

Bebauungsplan Nr. 242, "Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße „Im Acker“ und der DB Strecke Koblenz- Mayen", Änderung Nr. 3

Zusammenfassung der bis zum 14.02.2018 eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.2017 bis 19.01.2018 sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlage zur BV/ 0122/2018

Inhaltsverzeichnis

I	Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen.....	2
II	Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	3
A)	Öffentlichkeit	3
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	3
a)	Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung.....	3
b)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung	4
III	Abwägungsrelevante Stellungnahmen.....	9
A)	Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung	9
	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung	10
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	32
	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung	33

BP Nr. 242: „Gewerbegebiet
zwischen der B 258, der
Straße „Im Acker“ und der
DB Strecke Koblenz- May-
en“, Änderung Nr. 3
Anlage zur BV/0122/2018

Ausschuss für Allgemeine Bau-
und Liegenschaftsverwaltung
Sitzung am 27.02.2018 TOP

Würdigung der Stellungnahme
2

I Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen

- 1. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie/
Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 07.12.2017**
- 2. Stadtwerke Koblenz GmbH, Postfach 20 13 34, 56013 Koblenz, Schreiben vom
08.12.2017**
- 3. Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, Schreiben vom 14.12.2017**
- 4. Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement, Ge-
schäftsstelle des Umlegungsausschusses, Bahnhofstr. 47, 56068 Koblenz, Schreiben
vom 14.12.2017**
- 5. Stadtverwaltung Koblenz, Eigenbetrieb Stadtentwässerung, Bahnhofstr. 47, 56068
Koblenz, Schreiben vom 18.12.2017**
- 6. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Hofstr. 257a, 56077 Koblenz,
Schreiben vom 04.01.2018**
- 7. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstr. 80-82, 56068 Koblenz,
Schreiben vom 11.01.2018**
- 8. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 15.01.2018**
- 9. Landesbetrieb Mobilität Cochem- Koblenz, Ravenéstr. 50, 56812 Cochem, Schreiben
vom 15.01.2018**

Die Auflistung der Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genom-
men.

II Stellungnahmen zur Kenntnisnahme

A) Öffentlichkeit

Keine

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz, Schreiben vom 06.12.2017 (Seite 4 ff.)**
2. **Industrie- und Handelskammer Koblenz, Postfach 20 08 62, 56008 Koblenz, Schreiben vom 18.01.2018 (Seite 6 ff.)**

a) **Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung abgelehnt
beschlossen

BP Nr. 242: „Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße „Im Acker“ und der DB Strecke Koblenz- Mayen“, Änderung Nr. 3
Anlage zur BV/0122/2018

Ausschuss für Allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung
Sitzung am 27.02.2018 TOP

Würdigung der Stellungnahme
4

b) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz, Schreiben vom 06.12.2017</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Die Zuständigkeit des Kampfmittelräumdienstes RLP ist auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt.</p> <p>Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund kann der KMRD mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) nicht bearbeiten. (Mit „Abwehr konkreter Gefahren“ ist in der Regel die Entschärfung / Sprengung / endgültige Beseitigung gefundener Kampfmittel gemeint.)</p>	Der Bebauungsplan ändert lediglich die zulässige Gebäudehöhe in einem bereits seit vielen Jahren bebauten Bereich. Insofern werden keine neuen Bauflächen geschaffen. Das Antreffen von Kampfmitteln kann zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden, jedoch ist unter Berücksichtigung der bisherigen intensiven baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht davon auszugehen. Der Hinweis auf die Möglichkeit eines Vorkommens von Kampfmitteln und der Empfehlung zur Beauftragung einer geeigneten Fachfirma ist in den Hinweisen der Textfestsetzungen des Bebauungs-

BP Nr. 242: „Gewerbegebiet
zwischen der B 258, der
Straße „Im Acker“ und der
DB Strecke Koblenz- May-
en“, Änderung Nr. 3
Anlage zur BV/0122/2018

Ausschuss für Allgemeine Bau-
und Liegenschaftsverwaltung
Sitzung am 27.02.2018 TOP

Würdigung der Stellungnahme
5

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen verweisen wir auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens.</p> <p>Eine Adressliste mit Fachfirmen ist beigelegt.</p> <p>Diese Regelung ist seit dem 01 Juli 2014 in Kraft und gilt auch für alle zukünftigen Anfragen zu Bauvorhaben. Außerdem weisen wir darauf hin, dass der Kampfmittelräumdienst kein Träger öffentlicher Belange ist. Wir bitten um Beachtung.</p> <p>Losgelöst von der o.g. Regelung geben wir zur Kenntnis, dass das gesamte Gebiet der Stadt Koblenz mehr oder weniger stark bombardiert wurde, so dass Kampfmittelfunde (insbesondere Bombenblindgänger)</p>	<p>plans enthalten.</p>

BP Nr. 242: „Gewerbegebiet
zwischen der B 258, der
Straße „Im Acker“ und der
DB Strecke Koblenz- May-
en“, Änderung Nr. 3
Anlage zur BV/0122/2018

Ausschuss für Allgemeine Bau-
und Liegenschaftsverwaltung
Sitzung am 27.02.2018 TOP

Würdigung der Stellungnahme

6

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>grundsätzlich nirgendwo auszuschließen sind. Eine Auswertung von Luftbildern würde diese Erkenntnis nicht verändern. Deshalb raten wir dazu, die Projektfläche durch eine geeignete Fachfirma absuchen zu lassen. Eine Liste uns bekannter Fachfirmen ist ebenfalls beigefügt.</p>	
2	<p>Industrie- und Handelskammer Koblenz, Postfach 20 08 62, 56008 Koblenz, Schreiben vom 18.01.2018</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Die in der vorliegenden Änderung genannten Festsetzungen zur zulässigen der Höhe der baulichen Anlagen ermöglichen eine Nutzung der gewerblichen Grundstücke durch dienstleistungs- und handlungsorientierte Unternehmen. Dadurch werden die erforderlichen Rahmenbedingungen für eine erleichterte Ansiedlung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden in dem Gewerbegebiet verbessert. Eine dadurch mögliche städtebauliche und wirtschaftsstrukturelle Aufwertung des Plangebiets durch eine hohe Nutzungsmischung wird von der IHK be-</p>	<p>Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird über die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht geändert. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist kein großflächiger Einzelhandel zulässig. Kleinflächige Betriebe, mit einer Geschossfläche unterhalb der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO von 1.200 qm, können sich theoretisch innerhalb des Gewerbegebietes ansiedeln. Hier kann allerdings im Bedarfsfall und zum gegebenen Zeitpunkt bauleitplanerisch gegengesteuert werden. Ein dringendes Planungserfordernis wird aktuell nicht</p>

BP Nr. 242: „Gewerbegebiet
zwischen der B 258, der
Straße „Im Acker“ und der
DB Strecke Koblenz- May-
en“, Änderung Nr. 3
Anlage zur BV/0122/2018

Ausschuss für Allgemeine Bau-
und Liegenschaftsverwaltung
Sitzung am 27.02.2018 TOP

Würdigung der Stellungnahme
7

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>grüßt.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Planung verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 242 vom 07.04.2014 und geben zu bedenken, dass die weitere Entwicklung nicht durch zusätzliche Flächen mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen oder einer Agglomeration mehrerer kleinerer Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten geprägt sein sollte. Dies würde dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz widersprechen und langfristig negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen zur Folge haben.</p> <p>Grundsätzlich ist dafür Sorge zu tragen, dass die Bestandsschutz- und Entwicklungsinteressen der im Plangebiet ansässigen und der von der Planung möglicherweise betroffenen Unternehmen angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>Gerne stehen wir weiterhin zur Verfügung und bitten um Berücksichti-</p>	<p>gesehen. Nicht zuletzt, da die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben im zentrenrelevanten Sektor (insb. Lebensmitteleinzelhandel) im Neubaubereich in aller Regel nicht unterhalb der Grenze von 1.200 qm Geschossfläche erfolgt und das Szenario demgemäß eher zu vernachlässigen ist.</p> <p>Zusammengefasst ist es weder städtebauliches, noch bauleitplanerisches Ziel, den Standort weiter mit Einzelhandel zu durchsetzen.</p>

BP Nr. 242: „Gewerbegebiet
zwischen der B 258, der
Straße „Im Acker“ und der
DB Strecke Koblenz- May-
en“, Änderung Nr. 3
Anlage zur BV/0122/2018

Ausschuss für Allgemeine Bau-
und Liegenschaftsverwaltung
Sitzung am 27.02.2018 TOP

Würdigung der Stellungnahme
8

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	gung unserer Position im weiteren Verfahren.	

