

Bebauungsplan Nr. 308 „Peter-Klößner-Straße am Moselstausee“

Zusammenfassung der bis zum 21.09.2016 eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2013 bis 25.10.2013, der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 09.08.2016 bis 15.09.2016 sowie den jeweiligen Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Anlage zur BV/0568/2016

Inhaltsverzeichnis

I	Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen.....	4
1.	Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Scharfwiesenweg 4, 56070 Koblenz; Schreiben vom 26.09.2013 und vom 11.08.2016	4
2.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal, Stresemannstraße 3 – 5, 56068 Koblenz; Schreiben vom 21.10.2013.....	4
3.	Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur – Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz, Mittlere Bleiche 61, 55116 Mainz; Schreiben vom 14.09.2016.....	4
4.	Landesbetrieb Mobilität Cochem – Koblenz, Fachgruppe Betrieb, Ravenèstraße 50, 56812 Cochem; Schreiben vom 24.09.2013 und vom 01.09.2016.....	4
5.	Landesbetrieb Mobilität Cochem – Koblenz, Straßenmeisterei Koblenz, Carl-Zeiss-Straße 3, 56070 Koblenz; Schreiben vom 15.08.2016.....	4
6.	Energieversorgung Mittelrhein GmbH, Ludwig-Erhard-Straße 8, 56073 Koblenz; Schreiben vom 23.10.2013	4
7.	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP – Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz; Schreiben vom 26.10.2013	4
8.	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP – Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstr. 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz; Schreiben vom 23.08.2016.....	4
9.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung - Niederlassung Koblenz, Hofstraße 257 a, 56077 Koblenz; Schreiben vom 18.08.2016	4
10.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn; Schreiben vom 31.08.2016.....	4
11.	Handwerkskammer Koblenz – Bauleitplanung, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz; Schreiben vom 08.09.2016.....	4
12.	Tiefbauamt (Amt 66) der Stadt Koblenz – Abteilung Planung; Schreiben vom 10.08.2016.....	4

II	Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	5
A)	Öffentlichkeit	5
	./.	5
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	5
1.	Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund; Schreiben vom 30.09.2013 und vom 10.08.2016	5
2.	Westnetz GmbH, Florianstraße 15 – 21, 44139 Dortmund; Schreiben vom 25.09.2013 und vom 15.08.2016	5
3.	Generaldirektion Kulturelles Erbe RP – Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz; Schreiben vom 15.08.2016.....	6
4.	Eigenbetrieb Stadtentwässerung (EB 85) Stadt Koblenz; Schreiben vom 30.08.2012, vom 23.09.2013 und vom 25.08.2016	6
5.	Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz; Schreiben vom 30.09.2013 und vom 12.09.2016	7
6.	Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier; Schreiben vom 23.09.2013	7
7.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier; Schreiben vom 06.09.2016	8
8.	Kevag Verteilnetz GmbH, Schützenstraße 80 – 82, 56068 Koblenz; Schreiben vom 15.10.2013.....	8
9.	Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80 – 82, 56068 Koblenz; Schreiben vom 14.09.2016	9
10.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz; Schreiben vom 27.09.2013 und vom 17.08.2016	9
11.	Kampfmittelräumdienst RLP – Räumgruppe Koblenz, Postfach 320125, 56044 Koblenz; Schreiben vom 04.10.2013	11
12.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz; Schreiben vom 21.10.2013	11
III	Abwägungsrelevante Stellungnahmen	13
A)	Öffentlichkeit	13
1.	Anlieger/in; Schreiben vom 30.09.2013 und vom 22.08.2016.....	13

2.	Anlieger/in; Schreiben vom 30.08.2012	15
3.	Anlieger/in; Schreiben vom 22.10.2013	16
4.	Anlieger/in; Schreiben vom 31.08.2016	16
5.	Anlieger/in; Schreiben vom 01.09.2016	18
6.	Anlieger/in; Schreiben vom 05.09.2016	19
7.	Anlieger/in; Schreiben vom 10.09.2016	21
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	23
1.	Umweltamt der Stadt Koblenz – Altlasten und Wasserrecht (Amt 36); Schreiben vom 29.08.2012.....	23
2.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz; Schreiben vom 16.10.2013.....	24
3.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz; Schreiben vom 28.10.2013	27
4.	Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schloßstraße 2, 56068 Koblenz; Schreiben vom 23.10.2013	28
5.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz; Schreiben vom 09.09.2016 und digitale Nachricht vom 27.10.2016.....	29

I Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen

- 1. Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Scharfwiesenweg 4, 56070 Koblenz; Schreiben vom 26.09.2013 und vom 11.08.2016**
- 2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal, Stresemannstraße 3 – 5, 56068 Koblenz; Schreiben vom 21.10.2013**
- 3. Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur – Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz, Mittlere Bleiche 61, 55116 Mainz; Schreiben vom 14.09.2016**
- 4. Landesbetrieb Mobilität Cochem – Koblenz, Fachgruppe Betrieb, Ravenèstraße 50, 56812 Cochem; Schreiben vom 24.09.2013 und vom 01.09.2016**
- 5. Landesbetrieb Mobilität Cochem – Koblenz, Straßenmeisterei Koblenz, Carl-Zeiss-Straße 3, 56070 Koblenz; Schreiben vom 15.08.2016**
- 6. Energieversorgung Mittelrhein GmbH, Ludwig-Erhard-Straße 8, 56073 Koblenz; Schreiben vom 23.10.2013**
- 7. Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP – Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz; Schreiben vom 26.10.2013**
- 8. Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP – Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstr. 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz; Schreiben vom 23.08.2016**
- 9. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung - Niederlassung Koblenz, Hofstraße 257 a, 56077 Koblenz; Schreiben vom 18.08.2016**
- 10. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn; Schreiben vom 31.08.2016**
- 11. Handwerkskammer Koblenz – Bauleitplanung, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz; Schreiben vom 08.09.2016**
- 12. Tiefbauamt (Amt 66) der Stadt Koblenz – Abteilung Planung; Schreiben vom 10.08.2016**

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

II Stellungnahmen zur Kenntnisnahme

A) Öffentlichkeit

./.

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund; Schreiben vom 30.09.2013 und vom 10.08.2016

a) Inhalt der Stellungnahmen vom 30.09.2013 und 10.08.2016

Im Planbereich verliefen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich lägen aktuell nicht vor. Die Stellungnahme betreffe nur die seitens Amprion GmbH betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Es würde davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt worden sind.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Die im Stadtgebiet tätigen Ver-/Entsorgungsunternehmen werden standardgemäß im Bebauungsplanverfahren beteiligt.

2. Westnetz GmbH, Florianstraße 15 – 21, 44139 Dortmund; Schreiben vom 25.09.2013 und vom 15.08.2016

a) Inhalt der Stellungnahmen vom 25.09.2013 und 15.08.2016

Im Planbereich verliefen keine Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH. Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich lägen aktuell nicht vor. Die Stellungnahme betreffe nur die seitens Westnetz GmbH betreuten 110-kV-Netzes und erginge auch im Auftrage und mit Wirkung für die RWE Deutschland GmbH als Eigentümerin des 110-kV Netzes. Es würde davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt worden sind.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Die im Stadtgebiet tätigen Ver-/Entsorgungsunternehmen werden standardgemäß im Bebauungsplanverfahren beteiligt.

3. Generaldirektion Kulturelles Erbe RP – Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz; Schreiben vom 15.08.2016

a) Inhalt der Stellungnahme

Die Belange der Direktion Landesarchäologie seien durch Aufnahme des Abschnitts B 9 „Landesarchäologie“ in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Die Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Mainz sowie der Direktion Landesdenkmalpflege Mainz, Schillerstraße 44 – Erthaler Hof, 55116 Mainz, müsse gesondert eingeholt werden.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Die genannten Dienststellen wurden ebenfalls beteiligt. Von dort erfolgte keine Mitteilung (Referat Erdgeschichte, Koblenz) bzw. die Mitteilung, aus deren zu vertretenden Belangen nicht betroffen zu sein (Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz).

4. Eigenbetrieb Stadtentwässerung (EB 85) Stadt Koblenz; Schreiben vom 30.08.2012, vom 23.09.2013 und vom 25.08.2016

a) Inhalt der Stellungnahme vom 30.08.2012

Die Schmutzwasserentwässerung sei durch den vorhandenen Mischwasserkanal in der Peter-Klößner-Straße sichergestellt. Nach dem neuen Wasserhaushaltsgesetz solle Niederschlagswasser, wenn möglich, nicht mit Schmutzwasser vermischt werden. Daher wäre gem. § 55 Abs. 2 WHG zu prüfen, ob für die Ableitung des Niederschlagswassers andere Entsorgungsmöglichkeiten gegeben sind. Das Ergebnis der Prüfung sei der Stadtentwässerung vorzulegen.

