

**Bebauungsplan Nr. 91 „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“,  
Änderung Nr.1**

Zusammenfassung der bis zum 01.03.2022 eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.01.2022 bis 17.02.2022 sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**Anlage zur BV/0134/2022**

**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 .....	12
A)	Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung .....	12
a)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung	13
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange .....	19
b)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung	20

## **I Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen**

- 1. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Schreiben vom 11.02.2022**
- 2. Stadtentwässerung Eigenbetrieb der Stadt Koblenz, Bahnhofstr. 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 26.01.2022**

Die Auflistung der Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen wurde zur Kenntnis genommen.

## II Stellungnahmen zur Kenntnisnahme

### A) Öffentlichkeit

keine

### B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 18.01.2022 (Seite 4)**
2. **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 17.01.2022 (Seite 6)**
3. **Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 17.01.2022 (Seite 6)**
4. **Stadtverwaltung Koblenz, Umweltamt / Altlasten und Wasserrecht, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 20.01.2022 (Seite 8)**
5. **Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 10.02.2022 (Seite 9)**
6. **Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier; Schreiben vom 15.02.2022 (Seite 11)**

#### a) Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen

**Beschluss:**  einstimmig  mehrheitlich mit  
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung  
beschlossen

abgelehnt

**b) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung**

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 18.01.2022</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: <a href="mailto:planauskunft.mitte@telekom.de">planauskunft.mitte@telekom.de</a>. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> erforderlich.</p> <p>In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich</p>	<p>Die Telekommunikationslinien der Telekom befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen und sind planerisch nicht betroffen. Die weiteren Anregungen zu den Telekommunikationslinien und zu den Hausanschlüssen im Plangebiet betreffen nachfolgende Baumaßnahmen und sind für das Bauleitplanverfahren nicht relevant.</p> <p>Die Stellungnahme sollte daher zur Kenntnis genommen werden.</p>

<p>möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.</p> <p>Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen. Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Mehl, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz (Rufnummer 0261/490 4816; eMail: Andreas.Mehl@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Seibert, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: Elmar.Seibert@telekom.de).</p> <p>Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind. Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.</p>	
--	--

<p><b>2.</b></p>	<p><b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie/ Abt. Erdgeschichte, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz; Schreiben vom 17.01.2022</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) informiert zu werden.                  Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer.                  Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie / Abteilung Erdgeschichte.                  Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege Mainz und Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Koblenz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.</p>	<p>Die Direktion Landesdenkmalpflege Mainz und die Direktion Landesarchäologie /Außenstelle Koblenz, Abt. Erdgeschichte werden standardgemäß im Bebauungsplanverfahren beteiligt.                  Die Anregungen zur Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht sollten zur Kenntnis genommen werden und sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen, hier Hinweise.</p>
<p><b>3.</b></p>	<p><b>Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 17.01.2022</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Änderungshinweis redaktionell entsprochen.</p>
	<p>Bei der Konzeption zum o. a. Bebauungsplan sind aus brandschutztechnischer Sicht folgende Punkte zu berücksichtigen:                  Der Textteil zum Bebauungsplan Nr. 91 „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“, Änderung Nr. 1 wurde unter Punkt „B. Hinweise, Brandschutz“ auf den Seiten 3 und 4 redaktionell überarbeitet, die Überarbeitung wurde fett markiert.</p> <p><del>1. Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstück) ist die Anlage E Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBI B. 234 anzuwenden. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu bemessen,</del></p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt B: Hinweise „Brandschutz“ wie nebenstehend vorgeschlagen, redaktionell überarbeitet.</p>

	<p>dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 160kN befahren werden können. Zu Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.</p> <p><b>Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2.1 .1/1 ist zu beachten.</b></p> <p><del>2. Für Gebäude der Gebäudeklasse IV im Sinne der LBauO ist eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen</del></p> <p><del>3. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW regelwerkes zu bestimmen (DVGW – Deutscher Verein des Gas und Wasserfaches e.V.)</del></p> <p><b>Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.</b></p> <p>4. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.</p>	
--	--	--