III Abwägungsrelevante Stellungnahmen

A) Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

1. Anlieger/in der Straße „Rübenacher Straße“, Schreiben vom 02.01.2018 (Seite 10 ff.)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung
beschlossen

abgelehnt

2. Anlieger/in der Straße „Rübenacher Straße“, Schreiben vom 09.01.2018 (Seite 12 ff.)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung
beschlossen

abgelehnt

3. Anlieger/in der Straße „Trierer Straße“, Schreiben vom 14.01.2018 (Seite 26 ff.)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung
beschlossen

abgelehnt

4. Anlieger/in der Straße „Rübenacher Straße“, Schreiben vom 01.08.2017 (Seite 29 ff.)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung
beschlossen

abgelehnt

Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Anlieger/in der Straße „Rübenacher Straße“, Schreiben vom 02.01.2018</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p>
	<p>Hiermit legen wir Widerspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242, Änderung Nr. 3 ein.</p> <p>Die geplante Änderung stellt eine Einzelmaßnahme dar, sie greift nur ganz punktuell in die Entwicklung des Stadtteils Metternich ein und trägt einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung keinerlei Rechnung.</p> <p>Durch Einzelmaßnahmen wird eine Stadtentwicklung behindert und kann zukunfthemmende Fehlentwicklungen nicht verhindern.</p> <p>Als Eigentümer des Grundstücks Rübenacher Straße XX fordern wir daher ein zukunftsträchtiges Konzept durch die Umwidmung dieses Teils des Bebauungsplans vom reinen Gewerbegebiet in ein Mischge-</p>	<p>Es ist erklärtes Ziel der Planung das Gebiet durch die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäudebau attraktiver zu gestalten und so eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes zu erreichen. Dabei sollen die ansässigen Gewerbebetriebe nicht in der Ausübung ihres Betriebes beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Planung ist zukunftsorientiert, da hierdurch eine Anpassung an heutige Standards im Geschäfts-/ Büro- und Verwaltungsgebäudebau und damit an den Stand der Technik erfolgt.</p> <p>Die innerhalb des als Gewerbegebiet festgesetzten Teils des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzungen waren entweder bereits zur Zeit der Auf-</p>

BP Nr. 242: „Gewerbegebiet
zwischen der B 258, der
Straße „Im Acker“ und der
DB Strecke Koblenz- May-
en“, Änderung Nr. 3
Anlage zur BV/0122/2018

Ausschuss für Allgemeine Bau-
und Liegenschaftsverwaltung
Sitzung am 27.02.2018 TOP

Würdigung der Stellungnahme
11

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>biet. Die Entwicklungen der Vergangenheit haben bereits ein unkontrolliertes Mischgebiet mit einigen Wohnhäusern entstehen lassen.</p>	<p>stellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 242 vorhanden, oder stellen Betriebsleiterwohnungen dar, die innerhalb eines Gewerbegebietes unter bestimmten Maßgaben zulässig sind.</p> <p>Die im Umfeld des Plangebietes in den vergangenen Jahren angesiedelte Wohnbebauung befindet sich nicht innerhalb des Bebauungsplans Nr. 242 und hat planungsrechtlich auf die Entwicklung dieses Gewerbegebietes keinen Einfluss.</p> <p>Es ist auch nicht das städtebauliche Ziel, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 242 betriebsunabhängige Wohnnutzung anzusiedeln. Die gewerblichen Betriebe sollen in ihrem Bestand geschützt werden und das Gebiet insgesamt durch die Stärkung dienstleistungsorientierter Nutzungen städtebaulich aufgewertet werden. Eine Festsetzung als Mischgebiet muss eine Verdrängung der derzeit angesiedelten Gewerbebetriebe vermuten lassen, da zumindest einige der ansässigen Betriebe durch heranrückende Wohnbebauung stärkere Einschränkungen in ihren Betriebsabläufen etc. hinzunehmen hätten.</p>

BP Nr. 242: „Gewerbegebiet
zwischen der B 258, der
Straße „Im Acker“ und der
DB Strecke Koblenz- May-
en“, Änderung Nr. 3
Anlage zur BV/0122/2018

Ausschuss für Allgemeine Bau-
und Liegenschaftsverwaltung
Sitzung am 27.02.2018 TOP

