Stadtverwaltung
Koblenz

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 228 b
„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich b“

1. Änderung

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

März 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele ... 3
2. Art des Verfahrens ... 3
3. Plangebiet ... 4
3.1 Lage und städtebaulicher Zusammenhang, Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ... 4
3.2 Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ... 5
4. Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben ... 5
4.1 Wirksamer Flächennutzungsplan ... 5
4.2 Städtebaulicher Entwicklungsbereich ... 5
4.3 Fortschreibung des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für Koblenz ... 6
5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung ... 6
5.1 Planungsziele der Bebauungsplanänderung und Änderung der Festsetzungen ... 6
5.2 Straßenverkehr, Fußgänger-/ Radfahrer ... 8
5.3 Ver- und Entsorgung ... 8
5.4 Landwirtschaft ... 8
6. Berücksichtigung von Umweltbelangen ... 8
6.1 Eingriffsregelung ... 8
6.2 Schutzgebiete ... 9
6.3 Artenschutz ... 9
6.4 Flächen- und Bodenschutz/ Altlasten/ Kampfmittel ... 10
6.5 Grundwasserschutz ... 10
6.6 Mensch / Gesundheit / Landschaftsbild / Erholung ... 10
6.7 Emissionsbelange ... 10
6.8 Klima und Lufthygiene ... 10
6.9 Archäologie / Denkmalschutz ... 11
6.10 Rohstoffbelange und „Baurecht auf Zeit“ ... 11
6.11 Planungsalternativen ... 11
7. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“) ... 11
8. Bodenordnung und Kosten ... 12

1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele

Im Zuge der Vermarktung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 b „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich b“ hat sich ergeben, dass die als sonstiges Sondergebiet (SO) – Dienstleistung und Technologie – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch - BauGB - i. V. m. § 11 Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzte Fläche westlich des Erschließungshofes keine marktkonforme Größe für eine gewerbliche Nutzung aufweist. Daher soll der Erschließungshof herausgenommen werden und die Fläche des sonstigen Sondergebietes (SO) – Dienstleistung und Technologie entsprechend um rund 0,14 ha erweitert werden.

2. Art des Verfahrens

Die planungsrechtliche Grundlage im Geltungsbereich der Planänderung bildet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 228 b: „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich b“ (Rechtskraft vom 14.07.2016).

Die vorgesehene Änderung wird als qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB vorgenommen. Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da

- es sich um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
- aufgrund der geringfügigen Flächenverschiebungen deutlich weniger als 20.000 m² zusätzliche Grundfläche festgesetzt wird. Die Kumulationsregelung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 greift nicht. Das beschleunigte Verfahren wird nicht zur Umgehung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung sowie Umweltprüfung des Regelverfahrens angewendet. Der Ursprungsplan wurde im Regelverfahren aufgestellt und die erfolgten Eingriffe entsprechend ausgeglichen. Ein sachlicher Zusammenhang ist nicht gegeben, da die Erforderlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Ursprungsplanes nicht absehbar war.
- hier kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen würde,
- auch eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB auszuschließen ist, da das Vorhaben außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und städtebaulicher Zusammenhang, Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,8 ha und liegt in der Gemarkung Bubenheim (Flur 1) innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ im Norden der Stadt Koblenz. Die wirtschaftliche und verkehrliche Lagegunst ergibt sich aus der räumlichen Nähe zur nördlich liegenden, überregional bedeutsamen Bundesstraße B 9 Richtung Bonn/ Bingen und der hieran anschließenden BAB 48 bzw. 61 sowie der geplanten L 52 neu.

Abbildung 1: Übersichtsplan – Geltungsbereich der 1. Änderung (ohne Maßstab)

Das Plangebiet wird wie folgt räumlich begrenzt:

- im Nordwesten durch die Plangebietsgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 228 b zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 229: Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 (hier: Maßnahmenflächen Flutmulden/ Freilegung Bubenheimer Bach),
- im Nordosten durch die Plangebietsgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 228 b zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 228 a (öffentliche Grünfläche und Erschließungshof Anton-Jordan-Straße),
- im Südosten durch die Straßenbegrenzungslinie zum sonstigen Sondergebiet SO - Dienstleistung und Technologie - und die Planstraße C 1 im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 228 b,
- im Südwesten durch die Straßenbegrenzungslinie zum sonstigen Sondergebiet SO - Dienstleistung und Technologie - im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 228 b.