5.	<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 10.02.2022</b></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p><b>I. Referat 23 - Regionalstelle Gewerbeaufsicht -</b>                  Gegen das Vorhaben bestehen seitens der Gewerbeaufsicht keine Bedenken.</p> <p><b>II. Referat 32 - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz -</b>                  Von Seiten der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>III. Referat 41 - Obere Landesplanungsbehörde -</b>                  Nach dem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) liegt das o. g. Vorhaben innerhalb der Siedlungsfläche.</p> <p>Im Plangebiet ist zudem ein Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion ausgewiesen.                  In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion nach Grundsatz G 74 zu Kapitel 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,</li> <li>- für Siedlungsvorhaben klimaökologischer Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,</li> <li>- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und</li> <li>- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.</li> </ul> <p>Dem Grundsatz ist Rechnung zu tragen, indem dazu entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden und die Untersuchungsergebnisse in</p>	<p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>der weiteren Planung berücksichtigt werden.</p> <p>Im Hinblick darauf, dass in den Textfestsetzungen Aussagen hinsichtlich des Verbotes von Schottergärten, der Erhaltung der Bestandsbäume und -gehölzer, sowie der zukünftigen Dachbegrünungen getroffen wurden, bestehen aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde hinsichtlich der Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die hier geplante behutsame Nachverdichtung einer Baulücke i. S. d. des Ziels 31 des Landesentwicklungsprogramms IV, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, wird von Seiten der oberen Landesplanung ausdrücklich begrüßt.</p> <p><b>IV. Referat 42 - Obere Naturschutzbehörde -</b> Von der oberen Naturschutzbehörde in der Trägerbeteiligung wahrzunehmende Belange (förmlich unter Naturschutz stehende Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Gemäß Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat die untere Naturschutzbehörde die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vertreten. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die untere Naturschutzbehörde im Verfahren beteiligt wird und die Möglichkeit zur Äußerung erhält.</p> <p><b>V. Referat 43 - Bauwesen -</b> Aus städtebaulicher Sicht und seitens der Initiative Baukultur bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplans Nr. 91. Die Stellungnahme wird dem Welterbesekretariat im Ministerium des Innern zur Kenntnisnahme weitergeleitet.</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Laufe des Verfahrens zum Bebauungsplan beteiligt.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p><b>6.</b></p>	<p><b>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, Schreiben vom 15.02.2022</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an <a href="mailto:mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com">mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com</a>, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die Telekommunikationslinien befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen und sind planerisch nicht betroffen. Die weiteren Anregungen zu den Telekommunikationslinien und zu den Hausanschlüssen im Plangebiet betreffen nachfolgende Baumaßnahmen und sind für das Bauleitplanverfahren nicht relevant.</p> <p>Die Stellungnahme sollte daher zur Kenntnis genommen werden.</p>

### III Abwägungsrelevante Stellungnahmen

#### A) Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

##### 1. Petent / Petentin, Schreiben vom 12.02.2022 (Seite 13)

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

<b>Beschluss:</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich mit	gem. der Empfehlung	<input type="checkbox"/> abgelehnt
	Enthaltungen,	Gegenstimmen	beschlossen	
	Enthaltungen,	Gegenstimmen		