Würdigung der Stellungnahme

12

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
2	<p>Anlieger/in der Straße „Rübenacher Straße“, Schreiben vom 09.01.2018</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p>
	<p>Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 242 ist, wie man sehr gut erkennen kann, wohl überlegt und wurde gut ausgearbeitet (siehe Bild 1). Die Bebauung erfolgte von allen Investoren relativ einheitlich, mit einer ansprechenden Begrünung, mit einer verantwortungsvollen verkehrstechnischen Erschließung und auch optisch in einer angenehmen Art und Weise. Wertsteigernd für die Rübenacher Straße, für Metternich und auch ein gutes Image für alle Anlieger. Bis auf wenige Ausnahmen halten sich alle Anlieger an den Bebauungsplan (siehe Bild 2 – Laderampe Norma). Alle Anlieger haben begrenzte Grundstückszufahrt und beeinflussen somit minimal den fließenden Verkehr. Nur ein Investor nutzt die gesamte Breite als Zufahrt (siehe Bild 3 – Eckhaus). In Ihren Ausführungen stellen Sie zutreffend eine homogene Bebauung fest.</p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ihre Begründung für den neuen Bebauungsplan suggeriert eine Notwendigkeit der „Umnutzung“ und entsprechende Anpassung. Eine Nutzung oder Bebauung wäre auch mit dem bisherigen Bebauungsplan möglich. Die Stadt Koblenz hat gute Fachleute und den Bebauungsplan 242 hat man (ca. 1997) sehr gut erarbeitet. Straßenbreite (Versorgung), Bebauung und Art der Nutzung sind aufeinander abgestimmt. Die 2014 durchgeführte Nutzungsänderung hat Konfliktpotenzial. Das Einkaufszentrum EDEKA (großflächige Handelsnutzung) stört das Verhältnis (Straßenbreiten zu Verkehrsaufkommen, Kreuzung Rübenacher Str.) erheblich. Hat man eine großflächige Einzelhandelsnutzung genehmigt, schließt man das mit einer fadenscheinigen Begründung für zukünftige Investoren aus.</p> <p>Ihre Begründung zum Bebauungsplan 242 ist lückenhaft und fehlerhaft. In den Punkten 2-5 versuche ich auf die Auswirkung einer Bebauungsplanänderung hinzuweisen.</p>	<p>Das Thema Verkehr und Einzelhandel wurde im Bebauungsplanverfahren 242 Änderung Nr. 2 abgehandelt, abgewogen und soweit erforderlich Maßnahmen, die unter bestimmten Umständen zur Umsetzung kommen sollen, unter Heranziehung des Investors zur Finanzierung vertraglich geregelt. Auf die vorliegende Planung haben die Ausführungen keine Auswirkungen.</p> <p>Es sei jedoch ergänzend erwähnt, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz keine weitere Einzelhandelsansiedelung an dem Standort zulässt. Dies ist geltende Vorgabe der Regionalplanung, die in der Bauleitplanung zu beachten ist.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplans und bitte um Berücksichtigung folgender Einwände:</p> <p>1. Bauhöhe</p> <p>Der Einspruch eines Anliegers, die Bebauungshöhe auf 10 m zu belassen, wurde ja bereits abgelehnt. Dass Sie von der bestehenden Bebauungshöhe abweichen wollen, ist nur schwer zu verstehen und nicht zu akzeptieren. Alle angrenzenden Bebauungspläne haben eine Höhenbegrenzung auf 10 m oder begrenzte Geschosszahl. Mein Einspruch bezieht sich zusätzlich auf die Formulierung nur in „Ausnahmen“ bzw. in „Ausnahmefällen“ und „Ausnahmsweise“ eine höhere Bebauung (siehe Textfestsetzung A1; 1.1.1; 1.1.2 (3x)) zu gewähren. Dass Sie die neue Bauhöhe nur in Ausnahmefällen gewähren wollen, ist nicht hinzunehmen. Klimaeinfluss wird in der Begründung verneint, warum dann ein Gutachten? Vergleiche für 1.1.3 die Formulierung hierzu Bebauungsplan Nr. 228a 2.3.4.</p>	<p>Zu 1.)</p> <p>Die angesprochene Stellungnahme des Anliegers wird unter Lfd. Nr. 4 dieser Würdigung geführt.</p> <p>Eine Höhenbegrenzung auf 10 m für Gewerbebauten (Hallen) ist städtebaulich so gewünscht. Ein Verwaltungsgebäude mit gegliederter Fassade verfügt über ein gänzlich anderes Erscheinungsbild, als eine 16 m hohe Gewerbehalle. Deshalb ist dies städtebaulich vertretbar und in Anbetracht der geänderten bautechnischen Erfordernisse im Bürogebäudebau auch nachvollziehbar.</p> <p>Aus der gewählten Festsetzungssystematik als Ausnahme soll deutlich werden, dass nicht angestrebt wird, das Gebiet durchweg mit Bürogebäuden zu durchsetzen, die die maximale Höhe von 16,0 m erreichen. Dies hängt von den Gegebenheiten auf dem jeweiligen Baugrundstück</p>

BP Nr. 242: „Gewerbegebiet
zwischen der B 258, der
Straße „Im Acker“ und der
DB Strecke Koblenz- May-
en“, Änderung Nr. 3
Anlage zur BV/0122/2018

Ausschuss für Allgemeine Bau-
und Liegenschaftsverwaltung
Sitzung am 27.02.2018 TOP