Inhalt der Stellungnahme vom 23.09.2013

Die Belange der Stadtentwässerung wären berücksichtigt. Die Entsorgung der Niederschlagswasser sei gem. § 55 Abs. 2 WHG (entsprechend der bereits enthaltenen Ausführungen in den Textfestsetzungen) zu prüfen. Es würde um Vorlage des Ergebnisses der Prüfung gebeten.

Inhalt der Stellungnahme vom 25.08.2016

Die Belange des Eigenbetriebs Stadtentwässerung wären in der Textfestsetzung berücksichtigt; daher bestünden gegen den Entwurf des Bebauungsplanes keine Bedenken.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

entfällt

**5. Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz;
Schreiben vom 30.09.2013 und vom 12.09.2016**

a) Inhalt der Stellungnahmen vom 30.09.2013 und vom 12.09.2016

Es wird darauf verwiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich des auf Blei verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Glücksfund“ läge. Über tatsächlich erfolgten Abbau lägen dem Landesbetrieb keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Im Gebiet erfolge kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Bei Eingriffen in den Baugrund seien die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Empfohlen würden objektbezogene Baugrunduntersuchungen.

Ferner lägen gegen das Vorhaben aus rohstoffgeologischer Sicht keine Bedenken vor. Ebenso wenig lägen Daten zur Einschätzung des Radonpotenziales vor.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Entsprechende Hinweise auf die anzuwendenden Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund sowie die Empfehlung zur Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen wurden bereits zur erneuten Offenlage aufgenommen (unter Ziffer „B 4. Baugrunduntersuchungen“).

**6. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier;
Schreiben vom 23.09.2013**

a) Inhalt der Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befänden. Falls eine Umverlegung der Anlagen erforderlich sei, wird um möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme gebeten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern seien, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürften.

Es wird darauf verwiesen, dass Netzausbauentscheidungen nach deren internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen würden.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Ein entsprechender Hinweis zur Beteiligung betroffener Ver-/Entsorger wurde bereits in den Textfestsetzungen zur erneuten Offenlage aufgenommen (unter Ziffer „B 12. Ver- und Entsorgung“). Diese ist dem Bauleitplanverfahren nachgeordnet und obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger unter Bezugnahme auf dessen konkreten Vorhaben.

7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier; Schreiben vom 06.09.2016

a) Inhalt der Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befänden. Falls eine Umverlegung der Anlagen erforderlich sei, wird um möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme gebeten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern seien, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürften.

Es wird darauf verwiesen, dass Netzausbauentscheidungen nach deren internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen würden.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Ein entsprechender Hinweis zur Beteiligung betroffener Ver-/Entsorger ist bereits in den Textfestsetzungen unter Ziffer „B 12. Ver- und Entsorgung“ enthalten. Diese ist dem Bauleitplanverfahren nachgeordnet und obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger unter Bezugnahme auf dessen konkreten Vorhaben.

8. Kevag Verteilnetz GmbH, Schützenstraße 80 – 82, 56068 Koblenz; Schreiben vom 15.10.2013

a) Inhalt der Stellungnahme

Gegen die vorliegende Planung bestünden unter Beachtung nachfolgender Sachverhalte im Bebauungsplan und bei der Vorhabensumsetzung keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Realisierung der Planung der Abriss der bestehenden Gebäude erforderlich sei. Die bestehenden Stromanschlüsse müssten außer Betrieb genommen und demontiert werden.

Die Versorgung des geplanten Wohngebäudes und der Tiefgarage mit elektrischer Energie könne durch Erweiterung und Anschluss an das Niederspannungs-Kabelnetz sichergestellt werden.

Aus Sicherheitsgründen, insbesondere aufgrund der Hochwassergefahr, sei die Anbringung von Hausanschluss- und Zähleranlagen in der Tiefgarage unzulässig. Es solle ein entsprechender Hinweis hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ferner werden Hinweise auf bestehende Kabelanlagen in angrenzenden Grundstücksteilen gegeben.

Aufgrund der Hochwasserproblematik sowie der potentiellen Berührungspunkte mit Niederspannungskabeln werde eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Versorger notwendig.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Ein entsprechender Hinweis zur Stromversorgung (Ziffer „B 11. Stromversorgung“) und zur Beteiligung betroffener Ver-/Entsorger (Ziffer „B 12. Ver- und Entsorgung“) wurde in den Textfestsetzungen zur erneuten Offenlage aufgenommen.

9. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80 – 82, 56068 Koblenz; Schreiben vom 14.09.2016

a) Inhalt der Stellungnahme

Die vorgebrachten Ausführungen aus dem Schreiben der Kevag Verteilnetz GmbH vom 15.10.2016 wären in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Nach dem Zusammenschluss der EVM Netz GmbH und der KEVAG Verteilnetz GmbH sei die neue Netzgesellschaft Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG nun auch für die Gasverteilnetzanlagen zuständig; ebenso für die Wasserverteilnetzanlagen der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH.

Daher würde um den Austausch der bereits in den Festsetzungen enthaltenen Firmennamen gebeten (KEVAG ersetzt durch Energienetze Mittelrhein).

Die Ausführungen zu den Strom-Hausanschlüssen würden auch für die Gas- und Wasseranschlüsse gelten.

Weitere Anregungen würden nicht vorgebracht.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Der klarstellende Austausch des neuen Firmennamens in den Hinweisen (Ziffer „B 11. Stromversorgung“) wird redaktionell vorgenommen.

Die konkrete Abstimmung zu Hausanschlüssen im Bebauungsplangeltungsbereich erfolgt auf konkreter Vorhabenebene und obliegt dem Bauherrn. Ein Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung betroffener Ver-/Entsorger (Ziffer „B 12. Ver- und Entsorgung“) ist in den Textfestsetzungen bereits enthalten.

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz; Schreiben vom 27.09.2013 und vom 17.08.2016

a) Inhalt der Stellungnahme vom 27.09.2013

Im Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Es würde davon ausgegangen, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollte sich in der Planungs- und Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwartet die Telekom eine Rückantwort, um entsprechende Planungsschritte einleiten zu können.

Bei erforderlicher Sicherung, Veränderung oder Verlegung der im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien infolge der Baumaßnahmen würde die Telekom die Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an auszuführende Unternehmen vergeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom nicht zulässig seien.

Inhalt der Stellungnahme vom 17.08.2016

Im Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Es würde davon ausgegangen, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollte sich in der Planungs- und Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwartet die Telekom eine Rückantwort, um entsprechende Planungsschritte einleiten zu können.

Der Einwander weist darauf hin, dass sich im Planbereich ein nicht zu verlegender Kabelschacht befände. Dieser sei in einem der Stellungnahme beigefügten Lageplan entsprechend gekennzeichnet. Darüber hinaus sei im Bereich dieses Schachtes eine Verringerung des Höhenniveaus der Straßenoberfläche nicht möglich, eine Vergrößerung des Höhenniveaus könne jedoch ausgeglichen werden. Der Austausch von Schachtdeckeln würde grundsätzlich durch die Telekom selbst durchgeführt, bei etwaigen von der Standardausführung abweichenden Ausführungen würde die Telekom die hierfür anfallenden Kosten nicht übernehmen.

Des Weiteren wird ausgeführt, dass im Planbereich bleiummantelte Kabel verlegt seien. Bei Antreffen selbiger im Rahmen von Bauarbeiten sei die Telekom hinzuzurufen. Eine entsprechende Sicherung der Anlagen sowie eine Neuverlegung würde durch die Telekom durchgeführt.

Ferner befänden sich Anschlussleitungen für das bestehende Gebäude „Am Moselstausee 1“ im für die Bebauung vorgesehenen Gelände. Diese seien ebenfalls in dem der Stellungnahme beigefügten Lageplan entsprechend gekennzeichnet. Es wird vorgeschlagen, bauseitig Leerrohre in der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche zu verlegen, welche anschließend durch die Telekom mit Leitungsanlagen belegt werden könnten.