**a) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung**

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p><b>Petent / Petentin, Schreiben vom 12.02.2022</b></p> <p>das von der Kocks Consult GmbH in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Änderungsentwurf beschriebene Vorhaben war bereits <b>2005</b> in gleicher Weise Gegenstand eines <b>Änderungsantrages zum Bebauungsplan Nr. 91 und wurde damals vom Fachbereichsausschuss IV abgelehnt</b>. Nach dessen damaliger Feststellung <b>sollte eine Bebauung auf dem Gartengrundstück endgültig nicht stattfinden</b>. Hierzu lege ich 3 Ausschnitte aus der Rhein Zeitung vor, in denen über das Verfahren seinerzeit und einige Hintergründe dazu berichtet wird. Diese bitte ich durch die entsprechenden Sitzungsprotokolle des Stadtrates zu ergänzen; insbesondere wird auf eine Sitzung vom 15.12.2005. Bezug genommen, in der das Verfahren vom Stadtrat formell beendet werden sollte. Hieraus sollten sich alle Begründungen ableiten lassen, die gegen die Bebauung sprachen und heute unverändert Bestand haben.</p> <p>Verändert hat sich seitdem aber leider das Ausmaß eines fortschreitenden Klimawandels, insofern kann die „zeitgemäße Nutzung“ der Grundstücksparzellen kaum in der Zerstörung der hier über Jahrzehnte gewachsenen Natur und ihrer Versiegelung durch ein Wohngebäude liegen. Ich bitte daher zu prüfen, <b>warum hier ein beschleunigtes Verfahren ohne Prüfung der Auswirkungen zum Umweltschutz</b> begründet erscheint.</p> <p>U. a. ein vor über 70 Jahren gepflanzter Walnussbaum, dessen außerordentliche Krone zu großen Teilen das Gartengrundstück überspannt, soll zwecks Hausbaus weichen; dies soll ganz ohne Auswirkungen auf das</p>	<p>Den vorgetragenen und der Planung entgegenstehenden Anregungen sollte nicht gefolgt werden.</p> <p>Die nebenstehenden Verweise auf den im Jahr 2005 vorgelegten Änderungsantrag zum Bebauungsplan Nr. 91 werden zur Kenntnis genommen. Aber angesichts aktueller städtebaulicher Zielsetzungen und Bedarfen (Stichworte: erhöhter Bedarf an Wohnraum, Wohnraumschaffung durch Nachverdichtung, Innenentwicklung vor Außenentwicklung etc.) ist es ca. 17 Jahre nach dem 1. Änderungsantrag zu diesem Bebauungsplan durchaus legitim und den kommunalen Gremien im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auch völlig unbenommen, sich mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans erneut zu befassen und in diesem Verfahren die <u>aktuellen</u> öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Das Sitzungsprotokoll sowie die seinerzeitige Beschlussvorlage aus der Stadtratssitzung vom 15.12.2005 wird als Anlage beigefügt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum und dem Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich vor dem Außenbereich besteht aus städtebaulicher Sicht nicht mehr der Vorrang zum Erhalt der Grünfläche.</p> <p>Städtebauliche Entwicklungen in Form von einer Wohnbebauung sind immer mit einer Versiegelung von Boden und weiteren Umweltbelastungen verbunden. Eine Maßnahme der Innenentwicklung und wie hier vorliegend die angestrebte Wohngebäudebebauung von einem bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossenen Grundstück ist gewiss aber erheblich umweltverträglicher (auch in Bezug auf die Klimafolgen) als eine alternative Bebauung im Außenbereich / in der freien Landschaft.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>nachbarschaftliche Umfeld und dessen Luftqualität sein?</p> <p>In einem Artikel der RZ wird stolz über, die Neuanpflanzung von Bäumen zur Verbesserung des Stadtklimas von Koblenz berichtet. Zu Recht, denn Bäume sind für das Klima essenziell, sie nehmen das Treibhausgas CO<sub>2</sub> auf, setzen Sauerstoff frei und tragen zum Temperatenausgleich bei. Bis ein Baum aber genügend CO<sub>2</sub> und Schmutz aus der Atmosphäre binden kann, muss er erst wachsen; seine positive Klimawirkung kann er also erst nach mehreren Jahren entfalten. Dafür steht der hier seit 70 Jahren gewachsene Walnussbaum bereit; da er 125 bis 150 Jahre alt werden kann, vermag er noch lange seinen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz beizusteuern.</p> <p>Lt. Gutachten der Fa. Kocks werden „Aufgrund der <b>behutsamen Nachverdichtung einer Baulücke</b> i.S. der Innenentwicklung <b>keine relevanten Beeinträchtigungen von Klimabelangen</b> erwartet.“ Begründet wird</p>	<p>Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB wurde hier zurecht gewählt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens liegen vor, da</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Innenentwicklung (Nachverdichtung) handelt,</li> <li>• aufgrund der Größe des Geltungsbereichs (weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) kein Erfordernis einer überschlägigen Umweltprüfung gemäß Anlage 2 BauGB besteht,</li> <li>• eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) nicht im Plangebiet oder dessen Umfeld liegen und somit planungsbedingt nicht tangiert werden und</li> <li>• keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.</li> </ul> <p>Innerhalb der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde der betroffene Geltungsbereich untersucht und im Ergebnis festgestellt, dass der Bereich - wie fast alle unbebauten und mit Gehölzstrukturen bepflanzten Flächen in Koblenz - Lebensraumpotenziale (u.a. für die Avifauna und für baumbewohnende Fledermäuse) besitzt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden daher entsprechende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher vermeiden, Alternativhabitats für die im Geltungsbereich lebende Tierarten schaffen und ebenfalls sonstigen Umweltschutzbelangen dienen. In diesem Sinne sind z.B. Gehölze, die nicht zwingend für das Bauvorhaben entfernt werden müssen, zu erhalten und bei einem unvermeidbaren Entfall sind Ersatzpflanzungen durch einheimische Laubgehölze zu leisten.