

Bebauungsplan Nr. 65a „Quartiersentwicklung Raumental/Goldgrube, Bahnhofpunkt Verwaltungszentrum II, Teilbereich Nord“

Zusammenfassung aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 30.03.2017 sowie die Zusammenfassung der bis zum 16.05.2019 eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.09.2018 bis 19.10.2018 und erneuten Auslegung vom 23.04.2019 bis 10.05.2019 gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 bis 3 sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage zur BV/0451/2019

Inhaltsverzeichnis

I	Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen	2
II	Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	3
A)	Öffentlichkeit	3
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	3
a)	Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung.....	3
b)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung	4
III	Abwägungsrelevante Stellungnahmen.....	22
A)	Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung	22
	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung	23
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	24
	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung	25

I Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen

- 1. Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund; Schreiben vom 29.03.2017, 20.09.2018 und vom 25.04.2019.**
- 2. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 05.04.2017 und vom 27.09.2018 und 08.05.2019**
- 3. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Erdgeschichte, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 10.09.2018 und vom 23.04.2019.**
- 4. Amt 66 Tiefbauamt Sachgebiet Abgaben, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 12.09.2018.**
- 5. Handwerkskammer Koblenz, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz, Schreiben vom 10.10.2018**

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. **Energienetze Mittelrhein, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Schreiben vom 12.10.2018, vom 29.04.2019 und vom 07.05.2019 (Seite 4)**
2. **Stadtverwaltung Koblenz, Amt 37 für Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben vom 20.09.2018 (Seite 6)**
3. **Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt/Main, Schreiben vom 26.09.2018 (Seite 6)**
4. **Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, Schreiben vom 18.10.2018 sowie gleichlautend vom 09.05.2019 (Seite 7)**
5. **Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PT114, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 25.10.2018 (Seite 7)**
6. **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main, Schreiben vom 18.10.2018, 05.11.2018 und 30.04.2019 (Seite 10)**
7. **Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 06.11.2018 und 10.05.2019 (Seite 17)**
8. **Stadtverwaltung Koblenz, Amt 36/Umweltamt/Altlasten und Wasserrecht, Schreiben vom 05.02.2019 (Seite 20)**

a) **Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung abgelehnt
beschlossen

b) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Energienetze Mittelrhein, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Schreiben vom 12.10.2018, 29.04.2019 und 07.05.2019</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Schreiben vom 12.10.2018</u> 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. Unsere Anregungen, die wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2017 vorgebracht haben, wurden für den "Teilbereich Nord" berücksichtigt und in den Plan- und Textteil des Bebauungsplanes übernommen. Hierfür vielen Dank.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 19.04.2017 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.</p> <p><i>Hinweis: nachfolgend erfolgt die Wiedergabe der Stellungnahme vom 19.04.2017:</i></p> <p><i>Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Strom, Erdgas- und Wasserversorgungsleitungen. Dabei handelt es sich um 1-kV-Kabel und 20-kV-Kabel mit Steuerkabel sowie um Gas- und Wasserleitungen. Mit diesem Brief erhalten Sie Auszüge aus unserer Netzdokumentation mit der Lagedarstellung der vorgenannten Netzanlagen.</i></p> <p><i>Die Strom-Niederspannungs-, Gas und Wasserverteilnetzanlagen befinden sich in der Straßenverkehrsfläche der „Behringstraße“ und „Hoevelstraße“. Gleiches gilt für einen Teil der 20-kV-Kabel.</i></p> <p><i>Im Bereich der in der Planzeichnung eingezeichneten Privatstraße, welche entlang der Seniorenresidenz verläuft befinden sich 20-kV-Kabel. Wir bitten</i></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgungsleitungen sind in der Bebauungsplanzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen beinhalten einen entsprechenden Textbaustein zur Ver- und Entsorgung. Demnach ist eine Gefährdung der vorhandenen Leitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. zu vermeiden. Baumaßnahmen sind frühzeitig mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.</p> <p>Die nebenstehende Stellungnahme bezieht sich noch auf den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65a, der zwischenzeitlich in einen Teilbereich Nord (Fa. Aldi) und einen Teilbereich Süd (städtische Flächen und Eisenbahnflächen) geteilt wurde. Die nebenstehenden Ausführungen, die den Teilbereich Nord betreffen, wurden in dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Diesbzgl. haben die Energienetze auch keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht (s.o.). Die übrigen Belange betreffen den Teilbereich Süd, für den ein eigenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Sie zur Sicherung unserer Anlagen, das im Bebauungsplan festgesetzte Gehrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu erweitern.</i></p> <p><i>Im westlichen Plangebiet werden der geplante Radweg und das geplante Straßenbegleitgrün von 20-kV-Kabel gequert.</i></p> <p><i>Zur Bestandssicherung der Leitungen ist es erforderlich, im Leitungsverlauf einen 3 m breiten Versorgungstreifen – beiderseits der Leitungsachse der jeweils äußeren Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. Wir bitten Sie, einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen – hierfür vielen Dank. Die genaue Lage und Anordnung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes entnehmen Sie bitte dem beigegeführten Plan „Bahnkreuzung“.</i></p> <p><i>Um die Versorgung der umliegenden Bebauung mit Elektrizität sicherzustellen, planen wir die in einem Nebengebäude des Gebäudes „Koblenzer Straße 184“ integrierte Transformatorenstation „Burchard“ aufzulösen und durch eine neue Station außerhalb des Gebäudes zu ersetzen. Hierzu benötigen wir innerhalb des Plangebietes eine 5 m x 5 m große Grundstücksfläche.</i></p> <p><i>Zur Gewährleistung einer sicheren Stromversorgung und einer uneingeschränkten Erreichbarkeit der Fläche mit Fahrzeugen ist es notwendig, dass diese Fläche unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt. Die von uns vorgesehene Anordnung der Fläche im Bereich des Flurstücks 35/90 entnehmen Sie bitte dem beigegeführten Plänen „Detail-West“.</i></p> <p><i>Bitte setzen Sie im Bebauungsplan an dieser Stelle eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität fest.</i></p> <p><i>Zur Versorgung der geplanten Gebäude muss anhand der Bedarfe hinsichtlich Erdgas, Strom und Wasser geprüft werden, wie die Netzanschlüsse der Entnahmestellen dimensioniert bzw. realisiert werden können.</i></p> <p><i>Wir empfehlen, dass sich die Bauherren bzw. Planer frühzeitig mit uns in Verbindung setzen.</i></p>	<p>Die Ausführungen werden daher zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Schreiben vom 29.04.2019</u> wie Sie aus den beigegeführten Planunterlagen entnehmen können, befinden sich Wasserversorgungsleitungen im Bereich des o.g. Bebauungsplanes. Wir bitten Sie unsere Wasserversorgungsleitungen bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen. Ansprechpartner für die technischen Abstimmungen ist unser Teamleiter, Herr Thomas Rheinbay, Telefon 0261 2999-61412; Thomas.Rheinbay@enm.de.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist auf die vorausgehende Stellungnahme der Verwaltung zu verweisen.</p>
	<p><u>Schreiben vom 07.05.2019</u> 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. Von den Anpassungen der erneuten Offenlage werden unsere Belange nicht berührt. Unsere Stellungnahme vom 12.10.2018 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>Stadtverwaltung Koblenz, Amt 37 für Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben vom 20.09.2018.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Bei der Konzeption zum o. a. Bebauungsplan sind die aus brandschutztechnischer Sicht erforderlichen Punkte im Kapitel IV. „Hinweise zu textlichen Festsetzung“ im Abschnitt 7. Brandschutz bereits berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	<p>Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt/Main, Schreiben vom 26.09.2018.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Angrenzend am Plangebiet verlaufen die Eisenbahnstrecken 3011 Neuwied - Koblenz Mosel Gbf von Bahn-km 14,48 bis ca. Bahn-km 14,66 und 3010 Koblenz - Perl- (DB-Grenze) von Bahn-km 1,3 - 1,5.</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Frankfurt, wurde im Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main).</p>	<p>Die Hinweise der textlichen Festsetzungen werden um den Punkt „Bahnanlagen“ ergänzt – entsprechend der Stellungnahmen der Deutschen Bahn (s.u.). Eine Beteiligung der Deutschen Bahn erfolgt auch im nachgeordnetem Baugenehmigungsverfahren.</p>
4	<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaier Straße 175, 54292 Trier, Schreiben vom 18.10.2018 sowie gleichlautend vom 09.05.2019</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Eine Ausbauentscheidung 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. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen enthalten bereits Aussagen zum Abstimmungserfordernis mit den Ver- und Entsorgungsträgern. Die Vodafone GmbH wird als Versorgungsunternehmen unter dem Punkt noch ergänzt. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung der Hinweise zu den Textfestsetzungen.</p>
5	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI14, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 25.10.2018.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigegeführten Plan/den beigegeführten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, dass die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter https://trassenauskunft-kabel.telekom.de erforderlich. In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u. g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen. Wir gehen davon aus, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.</p>	<p>Die Belange der Ver- und Entsorgungsträger wurden in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen bereits berücksichtigt. Darüber hinaus werden die hier genannten Leitungen in der Bebauungsplanzeichnung nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir weisen darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind. Wir gehen davon aus, dass der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.</p> <p>Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, - eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben ist, - die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, -dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt. 	

