, der sehr weit von der Koblenzer Straße abgerückt ist, stark eingeengt. Gehölzstrukturen sind hier nur noch sehr vereinzelt verbreitet.*

*Neben der Avifauna bieten die Grünflächen entlang der Bahnlinie einen geringen Raumwiderstand für die Ausbreitung von Organismen mit Flugdistanzen von weniger als ein Kilometer wie Grabwespen, Bienen, Faltenwespen und einigen Schmetterlingsarten, daneben für Laufarten wie Kleinsäuger, Laufkäfer, Heuschrecken, Ameisen, Schnecken, Wanzen, Spinnen und andere.*

*Das Bahngelände selbst wird durch den Bebauungsplan nicht angetastet, sodass die Durchgängigkeit des ruderalen Vernetzungssaums sichergestellt ist.*

*Das übrige Plangebiet übt für das Biotopverbundsystem der Stadt Lahnstein keinerlei Funktionen aus.*

#### **2.7.2.7 Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

*Durch die intensive gewerbliche Nutzung ist das Plangebiet aus Sicht des Landschaftsbild- und Erholungspotenzials bereits sehr stark vorbelastet. Das Gebiet hat keinen Erholungswert, signifikante, raumleitende Elemente des Landschaftsbilds sind nicht mehr vorhanden.*

*Insgesamt hat das Plangebiet und seine Umgebung einen sehr geringen Wert bezüglich des Landschaftsbild- und Erholungspotenzials.*

### **2.7.3 Landespflegerische Zielvorstellungen**

*Aus der Beschreibung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden unter Berücksichtigung der vorhandenen rechtlichen und planerischen Vorgaben landespflegerische Zielvorstellungen entwickelt. Dies sind Schutz-, Pflege-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen mit deren Umsetzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert, entwickelt und vorhandene Vorbelastungen abgebaut und die ortstypischen bzw. landschaftsästhetischen Qualitäten des Landschaftsraumes erhalten oder wieder hergestellt werden sollen.*

*Nach § 17 Abs. 2 LPflG sind zunächst unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans und der damit verbundenen Nutzungsänderung im Planungsgebiet Zielsetzungen zu formulieren, um den derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten bzw. zu verbessern und potenzielle Beeinträchtigungen zu vermeiden. Diese Zielsetzungen ergeben sich aus den in übergeordneten Planungen (beispielsweise LEP III und Landschaftsplan der Stadt Lahnstein) festgelegten landespflegerischen Zielvorstellungen für das Gebiet und der landschaftsökologischen Bewertung der Fläche und orientieren sich an grundsätzlichen Zielvorgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 LPflG.*

*Aufgrund der bereits weitestgehend erfolgten Bebauung des Plangebiets sind die bebauungsunabhängigen Zielvorstellungen deckungsgleich mit den Zielvorstellungen, die im Zusammenhang mit einer Bebauung des Plangebiets stehen. Daher wird auf deren Ausführung verzichtet.*

*Folgende Zielvorstellungen wurden für das Plangebiet entwickelt:*

- Erhalt der verbleibenden Bodenflächen und ihrer naturhaushaltlichen Funktionen im Plangebiet;*
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Flächenbefestigung, damit Erhalt eines Mindestmaßes der Grundwasserneubildung im Plangebiet;*
- Begrünung größerer Dachflächen, damit Minimierung des Eingriffs in das Lokalklima, Rückhaltung und Zwischenspeicherung von Niederschlägen, Schaffung von Ersatzlebensräumen für Fluginsekten und Minimierung des Eingriffs in das Ortsbild;*
- Rückhaltung und Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers;*
- Erhalt und Erweiterung von extensiven Park- und Grünflächen im besiedelten Bereich;*
- Entwicklung innerörtlicher Grünsysteme und Anbindung dieser Grünachsen an die Erholungsgebiete in der freien Landschaft;*
- Erhalt und Entwicklung strukturreicher Rückzugsräume für Flora und Fauna im Siedlungsbereich;*
- Erhalt und Förderung großflächiger, aber auch linienhafter Ruderalflächen mit hoher Arten- und Biotopvielfalt, insbesondere entlang der Bahnlinie;*
- Erhalt von Brachflächen.*

### **2.7.4 Darstellung des Eingriffs**

*Das Gros der Eingriffe im Plangebiet wurde bereits durchgeführt. Dies wird bei einem Blick auf den Biotop- und Nutzungstypenplan deutlich. Durch diesen Bebau-*

ungsplan können jedoch weitere Eingriffe in kleinerem Flächenumfang vorbereitet werden.

Als bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen sind zu erwarten:

- Beseitigung bereits angelegter Pflanzungen im Falle der späteren Umnutzung bzw. Neubebauung von gewerblich genutzten Grundstücken (geringe bis mittlere Eingriffsintensität);
- Versiegelung weiterer Flächen beispielweise im Bereich des festgesetzten Mischgebiets oder auf dem brachliegenden Gewerbegrundstück zwischen den beiden Discountmärkten an der Koblenzer Straße (hohe Eingriffsintensität);
- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von Freiflächen, Verstärkung der Aufheizungseffekte der Luft über den versiegelten Flächen (hohe Eingriffsintensität);
- Terrassierung des Geländes im festgesetzten Mischgebiet, dabei Vernichtung grundwasserwirksamer, anthropogen geprägter Gartenböden und Verlust von deren Funktionen im Naturhaushalt (mittlere Eingriffsintensität);
- Beseitigung von Gehölzstrukturen im Bereich der Gärten sowie im nordwestlichen Zipfel des Plangebiets;
- Beseitigung von Brachflächen mit Ruderalbewuchs (hohe Eingriffsintensität);
- Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit;
- Gefahr der Beschädigung von Gehölzen auf angrenzenden Grundstücken während der Bauarbeiten;
- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte während der Bautätigkeit (geringe Eingriffsintensität).

Als nutzungsbedingte Beeinträchtigungen sind zu erwarten:

- erhöhte Abgas- und Lärmemission durch Kunden- und Andienungsverkehr, weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den jetzt bereits stark frequentierten Straßen. Damit wird die Lebensqualität in den Bereichen mit Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets und in den angrenzenden Bereichen weiter herabgesetzt (hohe Eingriffsintensität);
- zusätzliche Bewegungsunruhe im Plangebiet und dessen näherer Umgebung (geringe Eingriffsintensität).

### **2.7.5 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen**

Gemäß § 17 Abs. 4 des Landespflegegesetzes Rheinland-Pfalz (LPfIG) sind die Abweichungen des städtebaulichen Konzepts von den nach § 17 Abs. 2 LPfIG formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen begründet darzulegen. Für eine umweltgerechte Planung wird anhand der Bewertung der Landschaftsfaktoren ermittelt, welche Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, um die entstehenden Konflikte mit dem Landschaftshaushalt und dem Landschaftsbild auf ein Mindestmaß zu reduzieren und gegebenenfalls auszugleichen.

### **2.7.6 Vorschläge des Landespflegerischen Planungsbeitrages**

- *Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Anlage eines Graben-Muldensystems zur Versickerung und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser: Die nicht in Zisternen zurückgehaltenen und nicht schädlich verunreinigten Niederschlagsabflüsse von befestigten Flächen im Plangebiet sind durch die belebte Oberbodenzone hindurch in flachen Sickermulden oder in Gräben zurückzuhalten und zu versickern. Die Mulden müssen mit einer gleichmäßigen Vegetationsdecke begrünt werden. Dafür werden Raseneinsaaten oder feuchtigkeitsliebende Bodendecker sowie standortgerechte Gehölze aus den Artenlisten empfohlen, die gelegentliche Überschwemmungen ertragen. Die Einleitung von Wasser in die Mulden darf erst nach der Ausbildung einer geschlossenen Vegetationsdecke erfolgen. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme einen Überlauf erhalten. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in die öffentlichen Flächen zu übergeben.*
- *Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Ausführung der Böschungen: Alle Böschungen im Plangebiet sind in einem Neigungsverhältnis nicht steiler als 1:2 auszuführen. Die Böschungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Je 100 m<sup>2</sup> Böschungsfäche sind ein heimischer Laubbaum und fünfzig heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzpflichten bezüglich der Stellplatzzahl in den Sondergebieten und der nicht überbaubaren Flächen im Mischgebiet sind hierauf anrechenbar.*
- *Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Zeitliche Umsetzung von landespflegerischen Maßnahmen: Die landespflegerischen Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode in Angriff zu nehmen, die der Bezugfertigkeit der Hallen und Gebäude folgt.*
- *Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Sonstige Grünordnungsmaßnahmen: Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Pflanzungen dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind die Arten aus den im Anhang beigefügten Artenlisten auszuwählen. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist im Bereich der Grünflächen auf ein standortgerechtes Mindestmaß zu reduzieren. In den Feuchtfächen und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf Düngemittel gänzlich zu verzichten. Lediglich die neu gepflanzten Bäume dürfen eine Startdüngung im Bereich der Baumscheiben erhalten.*
- *Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - Dachbegrünung: Flachdächer und Dächer bis 5 Grad Neigung sind zu begrünen. Die Begrünung kann als intensive Dachbegrünung oder als extensive Dachbegrünung erfolgen.*
- *Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die im Rahmen von Parkplatzbegrünungen gepflanzten Bäume sind zu erhalten, sofern sie die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar behindern. Ist die Erhaltung am Standort nicht möglich, so sind die Bäume zu verpflanzen. Alternativ zur Verpflanzung bzw. bei Misserfolg im Anwuchsverhalten sind sie durch Bäume gleicher Größe in gleicher Anzahl zu ersetzen. Durch nachhaltige Pflege sind die Bäume langfristig im Bestand zu sichern.*

- *Nach § 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO - Gestaltung bzw. Begründung der nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen: Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten. In den Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel ist je fünf Kraftfahrzeug-Stellplätze, im Mischgebiet ist je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum als Hochstamm der Mindestpflanzgröße 16-18 cm Stammumfang, dreimal verpflanzt mit Ballen anzupflanzen und durch Pflege dauerhaft im Bestand zu sichern.*
- *Nach § 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO - Gestaltung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen, Lager- und Abstellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen: Neu anzulegende Kraftfahrzeug-Stellplätze sowie Lager- und Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigem Material auszuführen, soweit dort keine Wasser gefährdenden Stoffe gelagert oder abgestellt werden.*

### **2.7.7 Rechtliche Grundlagen der Abwägung**

*Gemäß § 17 Abs. 4 LPflG ist darzulegen, aus welchen Gründen von den Zielvorstellungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages abgewichen wird und wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen. Die landespflegerischen Zielvorstellungen geben den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft sowie notwendige Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen an sowie Flächen, auf denen im Einzelnen zu bestimmende Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft durchzuführen sind.*

*Die Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, unterliegen gemäß § 8a BNatSchG der Abwägung nach § 1 und § 1a des Baugesetzbuches.*

*Nach dem Gesetzeswortlaut soll in der Abwägung entschieden werden. § 1 Abs. 6 BauGB besagt, dass die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dieser Vorgang ist vom Gebot zur gerechten Abwägung bestimmt. Dazu gehört auch, dass sich die Gemeinde innerhalb des gesetzlichen Rahmens in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheiden kann.*

*Insbesondere macht § 1a des Baugesetzbuches in Abs. 3 deutlich, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft vorliegend auf die gesamten Flächen des Bebauungsplanes zu. Zwar war vormals nicht die Nutzung als Sondergebiet zulässig, aber nach den Vorgaben des § 34 BauGB eine – aus landespflegerischer Sicht nicht davon zu unterscheidende – Nutzung als Gewerbegebiet mit vergleichbaren Ausnutzungs- und Verdichtungsgraden.*

*Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt den Belangen von Natur und Landschaft - wie allen in die Abwägung einzustellenden Belangen - kein abstrakter Vorrang vor den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen zu (BVerwG-Beschluss vom 31. Januar 1997).*

*Die Naturschutzbelange sind Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung. Sie müssen sich mit den gegenläufigen Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung*

*und Ordnung messen lassen - und zwar entsprechend dem ihnen in der konkreten Planungssituation zukommenden Gewicht. Dies stellen § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a BauGB nunmehr ausdrücklich klar (Bundestagsdrucksache 13/6392).*