</p> <p>Im <b>Kapitel 5. Klimagerechte Stadtplanung</b> der Planbegründung werden Festsetzungen und Maßnahmen des Bebauungsplans dargestellt, wie die planungsbedingt unvermeidbaren klein- und mikroklimatischen Auswirkungen</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>diese Einschätzung nicht.</p> <p>Auch die Bezeichnung „<b>Baulücke</b>“ <b>ist hier falsch</b>. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war nie eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Es gibt keine Anbindung an die Versorgungsleitungen der Von-Cohausen-Straße, keine Nachbarbebauung Richtung Friedrich-Gerlach-Straße und somit auch keine Lücke, die es noch zu schließen gälte. Das im spitzen</p>	<p>kompensieren werden. Unter anderem sollen durch die eher kleinteilige Bebaubarkeit der Grundstücke mit nur einem Einzelhaus der Versiegelungsgrad gering gehalten werden. Die nicht bebaubaren Flächen sollen mit klimabegünstigenden Grünstrukturen bepflanzt werden. Zusätzliche Maßnahmen sind in Form von Dachbegrünung geplant. Aufgrund der verfolgten Planung und der getroffenen Festsetzungen / Maßnahmen zum Klimaschutz sind keine relevanten Beeinträchtigungen von Klimabelangen zu erwarten.</p> <p>Sofern der angesprochene Walnussbaum im Zuge des Bauvorhabens weichen muss, ist gemäß der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Koblenz“ vom 24. Juni 2021 für den im Sinne dieser Satzung geschützten Walnussbaum ein Antrag auf Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen unter Darlegung der Gründe zu beantragen. Bei Bauvorhaben, bei deren Verwirklichung geschützte Bäume entfernt, zerstört, geschädigt oder verändert werden sollen, ergeht die Entscheidung über die beantragte Ausnahme durch die Untere Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren und wird Bestandteil der Baugenehmigung. Wird für die Beseitigung eines nach dieser Satzung geschützten Baumes eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung erteilt, ist der Antragsteller zu einer Ersatzpflanzung in Form eines Ersatzbaumes verpflichtet. Bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung / Befreiungen durch die Untere Naturschutzbehörde und Entfall des Walnussbaumes wäre somit ein qualitativ wertiger Ersatzbaum (Mindestumfang von 18 cm gemessen in 100 cm Höhe über dem Erdboden) auf dem Grundstück zu pflanzen. Wie zuvor dargestellt, stehen sonstige naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Bestimmungen gemäß BNatSchG der geplanten Bebauungsplanänderung aber nicht entgegen.</p> <p>Zur <u>Definition einer Baulücke</u> wird folgende Quelle zitiert: „<i>Es handelt sich bei Baulücken um unbebaute Grundstücke innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, die nach der Verkehrsanschauung Bauland sind und bei denen die umgebenden Grundstücke einen derartig prägenden Einfluss auf die Art und</i></p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Winkel zulaufende Gelände war nie als Baugrundstück vorgesehen, sondern allein als zum <b>Doppelhaus Friedrich-Gerlach-Straße 15/17 zugehöriger Garten</b>. Als solchen wird es die Immobilienfirma/ der Eigentümer 2016 (<b>auch preislich</b>) vom Vorbesitzer erworben haben.</p> <p>Die <b>Notwendigkeit einer „Nachverdichtung“ muss ebenso verneint</b> werden. Die „Wohnraumschaffung“ kann hier nicht als ein, der Beibehaltung des Status quo’ übergeordnetes Planungsziel dargestellt werden: <b>in unmittelbarer Nähe</b> wird gerade das riesige Areal des ehemaligen Bundesweherschwimmbades <b>dicht an dicht mit mindestens 50 neuen Wohneinheiten bebaut</b>. Dadurch wird leider <b>auch der Autoverkehr in unmittelbarer Nachbarschaft „nachverdichtet“</b>, was es erst recht nötig macht, jede Maßnahme zur Verbesserung der Luftqualität zu ergreifen und jedes dafür vorhandene Potential zu nutzen.</p> <p>Der Eigentümer des Plangrundstückes könnte im Übrigen selbst für die Bereitstellung von Wohnraum sorgen, indem er das 2016 erworbene Doppelhaus [REDACTED] bzw. die darin z. T. seit Jahren leerstehenden Wohnungen (4 x 100 qm, 1 x 60 qm) zur Vermietung herichtet. Ein Interesse daran scheint aktuell nicht gegeben, die im „Ein-Mann-Betrieb“ 2019 begonnenen Arbeiten liegen schon lange brach. Auch</p>	<p><i>Weise der Bebauung ausüben, dass dadurch die städtebauliche Ordnung gewährleistet wird. (...). Die Annahme einer Baulücke wird auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass für die unbebaute Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplans nach §1 Abs. 3 erforderlich ist.“ (<a href="http://www.juramagazin.de/bauluecken.html">http://www.juramagazin.de/bauluecken.html</a>)</i></p> <p>Unabhängig von der rechtlichen Definition entsteht auch vor Ort der optische Eindruck einer Baulücke.</p> <p>Weiterhin wird Bezug auf die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord mit Schreiben vom 10.02.2022 genommen, in dem von Seiten des <b>Referat Obere Landesplanung</b> folgendes dargestellt wurde: <i>„Die hier geplante behutsame Nachverdichtung einer Baulücke i. S. d. des Ziels 31 des Landesentwicklungsprogramms IV, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, wird von Seiten der oberen Landesplanung ausdrücklich begrüßt.“</i></p> <p>Das Grundstück / der Änderungsbereich liegt an einer bebauten Straße mit vorhandenen Erschließungseinrichtungen und wäre somit sofort oder kurzfristig wirtschaftlich und ressourcenschonend bebaubar. Es wird daher die Auffassung des Petenten zurückgewiesen, dass die Bezeichnung „Baulücke“ falsch sei. Unabhängig hiervon wäre die Aufstellung und / oder eine Änderung des Bebauungsplans auch ohne Vorliegen einer „Baulücke“ zulässig.