Würdigung der Stellungnahme
15

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ab. Lassen der Bebauungsplan und die Grundstücksverhältnisse eine gleichsam funktionale Entwicklung mit geringerer Höhenentwicklung, d.h. in breiterer Ausdehnung der Grundfläche zu, sollte dies der Entwicklung in die Vertikale vorgezogen werden.</p> <p>Was mit der Bezugnahme des Bebauungsplans Nr. 228a und der darin enthaltenen Festsetzung zur Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Einrichtungen zum Ausdruck gebracht werden soll, lässt sich leider nur vermuten. Der Bebauungsplan Nr. 228a lässt die v.g. Überschreitung auf bis zu 5,0 m zu, während der hiesige Bebauungsplan dies nur um 1,5 m zulässt. Es handelt sich um städtebaulich völlig unterschiedliche Planbereiche und daher auch um unterschiedliche Festsetzungen. Im Falle des BPlans Nr. 242 wird eine Überschreitung durch technische Einrichtungen um 1,5 m als ausreichend und städtebaulich vertretbar angesehen. Die grundsätzliche Zulassung größerer Gebäudehöhen wird durch den Einwender kritisch gesehen und abgelehnt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Klima</p> <p>Die geplante höhere Bebauung wird nicht negativ das Klima der Stadt, noch der Rübenacher Straße beeinflussen. Dafür sind zukünftige Baukörper zu klein. Die Parzellen sind relativ schmal zur Straße, die Baulinie garantiert einen Abstand und durch den einzuhaltenden Grenzabstand zum Nachbarn entstehen keine Straßenschluchten. Zu dieser Einschätzung kommen Sie in Ihrer Begründung auch. Bitte streichen Sie die Anforderung ein Gutachten einholen zu müssen.</p>	<p>Gleichzeitig wird nun scheinbar eine nochmalige Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Einrichtungen auf bis zu 5,0 m angeregt. Dies ist planerisch nicht nachvollziehbar.</p> <p>Zu 2.</p> <p>In dem erstellten klimatonlogischen Gutachten wurde ermittelt, dass eine um bis zu 6,50 m erhöhte Bebauung zu keinen schädlichen Auswirkungen auf das Klima führen wird. Für alle zu beantragenden Bürogebäude (etc.), die diese Maßgabe einhalten, ist kein ergänzendes Klimagutachten erforderlich. Wird die Zulassung eines Gebäudes begehrt, dass mehr als 6,5 m über der im Ursprungsplan festgesetzten Bauhöhe liegt, z.B. bei 7,5 m, ist für den jeweiligen Einzelfall ein ergänzenden klimatologisches Gutachten vorzulegen, da diese Verträglichkeit nicht pauschal angenommen werden kann. Insofern kann und soll auf die Vorgabe zur Vorlage eines ergänzenden klimatologischen Gutachtens nicht verzichtet werden.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. Ver- und Entsorgung</p> <p>Zur Ver- und Entsorgung gehört nicht nur die Kontaktaufnahme mit dem Energieversorger oder Entsorgungsbetriebe, sondern auch das Sammeln der Sekundärrohstoffe (Plastik, Papier, Grüner Punkt und Restmüll). Asoziales Verhalten neigt dazu, den Müll ohne bauliche Maßnahmen offen vor der Haustür des Nachbarn zu sammeln. Da zunehmend verantwortungslose Investoren viel zu große Wohnanlagen auf viel zu kleine Grundstücke bauen (siehe Bild 4, Rübenacher Straße 58-60) ist das Sammeln und Entsorgen ein Problem. Für Misthaufen und Komposthaufen habe ich eine rechtliche allgemeingültige Regelung gefunden, in der Abstände zum Nachbarn festgelegt sind. Für Mülltonnen habe ich keine entsprechende Regelung gefunden. Wie ist das in Rheinland-Pfalz geregelt? Wie wird das zukünftig im Bebauungsplan Nr. 242 geregelt? Abstand zum Nachbarn. Hygienische und ökologische Maßnahmen. Straßenansicht. Bauliche Maßnahmen.</p>	<p>Zu 3.</p> <p>Die Ausführungen die Abfallsammlung betreffend sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Ein Bebauungsplan ist nicht das geeignete Instrument, um eine Verhaltensregelung hinsichtlich des Umgangs mit Abfall zu treffen. Das öffentliche Baurecht beinhaltet diesbezüglich auch keine Ermächtigungsgrundlage. Es ist dagegen grundsätzlich möglich, Sammelplätze für Abfallbehälter in einem Bebauungsplan festzusetzen. Dabei handelt es sich um zentralisierte Standorte für Abfallbehälter z.B. einer gesamten Wohnstraße oder Wohnanlage. Die Festsetzung derartiger Standplätze hat sich in der Vergangenheit nicht bewährt. Im konkreten Fall des Bebauungsplans Nr. 242 kommt hinzu, dass es sich um keine Neuplanung auf un bebauter Fläche handelt. Die Ausweisung eines oder mehrerer zentraler Sammelstellen für Abfall kommt hier nicht in Betracht, da hierzu Flächen aus Privateigentum einzelner in Teileigentum mehrerer Privater übergehen müssten, was in der Realisierbarkeit sehr fraglich ist. Die</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>4. Ruhender Verkehr/ Fließender Verkehr</p> <p>Der ruhende Verkehr liegt in der Verantwortung des Bauherren. Das Andienen der Parzelle darf nicht den fließenden Verkehr beeinflussen. Größere Bürogebäude = je nach Nutzung, mehr Kunden, mehr Lieferverkehr (Paket-/ Kurierdienste und Speditionen). Forderung: eine zentrale Zufahrt/ Ausfahrt pro Parzelle. Kein Rückstau auf die Straße durch Wartezeit während Öffnens der Schranke oder des Tores. Halteflächen auf dem Grundstück muss in ausreichender Anzahl verpflichtend vorgeschrieben sein. Gleiches gilt für Parkplätze für Paketdienste, Spedition, Kunden und Arbeitnehmer. Ich finde keine entsprechende Regelung im Bebauungsplan. Die Parzellen im Metternicher Ge-</p>	<p>Festschreibung eines Abfallbehälterstandortes auf jedem einzelnen Privatgrundstück dagegen geht über das hinaus, was bauplanungsrechtlich an Eingriff in das Privateigentum gerechtfertigt und erforderlich ist.</p> <p>Zu 4.</p> <p>Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze, die Regelung der Zufahrten und des störungsfreien bzw. störungsarmen Einfahrens auf das Grundstück sind Aspekte, die auf Grundlage des jeweils konkreten Vorhabens auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens behandelt werden. Dabei gilt der Stellplatzschlüssel der rheinland-pfälzischen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 (MinBl. S. 231).</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 242 regelt die innergebietsliche Erschließung. Die Frage, ob das im Gebiet vorhandene Erschließungssystem für die</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>werbegebiet sind relativ klein! Gibt es eine Regelung?</p> <p>Der fließende Verkehr ist eine öffentliche Aufgabe und liegt in der Verantwortung der Verwaltung. In der Begründung, unter Punkt 5.3 Verkehrserschließung, sind Sie der Meinung, eine Umplanung oder Neuausweisung im bestehenden Erschließungssystem wäre nicht notwendig. Dem widerspreche ich. Die Belastung für die Anlieger ist jetzt schon inakzeptabel. Das ist bekannt. Die exzessive Nutzung des Bebauungsgebietes „Bebauungsplan Nr. 242“ wird mehr Verkehr bringen. Die angrenzenden Baugebiete werden mehr Verkehr bringen. Man kann nicht nur das relativ kleine Gebiet „Bebauungsplan Nr. 242“ solitär betrachten sondern Gewerbegebiet Metternich I und II, Metternicher Kreisel, Parkhaus BwZk und Dienstleistungszentrum B9 sind räumlich eine Einheit und werden sich beeinflussen, das Verkehrsaufkommen wird sich kumulieren. Ein Umplanen, ein Umdenken ist überfällig. Mit einer Ampel ist es nicht getan, wenn das Chaos</p>	<p>im Gebiet ausgelösten Verkehre ausreichend ist, wurde in der Begründung beantwortet. Es wurden zudem Maßnahmen erläutert, die ergriffen werden können, um regelnd auf den Verkehr einzuwirken.</p> <p>Die Lenkung der Verkehrsströme, die weiträumig über das Gebiet hinausgehen, sich ggf. gegenseitig beeinflussen etc. ist nicht Aufgabe dieser Bebauungsplanänderung, die sich inhaltlich mit der Änderung der Gebäudehöhe im Ausnahmefall auseinandersetzt. Aus planerischer Sicht sind zudem keine verkehrlichen Zusammenhänge zwischen den genannten Gebieten Rübenacher Straße, DLZ Bubenheim, Gewerbegebiet Metternich I und II, BwZk, etc. erkennbar, die aus der vorliegenden Bebauungsplanänderung resultieren.</p> <p>Die Zusammenhänge der Nordentlastung mit dem Gebiet Rübenacher Straße/ Am Metternicher Bahnhof wurden in der Begründung dargelegt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf weitere Ausführungen hierzu verzichtet und auf die Begründung verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ausbricht. Eine Ampel wird den Verkehr Rübenacher Straße/ Am Metternicher Bahnhof regeln, den Verkehrsfluss „Rübenacher Straße“ bremsen. In der Begründung finde ich keinen Hinweis auf die zu erwartende Entlastung durch die Nordtangente noch Schätzungen der zukünftigen zusätzlichen Belastung durch die Bebauung der genannten Gebiete.</p> <p>Gibt es eine Schätzung über die Mehrbelastung durch die Nutzungsänderung? Gibt es eine Planung für eine Entlastung?</p> <p>Folgende Maßnahmen haben sich in anderen Städten bewährt: Fahrradweg. Reduziert den Autoverkehr im Nahbereich (bis 6 km). Eine Stadtbahn auf der bestehenden Bahnlinie Koblenz-Bassenheim. Wurde ein Verkehrskonzept erstellt? Warum nicht? Wenn ja, warum fließen die nicht in die Begründung ein?</p> <p>5. Gesamteindruck</p> <p>In Ihren Ausführungen beschreiben Sie auch die optische Wirkung ei-</p>	<p>Ein übergeordnetes Verkehrskonzept wurde nicht erarbeitet. Dies stünde zu dem vorliegenden Regelungsgegenstand der Planung außer Verhältnis. Außerdem ist es nicht die Aufgabe einer kleinteiligen Bebauungsplanänderung, großräumig beeinflusste Verkehrsbeziehungen zu lenken und Verkehrskonzepte (Stichwort Radwegkonzept und Stadtbahn) zu entwickeln, die stadtweit zu sehen sind. Dies geschieht auf der Fachplanungsebene der Verkehrsplanung/ Verkehrsentwicklung.</p> <p>Zu 5.</p> <p>Die Höhe der bestehenden Bebauung wurde im Zuge der Planung ver-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ner höheren Bebauung. Nach Ihrer Einschätzung ist das vertretbar. Dem widerspreche ich. Das Baugebiet grenzt an ein Wohngebiet. Die neuen möglichen Bürogebäude wären doppelt so hoch wie die bestehende Bebauung. Kann man sich kaum vorstellen. Die Wirkung können Sie in der Rübenacher Straße beim CIM erkennen. Das ist eine architektonische Todsünde. „Thönissen“ und die neueren Apartmenthäuser haben sich harmonisch in das Straßenbild eingefügt und mussten ein Stück von der Straße wegbleiben. Bauhöhe und geplante zukünftige Baulinie ist erkennbar. CIM hat sich offensichtlich nicht an die Bauhöhe und nicht an die geplante Baulinie gehalten. Das war gut für den Investor, aber die Idee einer breiteren Straße und einem luftigeren Erscheinungsbild ist verworfen. Dann braucht man keine Verwaltung und Bauplanung, das ist Anarchie.</p> <p>Möglicherweise sind höhere Gebäude besser nutzbar, aber das Gesamtbild muss stimmen. Stadtplanung hat etwas Ordnendes. Vergleichen Sie bitte die Bebauungshöhe im DLZ Bubenheim/ B9 (15 m</p>	<p>messungstechnisch erfasst. Die bestehende Wohnbebauung im Umfeld erreicht Gebäudehöhen bis ca. 13 m. Innerhalb des Plangebietes sind außerdem Gebäude vorhanden, die eine Gebäudehöhe von ca. 15,50 m erreichen. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass das gesamte Baugebiet Bplan 242 mit Bürogebäuden bebaut wird. Eine Durchsetzung des Gebietes mit einzelnen Bürogebäuden, die auch nicht zwangsläufig die absolute Obergrenze der zulässigen Höhe ausschöpfen müssen, ist städtebaulich vertretbar.</p> <p>Die Gebäudegestaltung des CIM ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht von Belang. Nur am Rande sei bemerkt, dass die Baugrenzen in dem hier anzuwendenden Bebauungsplan Nr. 148, Änderung Nr. 2 durch das Hauptgebäude eingehalten werden. Die Bebauung im Umfeld des CIM tritt vielmehr hinter die zulässige Baugrenze zurück.</p> <p>Die Gebiete DLZ Bubenheim/ B9, Gewerbegebiet Metternich II und Metternicher Weg lassen sich mit dem Gewerbegebiet Am Metterni-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>bzw. 10 m), Gewerbegebiet Metternich II (10 m), Metternicher Weg (Geschosszahl 1,2).</p> <p>6. Planungshoheit</p> <p>Lassen Sie sich bitte nicht das Heft der Planung aus der Hand nehmen. Als Verwaltung sind Sie dem Allgemeinwohl verpflichtet. Das anstehende Projekt (Gerücht: Höfer/ Sparkasse), was die Bebauungsplanänderung wahrscheinlich ursächlich notwendig macht, ist eine relativ kleine Parzelle, an einer schmalen relativ stark befahrenen Anliegerstraße (Einzelhandel) mit starkem Lkw- Lieferverkehr (Großhan-</p>	<p>cher Bahnhof nicht 1:1 vergleichen. Es handelt sich um unterschiedliche städtebauliche Situationen, einen anderen Nutzungsmix bzw. eine in der Planung anders ausgerichtete Zielstruktur und letztlich um unterschiedliche Rahmenbedingungen hinsichtlich der betroffenen Schutzgüter. Außerdem macht gerade die Unterschiedlichkeit städtebaulicher Situationen deren Reiz aus. Eine uniforme Gestaltung und Regelung bestimmter Nutzungen, wie hier des Dienstleistungssektors, kann und soll auch nicht städtebauliches Ziel sein.</p> <p>Zu 6.</p> <p>Dass ein Investor eine Planungsidee vorträgt ist legitim und gängige Praxis. Die Entscheidung, diese Planungsidee weiterzuverfolgen und umzusetzen, wurde in den städtischen Gremien durch die politischen Entscheidungsträger getroffen.</p> <p>Die „kleinteilige“ Parzellierung war zum Zeitpunkt der erstmaligen</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>del, Entsorgungsunternehmen, Lieferverkehr). Degenüber der genannten Parzellen gibt es zwei stark frequentierte Ausfahrten und eine Straßeneinmündung direkt im Kreuzungsbereich der Rübenacher Straße (Bild 5). Der bestehende Bebauungsplan hat, wohlwissend der Bedeutung, die Bebauung begrenzt. Man hat bewusst kleine Parzellen geschaffen, damit eine hohe Diversifizierung das Risiko von Brachflächen verhindert und ortsansässige Firmen aus den Wohngebieten sich in dem Gebiet ansiedeln. Das Ergebnis gibt der Planung Recht. Eine abweichende Bebauung vom bestehenden Bebauungsplan ist nicht notwendig. Der Investor wusste, auf was er sich einlässt. Hat der Inverstor schon eine Genehmigung, die vom bestehenden Bebauungsplan abweicht? In Ihrer Begründung drängt sich mit der Eindruck auf, dass alles was für die Investorengemeinschaft (...) gut ist, kein Problem darstellt und alles was schlecht ist, muss durch Gutachter überprüft werden oder ist von vornherein ausgeschlossen. Da wedelt der Schwanz mit dem Hund!</p>	<p>Überplanung bereits weitgehend in der Form vorhanden.</p> <p>Ob für ein Vorhaben innerhalb des Plangebietes eine Baugenehmigung erteilt wurde und ob von dem Bebauungsplan befreit wurde unterliegt dem Datenschutz und wird an dieser Stelle daher nicht weiter ausgeführt.</p> <p>Die Differenzierung hinsichtlich der Nutzungsart im Zusammenhang mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Gebäudehöhe von bis zu 16 m erfolgte aufgrund der in den jeweiligen Nutzungsarten zu erwartenden Gebäudestrukturen. Ein z.B. 16 m hohes, durch Fensteröffnungen gegliedertes Bürogebäude entfaltet eine gänzlich andere städtebauliche Wirkung als eine 16 m hohe gewerbliche Halle bzw. z.B. ein Hochregallager.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wenn die Bauhöhe geändert wird, muss das Recht allen diskriminierungsfrei gewährt werden: aufstocken Altbestand, zukünftige Bebauung die sich aufgrund der Neuplanung im RRÖP ergeben. Bitte berücksichtigen Sie meine Einwände.</p> <p>Bildunterschriften</p> <p>Bild 1 (Bild siehe Anlage): Homogene Bebauung und Nutzung. Toll. Visitenkarte für Koblenz und Metternich.</p> <p>Bild 2 (Bild siehe Anlage): Bebauungslinie wird nicht eingehalten! Straßenbild gestört. Wir haben einen Bebauungsplan mit einer Bebauungslinie. An den Eisentüren kann man erkennen, die Laderampe könnte an der Seite sein.</p>	<p>Zu Bildunterschriften:</p> <p>Zu Bild 1: die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Bild 2: die festgesetzte Baugrenze wurde durch die Laderampe des Einzelhandelsmarktes überschritten. Hierzu sei nur angemerkt, dass der Gesetzgeber das Instrument der Befreiung unter den in § 31 BauGB definierten Voraussetzungen ausdrücklich vorsieht.</p> <p>Zu Bild 3: die vorgetragene Situationsbeschreibung hat keinen Bezug zu den Inhalten der Bebauungsplanänderung. Die Ausführungen wer-</p>