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PU B-L, Herrn Kuch, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz (Rufnummer 0261/490 4812; eMail: Dieter.Kuch@telekom.de). Sollte es sich um eine Privaterschließung handeln ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung erforderlich. Bitte teilen Sie uns zu diesem Zweck die Kontaktdaten des Erschließungsträgers mit.</p>	
6.	<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main, Schreiben vom 18.10.2018, 05.11.2018 und vom 30.04.2019.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Schreiben vom 18.10.2018 Das Flurstück 66/64, Flur 4, ist nicht freigestellt von Bahnbetriebszwecken. Aufgrund von betriebsnotwendigen Leitungen der DB Netz AG.</p>	<p>Gemäß vorliegendem Kaufvertrag für die in Rede stehende Fläche zwischen dem Vorhabenträger (Firma Aldi) und dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV) gilt für das nebenstehend genannte Flurstück Nr. 66/64 die Entwidmung als erfolgt, da die bevollmächtigte Bahnstelle (Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte) für den Kaufvertrag eine entsprechende Erklärung abgegeben hat. In dem Bereich ist eine Grundstücksneuordnung erfolgt. Das bisherige Flurstück 66/64 wurde unterteilt in die Flurstücke Nr. 66/105 und Nr. 66/106. Das Flurstück 66/106 liegt außerhalb der überbaubaren Grund-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen bzw. des GSM-R Mastes 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 und müssen jederzeit gewährleistet sein.</p> <p>Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG.</p> <p>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 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</p>	<p>stücksfläche. Gemäß Festsetzungen ist dort eine oberirdische Stellplatzanlage zulässig. Ferner wurde für das Flurstück 66/106 ein Leitungsrecht zugunsten der DB Netz AG und weiterer Leitungsträger festgesetzt. Dadurch ist gewährleistet, dass die betriebsnotwendigen Leitungen der DB Netz AG ordnungsgemäß betrieben, gewartet und erneuert werden können. Im Kaufvertrag über das o.g. Grundstück sind weitere Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Bundeseisenbahnvermögen zur möglichen Nutzung der Fläche unter Berücksichtigung der unterirdischen Signalleitung der DB Netz AG aufgenommen worden.</p> <p>Die Umsetzung der Planungsziele bzw. die Durchführbarkeit der Planung ist damit gewährleistet. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren keine negativen Auswirkungen auf die betriebsnotwendigen Leitungen der DB Netz AG – die Belange wurden berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ferner werden die Hinweise der textlichen Festsetzungen um den Pkt. „Bahnanlagen wie folgt ergänzt: <i>„Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen bzw. des GSM-R Mastes und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.“</i></p> <p><i>Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit gewährleistet sein.</i></p> <p><i>Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der DB Netz AG abgestimmt. Die Abstimmung erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller rechtzeitig einen schriftlichen Antrag bei der DB Netz AG stellen.</i></p> <p><i>Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf</i></p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.</p> <p>Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandsflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.</p> <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>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 den Bahnanlagen muss jederzeit gewährleistet sein.</p> <p>Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung die ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p>	<p><i>Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden. Die Lagerung von Baumaterial, Geräten oder ähnlichem auf Bahngelände ist nicht gestattet. Der Zugang zu den Bahnanlagen muss jederzeit gewährleistet sein. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass Bahnanlagen nicht betreten werden können. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb der Geländeoberfläche in Anspruch genommen werden. Ein unbeabsichtigtes Abrollen von Kfz auf Bahngelände ist zu verhindern, Es ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern z. B. durch Leuchtwerbung) nicht vorkommen. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände 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 zu gewährleisten. Wenn von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen sind die Anpflanzungen entsprechend zurückzuschneiden oder zu beseitigen. Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Diese sind zu sichern oder kostenpflichtig umzulegen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können. Beim Einsatz von Baukränen, ist eine kostenpflichtige Kraneinweisung erforderlich.“</i> Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung der Hinweise zu den Textfestsetzungen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite hin muss - falls erforderlich - abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes 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.</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>Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände 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 zu gewährleisten.</p> <p>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>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 zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kostengehen 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 Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.</p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Beim Einsatz von Baukränen, ist eine kostenpflichtige Kraneinweisung erforderlich.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p><u>Auflagen der DB Kommunikationstechnik GmbH (DB KT):</u> Es besteht die Gefahr, dass durch die geplante Baumaßnahme unser GSMR-Funknetz beeinflusst wird. Vom Bauherrn muss der Nachweis erbracht werden, dass durch die Baumaßnahme keine funktechnische Beeinflussung entsteht.</p> <p>Der Ansprechpartner lautet: DB Netz AG - I.NPS 213 Herrn Bernd Rätz Kleyerstraße 25 . 60326 Frankfurt ' Send-ln.fieldrequests@deutschebahn.com</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf das geplante Vorhaben wurde bereits eine entsprechende Abstimmung durchgeführt. Die bereits vorliegende funktechnische Stellungnahme für das Bauvorhaben der DB Netz AG vom 03.12.2018 kommt zu folgendem Ergebnis: <i>„Der für die Funkversorgung dieses Streckenabschnittes zuständige GSM-R Sender 11837 Koblenz Moselbahnhof befindet sich im Bahnbetrieb. Die direkt versorgende Basisstation Koblenz Moselbahnhof, steht am Bahnkilometer 1,300 der Strecke 3010 Koblenz – Perl. Für diese Strecke liegt eine GSM-R Abnahmemessung vor. Die Bahnstrecke 3010 ist im Bereich des geplanten Bauvorhabens, funktechnisch sehr gut (Funkfeldstärke von ca. -47dBm) mit GSM-R versorgt. Am GSM-R Standort Koblenz Moselbahnhof sind die GSM-R Antennen, in Hauptstrahlrichtung entlang der Bahnstrecke ausgerichtet. Die Antennenhöhen sind an diesem Funkmast mit 18,68m realisiert. Durch das geplante Bauvorhaben „Quartiersentwicklung Rauental/Goldgrube“ der Stadt Koblenz, bahnrechts angrenzend der Behringstraße, ist mit keiner Beeinträchtigung oder nur mit einer geringen Dämpfung der GSM-R Funkversorgung an der Bahnstrecke zu rechnen.