</p> <p>Der Grundstückseigentümer plant das Bauvorhaben für sich und seine Familie. Weiterhin entspricht das konkrete Bauvorhaben dem Planungsziel der Stadt Koblenz, vorrangig innerstädtische Nachverdichtungs-Potentiale zur Wohnraumschaffung zu nutzen. Ein Vergleich mit der Umsetzung des Wohnvorhabens der „Horchheimer Gärten“ steht hier in keinem fachlich relevanten Verhältnis. Beide Vorhaben sind unabhängig voneinander zu betrachten und bilden durch ihre jeweilige Umsetzung allein schon von ihrer verschiedenen</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>unterbleiben dadurch Straßenreinigung, Grundstücks- und Gartenpflege.</p> <p>Welchen Eindruck die mangelnde Gartenpflege hinterlässt' ist in der <b>Artenschutzrechtlichen Stellungnahme</b> nachzulesen. Das dort beschriebene Gelände klingt hinsichtlich seines diesbezüglichen Nutzens eher belanglos. Dass dort wilde Primeln, Schlüsselblumen, Veilchen, Schneeglöckchen, Tulpen, Narzissen, Gänseblümchen, Löwenzahn oder Margarithen wachsen und die „nicht gemähte Rasenfläche“ eine über die Jahrzehnte gewachsene Blühwiese ist, die vielen Insekten Nahrung gibt und von Erdwespen als Unterschlupf genutzt wird, konnte bei der Begehung am 21.09.2021 auch nicht erkannt werden. So blieben weiter zwei große Fliederbüsche und ein Haselnussstrauch unerwähnt, wie auch der Hinweis, wie wertvoll Hasel- und Walnüsse für Eichhörnchen, Siebenschläfer, Mäuse, Krähen und andere Tiere sind.</p> <p>Vielleicht dient die <b>unterlassene Pflege des Gartens</b> durch den Immobilienmakler/ Eigentümer aber auch genau dem Zweck, diese „Belanglosigkeit“ des Geländes zu demonstrieren und damit die städtebauliche Entscheidung über die „behutsame Nachverdichtung“ zu erleichtern.</p> <p>Das als Garten erworbene Gelände wird als Baugrundstück mit größtmöglichem Profit weiterzuverkaufen sein, ohne dass hierfür eigene Mittel oder Mühen investiert werden müssen. Diesem Kalkül darf aber die über Jahrzehnte auf dem Gelände gewachsene Natur und vor allem dieser einzigartige Walnussbaum nicht zum Opfer fallen. Keine Dachbegrünung und kein</p>	<p>Größenordnung her keine Abhängigkeiten und auch keine gegenseitigen Ausschlussgründe. Auch ist nicht ersichtlich, wie es durch den Neubau eines Wohnhauses innerhalb eines bereits bebauten Siedlungsbereichs zu einer planungserheblichen Verschlechterung der Luftqualität kommen sollte.</p> <p>Die angesprochene aktuelle Nutzung der Gebäude entlang der Friedrich-Gerlach-Straße kann für die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht als ein der Planung städtebaulich entgegenstehender Belang bzw. ein in die Abwägung einzustellender Belang herangezogen werden.</p> <p>Bezogen auf die vorgetragene Grün- und Lebensraumqualitäten des Geltungsbereiches ist noch einmal klarzustellen, dass das Grundstück im Ursprungsbebauungsplan als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt wurde und hier keine als öffentlich oder privat festgesetzte Grünfläche zu Bauland umgewandelt werden soll. Ebenso ist vorzutragen, dass naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Bestimmungen nach dem BNatSchG der geplanten Änderung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen und weiterhin in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Koblenz entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von planungsbedingten Umweltauswirkungen in den textlichen Festsetzungen getroffen wurden.</p> <p>Die weiterhin vorgetragenen Bedenken hinsichtlich Pflegvernachlässigung, Bodenwertsteigerungen, Profitorientierung etc. sind keine Belange, die in eine sachgerechte städtebauliche Abwägung einzustellen wären und darüber hinaus auch für das hier verfolgte Planungsziel (Wohnraumschaffung durch eine städtebaulich verträgliche und angemessene Nachverdichtung) irrelevant. Auch ist der Geltungsbereich schon aktuell als ein Reines Wohngebiet (WR) und nicht als Grünfläche (s.o.) festgesetzt.</p> <p>Das hier planungsbedingt betroffene Grundstück besitzt wie viele innerstädtischen Gartengrünflächen sicherlich einen ökologischen und städtebaulichen</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>neu aufgehängener Nistkasten könnte ersetzen, was mit der Rodung und Versiegelung des Geländes zerstört wird.</p> <p><b>Die 2005 aus städtebaulicher Sicht schon einmal korrekt getroffene Entscheidung gilt es daher zu erneuern und die Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 abzulehnen.</b> Den zukünftigen Mietern des Doppelhauses Friedrich-Gerlach-Straße 15/17 erhalten Sie damit ein für die Natur und Nachbarschaft wertvolles Gartengelände, das seinen wichtigen Beitrag zum Arten- und Klimaschutz im nachbarschaftlichen Umfeld uneingeschränkt fortsetzen kann.</p>	<p>Wert für die menschliche Gesundheit. Dieser Wert ist aber aus fachlicher Sicht gewiss nicht als so hochwertig, einzigartig und unersetzbar einzustufen, dass andere öffentliche und private Belange im Rahmen der Abwägung als zwingend nachrangig zu bewerten wären. Vielmehr werden die mit der Planung verfolgten öffentlichen und privaten Belange hier als vorrangig beurteilt.</p> <p>Zusammenfassend sollten den aus der nebenstehenden Stellungnahme entgegenstehenden Anregungen nicht gefolgt werden, da zum einen Baurecht auf einer bereits als Reines Wohngebiet festgesetzten Fläche geschaffen werden soll. Zum anderen wurden auch in Abstimmung mit der UNB entsprechende Maßnahmen getroffen, um die Belange des Klima-, Natur- und Artenschutzes innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung zu berücksichtigen.</p>