BP Nr. 242: „Gewerbegebiet
zwischen der B 258, der
Straße „Im Acker“ und der
DB Strecke Koblenz- May-
en“, Änderung Nr. 3
Anlage zur BV/0122/2018

Ausschuss für Allgemeine Bau-
und Liegenschaftsverwaltung
Sitzung am 27.02.2018 TOP

Würdigung der Stellungnahme
25

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bild 3 (Bild siehe Anlage): Die gesamte Gebäudebreite wird als Zufahrt genutzt. Als Rangierfläche wird die Straße genutzt. Wenig Bepflanzung. Keine Grünfläche. Mülleimer im Eingangsbereich zum Nachbar.</p> <p>Bild 4 (Bild siehe Anlage): Bebauungshöhe passt nicht zur Umgebung. Bebauung sehr eng und sehr hoch. Bauhöhe wird nicht eingehalten. Müll wird direkt an der Haustür des Nachbarn gesammelt. Müll quillt über. Deckel sind nicht geschlossen. Restmüll, Pappe und Gelber Sack steht neben der Tonne. Bei Sturm dann auch auf der Rübenacher Straße zu finden. Ein Paradies für Ratten. Beschwerden werden von der Stadt Koblenz, nach meinen Informationen, nicht bearbeitet.</p> <p>Gesamte Front ist Parkfläche. Rangierfläche ist die Rübenacher Straße. Fließender Verkehr wird gestört. Grünflächen fehlen.</p>	<p>den zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Bild 4: die vorgetragene Situationsbeschreibung hat keinen Bezug zu den Inhalten der Bebauungsplanänderung. Zudem befindet sich die angesprochene bzw. abgebildete Liegenschaft nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 242. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Bild 5: die vorgetragene Situationsbeschreibung hat keine Auswirkungen auf die Inhalte der Bebauungsplanänderung. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