*Auch ist es zwischenzeitlich allgemein anerkannte Rechtsauffassung, dass eine vollständige Kompensation des Eingriffes nicht erforderlich ist. Vielmehr ist über die Kompensation abwägend zu entscheiden, wobei sogar - wie höchstrichterlich entschieden - ein „Abwägungsausfall“ anzunehmen ist, wenn die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag ohne vollzogene Abwägung in vollem Umfang übernommen werden. Insoweit müssen die Forderungen hinsichtlich einer vollständigen Kompensation zurückgewiesen werden.*

*Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zielt die Einbindung der Eingriffsregelung in die bauleitplanerische Abwägung darauf ab, dass auf den sich anbahnenden Konflikt unterschiedlicher Interessen der Planziele einerseits und der damit verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft andererseits konzeptionell geantwortet wird. Im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft geht es mithin zunächst darum, schon bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung dem Integritätsinteresse von Natur und Landschaft abwägend Rechnung zu tragen, das heißt, bei der Erarbeitung des Plankonzepts Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Eingriffe erst gar nicht auftreten zu lassen, soweit dies bei sachgerechter Abwägung mit den Planzielen und den übrigen betroffenen Belangen vereinbar ist.*

*In diesem Sinne werden schon die Planfestsetzungen, die als Eingriff zu qualifizierende Veränderungen der natürlichen Gegebenheit zulassen, abwägend auf einen naturschonenden Standort und eine naturschonende Ausgestaltung ausgerichtet.*

*Wie die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung dem Integritätsinteresse und dem Kompensationsinteresse Rechnung trägt, bleibt letztlich ihrer eigenverantwortlich auszuübenden planerischen Gestaltungsfreiheit überlassen. Entscheidend für die hinreichende, den Abwägungserfordernissen Rechnung tragende Beachtung des Integritätsinteresses ist allein, ob - konkret zu benennende - hinreichend gewichtige gegenläufige Interessen die Beeinträchtigungen natürlicher Gegebenheiten durch die vom Plan zugelassenen neuen Bodennutzungen gerechtfertigt erscheinen lassen und bei verbleibenden Beeinträchtigungen ein im Ergebnis hinreichender Ausgleich gewährleistet ist.*

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind eine Reihe von Maßnahmen zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen getroffen worden, insbesondere in Form von Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Dass ein darüber hinausgehender Teil der im Landespflegerischen Planungsbeitrag errechneten Kompensationsmasse nicht umgesetzt wird, liegt in der Begründung der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.*

### **2.7.8 Ergebnis der Abwägung**

*Gemäß § 4 des Landespflegegesetzes Rheinland-Pfalz werden Eingriffe in Natur und Landschaft folgendermaßen definiert: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzungen von*

*Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.*

*Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag stattgefundenen Konfliktanalyse stellt fest, dass durch die geplante Ausweisung des Planungsgebietes zur Bebauung Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entstehen können. Gemäß § 4 LPflG handelt es sich daher bei dem Vorhaben um einen Eingriff.*

*Die Betrachtung der Konfliktanalyse zeigt, dass die aufgeführten Beeinträchtigungen sich im Hinblick auf die beabsichtigte anthropogene Nutzung nicht vermeiden lassen. Es besteht die Möglichkeit, einen Kompromiss zu finden, sodass trotz der Ausweisung von Baugebietsflächen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich werden.*

*Der städtebauliche Entwurf hat sich aus ökonomischen Gründen für die Überbauung dieser Flächen entschieden.*

*Die Möglichkeit der Vermeidung und Minimierung steht aus Sicht der Landespflege an erster Stelle. Erst nachdem alle möglichen Maßnahmen zur Minimierung erfolgt sind, wurden nicht weiter minimierbare Eingriffe auf ihre Ausgleichbarkeit hin geprüft und ersetzt.*

*Der Landespflegerischen Planungsbeitrag schlägt im Einzelnen eine Reihe von Festsetzungen vor, die der Bebauungsplan im Rahmen seiner zur Verfügung stehenden Möglichkeiten übernehmen kann. Soweit diese nicht in den Bebauungsplan integriert wurden, wird im Folgenden darauf eingegangen.*

*Es darf nicht missverstanden werden, dass alle im Landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen und dort als verbindliche Festsetzung auszuarbeiten wären.*

*Das OVG NW hat mit Urteil vom 28. Juni 1995 entschieden: Nach § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist in der Bauleitplanung über die Festsetzung zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden. Diese Abwägung richtet sich nach den Kriterien, die auch sonst für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB maßgeblich sind. Geht der Plangeber bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes jedoch davon aus, dass die Festlegungen von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzpflichten striktes Recht ist, die nach dem Plankonzept möglichen Maßnahmen mithin auch festgesetzt werden müssen, führt dies zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes.*

*Daher wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen diskutiert und in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen der Abwägung ist es geboten, die verschiedenen Belange gegeneinander und untereinander zu gewichten. Dabei darf natürlich die Bedeutung der betroffenen Belange nicht verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in keiner Weise vorgenommen werden, der zu objektiven Gewichtungen einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die Planung zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.*

*Die vorgeschlagenen Festsetzungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages wurden geprüft und mit folgenden Ergebnissen eingestellt:*

- *Die Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über ein Graben-Muldensystem ist in neuen Baugebieten durchaus wünschens-*

wert. So gibt es derartige Festsetzungen im gewerblichen Bebauungsplan „Hermsdorfer Straße“, wo innerhalb der öffentlichen Grünflächen ein System von Versickerungsbereichen geplant wurde. Im vorliegenden Bebauungsplan, der nur noch wenige gänzlich unbebaute Flächen aufweist, steht eine solche Maßnahme in keinem Verhältnis zum erwarteten Nutzen. Auch muss in der Abwägung eingestellt werden, dass der Bebauungsplan eine solche Festsetzung nur für das gesamte Gebiet treffen kann, nicht aber Ausnahmen für bereits bestehende Betriebe zu regeln mag. Insoweit müssten bei Nutzungsänderungen vormals nach § 34 genehmigter Bauanträge nunmehr auch alle hinzugekommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt und eingefordert werden. Da hier auch keine öffentlichen Flächen geschaffen werden – so ist eine Bodenordnung nicht vorgesehen – sodass es auch nicht zu einer Ausweisung öffentlicher Flächen kommt, in die überschüssiges Niederschlagswasser zu leiten sein soll.

- Eine Böschungsneigung mit 1:2 ist als relativ flach anzusehen. In einem bereits bebauten Gebiet, in dem Böschungen im Allgemeinen nur zur nachträglichen Einebnung von Parkflächen dienen, führt dies zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand, der auch mit wirtschaftlichen Nachteilen verbunden ist. So werden sich aufgrund der geforderten flachen Neigung die einzuebennenden Flächen erheblich verringern. Im unmittelbaren Umfeld von Bahngelände sind solche flachen Böschungen im Allgemeinen auch atypisch. In anderen Bereichen, beispielsweise der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße, ist aufgrund der höher gelegenen Straßentrasse ein Abböschchen in dieser Fläche nicht mehr möglich. Zum großen Teil sind hier auch bereits Böschungen und Stützmauern angelegt worden. So wird es auch in anderen Fällen nahe liegend sein, anstelle der geforderten flachen Böschungen Stützmauern herzustellen. Insoweit könnte sich die Festsetzung kontraproduktiv entwickeln, sodass zur Vermeidung von Fehlentwicklungen gänzlich auf sie verzichtet wird.
- Der Festsetzungscharakter von Zeitvorgaben ist in der Rechtsprechung umstritten. Im Allgemeinen gibt § 9 Abs. 1 Nr. 20 Maßnahmen vor, die flächenbezogen sind. Diese werden als Auflagen in die Baugenehmigungen übernommen, sodass sich allein hieraus bereits eine zeitliche Verpflichtung ergibt. Dass diese Pflanzungen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden dürfen, ergibt sich daraus als selbstverständlich. Festsetzungen über die Zahl von Pflegemaßnahmen und Düngungen sind nicht durch § 9 Abs. 1 gedeckt. Insoweit wird hierauf auch verzichtet.
- Die Vorschläge zur Dachbegrünung wurden ebenfalls analog des Gewerbegebietes „Hermsdorfer Straße“ auf Flächen ab 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Dabei wurden Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 17, wonach mindestens 80 Prozent der Dachflächen zu begrünen sind, sinngemäß integriert. Auch die frühere Ausnahmeregelung über Alternativen für eine Dachbegrünung findet sich in den neuen Festsetzungen wieder.
- Insbesondere angesichts der Tatsache, dass das Gebiet bereits heute schon nach § 30 (östlich der Koblenzer Straße) bzw. § 34 (westlich der Koblenzer Straße) faktisches Baurecht aufweist, stehen diese Vorschläge zur Gestaltung bzw. Begrünung der nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen dem genehmigten Bestand teilweise entgegen. Allerdings gibt die rheinland-pfälzische Landesbauordnung durch § 47 Abs. 7 Satz 3 auch in unbeplanten Innenbereichen die Möglichkeit, ein Pflanzgebot auszusprechen. Die-



*se Regelung berücksichtigt ökologische Belange. Doch heißt es in der Kommentierung auch hier, dass die Bauaufsichtsbehörden bei der Umsetzung des Pflanzgebotes stets deren zivilrechtliche Grenzen bedenken sollten. Deshalb muss bei jeder Baugenehmigung, bei der das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Auflage verfügt werden soll, diese Entscheidung ökologisch ausgewogen und dem jeweiligen Einzelfall entsprechend angemessen sein (Kommentar Stich/Gabelmann/Porger). Aus der Interpretation der Landesbauordnung, pro fünf bis sechs Stellplätze eine Baumpflanzung fordern zu können und der früheren Vorgabe des Bebauungsplanes Nr. 17, pro sechs Stellplätze mindestens einen einheimischen Laubbaum erster oder zweiter Ordnung pflanzen zu müssen, wurde eine auch in anderen Wohn- und Gewerbegebieten der Stadt Lahnstein gängige Vorgabe gewählt.*

- *Die vorgeschlagene Festsetzung über die Gestaltung von Stellplatzanlagen in wasserdurchlässigem Material findet sich bereits in anderen Bebauungsplänen wieder. Analog hierzu hieß es im Bebauungsplan Nr. 29, dass die Belagsarten dem Charakter einer Grünfläche nachkommen sollen, wie beispielsweise Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen. Angesichts der Tatsache, dass die beiden nach § 34 genehmigten Einzelhändler keine solche Auflage erfüllen mussten bzw. dies aus anderen Gründen nicht möglich war, muss eine solche Vorgabe auch hinsichtlich ihrer Zweckmäßigkeit in Frage gestellt werden. Insbesondere die Parkplätze, die dem Einzelhandel (Discounter und/oder Baumarkt) dienen, sind auf eine leichte Begehrbarkeit und Befahrbarkeit mit Einkaufswagen angewiesen. Insoweit hat die Praxis gezeigt, dass einzelne, wasserundurchlässig angelegte Flächen aus diesen Gründen bereits rückgängig gemacht wurden. Auch war es im Falle einer bestehenden Altlast erforderlich, einen Parkplatz gänzlich wasserundurchlässig auszuführen, das heißt, eine Abdeckung zu schaffen. Diese Gründe haben dazu geführt, diese Festsetzung in Gebieten, die ausschließlich dem Einzelhandel dienen, nicht mehr anzuwenden.*

## **2.8 Abwägungsrelevante Eingaben und ihre Würdigung**

### **2.8.1 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB**

*Nachfolgende Eingabe wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung getätigt:*

Wir bitten Sie, folgende Änderungen vorzunehmen: Die Aufteilung des Bebauungsplanes in Teilgebiete, insbesondere die Teilgebiete F und G sehen wir als nicht sinnvoll und auch hinderlich an. Hier wäre es ausreichend, ein Teilgebiet F als Sondergebiet vorzusehen, mit der Nutzungsmöglichkeit Reifen-Center und Tankstelle. Dies könnte als weitere Nutzungsmöglichkeit zu der vorhandenen Baumarkt- und Gartenmarkt-Nutzung noch zusätzlich aufgenommen werden. Begründung: Durch die Festlegung in Teilgebiete könnte eine spätere bauliche Änderung, das heißt, eventuelle Verschiebung auf dem Gelände, ohne weitere Bebauungsplan-Änderung nicht vorgenommen werden. Wir sehen dadurch eine Vereinfachung des vorliegenden Bebauungsplanes ohne Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten, die allen Beteiligten bei eventuell notwendigen Änderungen, sei es auch durch verkehrliche Maßnahmen, zugute kommen würde. Des Weiteren würde durch diese Maßnahme der Bebauungsplan vereinfacht. Auch dies dürfte im Sinne aller Beteiligten sein.