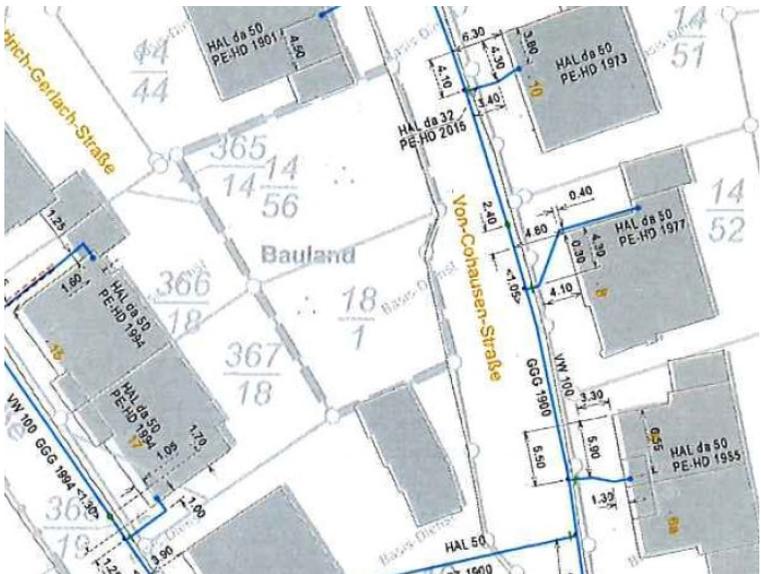
**B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 1. Energieversorgung Mittelrhein AG, Ludwig-Erhard-Straße 8, 56073 Koblenz, Schreiben vom 13.01.2022 (Seite 19)**