“</i> Da allenfalls mit einer geringen Signaldämpfung zu rechnen ist, sind baus-eits keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Eventuelle Planung einer Radfahrer- und Fußgängerbrückenverbindung:</u> In einem Bebauungsplanverfahren ist eine Kreuzungsmaßnahme von einer Fuß- und Radwegbrücke mit der Bahnlinie geplant. Bei dem geplanten Brückenbauwerk ist die zeitgerechte Beteiligung der DB AG sicherzustellen. Vor Baubeginn sind zwischen dem Vorhabenträger/Bauantragsteller und der DB AG eine Kreuzungsvereinbarung nach EkrG und eine kostenpflichtige Bau-durchführungsvereinbarung für die gesamte Maßnahme abzuschließen. Die Adresse der zuständigen Stelle der DB AG lautet: DB Netz AG Regionalbereich Mitte Produktionsplanung und -steuerung I.NP-MI-D Ko (P) Herr Schmitt Tel: 0261-396-2121, Mobil: 0160-97451334 t Frankenstraße 1-3 56068 Koblenz</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65a wurde zwischenzeitlich in einen Teilbereich Nord (Fa. Aldi) und einen Teilbereich Süd (städtische Flächen und Eisenbahnflächen) geteilt. Die Planung für die Brückenverbindung ist daher nicht mehr Gegenstand dieses vorliegenden Bebauungsplanverfahrens für den Teilbereich Nord. Die Brückenverbindung soll mit der Planung für den Teilbereich Süd weiterverfolgt werden. Die DB AG wird im weiteren Verfahren des Teilbereichs Süd beteiligt.</p>
	<p><u>Schreiben vom 05.11.2018</u> <u>Kabellagen der DB Kommunikationstechnik GmbH (DB KT) und der Vodafone GmbH:</u> Der angefragte Bereich enthält Kabellagen der DB Kommunikationstechnik GmbH und der Vodafone GmbH, der Eigentümer ist die DB Netz AG. Die Lage der Systeme kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden. Da Bedenken bestehen, dass Kabel/Anlagen der DB Netz AG beschädigt werden könnten, ist eine örtliche Kabeleinweisung vor Baubeginn mit einem Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher). Die hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der textlichen Festsetzungen unter Pkt. „Bahnanlagen“ werden wie folgt ergänzt: <i>Mindestens 10 Arbeitstage vor Baubeginn ist eine örtliche Kabeleinweisung mit einem Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH und einem Mitarbeiter der Vodafone GmbH erforderlich.</i> <i>Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft“ sind einzuhalten. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und</i></p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Rechtsnachfolger. Die Adresse des Ansprechpartners lautet (Bearbeitungsnummer 2018027316): DB Kommunikationstechnik GmbH Netzadministration Tel.: 069-265-48302 Fax: 069-26091-3776 E-mail: DB.KT.Dokumentationsservice-Essen@deutschebahn.com</p> <p>Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der Vodafone GmbH erforderlich. Bitte stimmen sie rechtzeitig einen Termin mit dem zuständigen Ansprechpartner ab: Udo Henkes Tel: 0681-935010-21 Fax: 0681-935010-18</p> <p>Die Einweisung ist zu protokollieren. Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die DB Kommunikationstechnik GmbH zurückzusenden. Diese Zustimmung (unter Einhaltung o.g. Auflagen) bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum von 3 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches. Die DB Kommunikationstechnik GmbH weist darauf hin, dass sie für die Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle</p>	<p><i>von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die DB Kommunikationstechnik GmbH zurückzusenden.</i></p> <p><i>Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenaugigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.</i></p> <p>Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung der Hinweise zu den Textfestsetzungen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenaugigkeit darf mit der Bau- maßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikati- onstechnik GmbH ausgeräumt sind.</p>	
	<p><u>Schreiben vom 30.04.2019</u> <i>Hinweis:</i> <i>Die Stellungnahme vom 30.04.2019 verweist auf die beiden Stellungnahmen der Deutschen Bahn AG vom 18.10.2018 und 05.11.2018. Die in den beiden Stellungnahmen bereits vorgebrachten Bedingungen und Hinweise werden nochmals gleichlautend vorgebracht. Daher wird hier auf eine Wiedergabe der Stellungnahme vom 30.04.2019 verzichtet.</i></p>	
7	<p>Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 06.11.2018 und vom 10.05.2019</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des aus- gewiesenen Bebauungsplanes Nr.-65 a "Quartiersentwicklung Rauental/Gold- grube, Bahnhofpunkt –Verwaltungszentrum II, Teilbereich Nord“ kein Alt- bergbau dokumentiert ist. Es erfolgte keine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau. So- fern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefähr- dungspotenzials erfolgen. In den in Rede stehenden Gebieten erfolgt aktuell kein Bergbau unter Berg- aufsicht.</p> <p>- allgemein: Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachten für das Planungsvorhaben</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Einsatz von schweren Geräten ist für die Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt.</p> <p>Das in den Antragsunterlagen aufgeführte Baugrundgutachten der Fa. Dr. Jochen Zirfas GmbH vom 13.07.2016 konnten mangels Vorliegen der betreffenden Unterlagen aus ingenieurgeologischer Sicht nicht geprüft werden.</p> <p>Auch unter Hinweis auf das Lagerstättengesetz bitten wir um Zusendung des geotechnischen Berichtes mit UTM 32 – Koordinaten der Bohrpunkte sowie den Schichtenverzeichnissen der Bohrungen.</p> <p>Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen wird fachlich bestätigt.</p> <p>Bei allen Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN18915 zu berücksichtigen.</p> <p>- mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <p>- Radonprognose: In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.</p>	<p>Dem Bebauungsplan lagen u.a. zwei “Umweltrechtliche Berichte” zugrunde. Der “Umweltrechtliche Bericht” zum Projekt Neubau Drogeriemarkt Teilfläche 7A vom 13.07.2016 sowie der “Umweltrechtliche Bericht” zum Projekt Neubau Wohnbebauung Teilfläche 7A & 7B Koblenz-Moselweiß ebenfalls vom 13.07.2016. Beide Berichte wurden durch das Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG erstellt.</p> <p>Die „Umweltrechtlichen Berichte“ des Büros Dr. Zirfas vom 13.07.2016 mit Bohrpunkten, Bohrprofilen und allen für den Bebauungsplan relevanten Informationen waren Grundlage des Bebauungsplans und haben insofern zur Einsichtnahme im Rahmen der Offenlage zur Verfügung gestanden.</p> <p>Ferner wurden für das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren bzw. für die Bauausführungsplanung frühzeitig weitere Baugrunduntersuchungen durchgeführt (geotechnischer Bericht), die insbesondere für die spätere Baustatik relevant sind. Die geotechnischen Berichte waren allerdings nicht für das Bebauungsplanverfahren von Bedeutung und wurden daher nicht als Grundlage für die Bebauungsplanunterlagen herangezogen. Die Stellungnahme des LGB betrifft daher grundsätzlich das Baugenehmigungsverfahren. Die für das Bebauungsplanverfahren maßgeblichen Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen sind Inhalt der beiden “Umweltrechtlichen Berichte”.