*In der Abwägung wurde festgestellt, dass die Überlegungen, den aus Sicht der Betroffenen „hinderlichen“ Plan zu vereinfachen, um in Zukunft eine „eventuell notwendige Änderung“ der derzeit vorhandenen Nutzungen ohne weitere Bebauungsplanänderungen durchführen zu können, aus Sicht der vom „Bebauungsplan Betroffenen“ sicherlich nachvollziehbar sind.*

*Es ist allerdings nicht planerischer Wille der Gemeinde, einen derart großen Spielraum zu offenbaren und „Tür und Tor“ zu öffnen, damit auf dem gesamten Gelände Maßnahmen durchgeführt werden können, auf die die gemeindliche Planungshoheit dann keinen Einfluss mehr hat.*

*Gerade in dem sensiblen Bereich der Einzelhandelsnutzungen ist eine Beschränkung von Flächen und Nutzungen notwendig, um einen Rahmen zu setzen, in dem sich die Betroffenen in einem absehbaren Zeitraum bewegen können.*

*Alles was darüber hinausgeht, bedarf gegebenenfalls einer weiteren, späteren Änderung und damit auch Zustimmung der Gemeinde.*

*Die Durchführung von Verbesserungen an „verkehrlichen Maßnahmen“ wird von den Nutzungsfestsetzungen nicht gehindert.*

*Im Übrigen ist das Zusammenfassen der beiden Nutzungen auch aus fachlicher Sicht nicht sinnvoll, da es sich zum einen um eine großflächige Einzelhandelsnutzung, die ausschließlich in einem Sondergebiet zulässig ist, zum anderen um eine gänzlich anders geartete Nutzung handelt, die von Tankstelle und Reifen-Center gewerblich geprägt wird.*

*Diese Trennung ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll und nachvollziehbar. Eine „Vermischung“ der unterschiedlichen Nutzungen oder gar der Wegfall der einen und damit die mögliche Ausdehnung der anderen Nutzung, darf ohne spezifische Prüfung und Zustimmung der Gemeinde nicht vorgenommen werden.*

*Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 26. August 2002 mit diesen Themen auseinander gesetzt und einstimmig beschlossen, die Bedenken nicht zu teilen und die Anregungen nicht zu einer Planänderung führen zu lassen.*

*Eine weitere Eingabe im Rahmen der Bürgerbeteiligung umfasst eine mehrseitige Stellungnahme, deren Inhalte an dieser Stelle nicht zusammengefasst wieder gegeben werden können, ohne ihren Sinn zu verändern.*

*In der Abwägung wurde festgestellt, dass die eingegangene Stellungnahme kaum Inhalte enthält, die im Sinne des § 3 BauGB (Beteiligung der Bürger) als Anregungen zu verstehen wären. Es handelt sich um Fragen und teilweise Vorwürfe, insbesondere über das Fehlen vermeintlich notwendiger Aussagen.*

*Der Petent verkennt dabei, dass es sich bei diesem Verfahrensschritt um die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB handelte, die so genannte „frühzeitige Bürgerbeteiligung“, in der die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten sind; ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Es handelt sich nicht um die offenbar vermutete öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB oder gar den bereits fertig gestellten, vollständigen Bebauungsplan - mit einem solchen (Bebauungsplan „Entlastungsstraße“) der Petent die ausgelegten Unterlagen offenbar vergleicht.*

*Wie in der einleitenden Fußnote ausgeführt, werden bei der Abwägung ausschließlich die abwägungsrelevanten Belange berücksichtigt. Eventuell darüber hinausgehende Ausführungen zu anderen Themen, aber auch Vorwürfe, Unterstellungen und Forderungen, können - soweit selbst ansatzweise nicht abwägungsrelevant - nicht im Zuge des formellen Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens Erwähnung finden oder „beantwortet“ werden.*

*Da die hiesigen Ausführungen teilweise die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes tangieren, soll im Folgenden darauf eingegangen werden.*

*Der „gesamstädtische Zusammenhang“ muss und kann nicht bei einem einzelnen Bebauungsplanverfahren hergestellt werden. Ein Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, der seinerseits den „gesamstädtischen Zusammenhang“ aufzeigt. Die zur Diskussion stehenden Nutzungen westlich der Koblenzer Straße erfordern allerdings je nach Beschlusslage eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel. Eine unter diesen Umständen einzuleitende Flächennutzungsplanänderung muss ihrerseits natürlich auf die dort zu beachtenden Zusammenhänge eingehen. Im Übrigen ist gerade der Bereich des Einzelhandels mit Blick auf das Zentrenkonzept der Stadt Lahnstein ausführlich beschrieben worden.*

*Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä2/39 werden keine Bebauungsgrenzlinien verändert. Auch Kostengründe spielen hier keine Rolle, da Bebauungspläne nach § 1 Abs. 3 aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nur nicht „erforderliche“ Flächen können somit (vorerst) unberücksichtigt bleiben. Wie dargelegt wurde, setzt sich der neue Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 aus den beiden Entwürfen der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und des Bebauungsplanes Nr. 39 zusammen. Für die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 gelegenen Baugebiete mit den Kennzeichnungen A und B besteht keine Erforderlichkeit zur Änderung.*

*Eine differenzierte Auflistung zulässiger Sortimente und die Bezifferung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung steht zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch nicht fest. In den „Erläuterungen“ wurde auf die Hauptwarengruppen, die die Sortimentsschwerpunkte bilden können, erläuternd eingegangen. Die für einen Bebauungsplan erforderlichen Festsetzungen werden selbstverständlich Bestandteil der offenzulegenden Fassung sein.*

*Die Flächen F und G wurden ausführlich beraten und waren in den „Erläuterungen“ über drei laufende Seiten Fließtext beschrieben. Es ist nicht erkennbar, woraus die Vermutung und Fragestellung entstehen, dass diese Flächen nicht beraten worden seien. Von einer „(vorgeschobenen) Eilbedürftigkeit“ ist an keiner Stelle der Entwurfsunterlagen zu lesen. Der Umstand, dass bestimmte Beschlüsse noch nicht gefasst worden sind, aber das Verfahren mit den bereits feststehenden eingeleitet und durchgeführt wurde, spricht für ein zügiges Planungshandeln, dem nicht vorwurfsvoll entgegengetreten werden sollte. Ein „Arbeitsrückstand“ in der Stadtentwicklung kann hier nicht als Vorwand herangezogen werden, um vermeintlich dringendere Verfahren „vorzuziehen“. Nach dem Grundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB ist es im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17Ä2/39 jetzt erforderlich, einen Bauleitplan zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung aufzustellen.*

*Der Verweis auf die „informelle raumordnerische Prüfung“ ist bekannt und war in den „Erläuterungen“ erwähnt, ebenso die Kooperationsvereinbarung der „Interkommunale Einzelhandelskonzeption im Raum Koblenz/Neuwied“ im gleichen Kapitel. Auch über die Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen gibt dieses Kapitel Aufschluss.*

*Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 26. August 2002 mit diesen Themen auseinander gesetzt und nach kurzer Diskussion bei vier Gegenstimmen beschlossen, die Bedenken nicht zu teilen und die Anregungen nicht zu einer Planänderung führen zu lassen.*

## **2.8.2 Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

### **2.8.2.1 Landesbetrieb Straßen und Verkehr**

*Folgende Eingabe wurde vorgebracht:*

Wie die Überprüfung des Bebauungsplanes ergeben hat, werden Straßeninteressen hiervon nicht nachteilig berührt. Der Planbereich grenzt nicht an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Stadtstraßen, die im jetzigen Zeitraum zur Aufnahme und Abwicklung des zusätzlich zu erwartenden Anliegerverkehrs ausreichen. Unsererseits sind weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

*In der Abwägung wurde die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Es überrascht allerdings, dass das Straßen- und Verkehrsamt die Belastung auf den „jetzigen Zeitraum“ bezieht, da im Allgemeinen gerade in diesem Fachgebiet Prognosen für den Verlauf der nächsten fünfzehn bis zwanzig Jahre hochgerechnet werden.*

*Die Aussage, dass der zusätzlich zu erwartende Anliegerverkehr von den vorhandenen Stadtstraßen aufgenommen und abgewickelt werden kann, wird zur Kenntnis genommen, scheint aber unberücksichtigt zu lassen, dass verkehrsflussfördernde Maßnahmen aufgrund eines eingeholten Gutachtens dennoch erforderlich werden.*

*Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 26. August 2002 mit diesen Themen auseinander gesetzt und bei vier Gegenstimmen und einer Enthaltung beschlossen, keine Planänderung aufgrund der Anregungen vorzunehmen.*

### **2.8.2.2 Planungsgemeinschaft Mittelrhein Westerwald**

*Folgende Eingabe wurde vorgebracht:*

Hierzu teile ich Ihnen mit, dass eine Stellungnahme seitens der Planungsgemeinschaft zu Bebauungsplänen grundsätzlich nicht abgegeben wird, wenn diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind. Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass die von der Planung betroffenen Gebiete der Stadt Lahnstein im Rahmenbereich des UNESCO-Welterbes liegen. Aus diesem Grund sollte eine städtebauliche Verbesserung angestrebt werden, damit längerfristig eine Einbeziehung in den Kernbereich ermöglicht werden kann.

*In der Abwägung wurde festgestellt, dass es bekannt ist, dass eine Stellungnahme seitens der Planungsgemeinschaft grundsätzlich nicht abgegeben wird, wenn die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.*

*Genau dies ist aber hier nicht der Fall, da der Flächennutzungsplan für den Bereich westlich der Koblenzer Straße gewerbliche Bauflächen vorsieht, in der Planungsüberlegung allerdings die Ausweisung eines künftigen Sondergebietes für Einzelhandel diskutiert wird. Für sondergebietsrelevante Nutzungen und Festsetzung eines entsprechend klassifizierten Sondergebietes wäre also auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes vonnöten.*

*Dies auch daher, weil zur Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Verwaltungsvorschrift der Staatskanzlei des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau vom 9. Juli 1996 zu beachten ist. Hiernach sind für Einzelvorhaben ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche so genannte „informelle raumordnerische Prüfungen“ abzulegen.*

*Die Beteiligung der Planungsgemeinschaft wird also auch zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.*

*Der ergänzende Hinweis zur Lage des Gebietes im „Rahmenbereich des UNESCO-Welterbes“ wird zur Kenntnis genommen. Selbstverständlich wird eine städtebauliche Verbesserung angestrebt, damit längerfristig eine Einbeziehung in*

*den Kernbereich ermöglicht werden kann. In einem Gewerbegebiet sind den gestalterischen Möglichkeiten allerdings sowohl städtebauliche als auch rechtliche Grenzen gesetzt.*

*Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 26. August 2002 mit diesen Themen auseinander gesetzt und einstimmig bei einer Enthaltung dahingehend abgewogen, die Anregung hinsichtlich der städtebaulichen Verbesserung im Rahmen des rechtlich Möglichen zu berücksichtigen.*

### **2.8.2.3 Industrie- und Handelskammer zu Koblenz**

*Folgende Eingabe wurde vorgebracht:*

*Nach uns vorliegenden Informationen sehen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Betroffene die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in Teilgebiete, insbesondere in Teilgebiete F und G, als nicht sinnvoll und unnötig an. Hier wäre es ausreichend, ein Sondergebiet Teilgebiet F mit Nutzungsmöglichkeit Reifen-Center und Tankstelle sowie im Teilgebiet G vorgesehen als weitere Nutzungsmöglichkeit mit aufzunehmen. Zu begründen ist dies damit, dass eine bauliche Änderung – darunter fällt zum Beispiel eine eventuell notwendige Optimierung der derzeit vorhandenen Nutzung – wie Reifen-Center, Tankstelle – ohne weitere Bebauungsplanänderungen auf dem vorgesehenen Gelände nicht vorgenommen werden könnte. Auch würde durch diese Vorgehensweise der Bebauungsplan vereinfacht. Nach unserer Auffassung dürfte dies im Sinne aller Beteiligten sein.*