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird bezogen auf die Aufnahme von Schutzstreifenbreiten nicht gefolgt.

<b>Beschluss:</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich mit	gem. der Empfehlung beschlossen	<input type="checkbox"/> abgelehnt
	Enthaltungen,	Gegenstimmen		

**b) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung**

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Energieversorgung Mittelrhein AG, Ludwig-Erhard-Straße 8, 56073 Koblenz, Schreiben vom 13.01.2022</b></p>	<p>Der Stellungnahme sollte nicht gefolgt werden.</p>
	<p>wie aus den beigefügten Planunterlage entnommen werden kann, befinden sich Wasserversorgungsleitungen im Bereich der o.g. Behördenbeteiligung des Bebauungsplanes.                      Es wird gebeten, die Wasserversorgungsleitungen mit den entsprechende Schutzstreifenbreiten bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>  <p><b>Nachträgliche Stellungnahme per E-Mail vom 01.03.2022, Herr Knöll, EVM Koblenz:</b></p>	<p>Der nebenstehenden Anlage zum Schreiben kann entnommen werden, dass sich innerhalb des abgegrenzten Geltungsbereiches keine Wasserversorgungsleitungen befinden. Dies wurde auch nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Knöll von der EVM nachträglich bestätigt (siehe nebenstehende E-Mail vom 01.03.22)</p> <p>Der Anregung zur Eintragung von Schutzstreifenbreiten kann und sollte somit nicht gefolgt werden.</p>

<p>Sehr geehrt [REDACTED], gerne bestätigen wir Ihnen hiermit per Mail, dass die Flurstücke 18/1 und 14/56 im Bereich des o.g. Bebauungsplanes nicht in die Wasserversorgungsanlagen der Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH eingebunden sind.</p> <p>Energieversorgung Mittelrhein AG Betriebsführung Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein AG</p> <p>Freundliche Grüße [REDACTED]</p>	
--	--