BP Nr. 242: „Gewerbegebiet
zwischen der B 258, der
Straße „Im Acker“ und der
DB Strecke Koblenz- May-
en“, Änderung Nr. 3
Anlage zur BV/0122/2018

Ausschuss für Allgemeine Bau-
und Liegenschaftsverwaltung
Sitzung am 27.02.2018 TOP

Würdigung der Stellungnahme
26

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bild 5 (Bild siehe Anlage):</p> <p>Die Straße ist eng. Stark befahrene Seitenstraße. Parken, kurzzeitiges Halten und systembedingtes Rangieren ist nicht möglich. Sattelzüge benötigen gesamte Straßenbreite.</p> <p>Die Rechte, die die Eigentümer der Liegenschaften Bild 3 und 4 sich einräumen müssen hier eindeutig verboten werden.</p>	
3	Anlieger/in der Straße „Trierer Straße“, Schreiben vom 14.01.2018	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.
	<p>Die geplante Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im Gewerbegebiet Metternich zielt vor allem auf die Errichtung von Büro- und Dienstleistungsgebäuden ab. Entsprechend hoch ist die zukünftige Anzahl der Beschäftigten und des Publikumsverkehrs in diesen Gebäuden gegenüber einer rein gewerblichen Nutzung einzuschätzen. Hinsichtlich Verkehrserschließung wird hingegen zwar schon die aktuelle Situation als bedenklich eingestuft, allerdings keine Umplanungen oder Neuauswei-</p>	<p>Die Art der baulichen Nutzung „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ wird nicht ergänzt. Diese Art der Nutzung ist gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 242 unverändert und ist bereits seit der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1998 zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 242 regelt die innergebietliche Erschließung. Die Frage, ob das im Gebiet vorhandene Erschließungssystem für die im</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>sungen im bestehenden Erschließungssystem als erforderlich erachtet. Vielmehr wird für das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen auf „den im Baubefindlichen ersten Bauabschnittes der Nordentlastung“ verwiesen.</p> <p>Dem ist Folgendes entgegenzuhalten:</p> <p>Der Baubeginn der Nordentlastung hat bis heute nicht stattgefunden und eine Fertigstellung erscheint nach mehrfacher Verschiebung auch nicht absehbar. Der erste Bauabschnitt wird lediglich die Gewinner Straße mit der Ikea-Kreuzung verbinden. Inwieweit hierdurch eine entlastende Wirkung für den Verkehr in das Metternicher Gewerbegebiet erzielt werden soll, erscheint sehr fraglich.</p> <p>Der Straßenzug Trierer Straße und Rübenacher Straße ist schon heute hoch belastet, bereits im Lärmaktionsplan 1 werden dringend Maßnahmen zur Verminderung der Lärmbelastung durch Straßenverkehr empfohlen, bis heute aber ist keine davon umgesetzt worden. Wie weiterhin</p>	<p>Gebiet ausgelösten Verkehre ausreichend ist, wurde in der Begründung beantwortet. Es wurden zudem Maßnahmen erläutert, die ergriffen werden können, um regelnd auf den Verkehr einzuwirken.</p> <p>Hinsichtlich der Entlastung der Rübenacher Straße durch die Öffnung der sogenannten Nordentlastung liegen der planenden Stelle Prognose- daten vor, die eine solche erwarten lassen. Da es sich eben um eine Prognose handelt und sich die tatsächlichen Werte erst ermitteln lassen, wenn die Straßenverbindung in Betrieb ist, wurden geeignete Maßnahmen erwähnt, die die Situation an dem Knotenpunkt Rübenacher Straße/ Am Metternicher Bahnhof verbessern können. Auch dass zum jetzigen Zeitpunkt auf aufwendige Investitionen in die bauliche Situation am Knoten aus ökonomischen Gründen verzichtet wird, ist der Begründung zu entnehmen.</p> <p>Das Tiefbauamt schreibt in der Stellungnahme vom 24.10.2017 Folgendes: „Durch den Bau der Nordentlastung wird zum ersten Mal die Verkehrs-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>in der Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 24.10.2017 zum Antrag Nr. AT/0094/2017 zu lesen ist, bezweifelt auch das Tiefbauamt eine entlastende Wirkung der Nordtangente. Verkehrsberuhigende Maßnahmen für die Trierer Straße sollen demzufolge erst nach einer Verkehrszählung etwa ein Jahr nach Fertigstellung der Nordtangente neu bewertet werden.</p> <p>Durch eine Änderung der Nutzung des Gewerbegebietes Metternich und Ansiedlung entsprechender Unternehmen mit vielen Beschäftigten und starkem Publikumsverkehr ist abermals eine starke Zunahme des Verkehrs auf der Trierer Straße und Rübenacher Straße zu erwarten, eine Anpassung der Infrastruktur ist hingegen nicht geplant.</p> <p>Daher ist ein Gutachten über die zu erwartenden zukünftigen Verkehrsflüsse in das Gewerbegebiet und den Einfluss auf die Verkehrsbelastung der Trierer Straße und Rübenacher Straße vor einer Umsetzung der geplanten Änderung des Bebauungsplans unbedingt erforderlich.</p>	<p><i>bedeutung dieser Strecke (Anm.: der Trierer Straße) reduziert, die sich voraussichtlich in einer geringeren Verkehrsbelastung zeigen wird. Wie die Akzeptanz der Nordentlastung sein wird ist prognostiziert, kann aber noch nicht als verbindlich angesehen werden, so dass auch die tatsächliche Entlastung auf der Trierer Straße noch nicht konkret beziffert werden kann. Die Verwaltung beabsichtigt daher, ca. 1 Jahr nach Fertigstellung der Nordentlastung eine weitere Zählung zu beauftragen, aus der dann belastbare Aussagen getroffen werden können.“</i></p> <p>Dem ist hinzuzufügen, dass der in der vorliegenden Bebauungsplanung betroffene Teilabschnitt der Rübenacher Straße westlich des Anschlusses der Nordentlastung liegt, während sich die Trierer Straße östlich davon befindet. Die Aussagen des Tiefbauamtes in der Stellungnahme zu dem erwähnten Ratsantrag zu der Situation auf der Trierer Straße können aus dem Grund nicht ohne Weiteres auf die Situation auf dem hier betroffenen Teilabschnitt der Rübenacher Straße übertragen werden.</p>

BP Nr. 242: „Gewerbegebiet
zwischen der B 258, der
Straße „Im Acker“ und der
DB Strecke Koblenz- May-
en“, Änderung Nr. 3
Anlage zur BV/0122/2018

Ausschuss für Allgemeine Bau-
und Liegenschaftsverwaltung
Sitzung am 27.02.2018 TOP