</p> <p>Die geotechnischen Berichte können dem Landesamt für Geologie und Bergbau zur Kenntnis gegeben werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Schreiben vom 10.05.2019 Bergbau / Altbergbau Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 06.11.2018 (AZ.: 3240-0357-17/V2), die auch für die Änderung weiterhin ihre Gültigkeit hat.</p> <p>Boden und Baugrund - allgemein: Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Das in den Antragsunterlagen aufgeführte Baugrundgutachten des Instituts für Geotechnik, Fa. Dr. Jochen Zirfas vom 30.06.2016 konnte wiederum mangels Vorliegen der betreffenden Unterlagen aus ingenieurgeologischer Sicht nicht geprüft werden. <i>Hinweis: Im Übrigen ist die Stellungnahme vom 10.05.2019 gleichlautend zur Stellungnahme vom 06.11.2018. Daher wird hier auf die weitere Wiedergabe der Stellungnahme verzichtet.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Bebauungsplan lagen u.a. zwei “Umweltrechtliche Berichte” zugrunde. Der “Umweltrechtliche Bericht” zum Projekt Neubau Drogeriemarkt Teilfläche 7A vom 13.07.2016 sowie der “Umweltrechtliche Bericht” zum Projekt Neubau Wohnbebauung Teilfläche 7A & 7B Koblenz-Moselweiß ebenfalls vom 13.07.2016. Beide Berichte wurden durch das Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG erstellt. Die „Umweltrechtlichen Berichte“ des Büros Dr. Zirfas vom 13.07.2016 mit Bohrpunkten, Bohrprofilen und allen für den Bebauungsplan relevanten Informationen waren Grundlage des Bebauungsplans und haben insofern zur Einsichtnahme im Rahmen der Offenlage zur Verfügung gestanden. Ferner wurden für das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren bzw. für die Bauausführungsplanung frühzeitig weitere Baugrunduntersuchungen durchgeführt (geotechnischer Bericht), die insbesondere für die spätere Baustatik relevant sind. Die geotechnischen Berichte waren allerdings nicht für das Bebauungsplanverfahren von Bedeutung, und wurden daher nicht als Grundlage für die Bebauungsplanunterlagen herangezogen. Die Stellungnahme des LGB betrifft daher grundsätzlich das Baugenehmigungsverfahren. Die für das Bebauungsplanverfahren maßgeblichen Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen sind Inhalt der beiden “Umweltrechtlichen Berichte”.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
8	<p>Stadtverwaltung Koblenz, Amt 36/Umweltamt/Altlasten und Wasserrecht, Schreiben vom 05.02.2019</p> <p>Wir nehmen Bezug auf ihre Anfrage vom 15.04.2019 (Eingang 18.04.2019) und teilen Ihnen mit, dass laut unserer Betriebsflächendatei im Bereich des Bebauungsplans Nr. 65 a „Quartiersentwicklung Rauental/Goldgrube, Bahnhofpunkt Verwaltungszentrum II, Teilbereich Nord“ ein registrierter Altstandort „ehem. Bahnbetriebswerk Koblenz-Moselweiß“ (Reg.-Nr. SGD 11100000-5505) und eine frühere Industrie- und Gewerbefläche aus MTKLA (erfasst Stadtarchiv 1954 - Luftbildauswertung) liegt.</p> <p>Laut unserer Betriebsflächendatei befanden sich im Randbereich des Plangebietes „Teilbereich Nord“ einmal ein Bauunternehmen mit Lagerplatz. Diese Information wurde allerdings lediglich aus vorhandenen Quellen erfasst, ohne dass wir wissen, ob die Nutzung auch tatsächlich dort stattgefunden hat.</p> <p>Darüber hinaus befindet sich im Randbereich des „Teilbereich Nord“ noch ein Lagerplatz aus MTKLA (erfasst Stadtarchiv 1954 - Luftbildauswertung).</p> <p>Aufgrund des registrierten Altstandorts im Teilbereich Nord des Bebauungsplans Nr. 65 a ist eine Abstimmung mit der SGD Nord, Referat 32, Frau Laux, Kurfürstenstraße 14 -16, 56068 Koblenz, hinsichtlich der Maßnahmen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz erforderlich.</p> <p>Die Abgrenzungen entnehmen Sie bitte beiliegendem Auszug aus der Betriebsflächendatei bzw. dem beigegeführten Planauszug zum Bebauungsplan Nr. 65 a. Hinsichtlich weiterer Ausführungen - insbesondere zu erfolgten Sanierungen und vorliegenden Gutachten - verweisen wir auf unsere früheren Stellungnahmen vom 17.02.2006 „Bebauungsplan Nr. 65: Bahnhofpunkt Verwaltungszentrum 7 II im Bereich Goldgrube/Rauental“ und 07.04.2017 Bebauungsplan Nr. 65 a: Quartiersentwicklung Rauental/Goldgrube, Bahnhofpunkt Verwaltungszentrum II, die hinsichtlich des gesamten Planungsbereiches -- nicht nur Teilbereich Nord - erfolgt sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanzeichnung sowie die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen weisen bereits auf die Altlastensituation hin.</p> <p>Der Teilbereich Nord wurde auf Bodenkontaminationen untersucht und entsprechende Vorschläge für eine ordnungsgemäße Behandlung der kontaminierten Bereiche wurden erarbeitet. Gemäß den Umwelttechnischen Berichten zum Projekt „Neubau Wohnbebauung Teilfläche 7b Koblenz-Moselweiß“, und dem Bericht zum Projekt „Neubau Drogeriemarkt Teilfläche 7a Koblenz-Moselweiß“ des Instituts für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas vom 13.07.2016 können die generelle Bebaubarkeit der Fläche, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gewährleistet werden.</p> <p>Zur Altlastensituation wurde bereits ein Hinweis zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Darüber hinaus sind in der Planzeichnung Umgrenzungen der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) festgesetzt.</p> <p>Die Abstimmung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Aus wasserrechtlicher Sicht ist folgendes zu beachten:</u> Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Versickerung liegen uns nicht vor. Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, muss unter Heranziehung des Merkblattes der ATV- D/WK-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ in der aktuellen Fassung, beurteilt werden. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen müssten Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier ist das Arbeitsblatt ATV-DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in der aktuellen Fassung anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 LWG zu beteiligen. Wir weisen darauf hin, dass gezielte Versickerungen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen dürfen.</p>	<p>den zuständigen Fachbehörden und Fachstellen.</p> <p>Aufgrund von Bodenkontaminationen darf im Teilbereich Nord keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen. Daher ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Teilbereich Nord nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird in einem Rückhaltebauwerk gesammelt und verzögert in den Mischwasserkanal eingeleitet. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Kanalisation durch die Einleitungen aus dem Plangebiet nicht überlastet wird. Das Vorgehen ist mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung abgestimmt. In den textlichen Festsetzungen ist ein entsprechender Hinweis enthalten (Wasserwirtschaftliche Belange)</p>