Bei erforderlicher Sicherung, Veränderung oder Verlegung der im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien infolge der Baumaßnahmen würde die Telekom die Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an auszuführende Unternehmen vergeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom nicht zulässig seien.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung zur Stellungnahme vom 27.09.2013

Die Anregungen zur Sicherung, Veränderung und Verlegung von Kabelanlagen beziehen sich auf die dem Bauleitplanverfahren nachgeordnete Umsetzung des Vorhabens.

Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Telekommunikationsanlagen (Ziffer „B 6. Telekommunikation“) ist in den Textfestsetzungen (*zur ersten Offenlage bereits*) enthalten.

Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung zur Stellungnahme vom 27.09.2013

Der vorgenannte und in der Anlage gekennzeichnete Kabelschacht befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird von der Planung nicht berührt.

Die Anregungen zur Sicherung, Veränderung und Verlegung von Kabelanlagen beziehen sich auf die dem Bauleitplanverfahren nachgeordnete Umsetzung des Vorhabens.

Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Telekommunikationsanlagen (Ziffer „B 8. Telekommunikation“) und zur Beteiligung betroffener Ver-/Entsorger (Ziffer „B 12. Ver- und Entsorgung“) ist in den Textfestsetzungen enthalten.

11. Kampfmittelräumdienst RLP – Räumgruppe Koblenz, Postfach 320125, 56044 Koblenz; Schreiben vom 04.10.2013

a) Inhalt der Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Stadtgebiet Koblenz latenter Kampfmittelverdacht bestehe und daher empfohlen werde, eine Absuchung der Fläche durch eine geeignete Fachfirma vornehmen zu lassen. Andernfalls seien die vorgesehenen Arbeiten mit der möglichen Vorsicht auszuführen.

Bei Verdacht auf Kampfmittel sei unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Ein entsprechender Hinweis, hier unter Ziffer „B 2. Kampfmittelfunde“, ist bereits in den Textfestsetzungen enthalten.

12. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz; Schreiben vom 21.10.2013

a) Inhalt der Stellungnahme

Im Rahmen der innerbehördlichen Beteiligung würden folgende Ergebnisse mitgeteilt:

- Obere Landeplanungsbehörde:

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB handele, in welchem der

Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird, erfolge die landeplanerische Beurteilung und Einschätzung zu § 1 Abs. 4 BauGB nicht im Wege des Verfahrens nach § 20 LPlIG zur FNP-Änderung, sondern im Verfahren nach § 4 BauGB.

Der Bebauungsplan stimmt mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Kap. 2.4.2 des LEP IV) überein. Insofern bestünden keine Bedenken.

Das Plangebiet läge nach dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2006 in einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz. Sofern seitens der zuständigen Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes keine Bedenken gegen die Planung bestehen, entspricht das Vorhaben auch der genannten regionalplanerischen Zielfestlegung. Andernfalls stünde der Bebauungsplan im Widerspruch zu § 1 Abs. 4 BauGB

- Obere Naturschutzbehörde:

Gegen die Planung bestünden aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

- Bauwesen:

Der Planung stünden keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Entsprechend dem Schreiben der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 16.10.2013 wäre das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Mosel von dem Vorhaben nicht betroffen.

c) Abwägungsergebnis/ Beschlussempfehlung

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen

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

III Abwägungsrelevante Stellungnahmen

A) Öffentlichkeit

1. Anlieger/in; Schreiben vom 30.09.2013 und vom 22.08.2016

a) Inhalt der Stellungnahme vom 30.09.2013

Die Anregung bezieht sich auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und hinterfragt, mit welcher Begründung die GRZ von 0,8 auf 1,2 erhöht würde. Die Erforderlichkeit einer solchen Erhöhung wird nicht gesehen und aus Gründen der exponierten Lage abgelehnt.

Des Weiteren wird erfragt, in welcher Form sichergestellt werden sollte, dass die als Lärmschutz angesetzte bestehende Bebauung zum dahinter liegenden Mischgebiet kontinuierlich erhalten werden. Die neue Bebauung sollte in Bauabschnitten errichtet werden. Es wird gefragt, ob der Einsatz einer Fertigstellungsbürgschaft sinnvoll wäre.

Inhalt der Stellungnahme vom 22.08.2016

Die Anregung bezieht sich auf die festgesetzten Gebäudehöhen und verweist darauf, dass diese durchgängig zu einer mindestens ein Stockwerk höheren Bebauung als im gesamten Moselbogen führe (es wird textlich Bezug auf verschiedene Gebäude genommen).

Vorgeschlagen wird eine Begrenzung der maximal zulässigen Vollgeschosse für die allgemeinen Wohngebiete in einer Staffelung von ein, zwei und drei Vollgeschossen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie zwei und drei Vollgeschossen im WA 2. Dies würde, unter der Annahme eines jeweils zusätzlich zulässigen Staffelgeschosses, ein einheitliches Bild von der Moselseite aus gewährleisten.

In Bezug auf die zugelassenen Gebäudehöhen seien insbesondere die Grenzabstände zu prüfen sowie die erwartete Grundstücksausnutzung durch untergeordnete Gebäudeteile, welche noch näher an die Grenze gesetzt würden.

Dem Schreiben ist eine Anlage mit Fotos von Bestandsgebäuden beigelegt.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung zum Schreiben vom 30.09.2013

Die beanstandete Zahl von 1,2 der Grundflächenzahl (GRZ) wurde in der vorgebrachten Anregung nicht korrekt zugeordnet, so dass es hier anscheinend zu einem Missverständnis gekommen ist. Die in der Planurkunde dargestellte und im Füllschema der Nutzungsschablone erläuterte Ziffer 1,2 bezieht sich auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), nicht auf die GRZ.

Das zulässige Höchstmaß der GRZ wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 0,4 und einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

genannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 festgesetzt. Das zulässige Höchstmaß der GFZ wird entsprechend der Vorgaben der BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) mit 1,2 festgesetzt. Die vom Ordnungsgeber eröffnete bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks (mit Bezug zur GRZ und GFZ) innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets bleibt demnach eingehalten und ist konform mit der städtebaulichen Zielsetzung im Geltungsbereich innenstadtnahen Wohnraumbedarf in Form einer verdichteten Bebauung zu befriedigen. Eine im Schreiben erwartete und abgelehnte GRZ-Erhöhung von 0,8 auf 1,2 ist demnach nicht gegeben.

Der Anregung, den erforderlichen Lärmschutz zeitlich in Verbindung mit der zukünftigen Bauausführung zu sichern, wurde zur erneuten Offenlage durch die Aufnahme der Textfestsetzung unter Ziffer „A 2 Bedingte Festsetzung“ nachgekommen. Diese regelt, dass die Errichtung der im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ zulässigen Bebauung erst dann zulässig ist, wenn die im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ zulässige Bebauung fertiggestellt ist und die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen vollständig hergestellt sind.

Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung zum Schreiben vom 22.08.2016

Die erneute Offenlage des Bebauungsplanes erfolgte u. a. mit der Zielsetzung, eine mit Blick auf die in der angrenzenden Nachbarschaft kleinteiligere und in der Höhen- und Geschossentwicklung differenzierte Bebauung zuzulassen, welche gleichzeitig dem Bedarf der verdichteten innenstadtnahen Wohnraumschaffung gerecht wird. Insbesondere die innerhalb der Baufenster festgesetzten von der Moselseite her in die Grundstückstiefe ansteigenden, gestaffelten maximalen Höhen bilden hier den Rahmen, welcher ein „Ausreißen“ in vertikaler Richtung unzulässig macht. Die hierbei inkl. etwaigem Staffelgeschoss ermöglichte maximale Höhe von 80,5 m ü. NN (entspricht etwa 11,50 m Gebäudehöhe) moselseitig und auf rund einem Drittel der festgesetzten Baufenster im Geltungsbereich ermöglichte maximale Höhe von 85,4 m ü. NN (entspricht etwa 16,40 m Gebäudehöhe) lassen mit Bezug auf die Umgebungsbebauung (Am Moselstausee 1 mit ca. 10,80 m Gebäudehöhe und Peter-Klößner-Straße 11 mit ca. 13 m Gebäudehöhe) keinen über die Planfestsetzung erzeugten städtebaulichen Missstand erkennen. Auch eine mit der Planung erzeugte negative Vorbildwirkung im Hinblick auf die Moselsilhouette im Moselbogen zwischen Staustufe und Kurt-Schumacher-Brücke wird nicht erkannt – Bestandsobjekte auf Grundstücken angrenzend zur Mosel mit 5 bzw. 12 Geschossen sind bereits vorhanden; die mehrgeschossigen Bürobauten im Verwaltungszentrum prägen das Stadtbild von der Moselseite ebenfalls bereits von weitem.