Würdigung der Stellungnahme
29

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Hinsichtlich der Erforderlichkeit eines Verkehrsgutachtens wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die Nutzung „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ bereits seit 1998 zulässig ist und sich die vorliegende Änderung einzig auf die zulässige Gebäudehöhe bezieht. Diese löst gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand keinen Mehrverkehr aus, der derart spürbar wäre, dass ein übergeordnetes Verkehrsgutachten hierdurch gerechtfertigt bzw. erforderlich wäre.</p>
4	<p>Anlieger/in der Straße „Rübenacher Straße“, Schreiben vom 01.08.2017</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p>
	<p>Wir legen Widerspruch gegen den Bebauungsplan ein. Erschienen in der RZ Nr. 175 vom 31. Juli 2017.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. passen höhere Gebäude nicht in das Erscheinungsbild. 2. würden uns höhere Gebäude das natürliche Licht nehmen, welches zum Wohlbefinden der Arbeiter erheblich beiträgt und zusätzlich 	<p>Zunächst ist klarzustellen, dass ein Bebauungsplanverfahren das Instrument des Widerspruchs nicht kennt. Insofern wird davon ausgegangen, dass mit dem Schreiben eine Stellungnahme hinsichtlich der Bedenken zu den Inhalten der Planung abgegeben werden sollte.</p> <p>Im Zuge der seinerzeit erfolgten Information der Öffentlichkeit über die</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>noch Energiekosten einspart.</p> <p>3. sind wir produzierendes Gewerbe und haben Angst, dass eine spätere Nutzung unseres Anwesens wegen Lärmbelästigung nicht mehr möglich ist.</p> <p>4. ist unser Grundstück nicht mehr von der Rückseite zu erreichen im Falle eines Brandes durch die Feuerwehr.</p> <p>Wir erwarten eine Bestätigung vor dem Ablauf der Widerrufsfrist.</p>	<p>Ziele der Planung ist es verfahrensrechtlich nicht vorgesehen, eingehende Stellungnahmen durch die städtischen Gremien abzuwägen. Da sich die Stellungnahme eines weiteren Anliegers der Rübenacher Straße auf diese Stellungnahme bezieht, soll der Inhalt der Stellungnahme in diesem besonderen Fall an dieser Stelle ebenfalls dargestellt werden.</p> <p>Die Einwender erhielten bereits mit Schreiben vom 14.08.2017 ein Antwortschreiben, in dem den vorgetragenen Bedenken wie folgt begegnet wurde:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 242 lässt in Teilbereichen des Geltungsbereiches bereits heute größere Gebäudehöhen als die realisierten zu. Insofern erfolgte die planerische Entscheidung für punktuell größere Gebäudehöhen bereits bei dessen erstmaliger Aufstellung. Da die nun vorliegende 3. Änderung die Erhöhung der Gebäudehöhen nur für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie für Anlagen für kirchliche,

BP Nr. 242: „Gewerbegebiet
zwischen der B 258, der
Straße „Im Acker“ und der
DB Strecke Koblenz- May-
en“, Änderung Nr. 3
Anlage zur BV/0122/2018

Ausschuss für Allgemeine Bau-
und Liegenschaftsverwaltung
Sitzung am 27.02.2018 TOP

Würdigung der Stellungnahme

31

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vorsieht, kann auch weiterhin davon ausgegangen werden, dass es bei einer punktuellen Ausnutzung der erhöhten Gebäudehöhe bleiben wird.</p> <p>2. Die gesetzlichen Bestimmungen, die die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse zum Gegenstand haben, werden im Rahmen der Planung berücksichtigt und in die städtebauliche Abwägung der Belange eingestellt.</p> <p>3. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 242 zulässig. Hinsichtlich der Lärmemissionen bleiben die geltenden Vorgaben ebenfalls unverändert.</p> <p>4. Die Frage der Erreichbarkeit des Grundstückes im Brandfall ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hierin wird ausschließlich die zulässige Höhe baulicher Anlagen geändert.</p>

BP Nr. 242: „Gewerbegebiet
zwischen der B 258, der
Straße „Im Acker“ und der
DB Strecke Koblenz- May-
en“, Änderung Nr. 3
Anlage zur BV/0122/2018

Ausschuss für Allgemeine Bau-
und Liegenschaftsverwaltung
Sitzung am 27.02.2018 TOP

Würdigung der Stellungnahme
32

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben vom 13.12.2017 (Seite 33)**
- 2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stresemannstr. 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 11.01.2018 (Seite 33 ff)**
- 3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstr. 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 16.01.2018 (Seite 36 ff)**
- 4. Handwerkskammer Koblenz, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz, Schreiben vom 17.01.2018 (Seite 40 ff)**

Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben vom 13.12.2017</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>
	<p>Bei der Konzeption zum o.a. Bebauungsplan sind aus brandschutztechnischer Sicht die notwendigen Anforderungen bereits berücksichtigt. Es sind jedoch folgende Punkte anzupassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 im Sinne der LBauO ist eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen. 	<p>Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung in den brandschutztechnischen Hinweisen.</p>
2	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stresemannstr. 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 11.01.2018</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Geltungsbereich des B-Plangebietes sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz folgende Flächen eingetragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Altstandort mit der Bezeichnung: „Ehem. Bauhof/ Aufbereitung von Straßenbaustoffen, Koblenz, Am Metternicher Bahnhof 11“, Reg.Nr. 111 00 000 – 5528 2. Ablagerungsstelle mit der Bezeichnung: „Ablagerungsstelle Koblenz, Rübenacher Straße“, Reg.Nr. 111 00 000 – 0325 <p>Zu 1: Gemäß den Angaben im Bodenschutzkataster wurde hier von einem Bauunternehmen ein Bauhof betrieben und Straßenbaustoffe aufbereitet. Die in 1994 untersuchte Fläche wies oberflächennah (bis ca. 70 cm unter GOK) organoleptisch unauffällige Auffüllungen auf. In einem Teilbereich wurden festgestellte Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen durch Bodenaustausch saniert.</p> <p>Zu 2: Für die zwei Teilbereiche der Ablagerungsstelle südöstlich der Straße „Am Metternicher Bahnhof“ sind die Abgrenzungen im Boden-</p>	<p>Der unter Ziffer 1 genannte Altstandort wurde ausweislich der Stellungnahme der SGD im Jahr 1994 saniert. Die übrigen Bodenauffüllungen wurden als unauffällig eingestuft.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 242 Änderung Nr. 3 beinhaltet den Hinweis „Baugrund / Kontaminierte Flächen“, aus dem sich ergibt, dass innerhalb des Plangebietes Altstandorte kartiert sind und wie im Falle von Bau-maßnahmen vorzugehen ist.</p> <p>Der Hinweis wird um die beiden konkret genannten Altstandorte ergänzt.</p> <p>Eine zusätzliche zeichnerische Darstellung erscheint in Anbetracht der vollständigen Bebauung innerhalb des Gebietes als nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>schutzkataster nicht parzellenscharf möglich. Die hier vorhandenen Gruben im Bereich eines ehemaligen Eisenwerkes wurden z.T. mit Materialien aus einem Steinmetzbetrieb und mit Bauabfällen verfüllt. Gemäß einer polizeilichen Verfügung der Bezirksregierung vom 04.08.1988 waren die Abfälle zu beseitigen. Eine Bestätigung der Stadt Koblenz, dass die Abfälle beseitigt wurden, liegt uns nicht vor. Eine Überprüfung der Örtlichkeit der damaligen Bezirksregierung ergab in 1995, dass die Grube verfüllt und mit Parkplätzen bebaut war.</p> <p>Mögliche nutzungsbedingte Verunreinigungen können sowohl für den Altstandort Bauhof, wie auch für die Ablagerungsstelle nicht ausgeschlossen werden. Die Grenzen der im Bodenschutzkataster eingetragenen Flächen bitte ich im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Für Bauvorhaben mit Eingriffen ins Erdreich (> 0,8 m) ist darauf hinzuweisen:</p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Baumaßnahme befindet sich innerhalb einer Altablagerung eines Altstandortes. Daher hat die Baufirma beim Erdaushub auf mögliche Auffälligkeiten zu achten. Sollten bei den Erdarbeiten unerwartete Kontaminationen oder Siedlungsabfälle angetroffen werden, so ist unverzüglich die SGD Nord, Regionalstelle WAB Koblenz, zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen.</p> <p>Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.</p> <p>Abschließende Beurteilung:</p> <p>Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	
3	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstr. 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 16.01.2018	Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen. Im Übrigen wird sie zur Kenntnis genommen.