3.2 Änderung des bestehenden Bebauungsplanes

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 228 b „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich b“, Änderung Nr. 1, verdrängt dieser den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 228 b „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich b“.

Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches besitzen Satzung, Text und Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 228 b „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich b“ weiterhin ihre Gültigkeit.

4. Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Änderungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Dienstleistung“ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

4.2 Städtebaulicher Entwicklungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“

4.3 Fortschreibung des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für Koblenz

Die Entwicklungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Koblenz vom 04.06.2009 wurden bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan berücksichtigt.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 15.09.2016 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben (Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für Koblenz).

Hinsichtlich der Ziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich durch die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes keine Änderung ergeben. Allerdings wurde im Zuge der Fortschreibung die Koblenzer Sortimentsliste aktualisiert. Die ursprüngliche Sortimentsliste wurde als Anlage 4 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Aufgrund der Aktualisierung im Zuge der Fortschreibung erfolgt ein Austausch der Anlage 4: Koblenzer Sortimentslisten - Verbindliche Liste von innenstadtrelevanten-, innenstadt- und nahversorgungsrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten.

Die 1. Änderung beschränkt sich nur auf den Bereich des Erschließungshofes. Der Austausch der Koblenzer Sortimentsliste für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans ist nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens.

5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

5.1 Planungsziele der Bebauungsplanänderung und Änderung der Festsetzungen

Zur besseren Vermarktbarkeit der Fläche des sonstiges Sondergebiet (SO) – Dienstleistung und Technologie – soll der Erschließungshof herausgenommen werden und die Fläche des sonstigen Sondergebietes (SO) – Dienstleistung und Technologie entsprechend erweitert werden.

Die Planungsziele werden in der Planzeichnung zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wie folgt umgesetzt:

- Die öffentliche Straßenverkehrsfläche, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“, die öffentliche Grünfläche und die 8 zu pflanzenden Bäume werden bis zur Straßenbegrenzungslinie der geplanten Erweiterung der Jakob-Hasslacher-Straße herausgenommen.
- Die daraus resultierende Fläche wird als sonstigen Sondergebietes (SO) – Dienstleistung und Technologie – festgesetzt, die Baugrenze wird im Abstand von 8,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Ordnungsziffer 2 - wird in einem Streifen von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie durchgezogen. Im Straßenraum der Verlängerung der Jakob-Hasslacher-Straße werden 9 statt bisher 5 Bäume zum Anpflanzen festgesetzt.
- Die Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt und der damit einhergehenden Festsetzung einer Zufahrt entfällt. Die Herausnahme ist

erforderlich, da die geplante Erschließung der Grundstücke über den Erschließungshof nicht mehr gegeben ist, so dass eine Erschließung von der Jakob- Hasslacher-Straße erfolgen muss. Die Herausnahme wurde mit dem Tiefbauamt abgestimmt. Aufgrund der fortgeschrittenen Erschließungsplanung besteht aus verkehrsplanerischer Sicht keine Erforderlichkeit mehr für die Festsetzung. Die konkreten Zu- und Abfahrten der Grundstücke sollen in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abgestimmt werden.

Abbildung 2: Vergleich (Auszug) Planurkunde rechtsverbindlicher Bebauungsplan - links - und die verfolgte Planänderung - rechts - (ohne Maßstab)

Die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden übernommen und nur in den nachfolgenden Punkten geändert bzw. aktualisiert.

- Die landespflegerische Festsetzung auf der öffentlichen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Kap. C, Nr. 3.2 der textlichen Festsetzungen, entfällt, da die Festsetzung durch Wegfall der öffentlichen Grünfläche im Bereich des Erschließungshofes obsolet ist.
- Es erfolgt ein Austausch der Anlage 4: Koblenzer Sortimentslisten - Verbindliche Liste von innenstadtrelevanten-, innenstadt- und nahversorgungsrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (Begründung s. zu 4.3: Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für Koblenz).

5.2 Straßenverkehr, Fußgänger-/ Radfahrer

Die Rücknahme des Erschließungshofes hat keine Auswirkungen auf die Straßenverkehrs-, Fuß- und Radwegeplanung.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Rücknahme des Erschließungshofes hat keine Auswirkungen auf die Entwässerungsplanung.

5.4 Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft wurden bereits im Ursprungsplan abgewogen. Durch die Planänderung werden die Belange der Landwirtschaft nicht berührt.