Die Prüfung von u. a. einzuhaltenden Grenzabständen erfolgt im Rahmen des dem Bauleitplanverfahren nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens und auf Grundlage konkreter Bauantragsunterlagen. Maßgeblich ist hier die Beachtung der Landesbauordnung.

c) Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung

Der Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung, welche die zeitlich gestaffelte Vorhabensumsetzung im Geltungsbereich regelt, wurde bereits zur zweiten Offenlage gefolgt. Darüber hinaus ist eine Anpassung der Planung nicht erforderlich. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

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

2. Anlieger/in; Schreiben vom 30.08.2012

a) Inhalt der Stellungnahme

Es wird um Berücksichtigung der bestehenden Wohnbebauung bei der Positionierung von im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Tiefgaragenzu-/abfahrten gebeten. Diese sollte aus insbesondere Lärmschutzgründen sowie aufgrund spielender Kinder an der östlichen Geltungsbereichsgrenze von/auf der/die Peter-Klöckner-Straße angesiedelt werden.

Die südwestliche Grenze des Geltungsbereichs würde an vorhandene bauliche Anlagen anschließen. Hinsichtlich einer harmonischen Angliederung von Neubaumaßnahmen würde dem im Geltungsbereich tätigen Vorhabenträger die Kontaktaufnahme angeboten.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Gegenüber der Entwurfsfassung zur ersten Offenlage in 2013 wurde in der aktuellen Entwurfsfassung eine Festsetzung (Ziffer „A 5.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen“) ergänzt, welche Zu-/Abfahrten von Tiefgaragen im Geltungsbereich nur aus östlicher Richtung (im Bereich der Ostfassade des allgemeinen Wohngebietes „WA 1“) zulässt.

Über die Einhaltung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben hinaus wird die private Kontaktaufnahme betroffener Nachbarn vor anstehenden Bauvorhaben seitens der Verwaltung regelmäßig empfohlen. Dieser Empfehlung nachzugehen, steht den privaten Nachbarn/Bauherren/Grundstückseigentümern jedoch frei.

c) Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung

Der Anregung wurde gefolgt. Es wurde eine entsprechende Festsetzung zur Positionierung der Tiefgaragenzu-/abfahrt in der aktuellen Planung aufgenommen.

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

3. Anlieger/in; Schreiben vom 22.10.2013

a) Inhalt der Stellungnahme

Bei der vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklungsabsicht im Geltungsbereich wird um die Berücksichtigung der gewerblichen Belange hinsichtlich etwaiger Betriebsexpansionen gebeten. Man weist in diesem Zusammenhang auf hiermit zusammenhängende Geruchs-, Staub-, Lärmbelastungen sowie ein steigendes Verkehrsaufkommen vorab hin.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Aufgrund der Stellungnahme wurden vorausgehend zur erneuten Offenlage (in 2016) sowohl das Lärmschutz- als auch das Staubgutachten zum Bebauungsplan angepasst und neue Erhebungen durchgeführt. Ergänzend hierzu wurden Betriebsbefragungen bei den potentiell relevanten Emittenten durchgeführt. Die Planunterlagen, insbesondere die Begründung zum Bebauungsplan, wurden entsprechend ergänzt.

c) Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung

Der Anregung wurde gefolgt. Die entsprechenden Gutachten wurden um notwendige Aussagen zu relevanten Veränderungen der potentiell relevanten Emittenten ergänzt. Darüber hinaus wurden die Festsetzungen zum Lärmschutz in der aktuellen Planung angepasst.

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

4. Anlieger/in; Schreiben vom 31.08.2016

a) Inhalt der Stellungnahme

Es werden Einwendungen zur geplanten Gebäudehöhe vorgebracht. Das Objekt Peter-Klößner-Straße 11 hätte drei Stockwerke und ein Staffelgeschoss, welches somit eine Höhe von 13,16 m erreicht, was etwa 83,40 ü. NN. entspräche. Alle bestehenden Gebäude der Nachbarschaft seien niedriger.

Das unmittelbar in der Nachbarschaft geplante Gebäude solle eine max. Höhe von 85,40 m ü. NN. erreichen mit vier Stockwerken + einem Staffelgeschoss + Dachaufbauten. Dies erschiene angesichts der baulichen Nähe unzumutbar, da es zu einem erheblichen Wertverlust, insbesondere der Wohnungen auf der Ostseite des Hauses Peter-Klößner-Straße 11 durch Schattenwurf, Sicht- und Lärmbelästigungen, führen würde. Hiergegen würde Einspruch erhoben.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Die erneute Offenlage des Bebauungsplanes erfolgte u. a. mit der Zielsetzung, eine mit Blick auf die in der angrenzenden Nachbarschaft kleinteiligere und in der Höhen- und Geschossentwicklung differenzierte Bebauung zuzulassen, welche gleichzeitig dem Bedarf der verdichteten innenstadtnahen Wohnraumschaffung gerecht wird.

Insbesondere die innerhalb der Baufenster festgesetzten von der Moselseite her in die Grundstückstiefe ansteigenden, gestaffelten maximalen Höhen bilden hier den Rahmen, welcher ein „Ausreißen“ in vertikaler Richtung unzulässig macht. Die hierbei inkl. etwaigem Staffelgeschoss ermöglichte maximale Höhe von 80,5 m ü. NN (entspricht etwa 11,50 m Gebäudehöhe) moselseitig und auf rund einem Drittel der festgesetzten Baufenster im Geltungsbereich ermöglichte maximale Höhe von 85,4 m ü. NN (entspricht etwa 16,40 m Gebäudehöhe) lassen mit Bezug auf die Umgebungsbebauung (hier konkret zur Peter-Klößner-Straße 11 mit ca. 13 m Gebäudehöhe) keinen über die Planfestsetzung erzeugten städtebaulichen Missstand erkennen. Etwaige Überschreitungen um 1,0 m (auf 10 % der Gebäudegrundfläche) bzw. 1,2 m der maximalen Gebäudehöhe sind auf bestimmte Gebäudeteile (Dachaufbauten z. B. für einen Aufzugschacht, technische Einrichtungen z. B. zur Be-/Entlüftung und Absturzsicherungen) beschränkt.

Die gesehenen unzumutbaren Verhältnisse (Schattenwurf, Sicht- und Lärmbelästigungen), welche zu erheblichen wertmindernden Verlusten insbesondere der Wohnungen auf der Ostseite der P.-K.-Str. 11 führen, werden nicht näher bzw. konkreter beschrieben. Es wird daher von einer subjektiven Empfindung hierzu ausgegangen. Gutachterlich nachgewiesen ist, dass die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich der Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete dienen. Hieraus werden eher positive Auswirkungen auf die damit auch „abgeschirmte“ Bestandsbebauung westlich des Plangebiets erwartet als Verschlechterungen.

Auch die geringeren Abstände zwischen dem Bestandsobjekt P.-K.-Str. 11 und der Bestandsbebauung P.-K.-Str. 15 und 17 lassen mit Bezug auf die beanstandete Lage und Höhe des südlichen Teils des Baufensters im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ keine planungsrechtlich vorbereitete Unzumutbarkeit im Hinblick auf den Schattenwurf erkennen.

Durch die Etablierung eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb des bestehenden städtebaulichen Gefüges mit (östlich gelegener) gewerblicher Bestandsnachbarschaft wird keine unzumutbare Einschränkung erkannt, welche sich auf die westlich angrenzende Bestandsnutzung erheblich wertmindernd auswirkt.

c) Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung

Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

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

5. Anlieger/in; Schreiben vom 01.09.2016

a) Inhalt der Stellungnahme

Es wird auf eine erwartete Verschlechterung der Parkraumsituation hingewiesen, welche mit der geplanten Maßnahme einhergehen würde.

Darüber hinaus verweist die Einwenderin auf die festgesetzten Gebäudehöhen und äußert Bedenken gegenüber einer möglichen Sichtbeschränkung aufgrund dieser Festsetzung. Hieraus sei eine Wertminderung des eigenen Objektes abzuleiten.