III Abwägungsrelevante Stellungnahmen

A) Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

1. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30.03.2017 (siehe auch beigefügtes Protokoll) (Seite 23)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30.03.2017</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Anregungen zu folgenden Punkten vorgebracht (vgl. anliegendes Protokoll):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Radwegführung entlang der Bahn - Zuwegung im Bereich der Seniorenresidenz - Brückenbauwerk/ Brückenverbindung über die Bahngleise 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65a wurde zwischenzeitlich in einen Teilbereich Nord (Fa. Aldi) und einen Teilbereich Süd (städtische Flächen und Eisenbahnflächen) geteilt. Die Planung für die Brückenverbindung, der Wegführung entlang der Bahnstrecke und die Zuwegung im Bereich der Seniorenresidenz sind daher nicht mehr Gegenstand dieses vorliegenden Bebauungsplanverfahrens für den Teilbereich Nord. Die Brückenverbindung sowie die weiteren genannten Belange werden mit dem Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich Süd weiterverfolgt. Daher werden die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung für das hier vorliegende Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich Nord lediglich zur Kenntnis genommen.</p>

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz Schreiben vom 16.10.2018 und 07.05.2019 (Seite 25)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird entsprochen.

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung beschlossen abgelehnt

2. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 27.02.2019 (Seite 29)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird entsprochen.

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung beschlossen abgelehnt

3. Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schlosstraße 2, 56008 Koblenz Schreiben vom 18.10.2018 und 10.05.2019 (Seite 31)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung beschlossen abgelehnt

Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 16.10.2018 und 07.05.2019</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>
	<p>Schreiben vom 16.10.2018 <u>I. Regionalstelle Gewerbeaufsicht (Ref. 23)</u> Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o.a. Bauleitplanung weder Bedenken noch Anregungen.</p> <p><u>II. Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Ref. 32)</u> <u>1. Oberflächenwasserbewirtschaftung</u> In der Stellungnahme vom 28.04.2017 wurde darauf hingewiesen, dass die Unterlagen keine Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung beinhalten. Die Plangebietsfläche wurde mit den aktuellen Unterlagen verkleinert. Angaben, wie die Oberflächenwasserbewirtschaftung erfolgen soll, fehlen nach wie vor. Im weiteren Verfahren sind diesbezügliche Angaben zu machen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den Teilbereich Nord (Fa. Aldi) wurde zwischenzeitlich ein Entwässerungskonzept durch ein Ingenieurbüro erarbeitet. Aufgrund der nebenstehenden Stellungnahme wurden die Ergebnisse in den Bebauungsplanunterlagen für die erneute Offenlage ergänzt bzw. zusammenfassend dargestellt. Aufgrund von Bodenkontaminationen darf im Teilbereich Nord keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen. Daher ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Teilbereich Nord nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird in einem Rückhaltebauwerk gesammelt und verzögert in den Mischwasserkanal eingeleitet. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Kanalisation durch die Einleitungen aus dem Plangebiet nicht überlastet wird. Das Vorgehen ist mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung abgestimmt. In den textlichen Festsetzungen ist ein entsprechender Hinweis enthalten (Wasserwirtschaftliche Belange). Im Plangebiet stehen keine Gewässer oder Regenwasserkanäle als Vorflut zur Verfügung.</p>