*In der Abwägung wurde festgestellt, dass die Überlegungen, den jetzigen Plan zu vereinfachen und in Zukunft eine „eventuell notwendige Optimierung“ der derzeit vorhandenen Nutzungen ohne weitere Bebauungsplanänderungen durchführen zu können, aus Sicht der vom „Bebauungsplan Betroffenen“ sicherlich nachvollziehbar ist.*

*Es ist allerdings nicht planerischer Wille der Gemeinde, einen derart großen Spielraum zu offenbaren und „Tür und Tor“ zu öffnen, damit auf dem gesamten Gelände Maßnahmen durchgeführt werden können, auf die die gemeindliche Planungshoheit dann keinen Einfluss mehr hat.*

*Gerade in dem sensiblen Bereich der Einzelhandelsnutzungen ist eine Beschränkung von Flächen und Nutzungen notwendig, um einen Rahmen zu setzen, in dem sich die Betroffenen in einem absehbaren Zeitraum bewegen können.*

*Alles was darüber hinausgeht, bedarf gegebenenfalls einer weiteren, späteren Änderung und damit auch Zustimmung der Gemeinde.*

*Im Übrigen ist das Zusammenfassen der beiden Nutzungen auch aus fachlicher Sicht nicht sinnvoll, da es sich zum einen um eine großflächige Einzelhandelsnutzung, die ausschließlich in einem Sondergebiet zulässig ist, zum anderen um eine gänzlich anders geartete Nutzung handelt, die von Tankstelle und Reifen-Center gewerblich geprägt wird.*

*Diese Trennung ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll und nachvollziehbar. Eine „Vermischung“ der unterschiedlichen Nutzungen oder gar der Wegfall der einen und die damit mögliche Ausdehnung der anderen Nutzung darf ohne spezifische Prüfung und Zustimmung der Gemeinde nicht vorgenommen werden.*

*Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 26. August 2002 mit diesen Themen auseinander gesetzt und einstimmig beschlossen, die Bedenken nicht zu teilen und keine Planänderung vorzunehmen.*

#### **2.8.2.4 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

*Folgende Eingabe wurde vorgebracht:*

Die Planungskonzeption des Bebauungsplanes sieht eine Gliederung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 in einzelne Gebiete vor. Diesen Planungsabsichten stimme ich zu. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass das Plangebiet mit der Bezeichnung J den Bereich der Altablagerung mit der Erhebungsnummer 14100075-217 erfasst. Sollten in diesem Teilbereich J bauliche Veränderungen vorgenommen werden, so ist die Obere Abfallbehörde, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Montabaur, zu beteiligen.

*In der Abwägung wurde festgestellt, dass die Lage der Altablagerung bekannt ist und im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet wird.*

*Der Oberen Abfallbehörde war bereits im Zuge des durchgeführten Baugenehmigungsverfahrens eine Sanierungsplanung zur Prüfung vorgelegt worden. Das Sanierungskonzept wurde erörtert. Die anzuwendenden Sanierungsvarianten wurden geprüft.*

*Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord hat die Einstufung des betroffenen Liegenschaftsbereiches als Altlast mittels Bescheid formell festgestellt und die Sanierungsplanung angeordnet. Die Sanierung wurde vor bzw. im Rahmen von Baumaßnahmen umgesetzt.*

*Sollten im Bereich der Altlast bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, wird im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, zu beteiligen sein.*

*Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 26. August 2002 mit diesen Themen auseinander gesetzt und einstimmig beschlossen, den Bereich der Altablagerungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan zu kennzeichnen und gleichzeitig auf die Forderungen der SGD Nord zu verweisen.*

### **2.8.3 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB**

#### **2.8.3.1 Deutsche Bahn Netz AG, Niederlassung Mitte**

*Folgende Eingabe wurde vorgebracht:*

Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen nur dann keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Hinweise und Bedingungen beachtet werden. - Immissionen: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Wir bitten daher im Bauleitplanverfahren auf die Beeinflussungsgefahr in geeigneter Weise hinzuweisen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird beispielsweise mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen. - Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin: Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (beispielsweise Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (beispielsweise Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Entwuchshöhe zu wählen. - Oberflächen- und sonstige Abwässer: Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Fall dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden. - Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben): Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden. - Widerrechtliches Betreten von Bahnanlagen: Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß der Eisenbahnbau- und -betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bau-

leitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden. - Oberleitungstragwerksmaste: Die Oberleitungstragwerksmaste müssen mit einem Anfahrtschutz (Schutzplanken oder Ähnliches) gesichert werden. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder seinen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggfls. zu erneuern. Der Sicherheitsabstand von 5 m zu den 15 kV-Oberleitungsmastfundamenten muss aus Gründen der Standsicherheit eingehalten werden. Bei einer Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes ist ein statischer Nachweis erforderlich. Bei allen Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung muss von diesen Teilen auf Geräte, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen einen Schutzabstand von mindestens drei Metern entsprechen VDE 0105, Teil 1, eingehalten werden. Wegen weiteren Maßnahmen zum Schutz der im Bereich der 15 kV-Oberleitungs-/Speiseleitung tätigen Personen wird auf die DB-Druckschriften DS 132 02 (UVV 2 Unfallverhütungsmaßnahmen) und DS 462 (VES Vorschrift für den Dienst auf elektrisch betriebenen Strecken) verwiesen. Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe müssen zu 15 kV-Oberleitungsanlagen und deren spannungsführenden Teile einen Schutzabstand von mindestens drei Meter, entsprechend VDE 0105, Teil 1, aufweisen und dürfen den Eisenbahnbetrieb auf keinen Fall gefährden. Werden Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5 m aufgestellt, so sind diese bahnzuwerden. - Eisenbahnbetriebsgelände der DB AG: In dem oben genannten Bebauungsplan sind Teilflächen (Flur 1, Flurstück 5931/38 und Flur 14, Flurstück 2337/15) der Deutschen Bahn AG mit einbezogen. Diese Flächen werden von der DB Services Immobilien GmbH verwaltet. Wir bitten, vor Rechtskraft des Bebauungsplanes das gewidmete Bahngelände als Fläche für Bahnanlagen im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen oder aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Falls Interesse an einem Ankauf besteht, bitten wir um Kontaktaufnahme mit der DB Services Immobilien GmbH, Frankfurt. - Katastergrenzen: Die Abgrenzung des Verfahrensgebietes im Bereich der Straßenüberführung/Eisenbahnunterführung (Koblenzer Straße) müssen den vorhandenen Katastergrenzen angepasst werden.

*In der Abwägung wurde festgestellt, dass die meisten der vorgebrachten Hinweise und Bedingungen nicht verbindlich in den Bebauungsplan einfließen können, da der abschließende Katalog möglicher Festsetzungen des § 9 Abs. 1 BauGB hierfür keine Rechtsgrundlagen bietet. In vielen Fällen sind es allerdings andere Gesetze und Verordnungen, die die Beachtung bzw. Einhaltung der genannten Bedingungen fordern. Die Inhalte des Schreibens werden daher als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.*

*Folgende Ergänzungen sind hierzu festzuhalten:*

*Der Bebauungsplan sieht unter 1.3.10 (Seite 16) entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes vor, indem die Wohngebäude im Mischgebiet einen ihrer Lage entsprechenden Schallschutz nachweisen müssen.*

*Dem Bebauungsplanung ist es nicht möglich, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorzusehen, die ein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen untersagen.*

*Die genannten Flurstücke (Flur 1, Flurstück 5931/38 und Flur 14, Flurstück 2337/15) liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Insoweit erübrigt sich die Forderung nach einer Herausnahme. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches im Bereich der Straßenüberführung – hier ist ein bahneigenes Grundstück als Verkehrsfläche dargestellt - wird vorgenommen.*

*Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 18. September 2003 mit diesen Themen auseinander gesetzt und beschlossen, die Anregungen – soweit möglich - als Hinweise aufzunehmen, die übrigen Forderungen nicht zu teilen und die Abgrenzung des Geltungsbereiches im Bereich der Straßenüberführung vorzunehmen.*

### **2.8.3.2 Süwag Energie AG, Niederlassung MKW**

*Folgende Eingabe wurde vorgebracht:*

Gegen die oben genannte Projektierung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden. Im Übrigen verweisen wir vollinhaltlich auf unseren bereits geführten Schriftverkehr.

*In der Abwägung wurde festgestellt, dass sich das Schreiben der Süwag Energie AG nicht auf etwaige Anregungen zu diesen Punkten bezieht, sondern feststellt, dass nur dann keine Bedenken zur Änderung angemeldet werden, wenn die „bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen“ bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.*

*Die Berücksichtigung „bestehender Versorgungseinrichtungen“ kann nur insoweit erfolgen, wenn diese bereits während des Beteiligungsverfahrens konkret benannt werden oder explizit darauf aufmerksam gemacht wird, dass die vorliegende Planung dem entgegensteht. Auch eine Auflistung „geplanter Versorgungseinrichtungen“ ist nicht erfolgt. Demnach kann zu dieser Forderung keine weitergehende Zusicherung gegeben werden.*

*Die Inhalte des bisher geführten Schriftverkehrs – Schreiben vom 26. Juli 2002 - wurden bereits beraten und beschlossen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.*

*Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 18. September 2003 erneut mit diesen Themen auseinander gesetzt und beschlossen, den früheren Beschluss uneingeschränkt aufrecht zu halten und die Bedenken nicht zu teilen.*

### **2.8.3.3 Eingaben von Bürgern**

*Zwei im Wesentlichen gleich lautende Eingaben wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung wie folgt getätigt:*

Die Änderung des Flächennutzungsplanes'99 der Stadt Lahnstein „Änderungsfläche Koblenzer Straße“ von G (Gewerbegebiet) in SO (Sondernutzungsgebiet) zieht eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens nach sich: von einem Ziel- und Quellverkehr in Richtung Durchgangsverkehr, den die vorhandene Ausbaustufe der Koblenzer Straße und auch die erörterte Ausbaustufe dreistreifige Verkehrsführung nicht aufnehmen kann. Die in der Änderung zum Bebauungsplan dargelegte Ausbaustufe der Koblenzer Straße stützt sich auf ein Verkehrsgutachten, dessen Auftraggeber nicht die Stadt Lahnstein war. Umweltgutachten (§ 1a Abs. 3 BauGB) wurden und werden nicht erstellt, sodass der Einfluss dieser Änderungen auf die Umwelt nicht untersucht wurde. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes'99 und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä2/39 ergibt sich für uns eine Änderung des Verkehrsflusses von einem Ziel- und Quellverkehr hin zu einem Durchgangsverkehr, der im Widerspruch zu der Ausbaustufe des südlichen Teiles der Koblenzer Straße und der dreistreifigen Ausbaustufe des nördlichen Teiles der Koblenzer Straße steht. Hier ist nur durch eine Einbahnregelung im südlichen Teil der Koblenzer Straße eine Verkehrsberuhigung zu erreichen.

Durch den Ausbau der Koblenzer Straße und Neuansiedlung von Gewerbe wird die Verkehrsbelastung noch mehr zunehmen, als es jetzt schon der Fall ist. Für die Anwohner ist es zurzeit kein zufrieden stellender Zustand, da wir Probleme haben, in unsere Einfahrt hinein, geschweige herausgelassen zu werden. Durch eine Einbahnstraßenregelung – aus Richtung Bahnhof bis zum Machert - könnte der Verkehr in der Koblenzer Straße für alle Beteiligten zufrieden stellend gelöst werden. Ein Ausbau der Dreistreifigkeit wäre dann allerdings nicht erforderlich. Da im vorderen Teil der Koblenzer Straße von einem verkehrsberuhigten Bereich gesprochen wird – einschließlich des Umweltbahnhofs – bitte ich meine Anregung nicht nur zur Kenntnis zu nehmen.