Ferner wird auf eine unzureichende Beleuchtung entlang der örtlichen Spazierwege sowie eine vermehrte Belästigung durch Hundekot hingewiesen. Die unzureichende Anzahl öffentlicher Toilettenanlagen an den Flaniermeilen an Rhein und Mosel wird beanstandet und die Integration einer solchen auf dem Gelände des angedachten Schwimmbades angeregt.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Die notwendigen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung sind vollständig innerhalb des Baugrundstückes nachzuweisen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Koblenz und dem Vorhabenträger wurde die für Mehrfamilienhäuser aus den entsprechenden Richtwerten abzuleitende notwendige Anzahl pro Wohneinheit deutlich angehoben, um dem Belang des mit der Planung einhergehenden Parkraumbedarfs Rechnung zu tragen. Des Weiteren wurde der Entfall bislang öffentlicher Stellplätze, aufgrund von Grundstückszu-/abfahrten, auf das hierfür notwendige Maß begrenzt.

Die erneute Offenlage des Bebauungsplanes erfolgte u. a. mit der Zielsetzung, eine mit Blick auf die in der angrenzenden Nachbarschaft kleinteiligere und in der Höhen- und Geschossentwicklung differenzierte Bebauung zuzulassen, welche gleichzeitig dem Bedarf der verdichteten innenstadtnahen Wohnraumschaffung gerecht wird.

Insbesondere die innerhalb der Baufenster festgesetzten von der Moselseite her in die Grundstückstiefe ansteigenden, gestaffelten maximalen Höhen bilden hier den Rahmen, welcher ein „Ausreißen“ in vertikaler Richtung unzulässig macht. Die hierbei inkl. etwaigem Staffelgeschoss ermöglichte maximale Höhe von 80,5 m ü. NN (entspricht etwa 11,50 m Gebäudehö-

he) moselseitig und auf rund einem Drittel der festgesetzten Baufenster im Geltungsbereich ermöglichte maximale Höhe von 85,4 m ü. NN (entspricht etwa 16,40 m Gebäudehöhe) lassen mit Bezug auf die Umgebungsbebauung (hier konkret zur Peter-Klößner-Straße 11 mit ca. 13 m Gebäudehöhe) keinen über die Planfestsetzung erzeugten städtebaulichen Missstand erkennen. Etwaige Überschreitungen um 1,0 m (auf 10 % der Gebäudegrundfläche) bzw. 1,2 m der maximalen Gebäudehöhe sind auf bestimmte Gebäudeteile (Dachaufbauten z. B. für einen Aufzugschacht, technische Einrichtungen z. B. zur Be-/Entlüftung und Absturzsicherungen) beschränkt.

Die gesehene Sichteinschränkung, welche zu wertmindernden Verlusten (hier Bezugnahme auf die Wohnungen auf der Ostseite der P.-K.-Str. 11) führen, wird nicht näher bzw. konkreter beschrieben. Es wird daher von einer subjektiven Empfindung hierzu ausgegangen.

Durch die Etablierung eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb des bestehenden städtebaulichen Gefüges mit (östlich gelegener) gewerblicher Bestandsnachbarschaft wird keine unzumutbare Einschränkung erkannt, welche sich auf die westlich angrenzende Bestandsnutzung wertmindernd auswirkt.

Die vorgebrachten Anregungen zur Beleuchtung und dem Pflegezustand entlang bestehender öffentlicher Wege sowie zur Planung von öffentlichen Sanitäreinrichtungen betreffen nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Es wird diesbezüglich die Kontaktaufnahme mit dem Kommunalen Servicebetrieb Koblenz (Eigenbetrieb 70), Tel. 129-4502, empfohlen.

c) Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung

Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

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

6. Anlieger/in; Schreiben vom 05.09.2016

a) Inhalt der Stellungnahme

Es wird Bezug auf die festgesetzten Gebäudehöhen von bis zu 85,4 m ü. NN genommen und darauf verwiesen, dass dies alle umliegenden Häuser deutlich überrage. Das Stadtbild entlang der Mosel würde hierdurch gestört. Auch ergäben sich hieraus Nachteile auf die touristische Wirkung des Erscheinungsbildes bzw. Präsentation der Stadt seitens der Mosel.

Die Höhe der geplanten Gebäude würde insbesondere auf das Objekt der Peter-Klößner-Straße 11 die Wirkung einer einengenden Schlucht entfalten. Aus den hiervon erwarteten Schattenwurf und erheblichen Sicht- und Lärmbelastigungen würden nicht unerhebliche

Wertverluste der eigenen Immobilie resultieren.

Mit Bezug auf die geplante Bauhöhe erschiene der Grenzabstand von 3 m als zu gering.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Die erneute Offenlage des Bebauungsplanes erfolgte u. a. mit der Zielsetzung, eine mit Blick auf die in der angrenzenden Nachbarschaft kleinteiligere und in der Höhen- und Geschossentwicklung differenzierte Bebauung zuzulassen, welche gleichzeitig dem Bedarf der verdichteten innenstadtnahen Wohnraumschaffung gerecht wird. Insbesondere die innerhalb der Baufenster festgesetzten von der Moselseite her in die Grundstückstiefe ansteigenden gestaffelten maximalen Höhen bilden hier den Rahmen, welcher ein „Ausreißen“ in vertikaler Richtung unzulässig macht. Die hierbei inkl. etwaigem Staffelgeschoss ermöglichte maximale Höhe von 80,5 m ü. NN (entspricht etwa 11,50 m Gebäudehöhe) moselseitig und auf rund einem Drittel der festgesetzten Baufenster im Geltungsbereich ermöglichte maximale Höhe von 85,4 m ü. NN (entspricht etwa 16,40 m Gebäudehöhe) lassen mit Bezug auf die Umgebungsbebauung (Am Moselstausee 1 mit ca. 10,80 m Gebäudehöhe und Peter-Klößner-Straße 11 mit ca. 13 m Gebäudehöhe) keinen über die Planfestsetzung erzeugten städtebaulichen Missstand erkennen. Auch eine mit der Planung erzeugte negative Vorbildwirkung im Hinblick auf die Moselsilhouette (zwischen Staustufe und Kurt-Schumacher-Brücke) wird nicht erkannt – Bestandsobjekte auf Grundstücken angrenzend zur Mosel mit 5 bzw. 12 Geschossen sind bereits vorhanden; die mehrgeschossigen Bürobauten im Verwaltungszentrum prägen das Stadtbild von der Moselseite ebenfalls bereits von weitem.

Die gesehenen unzumutbaren Verhältnisse (Schattenwurf, Sicht- und Lärmbelästigungen), welche zu erheblichen wertmindernden Verlusten (hier Bezugnahme auf die Wohnungen der Peter-Klößner-Str. 11) führen, werden nicht näher bzw. konkret beschrieben. Es wird daher von einer subjektiven Empfindung hierzu ausgegangen. Gutachterlich nachgewiesen ist, dass die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich der Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete dienen. Hieraus werden eher positive Auswirkungen auf die damit auch „abgeschirmte“ Bestandsbebauung westlich des Plangebiets erwartet als Verschlechterungen.

Auch die geringeren Abstände zwischen dem Bestandsobjekt P.-K.-Str. 11 und der Bestandsbebauung P.-K.-Str. 15 und 17 lassen mit Bezug auf die beanstandete Lage und Höhe des Baufensters im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ keine planungsrechtlich vorbereitete Unzumutbarkeit im Hinblick auf den Schattenwurf erkennen.

Durch die Etablierung eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb des bestehenden städtebaulichen Gefüges mit (östlich gelegener) gewerblicher Bestandsnachbarschaft wird keine unzumutbare Einschränkung erkannt, welche sich auf die westlich angrenzende Bestandsnutzung erheblich wertmindernd auswirkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen, nicht mit Baulinien (an den gebaut werden muss) festgesetzt, innerhalb derer eine Bebauung zulässig ist. Die Prüfung von u. a. einzuhaltenden Grenzabstände erfolgt im Rahmen des dem Bauleitplanverfahren nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens und auf Grundlage konkreter Bauantragsunterlagen. Maßgeblich ist hier die Beachtung der Landesbauordnung.

c) Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung

Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

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

7. Anlieger/in; Schreiben vom 10.09.2016

a) Inhalt der Stellungnahme

Die Höhe der geplanten Gebäude mit vier Stockwerken + einem Staffelgeschoss + Dachaufbauten würde als zu hoch erachtet. Bei den Kaufgesprächen zu der bewohnten Wohneinheit sei die Auskunft erteilt worden, dass nur drei Stockwerke im Bebauungsplan des Nachbargrundstücks vorgesehen wären. Auch in der öffentlichen Bekanntmachung vom 13.08.2012 seien nur drei Stockwerke angegeben gewesen.