6. Berücksichtigung von Umweltbelangen

6.1 Eingriffsregelung

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 228 b wurden die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichsflächen und –maßnahmen im damaligen Verfahren vollständig ausgeglichen. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB gelten „neue“ Eingriffe als „[…] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ (Vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG ist somit im Rahmen des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht anzuwenden, da gemäß Begründung und Kommentierung zum BauGB aufgrund der kleinteiligen Flächeninanspruchnahme generell keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten ist. Trotzdem sind im Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange angemessen zu beachten und im Rahmen der Abwägung zu würdigen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Fläche des Erschließungshofes von rund 1.400 m² herausgenommen und die Fläche des sonstigen Sondergebietes (SO) – Dienstleistung und Technologie entsprechend erweitert. Abzüglich der öffentlichen Grünfläche (rund 292 m²) hatte der Erschließungshof im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Versiegelung von rund 1.108 m². Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,8 können stattdessen im sonstigen Sondergebiet (SO) – Dienstleistung und Technologie bis zu 1.120 m² Fläche versiegelt werden. Die Änderungen sind marginal, zumal rund 140 m² des SOs als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ordnungsziffer 2 - festgesetzt sind, so dass eine Versiegelung in diesem Bereich gemäß Festsetzung weitestgehend (bis auf Grundstückszufahrten / -zuwegungen, Einfriedungen, Werbeanlagen u. ä.) ausgeschlossen ist.

Im Bereich der 1. Änderung waren in der Planzeichnung zum Ursprungsplan 13 Bäume zur Anpflanzung nach § 9 Abs. Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Aufgrund der Herausnahme des Erschließungshofes entfallen 4 Bäume durch

Wegfall der öffentlichen Grünfläche und 4 Bäume durch Wegfall des Parkplatzes. Diese 8 Bäume sind im Geltungsbereich der 1. Änderung aufgrund der Reduzierung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht vollständig auszugleichen. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Verlängerung der Jakob-Hasslacher-Straße werden statt bisher 5 Bäume 9 Bäume festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die maximal mögliche Anzahl an Straßenbäumen unter Berücksichtigung, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes auch Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken hergestellt werden müssen. Der Verlust der 4 Straßenbäume im Bereich des wegfallenden Parkplatzes kann kompensiert werden. Für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes gibt es unter Kap. C, Nr. 3.1 eine landespflegerische Festsetzung, die festlegt, dass auf den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 30 Straßenbäume zu pflanzen sind. Diese Festsetzung bleibt unverändert, so dass auf Ebene des gesamten Geltungsbereiches die Mindestpflanzung von Straßenbäumen gewährleistet ist.

Die wegfallenden 4 Bäume im Bereich der im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche können zwar nicht ausgeglichen werden, durch die Erweiterung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Ordnungsziffer 2 - in einem Streifen von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und einer Länge von 27,0 m kann zumindest gewährleistet werden, das diese Fläche weitestgehend (bis auf Grundstückszufahrten / -zuwegungen, Einfriedungen, Werbeanlagen u. ä.) mindestens in Form von Landschaftsrasen und/ oder Bodendecker/ Stauden begrünt wird und somit ein gewisser Ausgleich für den Verlust der öffentlichen Grünfläche und der Bäume erfolgt, auch wenn innerhalb dieser Fläche Einzel- und Gruppenpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zwar nicht festgesetzt, sondern nur zulässig sind.

6.2 Schutzgebiete

Naturschutzrechtlich geschützte / schützenswerte Gebiete und Objekte (Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Flächen der Biotopkartierung Rh.-Pf., gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, FFH- und VSG-Gebietsausweisungen [NATURA 2000 Gebiete] und Flächen der Stadtbiotopkartierung Koblenz) werden durch die Planung nicht betroffen.

6.3 Artenschutz

Durch die Planänderung werden keine neuen artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände planerisch vorbereitet.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegten und weiterhin gültigen vorgezogenen und sonstigen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen verhindern das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG „Tötung oder Verletzung“, „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung“ und „Störung“).

6.4 Flächen- und Bodenschutz/ Altlasten/ Kampfmittel

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat bzgl. der Belange des Flächen- und Bodenschutzes und von Altlasten und Kampfmitteln keine Relevanz. Diese wurden bereits im Ursprungsplan berücksichtigt, entsprechende Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder "Melchior" (Eisen, Mangan) und „Gute Hoffnung“ (Braunkohle). Es kann daher bei geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden. In den Hinweisen der textlichen Festsetzungen werden Baugrundgutachten empfohlen.