<p><u>2. Schmutzwasserbeseitigung</u> Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage Koblenz-Wallersheim anzuschließen. Es ist zu prüfen, ob die Erlaubnis der Kläranlage auch das Einzugsgebiet des hier vorgestellten Bebauungsplanes erfasst. Sofern das Plangebiet nicht Bestandteil des Einzugsgebietes ist, sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die notwendige Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen. Ferner ist dabei nachzuweisen, dass auf der Kläranlage eine ausreichende Kapazität für die Reinigung der anfallenden Schmutzwassermenge aus dem Plangebiet vorhanden ist.</p> <p><u>3. Allgemeine Wasserwirtschaft</u> Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.</p> <p><u>4. Grundwasserschutz</u> Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete oder Wasserfassungen betroffen.</p> <p><u>5. Abfallwirtschaft, Bodenschutz</u> Mit Schreiben vom 28.04.2017 wurde eine Stellungnahme zu o.g. B-Plangebiet abgegeben. Das Plangebiet hat sich gegenüber dem ursprünglichen Gebiet verkleinert. Für das Bebauungsplangebiet liegt eine Kartierung im Bodenschutzkataster vor. Den Angaben im Kataster und der hier vorliegenden Akte zufolge handelt es sich um einen Altstandort mit der Bezeichnung „Ehem. Bahnbetriebswerk Koblenz-Moselweiß“ und der Reg.-Nr. 111 00 000-5505. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird auf die Altlastensituation hingewiesen. Für das B-Plangebiet wurden im Jahre 2016 durch das Institut für Geotechnik, Dr. Zirfas zwei Baugrunduntersuchungen durchgeführt; eine im Bereich</p>	<p>Aufgrund von Bodenkontaminationen darf im Teilbereich Nord keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen (siehe oben).</p> <p>Lediglich in der nordöstlichen Ecke im Bereich der Behringstraße ist eine Fläche in die Kanalnetzbemessung eingeflossen. Unter Berücksichtigung dieser Fläche darf das B-Plan Gebiet 65a Nord gem. Auskunft des Eigenbetriebs Stadtentwässerung lediglich eine Regenwassermenge von max. 11 l/s in die öffentliche Abwasseranlage in der Behringstraße bzw. der Moselweißer Straße einleiten. Gemäß dem Entwässerungsgutachten des Ingenieurbüros Weinand vom 23.11.2018 wird die Einleitmenge für die beiden Vorhaben Drogeriemarkt (Anschluss an Kanalisation Moselweißer Straße) und Wohn-Geschäftsbebauung Behringstraße (Anschluss an Kanalisation Behring Straße) auf 10 l/s begrenzt, obwohl max.11l/s eingeleitet werden dürften.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>des Vorhabens „Drogeriemarkt“ (westlicher B-Planbereiche/ Fläche 7A) und eine im Bereich des Vorhabens „Wohnbau“ (östlicher B-Planbereich/ Fläche 7B). Mit diesen Gutachten sind die Flächen ausreichend untersucht.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Aussagen und Annahmen (vollständiger Aushub der Auffüllmaterialien im Bereich der Wohnbebauung) der vorgenannten Gutachten wird die generelle Bebaubarkeit der Fläche, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gewährleistet.</p> <p><u>6. Abschließende Beurteilung</u></p> <p>Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><u>III. Obere Landesplanungsbehörde (Ref. 41)</u></p> <p>Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung muss noch ein Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit dem Nichtbeeinträchtigungsgebot des Z 60 des Landesentwicklungsprogramms erfolgen.</p> <p>Insbesondere da die hier vorgesehene Potentialfläche laut Einzelhandelskonzept lediglich für die Erweiterung des Aldi und Rewe vorgesehen war, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl der Bedarf für einen Drogeriemarkt, als auch die Verträglichkeit gegenüber den anderen zentralen Versorgungsbereichen darzulegen. Zudem ist die Abweichung zum EHK zu begründen und darzulegen, ob und wie sich die Abweichung mit dem Gesamtkonzept des EHK vereinbaren lässt.</p> <p>Weil die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche nach Z 58 des LEP IV mit der Regionalplanung abzustimmen ist und die vorliegende Bauleitplanung eine inhaltliche Abweichung zum abgestimmten Konzept darstellt, ist darüber hinaus eine erneute Abstimmung mit der Regionalplanung erforderlich. Erst wenn diese erfolgt ist, kann landesplanerisch die Vereinbarkeit mit Z 58 des LEP IV bestätigt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entsprechenden Darlegungen wurden in die Begründung eingearbeitet und die Planung wurde erneut offengelegt, so dass der Oberen Landesplanungsbehörde die Möglichkeit einer erneuten Stellungnahme gegeben wurde.</p> <p>Bezüglich der Verträglichkeit und der Vereinbarkeit der Planung mit dem Nichtbeeinträchtigungsgebot wurde eine gesonderte Stellungnahme eines entsprechenden Fachgutachters erarbeitet, nach der <i>„die Planung klar dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes zur Sicherung und zum Ausbau der wohnortnahen Grundversorgung entspricht. Das Nahversorgungszentrum Rauental hat Versorgungsfunktionen für die derzeit rd. 14.850 Einwohner in den Stadtteilen Rauental, Goldgrube, Moselweiß und Lay (Stand: Oktober 2018, Quelle: Stadt Koblenz). Ein Drogeriemarkt in städtebaulich oder siedlungsräumlich integrierter Lage besteht in diesem Versorgungsraum aktuell nicht, sodass die Planung eine versorgungsstrukturelle Lücke schließen würde.</i></p> <p><i>Der geplante Drogeriemarkt wird in erster Linie Kaufkraft binden, die bislang aus dem Versorgungsraum an den dm Drogeriemarkt an der Peter-Klößner-Straße sowie in die Koblenzer Innenstadt geflossen ist, und diese zurückholen bzw. in den zentralen Versorgungsbereich Rauental lenken. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen an anderer Stelle im Stadtgebiet können somit ausgeschlossen werden.“</i></p> <p>Ferner erfolgte aufgrund der nebenstehenden Stellungnahme der SGD Nord eine</p>
---	---