BP Nr. 242: „Gewerbegebiet
zwischen der B 258, der
Straße „Im Acker“ und der
DB Strecke Koblenz- May-
en“, Änderung Nr. 3
Anlage zur BV/0122/2018

Ausschuss für Allgemeine Bau-
und Liegenschaftsverwaltung
Sitzung am 27.02.2018 TOP

Würdigung der Stellungnahme
37

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die örtlich zuständigen Regionalstellen für Gewerbeaufsicht sowie Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wurden unmittelbar als Träger öffentlicher Belange von Ihnen beteiligt, sodass sich insoweit eine Stellungnahme meinerseits erübrigt.</p> <p>Im Rahmen des durchgeführten innerbehördlichen Beteiligungsverfahrens wurden vom Referat Bauwesen auch die Obere Landesplanungsbehörde und die Obere Naturschutzbehörde beteiligt. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:</p> <p>Obere Landesplanungsbehörde:</p> <p>Seitens der Oberen Landesplanungsbehörde bestehen keine Bedenken gegen die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplans, da es sich bei der Änderung lediglich um die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen handelt.</p> <p>Obere Naturschutzbehörde:</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Gemäß Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 09.12.2005 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat die untere Naturschutzbehörde die Belange des Naturschutzes und der Landespflege zu vertreten. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die untere Naturschutzbehörde im Verfahren beteiligt wird und die Möglichkeit zur Äußerung erhält.</p> <p>Bauwesen:</p> <p>Gegen die geplante ausnahmsweise Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe in dem o.g. Plangebiet bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Gemäß des vorliegenden klimatologischen Gutachtens sollten im südlichen Bereich des Plangebietes keine O-W-orientierten Riegelbauten mit Maximalhöhe entstehen. Ach wenn die derzeitige Parzellenstruktur eine derartige Bebauung derzeit nicht vermuten lässt, wird angeregt, diese klimatologischen Ergebnisse zumindest als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung, das Ergebnis des klimatologischen Gutachtens bezüglich O-W-ausgerichteter Riegelbauten in die Hinweise zum Bebauungsplan zu integrieren, wird entsprochen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Sofern sich langfristig eine derartige Bebauung unerwarteterweise einstellt, müsste dann nochmals planungsrechtlich entgegengewirkt werden.</p> <p>Zudem wird von Seiten des Referates Bauwesen gebeten, zu dem folgenden Sachverhalt Stellung zu nehmen:</p> <p>Mit Schreiben vom 30.12.2014 hat die Stadt Koblenz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord mitgeteilt, dass nach Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes (seit 15.09.2016 beschlossen) eine Heilung des Bebauungsplans Nr. 242 2. Änderung angegangen wird. Dies würde voraussichtlich im Zuge eines eventuell anstehenden weiteren Änderungsverfahrens für diesen Bebauungsplanbereich erfolgen. Die nunmehr anstehende 3. Änderung hat diesen Sachverhalt jedoch nicht berücksichtigt, sodass um Mitteilung des weiteren Vorgehens gebeten wird.</p>	<p>Die weitere Vorgehensweise bzgl. einer potenziellen „Heilung“ des Bebauungsplans Nr. 242, 2. Änderung betrifft nicht die Inhalte des vorliegenden Änderungsverfahrens.</p> <p>Die dringende Erforderlichkeit, die städtischen Gremien erneut über die Abwägung des Bebauungsplans Nr. 242, 2. Änderung beraten und den Plan erneut beschließen zu lassen, wird diesseits nicht gesehen. Inhaltlich ist die Planung (in Bezug auf Einzelhandel) unverändert. Zudem ist die Planung bereits umgesetzt.</p> <p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist inzwischen beschlossen und damit entspricht die Planung nunmehr auch formell den Zielen der Regi-</p>

BP Nr. 242: „Gewerbegebiet
zwischen der B 258, der
Straße „Im Acker“ und der
DB Strecke Koblenz- May-
en“, Änderung Nr. 3
Anlage zur BV/0122/2018

Ausschuss für Allgemeine Bau-
und Liegenschaftsverwaltung
Sitzung am 27.02.2018 TOP

Würdigung der Stellungnahme

40

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>onal- und Landesplanung. Zum damaligen Zeitpunkt stand dies für den Bereich „Am Metternicher Bahnhof“ inhaltlich bereits fest. Lediglich der förmliche Beschluss darüber stand noch aus. Aus unserer Sicht ist der Plan inzwischen bereits durch den Beschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept „geheilt“. Eine erneute Vorlage in den städtischen Gremien sehen wir damit als entbehrlich an.</p> <p>Die Stellungnahme bzgl. des Bebauungsplans Nr. 242, 2. Änderung wird aufgrund des mangelnden Bezugs zu den Inhalten des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 242, 3. Änderung zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p>Handwerkskammer Koblenz, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz, Schreiben vom 17.01.2018</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen</p>
	<p>In der Funktion als Träger öffentlicher Belange bedanken wir uns für die Einbeziehung in das oben genannte Verfahren. Wir haben die</p>	<p>Die Bebauungsplanänderung erfolgt rein textlich. Eine Änderung der Planzeichnungsinhalte (wie z.B. der überbaubaren Grundstücksflächen)</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>vorgelegten Planungsunterlagen gemäß BauGB eingehend geprüft und bewertet.</p> <p>Im Sinne der Gleichstellung unserer im Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebe regen wir an, die im hinteren Bereich der Grundstücke Rübenacher Straße XX und XX in westlicher Richtung befindliche Fläche im aktuellen Bebauungsplan als bebaubare Fläche auszuweisen. Des Weiteren bitten wir, die bebaubaren Flächen des Grundstücks Rübenacher Straße XX zu erweitern, um unserem Mitgliedsbetrieb Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen.</p> <p>Ansonsten bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.</p>	<p>ist nicht vorgesehen. Dies erfolgt insbesondere auf diese Art, um kurzfristig eine bessere Nutzbarkeit der zur Verfügung stehenden überbaubaren Fläche in die Vertikale zu erreichen.</p> <p>Die in der Stellungnahme gewählte Formulierung zeigt, dass derzeit keine konkreten Erweiterungsabsichten der genannten Betriebe bestehen, sondern langfristig gesehen Raum für eventuelle Erweiterungen geschaffen werden soll. Sollten im Einzelfall konkrete Erweiterungsabsichten bzw. – notwendigkeiten bestehen oder sich mittelfristig einstellen, so ergeben sich für diese - je nach Ausgestaltung - ggf. auch unabhängig von einer Bebauungsplanänderung Möglichkeiten zur Realisierung.</p> <p>Insofern wird im laufenden Änderungsverfahren Nr. 3 davon abgesehen, eine umfassende, das gesamte Plangebiet betrachtende Analyse der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. zur Nutzbarkeit jedes einzelnen Gewerbegrundstücks durchzuführen. Eine singuläre Betrachtung nur der</p>

BP Nr. 242: „Gewerbegebiet
zwischen der B 258, der
Straße „Im Acker“ und der
DB Strecke Koblenz- May-
en“, Änderung Nr. 3
Anlage zur BV/0122/2018

Ausschuss für Allgemeine Bau-
und Liegenschaftsverwaltung
Sitzung am 27.02.2018 TOP

Würdigung der Stellungnahme

42

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		beiden genannten Betriebsgrundstücke käme, unter dem Grundsatz der Gleichberechtigung aller Betriebe, nicht in Betracht.