Die Wohnungen auf der östlichen Seite des Gebäudes in der Peter-Klößner-Str. 11 wären mit deren Fenstern größtenteils nach Osten orientiert. Bei zwei nebeneinander liegenden Fenster in einem Zimmer der Einwenderin mit jeweils 86 cm Breite wäre somit die Sicht eines Fensters um 2/3 eingeschränkt. Auch der Schattenwurf des hohen Gebäudes sowie die Lärmbelästigungen kämen hinzu. Dies führe zu erheblichen Wertverlusten der Wohnung. Hiergegen würde Einspruch erhoben.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Bezug wird auf den Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan mit Veröffentlichung in der Rhein-Zeitung am 20.08.2012 genommen. Es wird hierin das Ziel zur Wiedernutzung einer aufgegebenen gewerblichen Nutzung zur Schaffung innenstadtnahen Wohnraums benannt. Es wird auch erläutert: „Nach derzeitigen planerischen Überlegungen soll das Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss gebaut werden.“ Hiermit wurde der Anstoßfunktion, mit der die Gemeinde öffentlich die Absicht bekannt gibt, ein förmliches Planverfahren durchzuführen und in dem sie die allgemeinen Grundzüge der Planung (Nachnutzung einer gewerblichen Brachfläche für Wohnzwecke) benennt, hinreichend Rechnung

getragen. Ein Anspruch auf die analoge Umsetzung der in einem Aufstellungsbeschluss genannten die Grundlage bildenden Planungsabsichten, bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes, ist hieraus nicht abzuleiten. Zu den sich im weiteren Planungsprozess herausgestellten Ziele des Bebauungsplanes wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2013 bis 25.10.2013 und erneut gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 09.08.2016 bis 15.09.2016 öffentlich beteiligt.

Die erneute Offenlage des Bebauungsplanes erfolgte u. a. mit der Zielsetzung, eine mit Blick auf die in der angrenzenden Nachbarschaft kleinteiligere und in der Höhen- und Geschossentwicklung differenzierte Bebauung zuzulassen, welche gleichzeitig dem Bedarf der verdichteten innenstadtnahen Wohnraumschaffung gerecht wird.

Insbesondere die innerhalb der Baufenster festgesetzten von der Moselseite her in die Grundstückstiefe ansteigenden, gestaffelten maximalen Höhen bilden hier den Rahmen, welcher ein „Ausreißen“ in vertikaler Richtung unzulässig macht. Die hierbei inkl. etwaigem Staffelgeschoss ermöglichte maximale Höhe von 80,5 m ü. NN (entspricht etwa 11,50 m Gebäudehöhe) moselseitig und auf rund einem Drittel der festgesetzten Baufenster im Geltungsbereich ermöglichte maximale Höhe von 85,4 m ü. NN (entspricht etwa 16,40 m Gebäudehöhe) lassen mit Bezug auf die Umgebungsbebauung (Am Moselstausee 1 mit ca. 10,80 m Gebäudehöhe und Peter-Klößner-Straße 11 mit ca. 13 m Gebäudehöhe) keinen über die Planfestsetzung erzeugten städtebaulichen Mischstand erkennen.

Die erwarteten Einschränkungen (Schattenwurf, Sicht- und Lärmbelastigungen), welche zu erheblichen Wertverlusten (hier Bezugnahme auf die Wohnungen auf der Ostseite der Peter-Klößner-Str. 11) führen, werden nicht näher bzw. konkret beschrieben. Es wird daher von einer subjektiven Empfindung hierzu ausgegangen. Gutachterlich nachgewiesen ist, dass die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich der Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete dienen. Hieraus werden eher positive Auswirkungen auf die damit auch „abgeschirmte“ Bestandsbebauung westlich des Plangebiets erwartet als Verschlechterungen.

Auch die geringeren Abstände zwischen dem Bestandsobjekt P.-K.-Str. 11 und der Bestandsbebauung P.-K.-Str. 15 und 17 lassen mit Bezug auf die beanstandete Lage und Höhe des Baufensters im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ keine planungsrechtlich vorbereitete Unzumutbarkeit im Hinblick auf den Schattenwurf erkennen.

Durch die Etablierung eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb des bestehenden städtebaulichen Gefüges mit (östlich gelegener) gewerblicher Bestandsnachbarschaft wird keine unzumutbare Einschränkung erkannt, welche sich auf die westlich angrenzende Bestandsnutzung erheblich wertmindernd auswirkt.

c) Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung

Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

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

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Umweltamt der Stadt Koblenz – Altlasten und Wasserrecht (Amt 36); Schreiben vom 29.08.2012

a) Inhalt der Stellungnahme

Laut Betriebsflächendatei in Verbindung mit der Datei der Unteren Wasserbehörde befänden sich in dem Gebiet verschiedene Eintragungen seit 1966 (u.a. Baulager, Betriebstankstelle, Handel mit Kfz). Bei der Adresse handele es sich somit um einen Altstandort im Sinne § 2 Abs. 5, Nr. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (...Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist). Von daher wären vor dem Beginn von Baumaßnahmen die nach dem Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen und Untersuchungen mit der SGD Nord abzustimmen.

Aus wasserrechtlicher Sicht sei folgendes zu beachten: Bodenuntersuchungen lägen dem Umweltamt nicht vor. Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, müsse unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ beurteilt werden. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen müssten Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier wäre die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“ anzuwenden. Die SGD-Nord sei als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagwassers zu beteiligen.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Aufgrund der Stellungnahme wurde zur erneuten Offenlage ein Hinweis, hier unter Punkt „B 3. Altlasten“, in den Textfestsetzungen aufgenommen. Dieser umfasst vor Baubeginn insbesondere die Verpflichtung zur Kontaktaufnahme mit der SGD zur Abstimmung der nach dem Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Thema Altlasten.

Ein Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagwasser ist bereits in den Textfestsetzungen enthalten („*Verwertung und Versickerung von Niederschlagwasser*“). Dieser sollte klarstellend mit Bezug auf die Stellungnahme wie folgt ergänzt werden:

„Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, muss unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ beurteilt werden. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen müssten Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“ anzuwenden. Die SGD-Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagwassers gem. § 2 Landeswassergesetz zu beteiligen.“

c) Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung

Der Anregung wurde gefolgt. Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Festsetzungen zu Altlasten in der aktuellen Planung aufgenommen.

Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Ergänzung der Hinweise in den textlichen Festsetzungen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagwasser wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung vorgenommen.

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

2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz; Schreiben vom 16.10.2013

a) Inhalt der Stellungnahme

Hinsichtlich der Thematik Oberflächenwasserbewirtschaftung wird auf das Wasserhaushaltsgesetz verwiesen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Mosel als auch Wasserschutzgebiete durch die Planung nicht betroffen sind.

Hinsichtlich der Thematik Altablagerungen wird darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet eine Kartierung im Bodenschutzkataster vorläge. Es handele sich um einen Altstandort mit der Bezeichnung “Ehem. Tankstelle, Tanklager, Koblenz, Peter-Klöckner-Straße 7” mit der Reg.-Nr. 111 00 000-5522.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Abstimmung zwischen Vertretern der damaligen Bezirksregierung, des damaligen staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft sowie des Umwelt- und des Planungsamtes der Stadt Koblenz ein Untersuchungsumfang auf Grundlage einer historischen Erkundung festgelegt wurde. Ergebnisse / Unterlagen einer entsprechenden orientierenden Untersuchung lägen jedoch nicht vor. Daher würde davon ausgegangen, dass diese nicht durchgeführt worden wäre. Daher seien mögliche nutzungsbedingte Verunreinigungen auf dem Grundstück nicht auszuschließen.