*In der Abwägung wurde festgestellt, dass sich die so genannte „Neuansiedlung von Gewerbe“ im Wesentlichen auf ein einziges Grundstück zwischen den beiden bestehenden Discountmärkten beschränkt, sieht man von deren zukünftiger Möglichkeit zu einer flächenmäßigen Erweiterung einmal ab.*

*Erst die jetzt vorgesehene Ausweisung eines Sondergebietes erlaubt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, deren Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet, weil sich großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Art, Lage oder Umfang auf die Ver-*



wirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Festzustellen ist, dass dem Lebensmittel-Einzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zukommt. So gehen von großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> aufgrund dieser Einzelfallprüfung dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr aus, wenn der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.

In bundesweiten Untersuchungen führten Vertreter der Einzelhändler insbesondere aus, dass sich das gesamte Sortiment eines Supermarktes auf einer Verkaufsfläche unterhalb der Regelvermutungsgrenze nicht mehr unterbringen ließe. Auch unter der Berücksichtigung besonderer Platzierungstechniken (bis zu 1,80 m hohe Regale und mehrlagige Präsentation) ergebe sich für den Supermarkt in den einzelnen Warenbereichen nach Einschätzung der Vertreter des Lebensmittel-Einzelhandels ein Mindestflächenbedarf von rund 1.300 m<sup>2</sup> reiner Verkaufsfläche, welche sich im Weiteren durch Kassenzonen, Packzone, Windfang, Nebenräume (Lager- und Kühlräume), Mitarbeiteräume, Büros und Toiletten sowie Technikräume auf eine Bruttogeschossfläche von 1.970 m<sup>2</sup> belaufen würde. Eine Verringerung der Verkaufsfläche würde dagegen nach Auffassung der Einzelhändler auf eine Reduzierung des Angebotes hinauslaufen – und einer solchen Reduzierung seien aus Wettbewerbsgründen Grenzen gesetzt. Außerdem werde die Versorgungsqualität herabgesetzt. Demzufolge könne also auf Flächen unterhalb der Regelvermutungsgrenze ein Supermarkt sein Angebot nicht mehr kundenorientiert unterbringen und würde damit die Auswahlmöglichkeiten für den Verbraucher deutlich einschränken, sodass die Qualität der Nahversorgung darunter leide. Zudem finde ein Supermarkt auf Verkaufsflächen um die 700 m<sup>2</sup> heute in aller Regel keine wirtschaftliche Grundlage mehr.

Als allgemeiner Erfahrungswert wurde zusammengefasst, dass zwar bestehende Märkte mit ihren Verkaufsflächen von rund 900 m<sup>2</sup> (d.h. etwa 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) noch wirtschaftlich betrieben werden könnten, allerdings neu zur Eröffnung anstehende Märkte nach Auskunft der Spitzenverbände des Einzelhandels Größenordnungen von rund 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche benötigten.

Zu den nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO möglichst zu vermeidenden negativen städtebaulichen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen gehören insbesondere verkehrliche Auswirkungen. Solche Auswirkungen sind dann gegeben, wenn das Vorhaben „nicht nur unwesentlichen“, das heißt in erheblichem Umfang zusätzlichen Verkehr auslöst.

Inwieweit dies der Fall ist, lässt sich für Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels nicht ausschließlich anhand des verwandten Flächenmaßstabs beantworten. Nach der Zielrichtung der Vorschriften sind negative verkehrliche Auswirkungen bei einer beabsichtigten Ansiedlung vor allem relevant, wenn in erheblichem Umfang zusätzlicher gebietsfremder Verkehr hervorgerufen wird. Dies lässt sich nur im Vergleich zwischen der Größe des Gebietes und dem Einzugsbereich des Betriebes ermitteln.

Ferner ist – insbesondere auch bei Erweiterungen – zu berücksichtigen, dass die Kundenfrequenz im Lebensmittel-Einzelhandel nicht proportional mit der Verkaufsfläche steigt. In einer Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Ver-

kehrsverwaltung wird angenommen, dass für Supermärkte unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Mittel 1,4 bis 2,0 Kunden pro Quadratmeter, bei Supermärkten über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1,0 bis 1,2 Kunden pro Quadratmeter angenommen werden.

An städtebaulich integrierten Standorten ist daher bei großflächigen Lebensmittel-Supermärkten in der Regel nicht mit negativen verkehrlichen Auswirkungen zu rechnen, es sei denn, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist als solche nicht geeignet, den durch das Vorhaben zusätzlich hervorgerufenen fließenden und ruhenden Verkehr aufzunehmen (beispielsweise durch Lieferverkehr oder in engen Wohnstraßen).

Die gutachterlichen Untersuchungen, zuvorderst das „Verkehrskonzept Koblenzer Straße“ vom August 2000 und alle darauf folgenden Gutachten, haben aufgezeigt, dass die Verkehrszunahme nicht unverträglich ist und dass die Koblenzer Straße im geplanten Ausbauzustand in der Lage ist, diesen Verkehr aufzunehmen.

Zweifel an der Richtigkeit eines Gutachtens im Zusammenhang mit seinem Auftraggeber sind nicht angebracht. Im Übrigen ist das „Verkehrskonzept Koblenzer Straße“ von der Stadt Lahnstein in Auftrag gegeben worden. Nicht von der Stadt beauftragt wurde lediglich die im Dezember 2003 folgende darauf aufbauende „Machbarkeitsstudie“ des gleichen Gutachters (Büros Kocks / VERTEC, Koblenz).

In einer von Ziel- und Quellverkehr und einem hohen Anteil von Durchgangsverkehr geprägten Straße innerhalb des Stadtgebietes eines Mittelzentrums sind höhere Verkehrsaufkommen – im Vergleich gegenüber dem ländlichen Raum oder aber auch Stichstraßen in Neubaugebieten - nicht ungewöhnlich und im Allgemeinen nicht vermeidbar, und damit zumutbar.

Das Zufahren auf die Koblenzer Straße, sei es aus privaten Grundstücken oder aus den kreuzenden Straßen Im Machert bzw. Marienstraße, stellt gegenüber anderen Einmündungen im Stadtgebiet keine Besonderheit dar, die als ungewöhnlich negativ herauszustellen ist.

Der Vorschlag, eine Einbahn(staßen)regelung einzuführen, bringt keine relevanten Vorteile für die Bürger insgesamt. Eine ähnliche Lösung war im Gutachten vom August 2000 als Sperrung in Höhe des Aldi-Marktes bereits untersucht worden. Dies brachte zwar eine erhebliche Entlastung der südlichen Koblenzer Straße mit sich, allerdings auf Kosten einer Zunahme für den nördlichen Teil und der Industriestraße (um bis zu 71 Prozent) sowie der Kölner Straße (um bis zu 48 Prozent). Dies wirkte sich auch dann insbesondere auf die Leistungsfähigkeit der dortigen Knotenpunkte aus.

Eine Einbahnstraßenregelung führt außerdem zu unbefriedigenden Verkehrsführungen für den Bahnhof und die dort ansässige Infrastruktur als auch für die Anwohner selbst, die hiernach bei einer vorgeschriebenen Fahrtrichtung gen Süden den Umweg über Koblenzer Straße/Industriestraße und Kölner Straße nehmen müssten.

Alternativ hierzu könnte sich auch ein unerwünschter Schleichverkehr durch Im Machert und die Chr.-Seb.-Schmidt-Straße als auch Marienstraße und Im Weierchen ergeben. Diese Straßen sind für einen vermehrten Verkehr nicht ausgelegt und nicht vorgesehen für einen künftigen, dahin gehenden Ausbau.

Umweltschützende Belange sind sehr wohl in die Abwägung eingestellt worden. Hierzu liegt ein eigens entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches sowie des rheinland-pfälzischen Landespflegegesetzes Genüge tuender „Landespflegerischer Planungsbeitrag“ vor. Die tatsächlichen Ausgleichsmaßnahmen bewegen sich

*allerdings in einem untergeordneten Rahmen, da ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB, letzter Satz). Dies ist hier der Fall, da das Gebiet vor Aufstellen des Bebauungsplanes dem Innenbereich zugehörig war.*

*Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach § 2a BauGB i.V.m. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, ist nur in den Fällen für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes über 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche UVP-pflichtig, wenn für diese im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Vorhaben unter 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche bedürfen in diesen Fällen einer allgemeinen Vorprüfung. Dies ist hier nicht der Fall, da das Gebiet vor Aufstellen des Bebauungsplanes nicht dem Außenbereich zugehörig war.*

*Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 18. September 2003 mit diesen Themen auseinander gesetzt und beschlossen, die Bedenken nicht zu teilen und die Anregungen nicht zu einer Planänderung führen zu lassen.*

## **2.9 Erläuterung einzelner Festsetzungen**

### **2.9.1 Art der baulichen Nutzung**

*Das Plangebiet gliedert sich nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in die Baugebiete SO-1, SO-2, SO-3 und MI.*

*Die Nutzungen werden aus dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser sieht für den Bereich des Sondergebietes SO-1 und SO-2 künftig eine Sonderbaufläche „Baumarkt“ vor. Bereits in der geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Baumarkt mit dem damals bestehenden Lebensmittel-Discounter dargestellt.*

*Im Sondergebiet SO-1 ist das Sortiment durch die Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ definiert, sodass im Grunde ein Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente nicht vorzunehmen war. Zentrenrelevante Sortimente können aber durchaus unter den Begriff „Sonstige Warengruppen“ (Randsortimente) untergebracht werden, wenn sie nicht mehr als 10 Prozent der Verkaufsfläche beanspruchen. Des Weiteren sind über ausnahmsweise zulässige Nutzungen Möglichkeiten gegeben, auch Einzelhandelsbetriebe im SO-1 zu errichten, die die Voraussetzungen eines „Bau- und Gartenmarktes“ nicht erfüllen. Diese Betriebe sind aber auf einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> limitiert, was demnach einem in einem Gewerbegebiet zulässigen Einzelhändler entspricht. Um die Festsetzungen der Randsortimente innerhalb des Bau- und Gartenmarktes nicht zu unterlaufen, dürfen Einzelhandelsbetriebe im SO-1 konsequenterweise nur Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter anbieten. Solche Sortimente sind (bis auf wenige Ausnahmen) ohnehin diejenigen, die in einem Baumarkt üblicherweise anzutreffen sind. Insoweit wird der Gebietscharakter auch weiterhin gewahrt. Ein weiteres Argument für die Gliederung des Gesamtgebietes in eine West- und Ost-Hälfte, die deckungsgleich auch eine Abgrenzung des Anbietens zentrenrelevanter Sortimente darstellt, ist auch eine Regelung und damit verbundene Bündelung des Verkehrsaufkommens.*

*Das Sondergebiet SO-3 ist nach der Flächennutzungsplanänderung für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen, was im Bebauungsplan gleichermaßen festgesetzt wird.*

*Das Mischgebiet wird tatsächlich „entwickelt“, da der Flächennutzungsplan hierfür gewerbliche Bauflächen vorsieht. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Anpassung an den künftigen Bebauungsplan war nicht erforderlich, da ein Entwickeln über „eine Stufe“ der Baunutzungsverordnung durchaus möglich ist.*

*Die beiden Sondergebietsnutzungen westlich und östlich der Koblenzer Straße nach § 11 BauNVO unterscheiden sich im Wesentlichen durch ihre spezifizierte Art, was die Sortimente betrifft.*