Anlage zur BV/0451/2019 – ABL Sitzung am 28.05.2019

<p><u>IV. Obere Naturschutzbehörde (Ref. 42)</u> 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. Von der oberen Naturschutzbehörde in der Trägerbeteiligung wahrzunehmende Belange (förmlich unter Naturschutz stehende Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p><u>V. Bauwesen (Ref. 43)</u> Die Lärmpegelbereiche wurden im Lärmgutachten gemäß DIN 4109 (2016) ermittelt (vgl. S.8 und Anhang). In der Planurkunde wurden jedoch nicht diese ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt. Nach dem Stand des Gesetzgebungsverfahrens zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) und der in diesem Zusammenhang vorgesehenen Einführung der <i>Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB)</i> ist zu erwarten, dass die DIN 4109-1 (Ausgabe 2016) im Frühjahr 2019 als Technische Baubestimmung eingeführt wird. Wir bitten dies bei der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Abstimmung bzw. Beteiligung mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westwald. Die Planungsgemeinschaft hat mit Schreiben vom 27.02.2019 eine Stellungnahme zum geplanten Drogeriemarkt abgegeben, nach der „eine Ansiedlung des Drogeriemarktes am vorgesehenen Standort mitgetragen werden kann.“ (s.u.)</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme der SGD-Nord war eine Überarbeitung des Lärmgutachtens erforderlich. Die Ergebnisse des neuen Lärmgutachtens wirkten sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplans aus (hier: Änderung der Lärmpegelbereiche). Aus den Anpassungen und Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans resultierte das Erfordernis zur Durchführung einer erneuten Offenlage. Im überarbeiteten Lärmgutachten wurde die DIN 4109 (2018) zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, um den allgemeinen Stand der Technik im Bebauungsplanverfahren widerzuspiegeln. Die aktuelle Ausgabe 2018 trägt dem Ruhebedürfnis während der Nachtstunden stärker Rechnung, da laut DIN 4109 (2018) die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt, maßgeblich ist. Die DIN 4109 von 2018 definiert demnach strengere Mindestanforderungen an Außenbauteile, als die DIN 4109 von 1989. Der Stellungnahme wurde dahingehend entsprochen.</p>
---	--

Anlage zur BV/0451/2019 – ABL Sitzung am 28.05.2019

	<p><u>Schreiben vom 07.05.2019</u></p> <p><u>I. Regionalstelle Gewerbeaufsicht (Ref. 23)</u> Aus Sicht der Gewerbeaufsicht bestehen weiterhin keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>II. Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Ref. 32)</u> Die in der Stellungnahme vom 16.10.2018 gemachten Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung und Bodenschutz wurden in der nun vorgelegten Planung berücksichtigt. Eine erneute Stellungnahme ist daher nicht notwendig.</p> <p><u>III. Obere Landesplanungsbehörde (Ref. 41)</u> In der vorherigen Stellungnahme wurde gefordert, dass noch ein Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit dem Nichtbeeinträchtigungsgebotes des Z 60 des Landesentwicklungsprogramms erfolgen soll und eine erneute Abstimmung mit der Regionalplanung hinsichtlich Festlegung des ZVB erforderlich ist. Beides ist nun erfolgt. Daher bestehen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken mehr, wenn der ZVB Rauental entsprechend beschlossen wird.</p> <p><u>IV. Obere Naturschutzbehörde (Ref. 42)</u> <i>Hinweis: Gleichlautend zur Stellungnahme vom 16.10.2018 – s.o.</i></p> <p><u>V. Bauwesen (Ref 43)</u> Aus städtebaulicher Sicht als auch aus Sicht der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2</p>	<p>Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, Stresemannstraße 3-5, 56003 Koblenz, Schreiben vom 27.02.2019</p> <p>mit Schreiben vom 12. Februar 2019 bitten Sie um Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 700 m² Verkaufsfläche, (VKF) im Stadtteil Koblenz-Rauental. Der Regionalvorstand hat folgende Stellungnahme beschlossen:</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>

<p>Der Standort liegt innerhalb einer, im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2015 mit der Regionalplanung abgestimmten Erweiterungsfläche eines zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) für die Nahversorgung. Allerdings wurde diese Erweiterungsfläche des ZVB auf die Erweiterung der dort ansässigen Märkte beschränkt. Aus diesem Grund hat die Obere Landesplanungsbehörde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine weitere Abstimmung mit der Regionalplanung gefordert, um die Vereinbarkeit mit Z 58 des LEPIV zu bestätigen.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept wurde für den Stadtteil Rauental festgestellt, dass kein Handlungsbedarf bei Drogeriewaren bzw. Gesundheit/Körperpflege besteht (S. 56 EHK).</p> <p>Allerdings wird auch dargestellt, dass die Einwohner des Stadtteils Rauental nur 17% ihres Bedarfs (S. 71 EHK) in diesem Segment fußläufig decken. Als wesentlicher Grund wird hier ein fehlendes Angebot genannt (86 %; S. 76 EHK). Der hier geplante Standort eignet sich dazu-, eine fußläufige Versorgung auch mit Artikeln für Drogeriewaren bzw. Gesundheit/Körperpflege in einem ZVB Nahversorgung zu gewährleisten.</p> <p>Hierzu äußert sich der Gutachter, welcher auch das Einzelhandelskonzept erstellte, im aktuellen Verfahren wie folgt:</p> <p>„Die Planung entspricht klar dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes zur Sicherung und zum Ausbau der wohnortnahen Grundversorgung Das Nahversorgungszentrum Rauental hat Versorgungsfunktion für derzeit rd. 14.850 Einwohner in den Stadtteilen Rauental, Goldgrube, Moselweiß und Lay (Stand Oktober 2018, Quelle: Stadt Koblenz). Ein Drogeriemarkt in städtebaulich oder siedlungsräumlich integrierter Lage besteht in diesem Versorgungsraum aktuell nicht, sodass die Planung eine versorgungsstrukturelle Lücke schließen würde.</p> <p>Des Weiteren stellt der Gutachter fest, dass die Kaufkraft im Wesentlichen aus einem nicht städtebaulich integrierten Standort sowie aus der Koblenzer Innenstadt verlagert würde.</p> <p>Städtebauliche Auswirkungen könnten hier ausgeschlossen werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund kann eine Ansiedlung des Drogeriemarktes am vorgesehenen Standort mitgetragen werden. Der ZVB Nahversorgung Rauental sollte zeitnah entsprechend angepasst werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich erläutert.</p> <p>Im Hinblick auf die erneute Offenlage wurden die Bebauungsplanunterlagen entsprechend ergänzt. Auf S.13 der Begründung wird ausgeführt, dass der zentrale Versorgungsbereich im Stadtteil Rauental im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festgelegt werden wird.</p> <p>Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll der zentrale Versorgungsbereich um den derzeit als Potenzialfläche gekennzeichneten Bereich erweitert werden. Die derzeitige Potenzialfläche soll damit künftig in</p>
--	---

