

## **Bebauungsplan Nr. 307: Baugebiet "Rosenquartier"**

Zusammenfassung aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 06.06.2017 sowie die Zusammenfassung der bis zum 27.03.2019 eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.12.2018 bis 25.01.2019 sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

### **Anlage zur BV/0142/2019**

#### **Inhaltsverzeichnis**

I	Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen.....	2
II	Stellungnahmen zur Kenntnisnahme .....	3
A)	Öffentlichkeit .....	3
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange .....	3
b)	Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung.....	4
b)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung.....	5
III	Abwägungsrelevante Stellungnahmen.....	36
A)	Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung .....	36
a)	Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung.....	37
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange .....	50
b)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung.....	52

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

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

- 1. Stadtwerke Koblenz GmbH, Peter-Altmeier-Ufer 50, 56068 Koblenz; Schreiben vom 20.12.2018**
- 2. RheinHunsrück Wasser, Gallscheider Straße 1, 56281 Dörth; Schreiben vom 03.01.2019**
- 3. Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund; Schreiben per E-Mail vom 10.01.2019**
- 4. Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr Gebäude 890, 55483 Hahn-Flughafen, Schreiben vom 31.01.2019**

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

## **II Stellungnahmen zur Kenntnisnahme**

### **A) Öffentlichkeit**

Keine

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

- 1. Kampfmittelräumdienst, Ernst-Sachs-Straße 8, 56070 Koblenz, Schreiben per E-Mail vom 27.12.2018 (Seite 5 ff.)**
- 2. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 11.01.2019 (Seite 6 ff.)**
- 3. Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Koblenz, Schreiben vom 15.01.2019 (Seite 7)**
- 4. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 29.01.2019 (Seite 7 ff.)**
- 5. Handwerkskammer Koblenz, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz, Schreiben vom 22.01.2019 (Seite 9)**
- 6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, Schreiben per E-Mail vom 23.01.2019 (Seite 10)**
- 7. IHK Koblenz, Schloßstr. 2, 56068 Koblenz, Schreiben vom 25.01.2019 (Seite 10 ff.)**
- 8. Deutsche Bahn AG, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main, Schreiben vom 07.02.2019 (Seite 13 ff.)**
- 9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz, Schreiben per E-Mail vom 27.03.2019 (Seite 26 ff.)**

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

### b) Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

**Beschluss:**

einstimmig  
Enthaltungen,    Gegenstimmen

mehrheitlich mit

gem. der Empfehlung beschlossen

abgelehnt

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

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

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<b>Kampfmittelräumdienst, Ernst-Sachs-Straße 8, 56070 Koblenz, Schreiben vom 17.12.2018</b>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Die Zuständigkeit des Kampfmittelräumdienstes RLP ist auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund kann der KMRD mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) nicht bearbeiten. (Mit "Abwehr konkreter Gefahren" ist in der Regel die Entschärfung / Sprengung / endgültige Beseitigung gefundener Kampfmittel gemeint.)</p> <p>Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen verweisen wir auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens. Adressenlisten mit Fachfirmen und unser Merkblatt ist beigelegt. Diese Regelung ist seit dem 01. Juli 2014 in Kraft und gilt auch für alle zukünftigen Anfragen zu Bauvorhaben. Außerdem weisen wir</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan überplant das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Lützel. Das Plangebiet ist zwar nahezu vollständig versiegelt und teilweise bebaut, vor dem Hintergrund der ehemaligen Nutzung ist jedoch ein Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen. Im Zuge der umwelttechnischen Untersuchungen, Dr. Hug Geoconsult, Oberursel, Projekt Nr.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>darauf hin, dass der Kampfmittelräumdienst kein Träger öffentlicher Belange ist. Wir bitten um Beachtung.</p> <p>Losgelöst von der o. g. Regelung geben wir zur Kenntnis, dass das gesamte Gebiet der Stadt Koblenz mehr oder weniger stark bombardiert und beschossen wurde, so dass Kampfmittelfunde grundsätzlich nirgendwo auszuschließen sind. Eine Auswertung von Luftbildern würde diese Erkenntnis nicht verändern. Deshalb raten wir dazu, die Projektfläche durch eine geeignete Fachfirma absuchen zu lassen. Eine Liste uns bekannter Fachfirmen ist ebenfalls beigefügt.</p>	<p>17409801, Mai 2017, wurden flächendeckend 18 Bohrungen durchgeführt, alle 18 Bohransatzpunkte wurden vorab geomagnetisch freigemessen. Es wurden keine Kampfmittel geborgen. Da ein Vorhandensein von Kampfmitteln auf den nicht sondierten Flächen weiterhin nicht ausgeschlossen ist, wurde in den Hinweisen der Textfestsetzungen in Kap. F, Nr. 10. Kampfmittelfunde ein entsprechender Textbaustein aufgenommen. Aufgrund der bereits durchgeführten Sondierungen und der Aufnahme des Hinweises ist die Thematik der Kampfmittel in dem Plangebiet hinreichend berücksichtigt.</p>
2	<p><b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz; Schreiben vom 11.01.2019</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Unsere Belange sind durch Abschnitt F11 der Textfestsetzung berücksichtigt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
3	<b>Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Koblenz, Schreiben vom 15.01.2019</b>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Bei der Konzeption zum o.a. Bebauungsplan ist aus brandschutztechnischer Sicht folgender Punkt auf Seite 23 (12. Brandschutz) anzupassen: 1. Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 im Sinne der LBauO ist eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen werden unter Kap. F Nr. 12. Brandschutz um den nebenstehenden Punkt ergänzt. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung.
4	<b>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 29.01.2019</b>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:  Bergbau / Altbergbau:  Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan Nr. 307 "Rosenquartier" im Bereich des auf Blei verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Glücksfund" liegt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen werden unter Kap. F, Nr. 9. Boden und Baugrund auf den Hinweis zum erloschenen Bergwerksfeld „Glücksfund“ ergänzt.

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung</b>
	<p>Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.</p> <p>Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.</p> <p>Boden und Baugrund — allgemein:  Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen</p>	<p>Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen werden unter Kap. F, Nr. 9. Boden und Baugrund</p>



BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Festsetzungen unter F.9 werden fachlich bestätigt.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> <p>mineralische Rohstoffe:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <p>- Radonprognose:</p> <p>in dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.</p>	<p>um die nebenstehenden DIN-Normen ergänzt. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p><b>Handwerkskammer Koblenz, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz, Schreiben vom 22.01.2019</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Wir haben die vorgelegten Planungsunterlagen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) eingehend geprüft. Grundsätzlich haben wir keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 307 „Rosenquartier“. Wir bitten jedoch die Bestandssicherung der ansässigen Handwerksbetriebe zu berücksichtigen und deren Erreichbarkeit weiterhin zu gewährleisten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange der im Gebiet noch ansässigen Handwerksbetriebe wurden im Zuge der Planung berücksichtigt. Ihre Erreichbarkeit wird nicht eingeschränkt.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
6	<b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, Schreiben vom 23.01.2019</b>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete            KMU Südwestpark 15            90449 Nürnberg            Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Versorgungsträgers wurden bereits in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen unter Kap. F, Nr. 4. Ver- und Entsorgung berücksichtigt.
7	<b>IHK Koblenz, Postfach 20 08 62, 56008 Koblenz, Schreiben vom 25.01.2019</b>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Aus städtebaulicher Sicht ist die Aufwertung des brachliegenden Areals durch die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich zu begrüßen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Durch die Festsetzung der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) wird ein Nutzungsmix aus mehrgeschossigen Wohnraum und gewerblichen Nutzungen geschaffen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan tragen dazu bei, ein lebenswertes Quartier zu entwickeln, das gewerbliche Ansiedlungen im Innenbereich ermöglicht und den gesamten Stadtteil Lützel aufwertet. Darüber hinaus eignet sich das Gebiet besonders für die Entwicklung eines urbanen Quartiers, da es in direkter Lage zum zentralen Versorgungsbereich bereits eine heterogene Nutzungsstruktur gibt und eine Verkehrsanbindung besteht.</p> <p>Die jeweils zulässigen Nutzungsstrukturen sind im Vergleich zum ersten Anhörungsverfahren nachvollziehbar dargestellt und begründet. Die Festsetzungen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind aus unserer Sicht zu begrüßen, da sich das Teilgebiet MU 4 innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet und eine Möglichkeit zur Ergänzung moderner Nahversorgungsstrukturen im Innenbereich bietet. Auch die kleinteiligen Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung in den</p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>weiteren Teilräumen tragen nach unserer Sicht zum Ausbau der nahver-  sorgungsrelevanten Strukturen im Stadtteil Lützel bei.</p> <p>Zusätzlich zur Einzelhandelssteuerung sollte auf eine hohe Nutzung-  durchmischung geachtet werden, die im neuen Quartier neben Wohn-  raum und Einzelhandel auch Büro- und Dienstleistungsgebäude sowie  gastronomische Betriebe zulässt. Durch den geplanten Bau eines Hotels  wird diese Nutzungsmischung bereits angestrebt. Positiv hervorzuheben  ist ebenfalls die großzügige Dimensionierung der Erdgeschosse durch die  im Konzept vorgesehene kammartige Gebäudestruktur, die für gewerbli-  che Nutzungen größere überbaubare Flächen zulässt.</p> <p>Laut dem Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens können die Immis-  sionsrichtwerte der TA-Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen überall im  Gebiet und zu jeder Zeit eingehalten werden, sodass wir von keinen zu-  sätzlichen Einschränkungen für bestehende Gewerbebetriebe in der Um-  gebung des Bebauungsplanes ausgehen.</p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Grundsätzlich ist dafür Sorge zu tragen, dass die Bestandsschutz- und Entwicklungsinteressen der von der Planung möglicherweise betroffenen Unternehmen gewahrt bleiben. Gerne stehen wir Ihnen als Ansprechpartner weiterhin zur Verfügung.</p>	<p>Die Interessen der im Gebiet ansässigen Betriebe wurden im Zuge der Planung berücksichtigt und werden auch weiterhin gewahrt.</p>
<b>8</b>	<p><b>Deutsche Bahn AG, Camberger Str. 10, 60327 Frankfurt am Main, Schreiben vom 07.02.2019</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Sichtverhältnisse auf den Bahnanlagen oder auf Signalanlagen werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>und müssen jederzeit gewährleistet sein.</p> <p>Der Betrieb der Verkehrsstation Koblenz-Lützel muss weiterhin uneingeschränkt gewährleistet bleiben. Es ist sicher zu stellen, dass insbesondere der Zugang durch die Personenunterführung und den Bahnsteigen, auch während den Bauphasen, verkehrssicher genutzt werden kann.</p> <p>Die Zuwegung zum Bahnhof Koblenz-Lützel ist im Bereich des B-Planes zu berücksichtigen, darzustellen und dinglich zu sichern.</p> <p>Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Betrieb der Verkehrsstation wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.</p> <p>Für die Zuwegung zur Bahnstation existieren die eigens für diesen Zweck gewidmeten Flurstücke 35/41 und 41/6, die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sind.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Abstimmung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.</p> <p>Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.</p> <p>Die Bahnfläche Flur 11, Flurstück 35/34 muss, falls noch nicht geschehen, für Ausgleichsflächen für Mauereidechsen-Ersatzhabitate erworben werden.</p> <p>In dem Bebauungsplan ist eine Kreuzungsmaßnahme von einer Brücke (Fuß- und Radwegverbindung) mit der Bahnlinie geplant. Bei dem</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Die betreffende Fläche wurde bereits durch die Projektentwicklerin erworben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist keine entsprechende Kreuzungsmaßnahme vorgesehen. Im Norden</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>geplanten Bauwerk ist die zeitgerechte Beteiligung der DB AG sicherzustellen. Vor Baubeginn sind zwischen dem Vorhabenträger/Bauantragsteller und der DB AG eine Kreuzungsvereinbarung nach EkrG und ggf. ein Baudurchführungsvertrag für die gesamte Maßnahme abzuschließen.</p> <p>Die Adresse der zuständigen Stelle der DB AG lautet: DB Netz AG Produktionsplanung und -steuerung I.NP-MI-D Ko (P) Frau Mindermann Tel: 0261-396-1731 Frankenstraße 1-3 56068 Koblenz</p> <p>Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.</p>	<p>des Plangebietes wird lediglich eine öffentliche Verkehrsfläche „Brückenkopf“ festgesetzt, die für eine solche eventuelle spätere Nutzung vorgehalten werden soll. Konkrete weitere Pläne für eine solche potenzielle Querung der Bahnanlagen existieren noch nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.</p> <p>Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei uns rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.</p> <p>Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Punkt F. „Hinweise“ in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung.</p> <p>Die Erschließungsvorplanung sieht eine Einfriedung zum Bahngelände vor.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anfallendes Oberflächenwasser wird in den geplanten öffentlichen Kanal abgeleitet.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.</p> <p>Eventuelle Lagerungen von Baumaterial, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.</p> <p>Der Zugang zu Bahnanlagen, Eisenbahnüberführungen und Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.</p> <p>Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An die Bahnanlagen grenzen öffentliche Straßenverkehrsflächen, die einen Zugang ermöglichen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Ausführungsplanung wird sichergestellt, dass Bepflanzungen entlang der Bahnanlagen diese nicht beeinträchtigen und das Lichtraumprofil nicht einschränken.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p> <p>Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Punkt F. „Hinweise“ in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p>Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen (ggf. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p>Im Bereich des Spielplatzes in Nähe des Bahngeländes muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder/Nutzer des Spielplatzes durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. ge-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Berücksichtigung im Zuge der Erschließungsplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich nebenstehend um den bestehenden Spielplatz am Ende der Douquéstraße. Dieser ist komplett eingezäunt und liegt topographisch rund 3,0 m tiefer als die an das Bahngelände angrenzende Rampe. Der Geländever sprung erfolgt über eine Stützmauer mit aufgesetztem Geländer als</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>fährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge). Die Einfriedung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolger auf deren Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.</p> <p>Da die Straßenbaumaßnahmen teilweise in direkter Nachbarschaft zum Bahnkörper geplant sind, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnstrecke ausgehen.</p> <p>Es ist daher, wo es notwendig erscheint, entsprechende Schutzeinrichtungen zwischen der Straße und dem Bahnbetriebsgelände mit einzuplanen.</p> <p>Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite muss</p> <p>– falls erforderlich - abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes</p>	<p>Absturzsicherung. Der neu geplante Spielplatz liegt innerhalb des Baublockes ohne direkte Verbindung zu den Bahnflächen. Aus v. g. Gründen ist keine entsprechende Beeinträchtigung bzw. Gefährdung erkennbar.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsvorplanung sieht eine Einfriedung zum Bahngelände vor.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsvorplanung sieht eine Einfriedung zum Bahngelände vor.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern. Der Bahnbetrieb darf durch die Bau- und Abbrucharbeiten in keiner Weise behindert werden. Übermäßige Staubemissionen sind zu vermeiden. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlagen zu vermeiden. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlagen (Gleisbereich) gelangen können. (Vermeidung der Betriebsgefährdung).</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden entsprechende Gutachten (Lärm und Erschütterungen) angefertigt, die in den textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag finden und ausführlich begründet sind. Das</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Oberleitungsanlagen:</p> <p>Das Gelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.</p> <p>Die Standsicherheit der Oberleitungsmaste muss jederzeit gewährleistet werden.</p> <p>Auf und neben der Fläche des B-Planes befinden sich betriebsnotwendige Speiseleitungsstützpunkte. Diese Stützpunkte können nur auf den</p>	<p>Thema „Immissionsschutz“, hier insbesondere hinsichtlich des Schienenverkehrs, ist einer der zentralen Punkte des vorliegenden Bebauungsplans. Die hierdurch potenziell verursachten Konflikte können dabei nach planerischem Ermessen als vollständig gelöst betrachtet werden</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An das Bahngelände gren-</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>genannten B-Plan-Flächen inspiziert, instandgehalten und entstört werden. Die Masten können hier durch ihre Höhe nicht von einem gleisgebundenen Fahrzeug erreicht werden. Dies kann nur mit einem LKW-Steiger auf den genannten B-Plan-Flächen erreicht werden. Der Zugang zu den Oberleitungsmasten ist jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Der Ansprechpartner lautet:            DB Netz AG            Produktionsdurchführung Koblenz            Jochen Schneider Tel: 0151-46737915            Email: jochen.j.schneider@deutschebahn.com</p> <p>Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung muss</p>	<p>zen öffentliche Straßenverkehrsflächen, so dass die Stützpunkte erreichbar. Die drei nicht mehr bahnbetriebsnotwendigen Speiseleitungsstützpunkte im Bereich der Güterhalle werden durch die Projektentwicklerin zurückgebaut.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Punkt F. „Hinweise“ in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>



BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Schutzabstand von mindestens 3,50 m eingehalten werden.</p> <p>Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p>Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraums nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.</p> <p>Beim Einsatz von Baukränen, die die Oberleitung überschwenken könnten, ist eine Kraneinweisung erforderlich.</p>	<p>men. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Punkt F. „Hinweise“ in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Punkt F. „Hin-</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		weise“ in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung.
9	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz, Schreiben per E-Mail vom 27.03.2019</b>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Gegenüber unserer im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 07.04.2017 abgegebenen Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen.</p> <p><u>Text der Stellungnahme vom 07. April 2017</u></p> <p><i>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>In den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Es handelt sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Die Belange des Versorgungsträgers wurden bereits in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen unter Kap. F, Nr. 4. Ver- und Entsorgung berücksichtigt. Eine Abstimmung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Erdkabelanlagen. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. In den Planbereichen befinden sich auch KVZ (oberirdischer Schaltschrank; im Plan mit ☉ markiert) sowie Kabelschächte (unterirdisch; im Plan mit □ oder □ markiert) und AZK (unterirdisch; im Plan mit ■ markiert). KVZ, Kabelschächte und AZK können nicht verlegt werden. Kabelschächte und AZK betreffend kann eine Verringerung des Höhenniveaus der Straßenoberfläche in der Regel nicht hingenommen werden; eine Vergrößerung des Höhenniveaus der Straßenoberfläche kann in der Regel ausgeglichen werden. Seitens der Telekom wird ein Austausch von Schachtdeckeln nur im Rahmen der technischen Erfordernis (z.B. bei Defekten) vorgenommen. In einem solchen Fall finden unsererseits ausschließlich Schachtdeckel in Standardausführung</i></p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Verwendung. Sollte Ihrerseits der Einsatz von Schachtdeckeln in Sonderausführung (z.B. pflasterbar) gewünscht sein, so können die Kosten hierfür nicht von der Telekom getragen werden, Zur Abstimmung steht Ihnen der u.g. Ansprechpartner zur Verfügung.</i></p> <p><i>In Teilbereichen Ihres Planbereiches befinden sich Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.</i></p> <p><i>Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.</i></p> <p><i>Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der</i></p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.</i></p> <p><i>Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.</i></p> <p><i>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Erschließungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.</i></p> <p><i>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</i></p> <p><i>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Erschließungsplan aufzunehmen:</i></p> <p><i>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende</i></p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</i></p> <p><i>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</i></p> <p><i>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Erschließungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte teilen Sie uns auch das ausführende Tiefbauunternehmen mit. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Kuch, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz (Rufnummer 0261/490</i></p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>4812).</p> <p><i>Wir machen darauf aufmerksam, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, daß</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,</i></li> <li><i>- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.</i></li> </ul> <p><i>Sollte es sich um eine Privaterschließung handeln, so ist Folgendes zu beachten:</i></p>	



BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Die Telekom erfüllt den Versorgungsauftrag des Bundes aus Artikel 87f Abs.1 des Grundgesetzes.</i></p> <p><i>Seitens des Gesetzgebers ist darin eine Bedarfsgerechte Versorgung, welche die Grundversorgung mit Telekommunikation abdeckt, angedacht.</i></p> <p><i>Zur Erfüllung dieses Anspruchs ist es erforderlich, Telekommunikationslinien im Sinne von § 3 Ziffer 26 des TKG zu errichten.</i></p> <p><i>Folgerichtig hat der Gesetzgeber den Leitungsbetreibern die öffentlichen Verkehrswege unentgeltlich zur Benutzung zur Verfügung gestellt. Bei einer Erschließung durch private Unternehmer muss in Ermangelung der öffentlichen Verkehrswege eine alternative Rechtsgrundlage geschaffen werden, welche die Art und Weise sowie den Umfang der Verlegung regelt.</i></p> <p><i>Dies geschieht grundsätzlich durch einen entsprechenden Vertrag.</i></p> <p><i>Bitte lassen Sie uns rechtzeitig wissen, ob es sich um eine öffentliche</i></p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>oder private Erschließung handelt.</i></p> <p><i>Ende der Stellungnahme vom 07. April 2017</i></p> <p>Anliegend erhalten Sie einen aktuellen Auszug unseres Trassenplanes. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieses Planes auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: <a href="mailto:planauskunft.mitte@telekom.de">planauskunft.mitte@telekom.de</a> &lt;<a href="mailto:planauskunft.mitte@telekom.de">mailto:planauskunft.mitte@telekom.de</a>&gt; . Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabel-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	schutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.	

**III Abwägungsrelevante Stellungnahmen****A) Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung****1. Petenten, Schreiben vom 06.06.2017 (Seite 37 ff.)****Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

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

**2. Petentin oder Petent, Schreiben vom 20.06.2017 (Seite 39 ff.)****Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

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

**3. Petentin oder Petent, Schreiben vom 21.01.2019 (Seite 44 ff.)****Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

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

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

**a) Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung**

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<b>Petenten, Schreiben vom 06.06.2017</b>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	<p>In dem o.g. Gebiet haben wir vor 31 Jahren von der Deutschen Bahn ein Gelände gemietet, auf dem eine Lagerhalle steht. Das Hallen-Objekt wurde seinerzeit gekauft und befindet sich bis heute in unserem Eigentum. Die Halle wurde in dieser Zeit von unserer Firma [REDACTED] [REDACTED] voll genutzt. Lediglich der Grund und Boden wurde von der Bahn gemietet. Im Jahre 2012 haben wir aus Altersgründen die Firma an unsere Mitarbeiter abgetreten. Kurze Zeit danach war die Halle aus Platzgründen nicht mehr ausreichend und die Mitarbeiter sind mit der gesamten Firma ca. 1 km an einen anderen Standort gezogen.</p> <p>Jetzt wird von der Stadt und der Bahn angestrebt, das gesamte Gebiet von Gewerbe- auf Wohngebiet zu ändern.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Inhalt der Stellungnahme hat sich zwischenzeitlich erledigt, weil das Mietverhältnis gekündigt wurde. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Dies lehnen wir ab, da</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ein Bestandschutz als Gewerbegebiet besteht.</li> <li>2) die Halle noch vermietet ist an [REDACTED]. Diese wollen bleiben.</li> <li>3) Die Abrisskosten der Halle für uns nicht realisierbar sind. Realisierbar wäre, dass das Gelände um die Lagerhalle [REDACTED] von der Neustrukturierung ausgenommen wird, evtl. zusammen mit [REDACTED]. Der Grund und Boden um die Halle [REDACTED] von uns käuflich als Gewerbegrundstück erworben werden kann. Vor-erst der Vertrag bei Aurelis so lange verlängert wird, wie es [REDACTED] hat.</li> </ol> <p>Einer Wohnbebauung auf dem übrigen Gelände stehen wir positiv gegenüber. Es müsste geklärt werden, wie die Abgrenzungen zu dem [REDACTED] Bau aussehen sollen und der Preis ist wichtig.</p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
2	<b>Petentin oder Petent, Schreiben vom 20.06.2017</b>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	<p>Wie von Ihnen und weiteren Vertretern der Stadt Koblenz und auch von dem Projektentwicklungsmanagement Aurelis Real Estate GmbH &amp; Co KG in der Bürgerbeteiligung am 06.06.2017 vorgestellt, soll im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung und Gestaltung das ehemalige Güterabfertigungsgelände zu einem überwiegenden Wohnbaugebiet umgestaltet werden. In diesem Bereich habe ich einen Garagenhof mit ca. ■■■ m<sup>2</sup> dessen öffentliche Zufahrt von der Feldstraße erfolgt.</p> <p>Diesen Garagenhof habe ich ■■■ nach meinen Belangen aufgebaut und daher hat dieses Anwesen für mich einen hohen wirtschaftlichen Stellenwert.</p> <p>1. Von meinen Anwesen kann man zu Fuß in wenigen Minuten das Zentrum der Stadt Koblenz erreichen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Inhalt der Stellungnahme hat sich zwischenzeitlich erledigt, weil das Grundstück an den Vorhabenträger „Aurelis“ wirksam veräußert wurde. Die aufstehenden Garagen wurden zwischenzeitlich abgebrochen.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Das Anwesen ist für die Nutzung der ■ Garagen ausreichend erschlossen.</p> <p>- Direkt neben meinem Anwesen befindet sich eine Transformatorenstation. Von dort führt ein leistungsstarker separater Stromanschluss –Absicherung 160 A- in meine Zähleranschlusssäule (Der Stromanschluss wäre sogar für einen mittelständigen Betrieb ausreichend). Ich habe von dieser Zähleranschlusssäule aus in jede Garage eine ausreichende Stromversorgung mit je einem Zähler, einer Beleuchtung und einer 230 V Steckdose verlegt. Jeder Garagenpächter kann ebenfalls von mir bei Bedarf einen 380 V Drehstromanschluss und weitere Steckdosen mit wenigem Aufwand bekommen.</p> <p>- Die Dachfläche von ■ Garagen ist begrünt und die restlichen Dachflächen der übrigen Garagen wollte ich noch begrünen, zumal das erforderliche Material bereits auf den Dächern liegt. Im Hofbereich be-</p>	



BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>findet sich Ökopflaster, daher wurde mir nach Fertigstellung der Garagen von dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung bescheinigt, dass ich keinen Kanalanschluss benötige.</p> <p>3. Die ■ Garagen in der Reihe sind mit versetzbaren Zwischenwänden voneinander getrennt, sodass bei Bedarf mehrere Garagen an einen Pächter vermietet werden können, welches schon mehrfach der Fall war.</p> <p>4. Die beiden einzeln stehenden Garagen und die Doppelgarage haben Sektionaltore mit elektrischem Antrieb, Fliesenböden und eine Durchfahrtshöhe von ca. 2,70 m.</p> <p>5. Das Anwesen ist ausreichend eingezäunt und die Voraussetzungen, dass das Eingangstor elektrisch betrieben werden kann, sind gegeben.</p> <p>6. Am ■ erhielt ich von der Unteren Bauaufsichtsbehörde den Bescheid, dass die ■</p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>           [REDACTED] nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauplanungsrechtlich geändert werden kann. Am [REDACTED] habe ich daher sämtliche erforderlichen Unterlagen für den Bauantrag bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde unter dem Aktenzeichen [REDACTED] eingereicht.         </p> <p>           Die Auflagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz als auch die Auflagen der Regionalstelle Gewerbeaufsicht und des Eigenbetriebes Stadtentwässerung werden erfüllt. Mein Entwässerungsgesuch wurde auf Grund der erfolgten Baulast von dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung als positiv bewertet. Auf Grund der Schallgutachten ist kaum ein Aufwand zur Schalleindämmung erforderlich. Die Bereitstellung von [REDACTED] Stellplätzen für die bereits vorhandene [REDACTED] [REDACTED] ist möglich. Dem Pächter- [REDACTED]         </p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>           [REDACTED] habe ich zugesagt, dass er nach erteilter Baugenehmigung im Rahmen eines Kleingewerbes [REDACTED]            [REDACTED].         </p> <p>           Ich hatte und habe nie die Absicht dieses Anwesen zu veräußern. Habe dieses optimal zugeschnittene Anwesen auch als meine zusätzliche Altersversorgung betrachtet, welches ich selbst aufgebaut habe. Die Nachfrage nach solch gut gelegenen Garagen ist sehr groß. Unterhaltungsaufwendungen, die nach ca. 20 Jahren anstehen, kann ich auch noch in meinem Alter mit wenig Aufwand durchführen Daher bitte ich Sie den Bebauungsplan so zu gestalten, dass ich mein Anwesen weiterhin nutzen kann, zumal ich in meinem Alter nicht mehr in der Lage bin, eine solche Bausubstanz aufzubauen.         </p> <p>           Ich weiß aber auch, dass man Kompromisse schließen muss und nicht mit dem Kopf durch die Wand gehen kann. Dies erwarte ich aber auch von Ihrer Seite. Sollten Sie aus gesetzlichen Gründen darauf bestehen,         </p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>dass ich dieses Anwesen abgeben muss, so erwarte ich, dass ich in einem gleichwertigen Stadtteil von Koblenz möglichst ein gleich großes Anwesen bekomme um dort einen kleinen [REDACTED]- Betrieb und [REDACTED] Garagen zu errichten.</p> <p>Daher bin ich auch gesprächsbereit und hoffe, dass die Angelegenheit in Gutem gelöst wird.</p>	
3	<p><b>Petentin oder Petent, Schreiben vom 21.01.2019</b></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
	<p>Vielen Dank für das informative Gespräch mit Ihnen am 10.01.2019. Als mittlerweile seit mehr als 60 Jahren in Lützel wohnender Bürger habe ich ein besonderes Interesse, dass die Wohnqualität in Lützel nachhaltig gesteigert wird.</p> <p>Wie bereits mitgeteilt finde ich die Planung sehr gut bis auf die Tatsache, dass direkt gegenüber meinem Haus, [REDACTED] in der ersten Planung eine Grünfläche vorgesehen war, die meiner Wohnqualität</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme bezieht sich, soweit von der „ersten Planung“ die Rede ist, offenkundig auf die ursprüngliche städtebauliche Konzeption, wie sie in der Bürgerinformationsveranstaltung am 6. Juni 2017 vorgestellt wurde.</p> <p>Dass dem Bebauungsplan zugrundeliegende aktuelle städtebauliche Konzeption wurde gegenüber der seinerzeit vorgestellten „ersten Planung“ zwischenzeitlich weiterentwickelt und modifiziert. Hierbei</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>natürlich besser entgegenkommt und dieses nun nicht mehr so dargestellt ist.</p> <p>Somit rege ich an, diese ursprüngliche Planung der Grünfläche nördlich der Rosenstraße wieder aufzugreifen.</p>	<p>wurde die Konzeption zugunsten der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche geändert. Dies war erforderlich, um den diesbezüglichen Bedarf, der sich im Zuge der Planung konkretisiert hat, befriedigen zu können, insbesondere, da aufgrund der geplanten Nutzungen eine absehbar erhöhte Nachfrage nach allgemein zugänglichen Ruhe- und Erholungsbereichen entsteht und insbesondere auch an öffentlichen Kinderspielflächen, die im Bereich der öffentlichen Grünflächen nunmehr ausgewiesen sind.</p> <p>In der ursprünglichen Konzeption handelte es sich zudem nicht um eine private Grünfläche, sondern um die nicht bebauten Grundstücksflächen des Innenhofes. Diese privaten Freifläche wurde aus oben genannten Gründen zugunsten einer öffentlichen Grünfläche überplant. Zudem stellt die Planung gegenüber der bisherigen Situation (Gewerbe- und Brachflächen) generell eine deutliche Verbesserung dar, indem erkennbare städtebauliche Missstände beseitigt werden.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Soweit dies nicht möglich sein sollte, bitte ich folgende Anregungen zu berücksichtigen, um eine zu massive Bauweise vor meinem eingeschossigen kleineren Haus zu vermeiden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde das fragliche Gebäude so in die Konzeption eingebunden, dass das Hauptgebäude weiterhin innerhalb der überbaubaren Flächen liegt und ohne Einschränkungen weiter genutzt werden kann.</p> <p>An das Grundstück grenzen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wie schon bisher im Süden die Straßenverkehrsfläche der Feldstraße und im Norden das private Grundstück der ehemaligen „Rosenstraße“, das der rückwärtigen Erschließung dient (Sicherung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) und eine Breite von 7,00 m aufweist, an.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>- Keine zu enge Bebauung, d.h. mehr Grünflächen gegenüber meinem Haus</p> <p>- Abkehr von zwingend vorgeschriebener IV-geschossiger Bauweise des nördlich an die Rosenstraße direkt angrenzenden Baubereiches und Festsetzung einer max. II-geschossigen Bauweise sowie geringere Baubreite /-tiefe durch entsprechende Arrondierung der Baulinien.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Von einer „zu engen Bebauung“ kann insofern keine Rede sein. Die Planung sichert auch in Zukunft ausreichende Abstände zwischen dem Bestehenden Gebäude sowie der geplanten Neubebauung.</p> <p>Eine Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation, die von Gewerbebrachen und desolaten Gebäuden geprägt ist, ist nicht zu erkennen.</p> <p>Für das Anliegergrundstück im Bereich MU 5 ist entsprechend des überplanten rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 89 eine IV-geschossigen Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt, so dass .der Anlieger selbst in Zukunft höher (IV-geschossig) als im Bestand (II Geschosse) neu bauen kann. Die Geschossigkeit im nördlich daran anschließenden Bereich (MU 2) staffelt sich von einer zwingend IV-geschossigen Bebauung bis zu einer eingeschossigen Bebauung in Rich-</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>- Die Tiefgarage bis max. Niveau Rosenstraße, da ansonsten meine Fenster nicht über das 1. Geschoss ragen würden.</p> <p>- Möglichst Erhalt des schönen Blaubasaltpflasters in der Rosenstraße</p> <p>Im übrigen bin ich mit den Planungen nur einverstanden, soweit keine Anliegerleistungen /-kosten (Erschließungs- / Straßenausbaubeiträge etc.) für den Bereich [REDACTED] erhoben werden.</p>	<p>tung des betroffenen Grundstücks. Insofern wurden die privaten Belange angemessen gewürdigt. Eine generell auf maximal II Vollgeschosse begrenzte Bebauung widerspricht den Zielsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Tiefgaragen befinden sich unterhalb der Geländeoberfläche und tangieren das Anwesen nicht.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Hinsichtlich des angesprochenen Erhalts des vorhandenen Pflasterbelags kann der Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Straßenausbaubeiträge u. Ä. für die Feldstraße werden auf der Grundlage der diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen sowie der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Koblenz erhoben. Die Feldstraße wird durch den Bebauungsplan lediglich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, jedoch werden durch die</p>



BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ich hoffe, dass meine Anregungen zu einer Gesprächsvertiefung beitragen und würde mich um eine Stellungnahme und weitere Gesprächsrunde freuen.</p>	<p>Planung keine Ausbaumaßnahmen unmittelbar ausgelöst. Ob und in welchem Umfang ein späterer Ausbau erfolgt, der Kosten verursacht, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden und ist insofern nicht Gegenstand der Abwägung.</p> <p>Bei der Rosenstraße handelt es sich nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche, sondern um private Flächen, so dass hier keine Ausbaubeiträge entstehen.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

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

**1. Struktur und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstr. 3-5, 56068 Koblenz,  
Schreiben vom 18.01.2019 (Seite 52 ff.)**

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen, teilweise nicht gefolgt.