*Westlich der Koblenzer Straße soll sich künftig Einzelhandel mit den so genannten zentrenbildenden Sortimenten – auch innenstadtrelevante Sortimente genannt – entwickeln. Hierbei handelt es sich nach einer Auflistung von Hatzfeld/Abel, dem Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen und dem Entwurf der „Leitlinien für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Region“, aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald um Antiquitäten, Baby- und Kinderartikel, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Blumen, Briefmarken, Bücher, Computer und Software, Devotionalien, Drogeriewaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Elektrowaren (ohne Großgeräte), Feinmechanische Erzeugnisse, Fotogeräte und Fotowaren, Galanteriewaren, Gardinen und Zubehör, Geschenkartikel, Getränke, Glas, Haus- und Heimtextilien, Hausrat, Hohl- und Stahlwaren, Jagdbedarf, Keramik, Kosmetika, Kunstgewerbe, Kürschnerwaren, Kurzwaren und Handarbeiten, Lebensmittel, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, Multimedia, Musikalien, Nähmaschinen, Nahrungs- und Genussmittel, Nähzubehör, Oberbekleidung, Optische Erzeugnisse, Orthopädie, Papier- und Schreibwaren, Pharmazeutika, Porzellan, Reformwaren, Schmuck, Schuhe und Furnituren, Schulbedarf, Silberwaren, Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Stoffe, Textilien, Tierpflegemittel, Tonträger, Uhren, Unterhaltungselektronik, Waffen, Wasch- und Putzmittel, Wäsche, Wolle, Zeitschriften. Innenstadtrelevanz können auch folgende Sortimente haben: Campingartikel, Fahrräder, Mofas und Zubehör, Teppiche (ohne Teppichböden und sonstige Bodenbeläge) sowie Tiere und Zoobedarf.*

*Die nicht-innenstadtrelevanten Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen durch ihre Großflächigkeit aus, wie beispielsweise Badeinrichtungen, Bau- und Heimwerkerartikel, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Büromöbel, Campingartikel, Düngemittel, Dünger, Eisenwaren, Elektrogroßgeräte (Weiße Ware), Elektroinstallation, Elektrowerkzeuge, Erde, Fahrräder, Farben, Fliesen, Freilandpflanzen, Gartengeräte, Gartenhäuser, Getränke (Kisten), Gitter, Herde und Öfen, Holz, Installationsmaterial, Jalousien, Autoteile und -zubehör, Lacke, Lampen, Malerzubehör, Markisen, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Naturhölzer, Pflanzengefäße, Rasenmäher, Reifen, Rollläden, Rollos, Sämereien, Sanitärerzeugnisse, Tapeten, Torf, Werkzeuge, Zäune, Zimmerpflanzen.*

*Die letztgenannten Sortimente sind der Ostseite der Koblenzer Straße vorbehalten, wo das Sondergebiet SO-1 mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt festgesetzt wird und vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Handelsbetrieben, die auf Sortimente des unmittelbaren Heimwerkerbedarfes und den in der Baubranche üblichen Bedarf sowie auf Pflanzen und Gartenartikel beschränkt sind, dient. Zur näheren Konkretisierung sind spezielle Hauptwarengruppen genannt. Dies sind Autoteile und -zubehör, Bastelbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Bodenbe-*

*läge, Campingartikel, Eisenwaren, Elektrogeräte, Fahrräder und Zubehör, Farben, Fliesen, Gartengeräte, Heimtierbedarf, Holz und Holzelemente, Kleinmöbel, Leuchten, Maschinen, Mitnahmemöbel, Pflanzen, Sämereien, Sanitärinstallation, Tapeten, Werkzeuge.*

*Teil der Festsetzung über die Art der Nutzung ist auch eine Verbindung mit der Geschossfläche, die zwischen 7.500 und 15.000 m<sup>2</sup> betragen muss. Damit soll gewährleistet werden, dass keine kleinteiligen Läden, sondern nur einer – theoretisch und rechnerisch denkbar auch zwei – Baumärkte errichtet werden. Dem wachsenden Bedarf nach dem Verkauf von so genannten Randsortimenten soll gleichfalls Rechnung getragen werden. Hier wurde als Anhaltswert 10 Prozent der Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 m<sup>2</sup> genommen. Dieser Wert resultiert aus der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Nicht-Sondergebieten, bei denen eine Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und daraus resultierender Verkaufsfläche von etwa 800 m<sup>2</sup> möglich sind.*

*Das bestehende so genannte „Reifencenter“ wird aufgrund seiner dem Baumarkt ähnlichen Nutzung in das SO-1 einbezogen und mit einer Zulässigkeit von Sortimenten des Kraftfahrzeugbedarfs, insbesondere Autoteile und –zubehör sowie damit zusammenhängendem Service, Montage und vergleichbaren Dienstleistungen versehen.*

*Dem konkreten Wunsch auf temporäre Erweiterungen des Baumarktes, insbesondere saisonal bedingte Artikel, wurde durch die Festsetzung des SO-1a Rechnung getragen. Hier können Lager-, Abstell-, Auf- und/oder Ausstellungsplätze eingerichtet werden sowie Gebäude, die nur für eine begrenzte Zeit errichtet werden sollen – im Allgemeinen als Zelt. In der Summe ist diese Fläche auf maximal 2.500 m<sup>2</sup> beschränkt. Auch Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind, können bis zur so genannten Vermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> angesiedelt werden.*

*Nach wie vor separiert ist die Nutzung des SO-2 als Sondergebiet, das vorwiegend der Unterbringung von Tankstellen und Autowaschanlagen dient. Die bestehende Autowaschanlage ist zwar nicht in diesem Sondergebiet gelegen, sondern im angrenzenden Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 17. Der Bebauungsplan sieht aber eine allgemein gültige Zulässigkeit vor und ermöglicht durch Ausnahmen hier ebenfalls die Errichtung kleinerer Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten ohne zentrenbildendem Charakter bis zu einer Geschossfläche von 250 m<sup>2</sup>. Auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind zulässig. Bewusst teilt sich dieses Sondergebiet vom übrigen Baumarktgelände ab, da eine Ausdehnung der Einzelhandelsnutzung des Baumarktes auf diese – unmittelbar in der Koblenzer Straße und gegenüber dem SO-3 gelegenen Bereich – städtebaulich nicht erwünscht ist.*

*Es ist allgemein anerkannt, dass zentrenschädlicher Einzelhandel durch Bebauungsplanung grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Zur Steuerung ihrer Städtebaupolitik darf eine Gemeinde eine Sortimentsdifferenzierung vornehmen und damit eine „Städtebaupolitik“ betreiben, die den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Gemeinde entspricht.*

*Während die Nutzungen der Sondergebiete SO-1 und SO-2 durch den bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 17 im weitesten Sinne möglich waren, liegt der Schwerpunkt der durch den Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 ermöglichten neuen Nutzungen auf der Westseite der Koblenzer Straße. Hier sind es die Handels- und Discountbetriebe, die mit ihrer Geschossfläche über der Vermutungsgrenze*

von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche liegen und damit in einem Gewerbegebiet nicht mehr zulässig sind.

Differenziert werden Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren, die je nach Sortiment zwischen 500 und 2.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweisen dürfen. Der Mindestwert soll garantieren, dass eine großflächige Nutzung im Stil der modernen Discounter entsteht bzw. erhalten bleibt – und sich damit auch die Zahl der Betriebe in absehbaren Grenzen hält. Eine kleinteilige Entwicklung käme einer innenstädtischen Nutzung zu nahe und soll damit ausgeschlossen werden.

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern und Lagerplätzen, öffentlichen Betrieben und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ist ebenfalls gegeben. Auch Anlagen für sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sollen nicht ausgeschlossen werden. Diese Anlagen sind städtebaulich durchaus vertretbar, wenn sie auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung nicht in die konkreten Konzepte passen.

An dem Bestand des Mischgebietes soll sich durch den Bebauungsplan grundsätzlich nichts ändern. Ein Einpassen in den Katalog der Baunutzungsverordnung ist allerdings erforderlich, sodass das nach § 6 BauNVO formulierte Mischgebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässt. Angesichts der Tatsache, dass das Gebiet von Flächen umschlossen wird, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, sind auch im Mischgebiet konsequenterweise bis zur Vermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die auf Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind. Bewusst ausgeschlossen sind Tankstellen und Vergnügungsstätten, die dem städtebaulichen Gesamtkonzept abträglich sind.

Weitere Ausführungen zur Planungskonzeption nach der Art der Nutzung finden sich im Kapitel 2.6 auf Seite 54.

## **2.9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Über die Instrumente Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl und Zahl der Vollgeschosse wurden für die einzelnen Baugebiete Höchstgrenzen festgesetzt. Grundsätzlich wurde versucht, den Rahmen möglichst groß zu halten, um den Spielraum und auch die wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke nicht einzuschränken. Dies schließt jedoch nicht aus, dass durch den Bebauungsplan und seinen gesetzten Grenzen Vorhaben planerisch angepasst und auch eingeschränkt werden müssen.

Die gewählten Baumassenzahlen in den Sondergebieten und eine Geschossflächenzahl von 1,5 im Mischgebiet sollten jedoch allen Belangen gerecht werden. Dabei wurden auch die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten, da das kleine Gebiet bereits die Anforderungen des § 17 Abs. 3 erfüllt und die Überschreitungen auszugleichen sind. Dies insbesondere daher, weil einer übermäßigen Verdichtung des Mischgebietes durch seine geringe Fläche Grenzen gesetzt sind und die angrenzenden Bahnflächen einen mehr als ausreichenden Ausgleich im Verhältnis überbaubarer zu nicht überbaubarer Fläche bieten. Die Gesamtheit der städtebaulichen Gründe, die für den Nutzungswandel der Koblenzer Straße angesetzt wurden, gestatten auch in Zukunft eine großflächige – und dem vorhandenen Charakter angepasste – dreigeschossige Bebauung im Mischgebiet. Dies nicht zuletzt,

*weil auch hier eine beschränkte Einzelhandels- und/oder Gewerbenutzung mit zugehörigen Wohngeschossen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen ist. Damit ist dieses Mischgebiet zum Teil vergleichbar mit einem Besonderen Wohngebiet nach § 4a BauNVO, dem § 17 als Obergrenze der Geschossflächenzahl einen Wert von 1,6 gestattet.*

*Selbstverständlich gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung über die Anrechenbarkeit von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Eine zusätzliche Vergünstigung wurde durch die Möglichkeit geschaffen, dass die zulässige Grundfläche durch diese Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden darf, wobei der Gesetzestext von der dort vorgesehenen Obergrenze von 0,8 auf 0,9 angehoben wurde und weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können.*

### **2.9.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

*In allen Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.*

*Keinen herausragenden gestalterischen Spielraum sieht der Bebauungsplan in dieser Festsetzung. Es wurde auf eine größtmögliche Ausdehnung geachtet, die insbesondere westlich der Koblenzer Straße einen fast uneingeschränkten Spielraum erlaubt. Grenzen dieses Spielraumes ergeben sich lediglich durch einen einzuhaltenen Abstand von drei Metern zur Koblenzer Straße sowie einen Abstand von fünf Meter zu den angrenzenden Bahnanlagen im Westen. Damit sind dort auch alle Möglichkeiten der Errichtung von Gebäuden gegeben.*

*Überlegungen, den Straßenraum durch die Errichtung von Gebäuden an unmittelbarer Grenze zu fassen, wurden wieder verworfen. In der Abwägung mussten auch die durchaus nachvollziehbaren Überlegungen der Einzelhändler einbezogen werden, die ihre Gebäude im Allgemeinen von der Straße abrücken und das Parkplatzangebot deutlich sichtbar in den Vordergrund stellen. Vorteil hiervon ist auch, dass die Anlieferung der Märkte damit von der Straße wegrückt. In Anbetracht der beiden bereits errichteten Discounter, die bis zu vierzig Meter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet wurden, sollten auch zukünftige Gebäude den maximalen Spielraum erhalten.*

*Die Baugrenzen im SO-1 orientieren sich ebenfalls am Bestand und dem früheren Bebauungsplan Nr. 17, welche den bestehenden Parkplatz des Baumarktes von baulichen Nutzungen freihalten. Ungeachtet der Tatsache, dass auch künftig ausreichend Parkplätze für den Baumarkt bestehen bleiben müssen, ist diese Festsetzung der überbaubaren Flächen Teil der städtebaulichen Gestaltung, wie sich das Gesamtgelände in seiner baulichen Ausformung darstellt. Insbesondere mit Blick von der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße und dem Zusammenspiel mit den bestehenden baulichen Anlagen auf dem Gelände des Drahtwerkes, ist dieser „Einschnitt“ vertretbar.*

*Um Härten auszuschließen und gegenüber unvorhersehbaren Einzelfällen Lösungsmöglichkeiten offerieren zu können, wurde eine Ausnahmeregelung getroffen, nach der eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu drei Meter als Ausnahme zugelassen werden kann. Da eine zweite Bestimmung regelt, dass Überschreitun-*