Es wird vorgeschlagen, die genannten Untersuchungen vor einer Neubebauung des Grundstückes durchzuführen. Ansonsten seien für das Bauvorhaben folgende Nebenbestimmungen zu berücksichtigen:

1. Gutachterliche Begleitung und Dokumentierung von Tiefbauarbeiten durch einen in Zustimmung mit der SGD Nord festgelegten Fachgutachter.
2. Unterrichtung der SGD Nord vor Baubeginn und Gewährung der Möglichkeit der Überprüfung der Arbeiten.
3. Unverzügliche Benachrichtigung der SGD Nord bei Antreffen unerwarteter Kontaminationen oder Siedlungsabfällen.
 - 3.1 Zwischenlagerung der geborgenen Kontaminationen und Sicherung der Baustelle. Erfassung und Dokumentation der kontaminierten Bereiche sowie der bereits geborgenen Abfälle durch einen Gutachter.
 - 3.2 Beachtung von Vorschriften.
 - 3.3 Soweit wie möglich Sanierung von angetroffenen Bodenverunreinigungen im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen durch Bodenaustausch. Sicherstellung, dass alle wesentlichen Kontaminationen erfasst sind, durch organoleptische Ansprache und ggf. ergänzender Vor-Ort-Analytik. Gutachterliche Abnahme und Freimessung von Baugruben und Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen.
 - 3.4 Separation der belasteten Aushubmassen und Zuführung zu einer ordnungsgemäßen Entsorgung – soweit möglich einer Bodenbehandlungsanlage.
 - 3.5 Zwischenlagerung derart, dass keine Schadstoffe ausgewaschen werden können.
 - 3.6 Dokumentation der Entsorgung von belasteten Aushubmassen und sonstigen Abfällen in einem gutachterlichen Bericht.
 - 3.7 Bei Überschreitung der Z2-Werte im Feststoff für Boden der Technischen Regeln der LAGA “Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen” seien die Aushubmassen als besonders überwachungsbedürftige Abfälle der SAM anzudienen. Belege der Entsorgungsnachweise sind gem. Nachweisverordnung 3 Jahre aufzubewahren und auf Verlangen vorzulegen.

4. Ausrichtung einer ggf. beabsichtigten Verwertung von Aushubmaterial insbesondere an den Bestimmungen der BBodSchV sowie an den technischen Regeln der LAGA (M20). Abweichend hiervon wäre ein offener Einbau nur bis zu einer Belastung Z1.1 möglich.

5. Der Abschluss der Arbeiten ist der SGD Nord anzuzeigen. Gewährung der Möglichkeit zur Inaugenscheinnahme der Baustelle.

6. Vorlage eines zusammenfassenden Berichtes nach Abschluss der Arbeiten bei der SGD Nord.

Darstellung aller durchgeführten Baumaßnahmen mit Angabe der genauen Lage sowie Art und Umfang der Bebauung zur Fortschreibung des Bodenschutzkatasters.

Nachweis des Verbleibs der im Rahmen der Baumaßnahmen entsorgten verunreinigten Massen (vgl. Pkt. 3.6 und 3.7).

7. Weitere Regelungen – insbesondere zum Schutz des Grundwassers – bleiben vorbehalten, sofern durch die Anlage nachteilige, jetzt noch nicht vorhersehbare Auswirkungen auftreten.

Zusammenfassende Beurteilung:

Unter Beachtung der im vorliegenden Schreiben gegebenen Hinweise könne der Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Aufgrund der Stellungnahme wurde zur erneuten Offenlage ein Hinweis, hier unter Punkt „B 3. Altlasten“, in den Textfestsetzungen aufgenommen. Dieser umfasst vor Baubeginn insbesondere die Verpflichtung zur Kontaktaufnahme mit der SGD zur Abstimmung der nach dem Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Thema Altlasten.

c) Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung

Der Anregung wurde gefolgt. Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Festsetzungen zu Altlasten in der aktuellen Planung aufgenommen.

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

3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz; Schreiben vom 28.10.2013

a) Inhalt der Stellungnahme

Seitens der SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht bestünden aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken gegen den Bebauungsplan, da die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes direkt angrenzend an eine Gewerbefläche erfolgt und daher die Planungsgrundsätze des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz und § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches widersprüche.

Zur Gewährung ausreichender Abstände sei zwischen emittierenden gewerblichen Anlagen einerseits und Wohngebieten andererseits ein ausreichender Abstand einzuhalten. Entsprechend der Abstandsliste (Anlage zum Schreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992) wäre ein Abstand von 100 m zwischen dem Wohngebiet und der Autolackiererei einzuhalten.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Aufgrund der Stellungnahme wurden die bestehenden Gutachten zu Lärm- und Staubimmissionen ergänzt. Darüber hinaus wurden Betriebsbefragungen durchgeführt.

Entsprechend den Ausführungen in der Begründung liegt das Plangebiet im Übergangsbereich von vorhandenen Wohngebieten zu vorhandenen gewerblich genutzten Gebieten. In den gewerblich genutzten Gebieten befinden sich auch Betriebe, von denen erhebliche Emissionen ausgehen. Bei dem Plangebiet und seiner Umgebung handelt es sich somit um eine Gemengelage i. S. d. TA Lärm.

In Gemengelagen kann der immissionsschutzrechtliche Grundsatz der Funktionstrennung durchbrochen werden. Nach den Umständen des Einzelfalles sind geeignete Konzepte und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung zu entwickeln.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 308 wird der Übergangsbereich von vorhandenen Wohngebieten und Gewerbegebieten neu geordnet. Dadurch, dass vormals gewerblich genutzte Bereiche teilweise zu Wohngebieten entwickelt werden, wird insgesamt die Grenzlinie zwischen Wohnen und Gewerbe verschoben, jedoch ohne dass die Nutzungsarten näher aneinander rücken.

Übergreifend wird das Konzept einer abschirmenden Riegelbebauung verfolgt, welche die vorhandene und neu geplante Wohnbebauung vor den Immissionen des Gewerbegebietes schützt.

c) Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung

Der Anregung wurde gefolgt. Zur erneuten Offenlage wurden die entsprechenden Gutachten um notwendige Aussagen zu relevanten Veränderungen der potentiell relevanten Emittenten

ergänzt. Darüber hinaus wurden die Festsetzungen zum Lärmschutz angepasst.

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

4. Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schloßstraße 2, 56068 Koblenz; Schreiben vom 23.10.2013

a) Inhalt der Stellungnahme

Es wird angeregt, die gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklungs- und Planungsabsichten der bestehenden Gewerbegebiete zu berücksichtigen. Dies insbesondere unter dem Aspekt Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen.

Aus den Entwurfsunterlagen zum BPlan sei nicht ersichtlich, in welcher Höhe die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zur Reduktion der bestehenden Lärmimmissionen führten.

Es sei zu berücksichtigen, dass Kapazitätsausweitungen der umliegenden Gewerbebetriebe zukünftig zu weit höheren Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte bei den Lärmimmissionen führen könnten.

Es sei für eine störungsfreie Verkehrsabwicklung Sorge zu tragen.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung

Aufgrund der Stellungnahme wurden zur erneuten Offenlage sowohl das Staub- als auch das Lärmschutzgutachten überarbeitet. Insbesondere wurden Betriebsbefragungen mit potentiell relevanten Emittenten durchgeführt.

Im Ergebnis werden für die bestehenden Gewerbebetriebe keine über die bestehenden Einschränkungen (aus deren jeweiligen Genehmigungslage heraus bzw. regulär anzuwendenden Verordnungen/Richtlinien etc.) hinausgehenden Restriktionen geschaffen.

Anhand der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden die Werte für allgemeine Wohngebiete erreicht.

Aufgrund des Ausbauzustandes der Peter-Klößner-Straße und der Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen des städtischen Straßennetzes kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Straßen ausreichend leistungsfähig sind, um den Zusatzverkehr aufzunehmen.

c) Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung

Der Anregung wurde gefolgt. Zur erneuten Offenlage wurden die entsprechenden Gutachten

um notwendige Aussagen zu relevanten Veränderungen der potentiell relevanten Emittenten ergänzt. Darüber hinaus wurden die Festsetzungen zum Lärmschutz angepasst.

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

5. **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz; Schreiben vom 09.09.2016 und digitale Nachricht vom 27.10.2016**

a) **Inhalt der Stellungnahme vom 09.09.2016**

Regionalstelle Gewerbeaufsicht:

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestünden gegen die Bauleitplanung grundsätzlich keine Bedenken. Es würde allerdings um die Ergänzung der Textfestsetzung Nr. 8.6 als zweiten Satz gebeten: „Eine Zustimmung der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist für diese Ausnahme erforderlich.“

Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung:

Auf die Berücksichtigung des § 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG wird verwiesen. Aus Sicht der Behörde seien Vorgaben zum Umgang mit der Oberflächenwasserbewirtschaftung in die Planung aufzunehmen.

2. Schmutzwasserbeseitigung:

Es wird darauf hingewiesen, dass anfallendes Schmutzwasser an die Ortskanalisation anzuschließen sei. Es sei zu prüfen, ob die Erlaubnis der Kläranlage auch das Einzugsgebiet des Bebauungsplanes umfasse.

3. Abfallwirtschaft, Bodenschutz:

Es wird Bezug auf die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der ersten Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 16.10.2013 genommen. Zu den damals geforderten Untersuchungen und Feststellungen würden weiterhin keine Aussagen getroffen. Für das Plangebiet liege eine Kartierung im Bodenschutzkataster vor. Bei dem Plangebiet handele es sich um den Altstandort mit der Bezeichnung „Ehem. Tankstelle, Tanklager, Koblenz, Peter-Klößner-Straße 7“ und der Reg.-Nr. 11100000-5522. Bei dem Bereich handele es sich aufgrund der Vornutzung um eine altlastenverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Es wird ferner auf die grundsätzlichen Probleme bei der Be-

bauung von Altstandorten hingewiesen. Aus diesem Grund sei vor einer Nutzungsänderung ein Nachweis erforderlich, dass im Bereich des Altstandortes schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten seien und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf bestehe. Ferner müssten bei Altstandorten die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gewährleistet sein. Die Nachweise seien im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erbringen. Eine abschließende Stellungnahme könne erst nach erfolgter Vorlage der gutachterlichen Bewertung erfolgen.

4. Abschließende Beurteilung

Zur Ausweisung des Plangebietes bestünden aus Sicht des Bodenschutzes Bedenken. Eine abschließende positive Stellungnahme könne erst nach Vorlage der gutachterlichen Bewertung erfolgen.

Obere Landesplanungsbehörde:

Es wird auf die bereits vorgelegte Stellungnahme vom 16.10.2013 (*enthalten im Schreiben der SGD Nord vom 21.10.2013*) verwiesen. Diese hätte weiterhin Bestand. (*vgl. Anregung unter: II, B), 12.*)

Obere Naturschutzbehörde:

Es bestünden keine Bedenken.

Bauwesen:

Über das bereits oben Gesagte hinaus bestünden keine weiteren Anregungen.

Inhalt der Stellungnahme vom 27.10.2016

(Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz)

Ein Gutachten des Büros Dr. Netta vom 18.06.2012 über die orientierenden Untersuchungen auf dem Altstandort („BV Autohaus Schilling, Rauental, GN 11 144 1, Gefährdungsabschätzung nach Altstandorterkundung“) wurde zwischenzeitlich vorgelegt. Gegen den Umfang der Untersuchungen und die Ausführungen des Gutachters bestünden aus wasser- und abfallwirtschaftlicher sowie bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Danach wurden auf dem Altstandort verschiedene Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen, BTEX und PAK festgestellt. Es handele sich hierbei um sanierungsbedürftige Bodenverunreinigungen. Diese stünden der beabsichtigten Nutzung des Grundstücks als Wohnbaufläche zunächst entgegen. Nach Rückbau des Gebäudes des ehemaligen Autohauses sollte aber eine Sanierung der vorhandenen Kontaminationen mit verhältnismäßigen Mitteln möglich sein.

Unter der Voraussetzung, dass die vorliegenden Untergrundverunreinigungen erfolgreich durch Bodenaustausch entfernt und der belastete Aushub ordnungsgemäß entsorgt würden, bestünden seitens der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz keine Einwände gegen eine wohnbauliche Nutzung. Die Tiefbauarbeiten in den verdächtigen Bereichen müssten hierbei von einem Fachgutachter begleitet werden. Die Sanierungsmaßnahmen sind mit der SGD abzustimmen und ausführlich zu dokumentieren. Im ersten Schritt wäre dazu unsere Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

b) Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung zur Stellungnahme vom 09.09.2016

zu Regionalstelle Gewerbeaufsicht:

Die Ergänzung der Textfestsetzung Nr. 8.6 um einen zweiten Satz sollte redaktionell wie folgt aufgenommen werden: *„Eine Zustimmung der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist für diese Ausnahme erforderlich.“*

zu Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz:

zu 1. Oberflächenwasserbewirtschaftung:

Ein Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagwasser ist bereits in den Textfestsetzungen enthalten („Verwertung und Versickerung von Niederschlagwasser“). Dieser sollte klarstellend mit Bezug auf die Stellungnahme wie folgt ergänzt werden:

„Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, muss unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ beurteilt werden. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen müssten Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“ anzuwenden. Die SGD-Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagwassers gem. § 2 Landeswassergesetz zu beteiligen.“

zu 2. Schmutzwasserbeseitigung:

Die Planung beabsichtigt die Nachnutzung eines bislang baulich in Anspruch genommen vorausgehend gewerblich genutzten Areals mit entsprechend vorhandener Anbindung an die örtlichen Ver-/Entsorgungsleitungen. Die für die Schmutzwasserbeseitigung zuständige Stelle (Eigenbetrieb Stadtentwässerung / EB 85) wurde in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Von dort wurden keine Bedenken vorgebracht. Die Schmutzwasserentwässerung sei durch den vorhandenen Mischwasserkanal in der Peter-Klößner-Straße sichergestellt; Die Belange der Stadtentwässerung seien mit der Planung berücksichtigt. (vgl. Anregung unter: II, B), 4.)

zu 3. Abfallwirtschaft, Bodenschutz:

Aufgrund der gegebenen Stellungnahme wurde Kontakt mit der zuständigen Stelle der SGD Nord (sowie der Unteren Naturschutzbehörde – Altlasten/Wasserrecht/Amt 36) seitens der Verwaltung genommen. Hierin wurde zur Thematik Altlasten erläutert, dass im Rahmen der ersten Offenlage eine Stellungnahme der SGD Nord auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines kartierten Altlastenstandortes und auf die für den Bereich vorliegenden Aussagen aus einer "Historischen Untersuchung" aus 1999 hingewiesen wurde. Die Anforderungen der SGD waren derart, dass vor einer Neubebauung Untersuchungen durchgeführt werden sollten oder aber entsprechende Nebenbestimmungen für das Vorhaben im Rahmen des nachgehenden Bauantragsverfahren aufzunehmen wären.

Auch eine Stellungnahme des Umweltamtes / Altlasten und Wasserrecht der Stadt Koblenz vom 29.08.2012 benennt den Geltungsbereich als Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5, Nr. 2 BBodSchG und verweist (nur) darauf, dass vor dem Beginn von Baumaßnahmen erforderliche Maßnahmen und Untersuchungen mit der SGD Nord abzustimmen seien. Zur erneuten Offenlage (jetzt in 2016) erfolgte von dort keine Stellungnahme.

Die aktuelle Stellungnahme der SGD Nord vom 09.09.2016 hebt die Forderung nach notwendigen Untersuchungen nun jedoch vom nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren in das Bauleitplanverfahren.

Ein entsprechender Hinweis auf den Altstandort und die erforderliche Abstimmung mit der SGD Nord ist in den Textfestsetzungen zum aktuellen BPlan-Entwurf enthalten. Die historische Untersuchung wurde im Rahmen der Offenlage dargelegt. Innerhalb des zum BPlan geschlossenen städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Hinweise aus den textlichen Festsetzungen zu beachten und auf seine Kosten umzusetzen.

Auch der Umstand, dass das Grundstück in anderer Konstellation einer Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zugänglich wäre, wird nicht ausgeschlossen. Je nach Vorhaben und mit Blick auf die prägende Umgebungsbebauung wären hier wohnbauliche sowie gewerbliche Nutzungen durchaus denkbar. Die dann notwendigen Altlastenbelange wären ebenfalls (nur) auf Baugenehmigungsebene zu behandeln.

Der aktuell im Schreiben der SGD Nord dargelegten Forderung, dass bei Altstandorten die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Belange des Umweltschutzes gewährleistet werden muss, steht der Bebauungsplan unseres Erachtens demnach nicht entgegen. Der Belang wurde in die Planung eingestellt und dessen Einhaltung vertraglich gesichert.

Die zu vorausgehender Ausführung/Erläuterung seitens der Verwaltung erbetene Stellungnahme der SGD Nord erfolgte mit deren digitalen Nachricht (E-Mail) vom 27.10.2016. (*siehe folgende Stellungnahme hierzu unter III, B), 5.)*)

zu Obere Landesplanungsbehörde:

entfällt (*vgl. Stellungnahme der Verwaltung unter: II, B), 12.)*)

zu Obere Naturschutzbehörde:

entfällt

zu Bauwesen:

entfällt

Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung zur Stellungnahme vom 27.10.2016

entfällt (*Ein entsprechender Hinweis auf den Altstandort und die erforderliche Abstimmung mit der SGD Nord vor Beginn von Baumaßnahmen ist in den Textfestsetzungen zum BPlan bereits enthalten.*)

c) Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung gefolgt. Die vorhandenen Inhalte zum Immissionsschutz und zur Niederschlagwasserverwertung werden redaktionell ergänzt.

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