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

**2. Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Schillerstraße 44, 55116 Mainz, Schrei-  
ben vom 22.01.2019 (Seite 78 ff.)**

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen, teilweise nicht gefolgt.

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

**3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundes-  
wehr, Fontainengraben 200, 53019 Bonn, Schreiben vom 25.01.2019 (Seite 81 ff.)**

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen.

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

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

**4. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz,  
Schreiben per E-Mail vom 25.01.2019 (Seite 83 ff.)**

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen, teilweise nicht gefolgt.

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

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

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

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Postfach 20 03 61, 56003 Koblenz, Schreiben vom 18.01.2019</b>	Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen, teilweise nicht gefolgt.
	<p>I. Regionalstelle Gewerbeaufsicht (Ref. 23)            Gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes bestehen seitens der Gewerbeaufsicht Koblenz keine Bedenken.</p> <p>II. Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Ref. 32)            Zur oben genannten Aufstellung des Bebauungsplanes hat Referat 32 bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren Stellung genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde im Zuge der Entwurfserstellung berücksichtigt.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Text der Stellungnahme vom 27. April 2017</u></p> <p><i>1. Oberflächenwasserbewirtschaftung</i></p> <p><i>Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.</i></p> <p><i>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher folgende Vorgaben im Bebauungsplan festzuschreiben:</i></p> <p><i>Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.</i></p> <p><i>Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und</i></p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.</i></p> <p><i>Soweit das anfallende Niederschlagswasser (NW) nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden.</i></li> <li><i>- Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.</i></li> </ul> <p><i>Aufgrund der Lage in der Zone III A des Wasserschutzgebietes ist eine Versickerung von Dachflächenwasser über die belebte Bodenzone nur dann zulässig, wenn es nicht von großflächig metallisch blanken Dachflächen stammt.</i></p> <p><i>Verkehrsflächen sind gemäß der Regelungen der Rechtsverordnung in der</i></p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Regel wasserdicht zu befestigen. Das NW daraus ist vollständig zu sammeln und der öffentlichen Kanalisation in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Koblenz zuzuführen.</i></p> <p><i>Als Vorflut soll ein Mischwasserkanal erst dann verwendet werden, wenn keine anderen Möglichkeiten zur Verfügung stehen, wie z. B. Gewässer, Regenwasser-kanäle.</i></p> <p><i>2. Schmutzwasserbeseitigung</i></p> <p><i>Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage Koblenz-Wallersheim anzuschließen.</i></p> <p><i>Weiterhin sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen.</i></p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>3. Allgemeine Wasserwirtschaft</i></p> <p><i>Der o.g. Bebauungsplan liegt im südlichen Bereich im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Mosel. Da es sich hierbei um die Überplanung eines bestehenden Baugebietes handelt, besteht kein Verbot nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG (BVerwG 4 CN 6.12 „ehemalige Sektkellerei Cochem“). Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist im Bebauungsplan darzustellen. Die Restriktionen nach § 78 Abs. 1 WHG sind zu beachten und ebenfalls in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Ein Kartenauszug des Überschwemmungsgebietes ist beigelegt.</i></p> <p><i>Für die Errichtung von baulichen Anlagen (Verbot § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) in diesem Bereich ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Beantragung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG erforderlich. In diesem Zusammenhang ist die Hochwasserträglichkeit des Vorhabens gemäß § 78 Abs. 3 S. 1, Ziffern 1. – 4. WHG detailliert zu beschreiben und darzustellen.</i></p> <p><i>Einem späteren Bauantrag kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur</i></p>	



BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>dann zugestimmt werden, wenn keine Geländeerhöhungen durchgeführt werden und wenn Untergeschosse (Garagen und Abstellräume) und Nebengebäude bei eintretendem Hochwasser geflutet werden. Dabei müssen die Wohnräume hochwasserfrei liegen. Die zu berücksichtigende Wasserspiegelhöhe beträgt 67,93 m ü. NN. Dem Antrag zur Baugenehmigung ist eine Retentionsraumberechnung beizufügen. Auch muss nachgewiesen werden, dass sowohl der Zufluss als auch der Abfluss des Hochwassers zu bzw. von anderen Grundstücken nicht verändert werden.</i></p> <p><i>4. Grundwasserschutz</i></p> <p><i>Der Planbereich liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz. Die Regelungen der aktuellen und der geplanten neuen Rechtsverordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Dachflächenwasser kann einer Versickerung über den belebten Oberboden zugeführt werden, wenn es nicht von großflächig metallisch blanken Dachflächen stammt.</i></p> <p><i>Geothermiebohrungen und Brunnen für Wasser-Wasser-Wärmepumpen</i></p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>sind zulässig. Verkehrsflächen sind gemäß den Regelungen der Rechtsverordnung in der Regel wasserdicht zu befestigen, das Niederschlagswasser daraus ist vollständig zu sammeln und der öffentlichen Kanalisation, in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Koblenz, zuzuführen.</i></p> <p><i>5. Abfallwirtschaft, Bodenschutz</i></p> <p><i>Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind zwei Altstandorte kartiert. Den Angaben aus dem Bodenschutzkataster RLP und der Akte zufolge handelt es sich um einen Altstandort mit der Bezeichnung „ehem. Betriebsgelände Deutsche See“ und der Reg.-Nr. 111 00 000 - 5540 und einen Altstandort mit der Bezeichnung „ehem. Altölsammelstelle DB Bahngelände Koblenz, Lützel“ und der Reg.-Nr. 111 00 000 - 5076. Ein Kartenauszug mit der Lage der Altstandorte ist beigelegt.</i></p> <p><i>Altstandort „Gelände Deutsche See“, Reg.-Nr. 11100000-5540</i></p> <p><i>Hier fanden seit 1921 verschiedene Nutzungen, wie der Umschlag und Verkauf von Tiernährpräparaten, Betriebsstoffen (Öle und Fette) und sonstigen Betriebsmitteln für Fahrzeuge und andere Maschinen statt.</i></p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Weiterhin existierte hier eine Tankanlage.</i></p> <p><i>Bei Untergrunduntersuchungen wurden erhöhte Schadstoffgehalte (unterhalb der Prüfwerte für Gewerbeflächen) in Form von Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt, die bei einer Nutzungsänderung oder Tiefbaumaßnahmen relevant werden.</i></p> <p><i>Auf Grund der bisherigen Untersuchungen wurden diese Bereiche als altlastverdächtige Flächen i. S. d. § 2 Abs. 6 BbodSchG eingestuft.</i></p> <p><i>Altstandort „Altölsammelstelle der DB“, Reg.-Nr. 11100000-5076</i></p> <p><i>Nach Angaben der Stadtverwaltung Koblenz (Schreiben aus 1998) wurde die Alt-ölsammelstelle zurückgebaut. Dieser Altstandort wird im Bodenschutzkataster als nicht altlastverdächtig bewertet.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung dieser Bereiche bestehen Bedenken.</i></p> <p><i>Ich weise darauf hin, dass eine Nutzung/Bebauung von Altstandorten ge-</i></p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>nerell problematisch ist. Beeinträchtigungen (z.B. Standsicherheitsprobleme, aufwendigere Entsorgung der Aushubmassen, Deponiegasbildung, Grundwasserverunreinigungen etc.) sind nicht auszuschließen. Weiterhin ist zu beachten, dass durch die Nutzungsänderung eine evtl. später erforderlich werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf. Aus diesem Grund ist 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 sind (§ 2 Abs. 3 bis Abs. 6 BBodSchG) und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf besteht.</i></p> <p><i>Ferner müssen bei Altstandorten die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes (§ 1 BauGB) gewährleistet sein.</i></p> <p><i>Die v. g. Nachweise für die beabsichtigte Nutzungsänderung sind daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch einen unabhängigen Gutachter zu erbringen.</i></p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Das Gutachten muss die Auswirkungen der Altstandorte auf die geplante Nutzungsänderung beurteilen und ggf. auch begründete Aussagen über eine evtl. später aufgrund anderer Rechtsgrundlagen durchzuführende Sanierung der Altablagerung (z.B. aus Gewässerschutzgründen) enthalten.</i></p> <p><i>Die vorhandenen Gutachten (einzusehen bei der Stadt Koblenz oder bei der SGD Nord) sind durch den beauftragten Gutachter zu sichten. Reichen die Gutachten für eine Beurteilung nicht aus, sind ggfls. ergänzende Untersuchungsvorschläge mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Ansprechpartner: Frau Laux Tel. 0261 -120 2918) abzustimmen.</i></p> <p><i>Eine abschließende positive Stellungnahme zu dem Bebauungsplan kann erst nach Vorlage der gutachterlichen Bewertung erfolgen.</i></p> <p><i>Das Gutachten ist der SGD Nord in einfacher Ausfertigung vorzulegen.</i></p> <p><i>Im weiteren Verfahren bitte ich um entsprechende Beteiligung.</i></p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>6. Abschließende Beurteilung</i></p> <p><i>Zur Ausweisung des Baugebietes bestehen wegen der oben genannten Aussagen, insbesondere unter Punkt 5 Abfallwirtschaft / Bodenschutz Bedenken.</i></p> <p><i>Eine abschließende positive Stellungnahme zu dem Bebauungsplan kann erst nach Vorlage der gutachterlichen Bewertung erfolgen.</i></p> <p><i>Ende der Stellungnahme vom 27. April 2017</i></p>	
	<p>Ergänzend zu dieser Stellungnahme wird auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>1. Oberflächenwasserbewirtschaftung</p> <p>Die Aussagen aus der frühzeitigen Beteiligung gelten weiterhin:          „Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.          Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher folgende Vorgaben im Bebauungsplan festzuschreiben:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein.</p> <p>Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärpflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.</p> <p>Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.</p>	<p>Es ist unzweifelhaft, dass sowohl durch eine bestehende Bebauung, als auch durch die Ausweisung neuer Baugebiete die Wasserführung gegenüber einer un bebauten Situation beeinträchtigt wird und dass durch eine Versiegelung die Hochwassersituation verschärft und die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden kann.</p> <p>Die Stellungnahme lässt jedoch außer Acht, dass es sich bereits vorliegend um ein fast vollständig versiegeltes ehemaliges Bahngelände handelt und keineswegs um eine unvorbelastete Situation. Im Plangebiet sind bereits Bestandsgebäude vorhanden, zudem liegen großflächige Versiegelungen vor.</p> <p>Aus diesem Grund wurde die Thematik in einer Besprechung am 12.03.2019, zwischen der Verwaltung (Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Eigenbetrieb Stadtentwässerung) sowie der SGD Nord,</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Soweit das anfallende Niederschlagswasser (NW) nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden.</li> <li>• Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.</li> </ul>	<p>Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Ref. 32), nochmals erörtert.</p> <p>Als Ergebnis des Gesprächs wurde festgehalten, dass von einer Versickerung aus folgenden Gründen abgesehen werden kann:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der derzeitige Versiegelungsgrad in Höhe von 80% wurde bei der Dimensionierung des geplanten Stauraumkanals in der Andernacher Straße, sowie in der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt.</li> <li>- Die Planung stellt eine Verbesserung gegenüber dem Bestand dar. Im verdichteten urbanen Gebiet stehen keine öffentlichen oder privaten Flächen zur Versickerung zur Verfügung.</li> <li>- Die Versickerung ist technisch aufgrund der Bodeneigenschaften kaum durchführbar.</li> </ul>



BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>- Eine Verringerung der abflusswirksamen Flächen soll über eine extensive Dachbegrünung bzw. intensive Begrünung der Tiefgaragen erfolgen.</p> <p>Textfestsetzungen zur intensiven Begrünung der Tiefgaragen sind im Bebauungsplan bereits enthalten. Die sonstigen Dachbegrünungen werden im Rahmen des Erschließungsvertrags berücksichtigt und verbindlich vereinbart.</p> <p>Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, stimmt daher der von dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Büro H2R vorgeschlagenen Verringerung der abflusswirksamen Flächen über eine extensive Dachbegrünung bzw. intensive Begrünung der Tiefgaragen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Im Entwässerungskonzept werden die erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan werden um die wasserwirtschaftlichen Belange redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Erschließungsvertrag wird um die aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Dachbegrünung ergänzt. Die Projektentwicklerin (Aurelis) wird verpflichtet, diese Vorgabe an den Rechtsnachfolger (z.B. Bauträger) weiterzugeben.</p> <p>Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen oder anderen künstlichen Bauwerken sowie die Verwendung als Brauchwasser wird auch seitens der Verwaltung als sinnvoll angesehen. Im Bebauungsplan bestehen allerdings keine Möglichkeiten einer konkreten Festsetzung entsprechender Maßnahmen, da hierfür keine Rechtsgrundlage existiert.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Aufgrund der Lage in der Zone III B des Wasserschutzgebietes ist eine Versickerung von Dachflächenwasser über die belebte Bodenzone nur dann zulässig, wenn es nicht von großflächig metallisch blanken Dachflächen stammt.</p> <p>Verkehrsflächen sind gemäß der Regelungen der Rechtsverordnung in der Regel wasserdicht zu befestigen. Das NW daraus ist vollständig zu sammeln und der öffentlichen Kanalisation in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Koblenz zuzuführen.</p> <p>Als Vorflut soll ein Mischwasserkanal erst dann verwendet werden, wenn keine anderen Möglichkeiten zur Verfügung stehen, wie z. B. Gewässer, Regenwasserkanäle.</p> <p>2. Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage Koblenz-</p>	<p>Die weitergehenden Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>s. zu 1.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wallersheim anzuschließen.</p> <p>Weiterhin sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen“.</p> <p>3. Allgemeine Wasserwirtschaft</p> <p>Zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes der Stadt Koblenz wurde bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die damals gemachten Ausführungen wurden teilweise in die jetzt vorgelegte Fassung übernommen. Zwischenzeitlich wurde das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geändert. In der Begründung auf Seite 26 oben unter Nr. 4.8 muss daher die Angabe § 78 Abs. 3 durch § 78 Abs. 5 ersetzt werden.</p>	<p>Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Des Weiteren wird gebeten folgende Ausführungen, ebenfalls in der Begründung auf Seite 26 oben, unter Nr. 4.8 zu präzisieren:</p> <p>ALT: Um auch im betroffenen Teil des Plangebietes eine hochwasser-sichere Bauweise sicherzustellen wurde die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf mindestens 68,00 m ü NN festgesetzt.</p> <p>NEU: Um auch im betroffenen Teil des Plangebietes eine hochwasser-sichere Bauweise sicherzustellen, wurde die Höhe der Oberkante des Fußbodens des untersten Wohngeschosses auf mindestens 68,00 m ü NN festgesetzt. Alle unter dieser Höhe liegenden Geschosse, Garagen und Nebenräume müssen bei eintretendem Hochwasser flutbar gestaltet sein. Geländeerhöhungen sind nicht zulässig.</p> <p>Entsprechend diesen Ausführungen ist in den Textfestsetzungen auf</p>	<p>Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Da die Erforderlichkeit geringer Geländeerhöhungen im südlichen Bereich des Plangebietes aus technischen Gründen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird die Formulierung folgendermaßen ergänzt: “Sollten Geländeerhöhungen aus technischen Gründen erforderlich sein, ist die SGD Nord – Regionalstelle Wasser, Abfall, Boden - zu beteiligen”.</p> <p>Damit wird den wasserwirtschaftlichen Belangen aus Sicht der Stadt Koblenz in ausreichendem Maße Rechnung getragen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Seite 8 unter „3.5 Höhe Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe“ die Formulierung „Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses“ durch „Oberkante des Rohfußboden des untersten Wohngeschosses“ zu ersetzen. Die Überschrift des Absatzes 3.5 ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Unter Beachtung der o.g. Ausführungen kann dem Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden.</p> <p>4. Grundwasserschutz</p> <p>Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen gegen die Planung hinsichtlich der Lage in der Zone III B des abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“ keine Bedenken und weitergehenden Anforderungen.</p> <p>Nicht zutreffend ist die folgende Aussage der textlichen Festsetzung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Satz wird gestrichen und ein Verweis auf die Ge- und Verbote der</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>auf Seite 22: „Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Zone III B des WSG ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone nicht zulässig.“ Wir bitten um Streichung und Verweis auf die Ge- und Verbote der künftigen Rechtsverordnung.</p> <p>5. Abfallwirtschaft, Bodenschutz</p> <p>Die in der Stellungnahme vom 27.04.2017 gegebenen Hinweise bezüglich des vorhandenen Altstandortes wurden berücksichtigt. Nach der uns nun vorliegenden gutachterlichen Bewertung bestehen gegen die Ausweisung des Baugebietes aus abfallwirtschaftlicher, sowie bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände mehr.</p> <p>6. Abschließende Beurteilung</p> <p>Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen/Änderungen bestehen</p>	<p>künftigen Rechtsverordnung wird unter „Hinweise“ aufgenommen. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
Anlage zur BV/0142/2019          und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung</b>
	<p>zunehmend gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>III. Obere Landesplanungsbehörde (Ref. 41):</p> <p>Nach dem seit dem 11.12.2017 verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt das o.g. Vorhaben in einem Vorranggebiet Grundwasserschutz. In diesen darf das Wasserdargebot weder quantitativ noch qualitativ gefährdet werden. Bei leichter Verletzlichkeit sind mögliche Gefährdungen von vornherein abzuwehren (vgl. Ziel 65 Kapitel 2.1.3.2 „Wasser und Hochwasserschutz“).</p> <p>Da von Seiten der Regionalstelle unter Beachtung der vorgenannten Aussagen/ Änderungen keine Bedenken bestehen entspricht das Vorhaben auch der genannten regionalplanerischen Zielfestlegung.</p> <p>Weiterhin liegt der gesamte Bereich in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion. In diesen sollen besondere Anforderungen an den</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>         <p>Für den Bebauungsplan wurde eine entsprechende Klimauntersuchung durchgeführt (Beurteilung der lokalklimatischen und lufthygienischen Auswirkungen der Überplanung des Bebauungsplangebiets</p>



BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden.</p> <p>Hierzu sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,</li> <li>• für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,</li> <li>• Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und</li> <li>• für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern. (vgl. G 74 zu 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“)</li> </ul> <p>Dem Grundsatz ist Rechnung zu tragen, indem entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden und den Untersuchungsergebnissen in</p>	<p>Nr. 307 „Rosenquartier in Koblenz-Lützel“, Projekt-Nr.: 17-06-02-FR, iMA Richter &amp; Röckle GmbH &amp; Co. KG, Freiburg, März 2018).</p> <p>Die Untersuchungsergebnisse wurden im Zuge der Entwurfserstellung berücksichtigt und dies in der Begründung unter Kap. 4.9 sowie 6.19 erläutert. Somit wurde der Klimaschutz angemessen gewürdigt.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>der weiteren Planung Rechnung getragen wird.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Festsetzungen zum Einzelhandel bestehen seitens der Oberen Landesplanungsbehörde mit Verweis auf das mit der Regionalplanung abgestimmte Einzelhandelskonzept keine Bedenken.</p> <p>IV. Obere Naturschutzbehörde (Ref. 42):</p> <p>Gemäß Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat die Untere Naturschutzbehörde die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vertreten. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die Untere Naturschutzbehörde im Verfahren beteiligt wird und die Möglichkeit zur Äußerung erhält.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Zuge des Verfahrens beteiligt.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Von der Oberen Naturschutzbehörde in der Trägerbeteiligung wahrzunehmende Belange (förmlich unter Naturschutz stehende Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>V. Bauwesen (Ref. 43):</p> <p>In der Begründung (S. 19) des Bebauungsplans wird auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz (S. 106) verwiesen. Danach heißt es:</p> <p>„Für Standorte, die zwar siedlungsstrukturell integriert sind, wie es beim Plangebiet der Fall ist, die jedoch keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind (dieser umfasst nur den Teilbereich MU 4 und grenzt im Übrigen südlich und östlich an das Plangebiet), soll die Ansiedlung von kleinflächigem, nahversorgungs- und innenstadtrelevantem Einzelhandel möglich sein, da hier i.d.R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen (vgl. EHK Seite 106).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Laut Konzept ist dabei zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien; Blumenläden, Apotheken usw. und mittelflächigen Fachmarktangeboten wie z.B. einem Drogeriemarkt, einem Textilfachmarkt oder Agglomerationen aus mehreren Fachmärkten zu unterscheiden. Hier sollte im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.“</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung wird angeregt zu überprüfen, ob die derzeit allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit entsprechendem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Koblenzer Sortimentsliste“ (vgl. textl. Festsetzungen, S. 4 ff) ggfs. nur ausnahmsweise zulässig sein sollten, sofern von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan enthält bereits weitreichende Einschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. So sind z.B. in einem größeren Teilbereich (MU 3) Einzelhandelsnutzungen gänzlich ausgeschlossen, in anderen Teilbereichen sind sie hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche (MU 1, MU 2, 2a und 5) sowie hinsichtlich der zulässigen Sortimente (MU 1, MU 2, 2a, MU 4 und 5) beschränkt. Zudem sind die tatsächlich vorhandenen oder die durch den Bebauungsplan zu schaffenden</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Aus Sicht der Initiative Baukultur für das Oberes Mittelrheintal bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Flächenangebote für Einzelhandelsbetriebe relativ gering, so dass nicht zu befürchten ist, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in diesem beschränkten Umfang negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Koblenz-Lützel ausgehen, zumal das Plangebiet räumlich unmittelbar an diesen angrenzt. Es erscheint zudem sinnvoll, den durch die im Plangebiet entstehenden zusätzlichen Wohnungen entstehenden Bedarf an kleineren Geschäften (z. B. Bäckerei/Konditorei, Metzgerei, Kiosk, ggf. auch Drogeriewaren u.Ä.) auch innerhalb des Plangebietes selbst decken zu können. Die Stadt Koblenz hält daher weitergehende Einschränkungen im Sinne der Stellungnahme für nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
2	<b>Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP; Schillerstraße 44, 55116 Mainz, Schreiben vom 22.01.2019</b>	Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen, teilweise nicht gefolgt.
	<p>Bei dem im Betreff genannten Vorhaben sind denkmalpflegerische Belange insofern betroffen, als dass sich das Kulturdenkmal „Mayener Straße 2/4“, bzw. „Am Güterbahnhof 1“ in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet.</p> <p>Einzeldenkmäler (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG), Bauliche Gesamtanlagen (§ 5 Abs. 2 DSchG) und Denkmalzonen (§ 5 Abs. 3 DSchG) genießen Umgebungsschutz lt. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG, der sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann.</p> <p>Geschütztes Kulturgut ist gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Durch oben genannten Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern ist die „Mayener Straße 2/4“ demzufolge in der textlichen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Passus ergänzt, so dass der Bedeutung des Denkmals damit Rechnung getragen wird. Auch die Planzeichnung wird um ein entsprechendes Planzeichen ergänzt.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Begründung aufzuführen und im Plandokument zu verzeichnen. Zudem sollte die gesetzliche Genehmigungspflicht bei baulichen Veränderungen nach § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG genannt werden.</p> <p>Das über Eck geführte Gebäude hat städtebauliche Relevanz: Die Gestaltung der Außenfassade mit Schmuckgiebel und Flacherker und die Ausrichtung auf die „Mayener Straße“ sowie auf die Straße „Am Güterbahnhof“ sind Belege dafür.</p> <p>Die Umgebung des Kulturdenkmals wies im Ursprung vermutlich eine höhere Bebauung auf, als es aktuell bei den zumeist zweigeschossigen Bauten der Nachkriegszeit der Fall ist. Somit steht die Mayener Straße 2/4 aktuell als Solitär dar, als der er jedoch nicht gedacht gewesen ist. Eine höhere Neubebauung, die sich dem Kulturdenkmal anpasst, könnte also gegebenenfalls helfen, das Denkmal stärker zu fassen und</p>	<p>Hierbei handelt es sich um redaktionelle Ergänzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen. Der Bebauungsplan setzt eine entsprechend hohe Neubebauung (IV-V Geschosse) im Teilbereich MU 4, der sich in räumlicher Nähe des aufgeführten Denkmals befindet, fest. Er trägt damit dazu bei, das Denkmal, wie angeregt, stärker zu fassen und städtebaulich einzubinden und verhin-</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>städtebaulich einzubinden. Gemäß dem vorgenannten Umgebungsschutz ist im Teilbereich „MU 4“ folglich darauf zu achten, dass eventuelle Neubauten das Denkmal nicht negativ beeinträchtigen und ihn seiner städtebaulichen Wirkung berauben, etwa durch eine optische Dominanz in Höhe und Proportionen.</p> <p>Daher empfehlen wir, die Bestimmungen im südlichen Areal des Planungsbereiches „MU 4“ dahingehend abzuändern, dass eventuelle Neubauten in ihrer First- und Traufhöhe die der Mayener Straße 2/4 nicht überragen.</p>	<p>dert soweit wie möglich, dass unangemessene Neubauten das Denkmal negativ beeinträchtigen und ihm seine städtebauliche Wirkung nehmen. Der Bebauungsplan setzt hierbei einen angemessenen Rahmen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung. Er kann jedoch nicht dafür Sorge tragen, dass eine solche Bebauung auch zeitnah umgesetzt wird, denn hierzu fehlen die rechtlichen Möglichkeiten.</p> <p>Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Aufgrund der relativ großen Raumhöhen des Gebäudes Mayener Straße 2/4 und der damit verbundenen First- und Traufhöhe ist nicht zu erwarten, dass die Neubebauung das Denkmal künftig deutlich überragt. Aufgrund des Umgebungsschutzes wird eine angemessene äußere Gestaltung der Neubauten durch Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt. Ein Hinweis auf die gesetzliche Genehmigungspflicht nach § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG wird unter F. „Hinweise“, Nr. 11 „Archäologie und Denkmalschutz“ in die</p>



BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Prinzipiell stehen dem Vorhaben jedoch keine denkmalpflegerischen Belange entgegen.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.</p>	<p>Textfestsetzungen aufgenommen. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>s. Würdigung der Stellungnahme vom 11.01.2019.</p>
3	<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53019 Bonn, Schreiben vom 25.01.2019</b></p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen.</p>
	<p>Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt und ggf. beeinträchtigt. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Bereiches einer Richtfunkverbindung und weiterhin im angeordneten Schutzbereich der betroffenen Richtfunk-Anlage. Daher sind folgende Einschränkungen bzw. Auflagen zum Bauvorhaben zu beachten.</p>	<p>Die Lage innerhalb der Richtfunktrasse der Bundeswehr ist bekannt.</p> <p>Durch die Bebauung entstehen jedoch keine Beeinträchtigungen dieser Trasse.</p> <p>Die entsprechenden Auflagen sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren relevant. Die maximale Gebäudehöhe von 25 m wird jedoch</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>- Eine maximale Gebäudehöhe von 25 Metern darf nicht überschritten werden!</p> <p>- Während und nach der Bauzeit dürfen sich in einem Umkreis von 10 Metern um die (Richtfunk-)Trasse von Koordinate Ost 7° 35' 45" bzw. Nord 50°22' 22" nach Koordinate Ost 7°34' 10" und Nord 50° 18' 32" (Grad, Minute, Sekunde nach WGS84; Richtverbindung zwischen Rhein-Kaserne und Fernmeldeturm Koblenz auf dem Kühkopf) in einer Höhe ab 25 Metern keine dauerhaften Hindernisse befinden!</p>	<p>auch bei einer maximal VII-(sieben)-geschossigen Bauweise (z.B. Erdgeschosshöhe, einschl. Decke von 5,00 m und sechs Obergeschosse mit einer Geschosshöhe einschl. Decke von 3,25 m) nicht überschritten.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen. Ein entsprechender Hinweis wird unter „F - Hinweise“ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	Um die o.g. Punkte genauer zu spezifizieren wird empfohlen, vor der Detailplanung in diesem Bereich eine Überprüfung mittels einer Drohne durchzuführen.	
4	<b>Energienetze Mittelrhein GmbH &amp; Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Schreiben vom 25.01.2019</b>	Die Stellungnahme wird teilweise entsprochen, teilweise nicht gefolgt.
	<p>Die nachfolgende Stellungnahme ergeht sowohl für die Netzanlagen der Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH (VWM), für die wir die Betriebsführung übernehmen, sowie für die Netzanlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange haben wir mit Schreiben vom 2. Mai 2017 eine Stellungnahme zu o. g. Bebauungsplan abgegeben.</p> <p><u>Text der Stellungnahme vom 2. Mai 2017</u></p> <p><i>Die nachfolgende Stellungnahme ergeht sowohl für die Netzanlagen der Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH (VVVM), für die wir</i></p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde im Zuge der Entwurfserstellung berücksichtigt.

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>die Betriebsführung übernehmen, sowie für die Netzanlagen unseres Unternehmens.</i></p> <p><i>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich unser Grundstück (Flurstück 35/24) und die darauf befindliche Transformatorenstation "Feldstraße" sowie 1-kV- und 20-kV-Kabel mit Steuerleitungen und Gas- und Wasserleitungen.</i></p> <p><i>Mit diesem Brief erhalten Sie Auszüge aus unserer Netzdokumentation aus <b>denen</b> Sie die Lage der einzelnen Netzanlagen entnehmen können.</i></p> <p><u><i>Grundstück 35/24 und Transformatorenstation "Feldstraße"</i></u></p> <p><i>Wie dem städtebaulichen Entwurf mit Stand 12.09.2016 zu entnehmen ist, ist im Bereich unseres Grundstückes Flurstück 35/24 ein Vorplatz geplant.</i></p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“  
Anlage zur BV/0142/2019

Ausschuss für Allgemeine Bau-  
und Liegenschaftsverwaltung  
Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Würdigung der Anregungen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Wir bitten Sie Ihre Planung derart anzupassen, dass der Bestand unseres Grundstückes sowie der Betrieb der darauf befindlichen Transformatorstation weiterhin gewährleistet ist.</i></p> <p><i>Die Lage unseres Grundstückes Flurstück 35/24 und der Transformatorstation "Feldstraße" entnehmen Sie bitte dem beigefügten Plan "Detail-Feldstraße".</i></p> <p><u>Netzanlagen</u></p> <p><i>Die Flächen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten und müssen jederzeit uneingeschränkt erreichbar und befahrbar sein.</i></p> <p><i>Um die Lage und Breite der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte definieren zu können, bedarf es weiterer Abstimmungen und detaillierter Planunterlagen.</i></p> <p><i>Weitere Anregungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorzubringen.</i></p>	

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Zur Beantwortung evtl. Fragen steht Ihnen Herr Fröhlich gerne zur Verfügung.</i></p> <p><u><i>Ende der Stellungnahme vom 2. Mai 2017</i></u></p> <p>Nach Abstimmung mit dem Planungsbüro H2R wurde der Bebauungsplan in Folge dessen an unsere Belange angepasst. Hierfür vielen Dank. Nachfolgend möchten wir noch einige Punkte konkretisieren.</p> <p>Sparte Strom</p> <p>Um die Versorgung des Plangebietes und der umliegenden Bebauung mit Elektrizität zu ermöglichen, wurden zwei Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität in den Planteil des Bebauungsplanes übernommen. Zur Gewährleistung einer sicheren Stromversorgung und einer uneingeschränkten Erreichbarkeit der benötigten Stationsflächen mit Fahrzeugen, ist es notwendig, dass die Versorgungsflächen unmittelbar an öffentliche Verkehrswege angrenzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der öffentlichen Grünfläche A1 ist ebenfalls ein öffentlicher Weg geplant. Dieser wird gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt genutzt und wird für die erforderliche Belastung ausgebaut. Die Nutzung dieses Weges als Anbindung der Stationsfläche ist möglich. Südlich der Spielplatzfläche E1 befindet sich ebenfalls noch eine ungenutzte Stationsfläche (als Alternative zur A1). Diese grenzt unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen an.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>In der Planzeichnung ist für die in der öffentlichen Grünfläche A1 befindliche Stationsfläche keine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Wir möchten Sie bitten bei der Planung des "feuerwehrtauglichen Weges" eine befahrbare Anbindung an die Versorgungsfläche vorzusehen.</p> <p>Unsere Transformatorenstation "Feldstraße" kann erst dann außer Betrieb genommen und demontiert werden, wenn die neu zu errichtende südliche Trafostation (Grünfläche A1) sich in Betrieb befindet.</p> <p>Allgemein</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung sind die der Versorgung der Bestandsgebäude zwischen der "Douqué Straße" und "Feldstraße" dienenden Versorgungsleitungen (Gas, Wasser und Strom) zu berücksichtigen. Hier müssen die notwendigen Schutzmaßnahmen bzw. Anpassungen der Netzanlagen abgestimmt werden.</p> <p>Zur Gewährleistung eines sicheren Netzbetriebes ist es erforderlich, im</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Verlauf der bestehenden und für die Erschließung des Gebietes neu zu verlegenden Leitungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Energieversorgung Mittelrhein AG bzw. für die Sparte Wasser zu Gunsten der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH im Bebauungsplan festzusetzen. Die Breite der Flächen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Detail abzustimmen. Die entsprechenden Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Zur Vereinfachung schlagen wir vor, innerhalb der öffentlichen Grünfläche A1 ein generelles Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB für die Wasser- und Energieversorgung festzusetzen.</p> <p>Alternativ würde eine Widmung der geplanten "feuerwehrtauglichen Wege" als öffentliche Wegfläche unseren Anforderungen entsprechen.</p> <p>Wir bitten Sie um entsprechende Übernahme in den Text- und Planteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Versorgung des Plangebietes kann durch den Aufbau von Versorgungsnetzen der Sparten Strom und Wasser sichergestellt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Da es sich bei allen Straßen und Wegen – auch denen innerhalb der öffentlichen Grünflächen – um öffentliche Flächen handelt, ist die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



BP Nr. 307: „Rosenquartier“      Ausschuss für Allgemeine Bau-      Würdigung der Anregungen  
 Anlage zur BV/0142/2019      und Liegenschaftsverwaltung  
 Sitzung am 11.04.2019 TOP 1.3.1

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Hinsichtlich der erdgasseitigen Versorgung der geplanten Bebauung ist eine Erschließung durch Erweiterung unseres Bestandsnetzes grundsätzlich möglich. Ob die Netzerweiterung durchgeführt wird, muss zu einem späteren Zeitpunkt anhand konkreter Bedarfe und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entschieden werden.</p> <p>Wenn unsere Belange berücksichtigt werden haben wir keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 der Stadt Koblenz.</p> <p>Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten möchten wir Sie bitten uns an der weiteren Planung zu beteiligen – vielen Dank.</p> <p>Zur Beantwortung evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>