*gen einen Mindestabstand von fünf Meter zu öffentlichen Flächen eingehalten werden müssen, schließt dies Überschreitungen im Straßenbereich aus.*

*Anwendungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im rückwärtigen Bereich, wobei es sich hier meist um spätere Erweiterungen und Anbauten bestehender Gebäude handeln dürfte. Die Überschreitungsregelung ist als Ausnahme nicht dahingehend anzuwenden, dass sie bereits bei der erstmaligen Errichtung des Gebäudes uneingeschränkt in Anspruch genommen werden kann, insbesondere dann nicht, wenn die ohnehin zur Verfügung stehende überbaubare Fläche noch nicht ausgenutzt wird. Da die Festsetzung der überbaubaren Flächen aber kein Instrument zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung ist, ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen nicht ausgeschlossen, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nicht vollends ausgeschöpft werden kann. Dies ist im Einzelfall unter Beachtung der Ausnahmetatbestände zu prüfen.*

#### **2.9.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

*Eine Einschränkung über Art und Maß der Nebenanlagen trifft der Bebauungsplan nicht. Gerade in Gewerbe- und Sondergebieten sollen Nebenanlagen jeglicher Art möglich sein, zum Teil auch außerhalb der überbaubaren Flächen. Grenzen sind allerdings entlang der Straßenräume gesetzt, wo sowohl Garagen als auch Nebenanlagen einen Mindestabstand von einem halben Meter einhalten müssen. Dies entspricht in etwa dem Abstand, den auch die bestehende Waschstraße (außerhalb des Bebauungsplanes) einhält. Auch hier wird deutlich, dass ein solcher Abstand – beispielsweise als Grünfläche genutzt – dem Straßenbild nicht abträglich ist.*

*Dass auch Stellplätze einen solchen Mindestabstand einhalten müssen, liegt daran, dass der Bebauungsplan mit allen ihm zur Verfügung stehenden Mitteln die unmittelbare Zufahrt von Stellplätzen von der Erschließungsstraße aus verbieten muss. Der hierbei entstehende Ein- und Ausfahrtsverkehr würde zu nicht vertretbaren Verkehrsbehinderungen und –gefährdungen führen. Die Errichtung von Stellplätzen ohne diesen Mindestabstand kann daher nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn die Zufahrt von der öffentlichen Fläche aus durch eine Einfriedung unmöglich gemacht wird.*

*Diese Überlegungen gehen damit einher, dass im Sondergebiet SO-3 die Summe der Einfahrtbereiche auf maximal ein Fünftel der Straßenfrontlänge des Baugrundstücks beschränkt ist. Im SO-1 erübrigt sich eine solche Festsetzung, da Ein- und Ausfahrtsbereiche im Bestand bereits jetzt gekennzeichnet wurden.*

*Für die Errichtung von Versorgungsanlagen sollen aus Zweckmäßigkeitserwägungen keine Einschränkungen im Bebauungsplan bestehen. Sie sind als Ausnahme im Grunde überall zulässig.*

#### **2.9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

*In dem aus den gewerblichen Bauflächen entwickelten Mischgebiet, ist auch weiterhin die Errichtung von Wohnungen zulässig. Die Mischnutzung eines Mischgebietes lässt sich allerdings sehr beschränkt steuern, insbesondere was den Anteil von Wohnen und Gewerbe betrifft, die im Grunde gleichberechtigt nebeneinander stehen.*



*Um ein Ausuferen in eine intensive Wohnnutzung einzuschränken, wurde eine Festsetzung über die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden getroffen, diese beläuft sich auf vier. Dies sollte dem Bestand und möglichen Erweiterungen durchaus gerecht werden, aber verhindern, dass neue Gebäude mit Miet- oder Eigentumswohnungen geschaffen werden; solche sind in dem unmittelbaren Umfeld der gewerblichen und sonderbaulichen Nutzungen weder aus städtebaulichen noch aus immissionsrechtlichen Gründen erwünscht.*

### **2.9.6 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

*Wie bereits zuvor erläutert, ist es ein besonderes Anliegen des Bebauungsplanes, die Zufahrtsbereiche im SO-3 zu beschränken und die Zufahrt zu unmittelbar von der Erschließungsstraße ausgehenden Stellplätzen unmöglich zu machen. Hierzu dienen die getroffenen Festsetzungen als auch die gesondert festgesetzten Einfahrtbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten. Aufgrund des Bestandes werden im Mischgebiet keine weitergehenden Festsetzungen getroffen.*

*Nach wie vor unzulässig bleiben auch Zufahrten von der Industriestraße zum Baumarktgelände, mit Ausnahme der künftig nur für den Andienungsverkehr vorgesehenen Einfahrt. Verbunden wird dies mit der Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Einmündungsbereich mit der Koblenzer Straße, wo der Bebauungsplan eine entsprechende Fläche vorsieht.*

*In der Beratung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde in den städtischen Gremien immer wieder dafür plädiert, die verkehrsmäßig kritische Zufahrtssituation des „alten Aldi“ auf die Koblenzer Straße zu schließen. Im leichten Innenkurvenbereich gelegen, hatte diese Unübersichtlichkeit von jeher zu Problemen geführt. Insoweit war es ein politisches Anliegen, mit der Festsetzung einer neuen Nutzung zu erreichen, dass künftig über diese Zufahrt kein Verkehr mehr fließt; unter anderem war dies auch ein Argument dagegen, die Fläche des früheren Discountmarktes auch künftig mit einer solchen Nutzung zu belegen. Unter dieser Prämisse hat der Bebauungsplan für das Gelände des Sondergebietes SO-1 definitiv von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den „Anschluss der Flächen an die Verkehrsflächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zu regeln und über die Zeichen 6.4. der Planzeichenverordnung (PlanzV'90) Ein- und Ausfahrten bzw. deren Verbote zeichnerisch festzulegen.*

### **2.9.7 Private Grünflächen**

*Mit der Festsetzung privater Grünflächen geht der Bebauungsplan im Grunde sehr sparsam um. Die vorgesehenen Grünstreifen entlang der Industriestraße und Christian-Sebastian-Schmidt-Straße entstammen noch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 und wurden von dort aus übernommen, wenn auch geringfügig verkleinert.*

*Die wesentlichste Aussage dieser Grünflächen liegt in dem damit verbundenen Zufahrtsverbot von diesen Straßen zum Sondergebiet. Eine gewisse Bepflanzung ist ebenfalls vorgeschrieben. Als Ausnahme sind auch Zugänge möglich, wenn ein zweifacher Ausgleich der verlorenen Pflanzfläche geschaffen wird und die Geschlossenheit der Eingrünung gewährleistet bleibt. Eine Ausnahmeregelung aus*

*dem früheren Bebauungsplan, die eine „unumgängliche Erschließung“ ohne weitergehenden Ausgleich erlaubt, ist aus Gründen der Rechtssicherheit und Bestandswahrung übernommen worden.*

*Damit Einfriedungen nicht den Charakter der Grünfläche zerstören, sind sie nur in transparenter Form zulässig. Ein Sockel (Fundament) bis zu einer Höhe von 25 cm ist erlaubt.*

### **2.9.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

*In der zeichnerischen Darstellung deutlich erkennbar sind zwei getrennte Leitungsrechte.*

*Innerhalb der ersten Fläche ist eine von der Koblenzer Straße nach Südost bis zum Baugebiet mit der Bezeichnung B (des Bebauungsplanes Nr. 17 – Christian-Sebastian-Schmidt-Straße / Im Machert / Koblenzer Straße / Im Mittelgesetz) verlaufende Fahrgasse freizuhalten, die eine Mindestbreite von 5,50 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 Mindestdurchfahrthöhe (lichte Höhe) von 4,50 m freizuhalten.*

*Diese Vorgabe entstammt den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 und muss auch weiterhin gewährleisten, dass das im verbleibenden Teilstück dieses Bebauungsplanes festgesetzte Baugebiet mit der Bezeichnung B über das Sondergebiet SO-1 erschlossen bleibt.*

*Ein zweites Leitungsrecht zugunsten der Wirtschaftsbetriebe – WBL (Eigenbetrieb der Stadt Lahnstein) kreuzt in zweifacher Richtung das Sondergebiet SO-3. Es handelt sich um bestehende Abwasserleitungen, die nicht verlegt werden können, aber unter bestimmten Auflagen durchaus zu überbauen sind, wie es die Errichtung des südlichen Discountmarktes bereits gezeigt hat. Aus diesen Gründen brauchte das Leitungsrecht auch nicht von den überbaubaren Flächen ausgespart zu werden.*

### **2.9.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

*Für die Wohngebäude im Mischgebiet galt es aufgrund ihrer Lage zu den beiden angrenzenden Bahnstrecken hin, gesonderte Festsetzungen zu treffen. Zwar ist das Gelände bereits gänzlich baulich überstellt, allerdings ist – wie angrenzende Vorhaben es gezeigt haben – nicht auszuschließen, dass durch Abriss auch ein Neubau von Wohnungen durchgeführt werden kann.*

*Es ist daher Aufgabe des Bebauungsplanes, auf die Lärmproblematik hinzuweisen und die entsprechenden Vorsorgemaßnahmen zu benennen. So müssen Wohngebäude einen ihrer Lage entsprechenden Schallschutz nachweisen.*

*Zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist daher an den bahnzugewandten Fassaden für alle Außenbauteile ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'_w$  nach der DIN 4109 Teil 6 (Mindest-Luftschalldämmung von Außenbauteilen) zu bemessen und einzuhalten.*

*Schlafräume dürfen in den bahnzugewandten Fassaden der Bebauung keine notwendigen Fenster aufweisen, sofern nicht durch andere Maßnahmen die Orientie-*

*rungswerte eingehalten werden, da nur bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Schallschutz gegeben ist.*

*Gesonderte Anforderungen an Bürogebäude im Mischgebiet als auch in dem südlich angrenzenden Sondergebiet haben sich als nicht erforderlich herausgestellt. Es ist davon auszugehen, dass in den Büroräumen nur am Tage gearbeitet wird und dort ein 10 db(A) höherer Richtwert keine Probleme bereitet. Im Übrigen sind die Anforderungen des Energieeinsparungsgesetzes an Außenbauteile inzwischen so hoch, dass sie diese Lärmschutzauflagen mit erfüllen können.*

*Da der Bebauungsplan nicht in den Bestand eingreift, können Festsetzungen über die so genannten „Außenwohnbereiche“ nur bei Neuvorhaben wirken. In Anbetracht der Tatsache, dass gegenüber der Bahnstrecke keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Wände und Wälle vorhanden und geplant sind, müssen Außenwohnbereiche nach dieser Orientierung für unzulässig erklärt werden. Ausnahmen gelten nur dann, wenn durch bauliche Maßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte nachgewiesen werden kann.*

#### **2.9.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*Wie bereits in der landespflegerischen Abwägung dargelegt, soll sich der Umfang der landespflegerischen Maßnahme aufgrund der lokalen Rahmenbedingungen auf ein Minimum beschränken.*

*So betreffen die Aussagen insbesondere die kleinen privaten Grünflächen in der Industriestraße und der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße und haben ihren Schwerpunkt insbesondere darin, Stellplatzanlagen hinreichend durch Baumpflanzungen zu begrünen.*

*Eine Festsetzung über Dachflächenbegrünungen wurde dem früheren Bebauungsplan Nr. 17 entnommen und soll weiterhin gültig bleiben. Gleiches gilt für die Begrünung von Fassaden, die nicht durch Fenster oder Versätze in der Gebäudefront gliedert sind.*

*Da die genehmigten Vorhaben aus dem früheren Bebauungsplan Nr. 17 diese Auflagen erfüllen mussten, sollen sie auch künftig erhalten bleiben.*

#### **2.9.11 Örtliche Bauvorschriften**

*Die örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung gliedern sich in die Rubriken äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, äußere Gestaltung von Werbeanlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.*

*Gestalterische Festsetzungen über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen werden über die Höhe von Wand und Gebäude separat getroffen.*