		den zentralen Versorgungsbereich eingegliedert werden. An der bestehenden Planung kann daher weiter festgehalten werden.
3	Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schloßstraße 2, 56008 Koblenz, Schreiben vom 18.10.2018 und 10.05.2019	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen
	<p>Laut den Planunterlagen ist im genannten „Teilbereich Nord“ des Quartiers ein Urbanes Gebiet (MU) geplant, das innerhalb des Geltungsbereiches in zwei Ordnungsbereiche untergliedert wird.</p> <p>Drogeriemarkt (MU1): Die vorgesehene Ansiedlung eines Drogeriemarktes verbessert die Versorgungsstruktur mit nahversorgungsrelevanten Gütern im Stadtteil Rauental. Eine Verbesserung der rudimentär vorhandenen Versorgungsstruktur im Stadtteil Goldgrube durch die geplante fußläufige Verbindung der Stadtteile ist ebenfalls nachvollziehbar. Nach Auffassung der IHK trägt die Bauleitplanung daher zu einer Entwicklung der Nahversorgung und somit zur Steigerung der Attraktivität der Stadtteilzentren bei. Die Bauleitplanung folgt dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes, das Angebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu verbessern und dem zunehmenden Bedeutungsverlust der zentralen Lagen in den Stadtbezirken zu begegnen.</p> <p>Wohn- und Gewerbenutzungen (MU2): Laut der Begründung wird durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes eine hohe Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Handwerksbetrieben, Einzelhandel, Geschäften, Büro- und Praxisräumen sowie Gastronomie angestrebt. Eine hohe Durchmischung unterschiedlicher Nutzungsformen fördert kurze Wege und trägt zu einem urbanen Lebensgefühl bei. Die IHK Koblenz sieht darin die Möglichkeit, dass sich Gewerbe und Dienstleistungen parallel zu Wohnnutzungen auf Innenbereichsflächen ansiedeln können. Allerdings existiert für MU2 bereits ein konkretes Nutzungskonzept, das eine Wohnnutzung vorsieht (Begründung, S. 12). Aus den Unterlagen wird nicht erkennbar, inwieweit auf der Fläche MU2 auch Gewerbenutzungen geplant sind. Gerade in den Stadtteilzentren und urbanen Quartieren müssen sich jedoch aus gesamtwirtschaftlicher Sicht Gewerbebetriebe entwickeln können.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes in diesem Bereich dient der weiteren städtebaulichen Quartiersentwicklung und fügt sich gut in das vorhandene Umfeld ein. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen Angebotsbauungsplan handelt. Auch wenn die bisherigen Überlegungen des Vorhabenträgers den Schwerpunkt im MU 2 auf eine Wohnnutzung legen. Dies steht der</p>

<p>Wir empfehlen daher, für das Urbane Gebiet MU2 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen so zu formulieren, dass Wohnnutzungen im Erdgeschoss unzulässig sind und ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist (§ 6a Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 4 BauNVO).</p>	<p>Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe allerdings nicht entgegen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zu betrachten ist. Im MU 1 liegt nach den bisherigen Planungen des Vorhabenträgers der Schwerpunkt auf einer gewerblichen Nutzung. Die Nutzungsmischung muss in einem Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO auch nicht gleichwertig sein.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass die Textfestsetzungen innerhalb des MU 2 eine entsprechende Nutzungsmischung in jedem Fall gewährleisten – neben Wohnnutzungen sind Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke zulässig.</p> <p>Eine Differenzierung zwischen MU 1 und MU 2 erfolgt lediglich in Bezug auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, nicht in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Da das Vorhaben nicht direkt an einer Hauptverkehrsstraße gelegen ist, sondern in zweiter Reihe hinter den Einzelhandelsbetrieben liegt, besteht im Sinne einer möglichst flexiblen Nutzung daher kein Erfordernis, das Wohnen im EG als unzulässig festzusetzen oder zu regeln, dass ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist. Ferner ist zu berücksichtigen, dass bei der vorhandenen Bebauung entlang der „Behringstraße“ auch in den Erdgeschossen bereits eine wohnbauliche Nutzung anzutreffen ist. Auch vor diesem Hintergrund sind daher keine städtebaulichen Gründe erkennbar, entsprechend einschränkende Regelungen zu treffen.</p> <p>Der Stellungnahme wird insofern nicht entsprochen.</p>
<p>Schreiben vom 10.05.2019 Aus Sicht der IHK wird die Versorgungsstruktur mit nahversorgungsrelevanten Gütern in den Stadtteilen Rauental und Goldgrube durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes verbessert. Die in den Planunterlagen dargestellten Potentialflächen bieten den bereits ansässigen Unternehmen darüber hinaus die Möglichkeit der betrieblichen Erweiterung. Für die bestehenden Märkte sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm notwendig. Aus den Änderungen gehen daher keine zusätzlichen Einschränkungen für die Unter-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anlage zur BV/0451/2019 – ABL Sitzung am 28.05.2019

<p>nehmen hervor und die Festsetzungen führen nach wie vor zu einer Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur in dem Stadtteil. Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Aussagen in der Stellungnahme vom 18.10.2018. Weitere Anregungen und Bedenken haben wir nicht vorzutragen. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Position im weiteren Verfahren.</p>	<p>Es wird auf die vorausgehende Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.</p>
---	--