6.5 Grundwasserschutz

Die Rücknahme des Erschließungshofes hat bzgl. der Belange des Grundwasserschutzes keine Relevanz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des zukünftigen Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“. Zum Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einwirkungen und Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord in ihrer Eigenschaft als obere Wasserbehörde durch Rechtsverordnung vom 12.12.2013 eine vorläufige Anordnung im Verfahren zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“ erlassen. Die vorläufige Anordnung ist zum 23.12.2017 abgelaufen. Die Abgrenzungen der Schutzzonen des derzeitigen und des geplanten Wasserschutzgebietes sind in der Bebauungsplanzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die rechtlichen Anforderungen an die Zulässigkeit von Vorhaben in Wasserschutzgebieten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

6.6 Mensch / Gesundheit / Landschaftsbild / Erholung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Belange von Mensch / Gesundheit / Landschaftsbild / Erholung zu erwarten. Diese wurden bereits im Ursprungsplan berücksichtigt.

6.7 Emissionsbelange

Die Rücknahme des Erschließungshofes hat bzgl. der Belange des Immissionsschutzes keine Relevanz.

6.8 Klima und Lufthygiene

Durch die Rücknahme des Erschließungshofes sind keine Auswirkungen auf Klima oder Lufthygiene zu erwarten.

6.9 Archäologie / Denkmalschutz

Der gesamte Bereich zwischen Bubenheim, Metternich und B 9 ist bekannt für seine zahlreichen archäologischen Funde aus vorgeschichtlicher bis hin zu spätrömischer Zeit.

Da in der westlichen Anschlussparzelle zum Geltungsbereich der 1. Änderung bei der Ausbeute von Bimsvorkommen vorgeschichtliche Siedlungsbefunde beobachtet wurden, muss davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Planungsbereiches bislang unbekannte archäologische Denkmäler vorhanden sind. Da somit für die 1. Änderung des Bebauungsplanes konkrete Hinweise vorliegen, wird sich das für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zuständige Amt für Wirtschaftsförderung mit der Landesarchäologie in Verbindung setzen und mit dieser die weitere Vorgehensweise bezüglich der erforderlichen Prospektionsmaßnahmen für die noch nicht veräußerten Grundstücke besprechen. Ziel ist es, dass vor Veräußerung der Baugrundstücke Ergebnisse vorliegen, damit für die Käufer bei der Bebauung keine Verzögerungen und Behinderungen entstehen.

Hiermit werden Auswirkungen auf die Belange der Archäologie und des Denkmalschutzes vermieden.

6.10 Rohstoffbelange und „Baurecht auf Zeit“

Rohstoffbelange wurden bereits im Ursprungsplan durch ein „Baurecht auf Zeit“ berücksichtigt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Rohstoffbelange nicht berührt.

6.11 Planungsalternativen

Aufgrund der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich auf. Die sogenannte „Null-Variante“, d. h. die Beibehaltung der rechtsverbindlichen Planung, erfüllt nicht die mit der 1. Änderung verfolgten Planungsziele einer Optimierung der baulichen und gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten. Die 1. Änderung wäre in diesem Fall obsolet.

7. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)

Gender Mainstreaming steht für die Chancengleichheit / Gleichberechtigung für Frauen und Männer. Die im Geltungsbereich bereits vorliegende planungsrechtlich gesicherte Bestandssituation in Verbindung mit der hier vorgesehenen Herausnahme des Erschließungshofes lässt keine geschlechterspezifische Benachteiligung bzw. Bevorzugung erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu den (konkreten) öffentlichen Straßenausbau- und Infrastrukturvorhaben sowie zu den privaten Hochbaumaßnahmen werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

8. Bodenordnung und Kosten

Zur Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da die Flächen der Planänderung sich im Eigentum der Stadt Koblenz befinden oder über die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ins Eigentum der Stadt Koblenz überführt werden können. Die Herstellungskosten der öffentlichen Verkehrs- und Entwässerungsanlagen werden weiterhin durch die Stadt Koblenz getragen bzw. über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme finanziert. Durch die Herausnahme des Erschließungshofes reduzieren sich die Verkehrsflächen und die damit verbundenen Ausbaukosten. Die Flächen werden in vermarktbares Bauland umgewandelt.