*Auch hier soll dem Tenor des Gesamtplanes, einen möglichst großen Spielraum für die Bauvorhaben anzubieten, treu geblieben werden. So werden in den Sondergebieten östlich der Koblenzer Straße nur Gebäudehöhen von 14 bzw. 10 m als Maximum festgesetzt, im Sondergebiet westlich der Koblenzer Straße sowie dem angrenzenden Mischgebiet Werte von 10 bzw. 12 m.*

*Die Festsetzung beschränkt das Maß der Wandhöhe auf drei Viertel der Länge der Traufseite, das heißt, auf die Länge eines Viertels sind auch höhere Werte zulässig – bis hin zur festgesetzten Gebäudehöhe.*

*Weitergehende Festsetzungen über die Gestaltung der Fassaden beziehen sich nur auf die Sondergebiete und werden in Wahrung der bestehenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 17 übernommen.*

*Es handelt sich hier um Aussagen zur Fassadengliederung und zur Gestaltung der Außenwände; letztere sind bewusst nur in weiß oder aus weiß durch Abtönen gewonnenen blassen Farben für zulässig erklärt worden. Mit diesen Festsetzungen wurden bisher gute Erfahrungen gemacht und passable Ergebnisse erzielt, sowohl in dem früheren Bebauungsplan Nr. 17 als auch in dem daraus abgeleiteten Bebauungsplan Nr. 29. In Wahrung einer einheitlichen Schiene innerhalb der Gewerbegebiete in der Stadt sollen diese Festsetzungen erhalten bleiben.*

*Gleiches gilt für die äußere Gestaltung von Werbeanlagen, die in diesem Gebiet besonders sensibel gehandhabt werden soll. Schon der Bebauungsplan Nr. 17 hatte Restriktionen, die zugegebenermaßen über gängige Standards in Gewerbegebieten hinausgehen. Sowohl er als auch sein Teilnachfolger Nr. 17Ä2/39 bewegen sich allerdings nicht in einem Gewerbegebiet klassischer Prägung, sondern in einem von Strukturwandel und Branchen geprägten Gebiet, das von drei Seiten mit Wohnbebauung umschlossen ist. Gestalterische Auflagen – gerade hinsichtlich ihrer Größe – sind daher mehr als angebracht, was insbesondere eine massierte Erdrückung durch Werbeanlagen ausschließen soll.*

*Gerade auch Lichtwerbung mit wechselndem oder bewegtem und laufendem Licht ist daher definitiv ausgeschlossen. Damit auch die Höhe in diesem Rahmen bleibt, sind die Festsetzungen zusätzlich mit einem Verbot von Aufschüttungen für Werbeanlagen untermauert.*

*Nach allen Festsetzungen über die Gebäude sind abschließend die Höhen der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen geregelt. Sie sollen überschaubar bleiben und daher auf eine Höhe von 1,50 m beschränkt werden. Lediglich in transparenter Form sind Einfriedungen darüber hinaus bis zu einer Höhe von zwei Meter erlaubt. Als Definition hierfür wurde festgelegt, dass mindestens vier Fünftel der Ansichtsfläche „durchsehbar“ sein müssen.*

### 3 Stichwortverzeichnis

#### A

Abwägung · 30, 32, 33, 35, 36, 60, 69, 70, 71,  
72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 87, 91  
Adolfstraße · 42  
Altlast · 73, 78  
An der grünen Bank · 54  
Anpflanzungen · 21, 70  
Art der baulichen Nutzung · 8, 83  
Artenlisten · 15, 16, 24, 68  
Aufschüttungen · 19, 92  
Aufstellungsbeschluss · 32, 34  
Ausgleich · 14, 69, 70, 71, 83, 86, 89  
Autowaschanlagen · 9, 85

#### B

Bahnanlagen · 22, 79  
Bahnhof · 29, 30, 82  
Bahnhofstraße · 42  
Baugesetzbuch · 6, 8, 48  
Baugrenze · 13, 18, 87  
Baumarkt · 29, 32, 40, 42, 44, 55, 56, 57, 58,  
59, 63, 73, 83, 85, 87, 89  
Baunutzungsverordnung · 6, 9, 10, 38, 60, 84,  
86, 87  
Bauvorschriften · 12, 18, 91  
Begründung · 7, 28  
Beteiligung der Bürger · 30, 32, 34, 74  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ·  
34  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes · 11, 86  
Biotop · 62, 64, 65, 66  
Bodenpotenzial · 62  
Brückenstraße · 40  
Bundes-Immissionsschutzgesetz · 6, 16, 37,  
79  
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und  
Wohnungswesen · 38, 44, 45, 47  
Bundesnaturschutzgesetz · 6  
Bundesverwaltungsgericht · 69, 70  
Bürgermeisterin · 26, 96  
Burgstraße · 40, 42, 50

#### C

Christian-Sebastian-Schmidt-Straße · 14, 29,  
57, 61, 72, 87, 89, 91

#### D

Deutsche Bahn · 15, 22, 35, 36, 78  
Deutsche Telekom · 35, 36  
Discounter · 9, 29, 32, 40, 41, 42, 43, 44, 46,  
52, 53, 54, 63, 65, 67, 80, 83, 85, 87, 89, 90

#### E

Einfriedungen · 13, 14, 18, 20, 88, 90, 91, 92  
Eingriff · 63, 70, 71  
Eingriffsregelung · 70  
Einzelhandelsbetriebe · 8, 9, 10, 11, 31, 37,  
38, 47, 56, 60, 80, 85, 86  
Energieversorgung Mittelrhein · 34, 36  
Entlastungsstraße · 44, 74

#### F

Fauna · 64, 66  
Flächennutzungsplan · 29, 31, 32, 33, 56, 60,  
75, 76, 80, 83, 84  
Flora · 66  
Friedrichsseggen · 41  
Fußgängerzone · 40, 42, 49

#### G

Garagen · 13, 87, 88  
Gartenbaubetriebe · 11  
Gebäudehöhe · 12, 18, 19, 91, 92  
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht · 16, 90  
Gemeindeordnung · 6  
Geologie · 62  
Geschäfts- und Bürogebäude · 11, 86  
Geschossfläche · 8, 9, 10, 11, 12, 13, 37, 38,  
39, 59, 60, 76, 80, 81, 83, 85, 86  
Geschossflächenzahl · 12, 86  
Gewerbebetriebe · 9, 10, 11, 86  
Gewerbegebiet · 40, 55, 59, 60, 69, 77, 80, 85,  
86, 92  
Gewerbepark · 42  
Grundfläche · 9, 10, 12, 13, 15, 18  
Grundflächenzahl · 12, 13, 15, 86

---

**H**

Handwerkskammer · 34, 36  
 Hermsdorfer Straße · 42, 72  
 Hochstraße · 42  
 Horchheim · 41, 43, 61

---

**I**

Im Machert · 29, 30, 34, 82  
 Im Mittelgesetz · 54  
 Industrie- und Handelskammer · 35, 36, 77  
 Industriestraße · 14, 29, 34, 43, 57, 61, 65, 82,  
 89, 91  
 Initiative City 21 · 45

---

**K**

Katasteramt · 34, 36  
 Koblenz · 30, 41, 42, 43, 47, 48, 54, 60, 61, 75  
 Koblenzer Straße · 14, 16, 29, 30, 31, 34, 40,  
 42, 43, 52, 53, 54, 56, 57, 59, 60, 61, 63, 65,  
 67, 72, 75, 76, 80, 82, 84, 85, 86, 89, 90, 91  
 Kölner Straße · 43, 61, 82  
 Kreisverwaltung · 32, 34, 36

---

**L**

Landesamt für Denkmalpflege · 35, 36  
 Landesamt für Vermessung und  
 Geobasisinformation · 35  
 Landesbauordnung · 6, 12, 18, 72, 91  
 Landesentwicklungsprogramm · 30, 66  
 Landespflegegesetz · 6  
 Landespflegerischer Planungsbeitrag · 7, 61,  
 68, 69, 70, 71, 82  
 Landesplanerische Stellungnahme · 32  
 Landesplanungsgesetz · 6, 32  
 Landeswassergesetz · 6  
 Landschaftsbild · 37, 65, 67, 71  
 Landschaftsplan · 66  
 Lokalklima · 63

---

**M**

Marienstraße · 30, 82  
 Maß der baulichen Nutzung · 12, 57, 58, 86,  
 88  
 Mischgebiet · 10, 14, 16, 17, 55, 59, 69, 79,  
 84, 86, 88, 89, 90, 91  
 Mittelzentrum · 30, 40, 48, 53, 82

Mülheim-Kärlich · 47

---

**N**

Naturschutz · 6, 48, 61, 66  
 Nebenanlagen · 13, 14, 87, 88  
 Neuwied · 47, 48, 60, 75  
 Niederlahnstein · 29, 40, 41, 42, 43, 49, 52,  
 53, 54, 61

---

**O**

Oberbürgermeister · 26, 33, 37, 48  
 Oberlahnstein · 40, 41, 42, 44, 50, 51, 54  
 Oberverwaltungsgericht · 71  
 Öffentliche Auslegung · 33, 35  
 ÖPNV · 45, 51

---

**P**

Parkplatz · 73, 87  
 Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald  
 · 9, 10, 35, 36, 47, 84  
 Planzeichenverordnung · 6, 7  
 Planzeichnung · 7, 13, 14, 16, 26, 87  
 Private Grünfläche · 12, 13, 14, 15, 89

---

**R**

Randsortimente · 8, 57, 58, 59, 83, 85  
 Raumordnungsgesetz · 6, 48  
 Regionaler Raumordnungsplan · 30, 31, 40  
 Rhein-Lahn-Kreis · 32, 34, 36, 49  
 Rhein-Lahn-Kurier · 26, 30, 32, 33, 34, 35, 37

---

**S**

Satzungsbeschluss · 37  
 Schall-/Lärmschutz · 16, 17, 79, 90, 91  
 Schalldämmmaß · 16, 90  
 Schank- und Speisewirtschaften · 11, 86  
 SGD Nord · 31, 33, 34, 35, 36, 78  
 Sondergebiet · 8, 9, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 55  
 Sortimenten · 8, 9, 10, 11, 38, 42, 46, 53, 54,  
 57, 58, 59, 75, 81, 83, 84, 85, 86  
 Stadtplaner · 96  
 Stadtrat · 29, 30, 32, 33, 34, 35, 37, 57, 59, 60,  
 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 83  
 Stadtverwaltung Koblenz · 34, 36  
 Stellplatzanlagen · 15, 73, 91

Stellplätze · 13, 15, 19, 69, 73, 88  
Straßen- und Verkehrsamt · 35, 36, 76  
Süwag Energie AG · 35, 36, 79

---

*T*

Tankstellen · 9, 11, 56, 59, 73, 74, 77, 85, 86  
Textliche Festsetzungen · 6, 7, 26, 37

---

*U*

Überbaubare Grundstücksflächen · 13, 16, 57,  
87, 88, 90  
Untere Landesplanungsbehörde · 32

---

*V*

Vegetation · 64  
Vergnügungsstätten · 11, 86  
Verkehrsbelastung · 43, 49, 80

Verkehrsfläche · 79  
Vermutungsregel · 38  
Versorgungsanlagen · 21, 88  
Vollgeschoss · 12, 86

---

*W*

Wandhöhe · 18, 92  
Warenhaus · 40, 41, 42, 43, 44, 49  
Wasserhaushaltsgesetz · 6  
Werbeanlagen · 14, 19, 91, 92  
Wirtschaftsbetriebe · 16, 90  
Wohngebäude · 11, 16, 79, 90

---

*Z*

Zahl der Wohnungen · 14, 88  
Zentrenkonzept · 48, 49, 51, 52, 54, 60, 75  
Zielvorstellungen · 66, 67, 69

#### 4 Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

**BEARBEITET:**

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN  
BAUAMT - STADTPLANUNG

gez. Winfried Hoß

.....  
LAHNSTEIN, 26. APRIL 2004 / 29. MÄRZ 2005  
WINFRIED HOSS - STADTPLANER

**ANERKANNT:**

gez. Gabriele Laschet-Einig

.....  
LAHNSTEIN, 29. MÄRZ 2005  
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN