

Würdigung der Anregungen - Bebauungsplan Nr. 228 c „Erweiterung Dienstleistungszentrum
Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“
Anlage zur BV/0565/2019/1 - HUFA Sitzung am 28.10.2019

DOB
61.2 B-Plan

Haupt- und Finanzausschuss
Sitzung am 28.10.2019 TOP

Koblenz, den 15.10.2019

Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 228 c „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“, Koblenz

Zusammenfassung der bis zum 04.09.2019 eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.06.2019 bis 02.08.2019 sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ergänzung nach dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität am 17.09.2019 zum Haupt- und Finanzausschuss am 28.10.2019.

Anlage zur BV/0565/2019/1

Inhaltsverzeichnis

III	Abwägungsrelevante Stellungnahmen.....	2
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB	2
a)	Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung.....	2
b)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung	3

III Abwägungsrelevante Stellungnahmen

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB

5. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben per Fax vom 01.08.2019, Eingang am 04.09.2019

a) Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

Die Hinweise der Stellungnahme Nr. 5 werden zur Kenntnis genommen. Der Ablehnung von zwei externen Ausgleichsflächen (Teilflächen a und b) aus rohstoffgeologischer Sicht sowie dem alternativ angeregten Abbau des potenziellen Bimsvorkommens dieser Teilflächen wird nicht gefolgt.

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit abgelehnt
gem. der Empfehlung beschlossen

6. Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 08.10.2019, eingegangen per E-Mail am 14.10.2019; Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz zur Änderung des Flächen- nutzungsplanes der Stadt Koblenz im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 228 c „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“ im Parallelverfahren

b) Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

Die Hinweise der Landesplanerischen Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit abgelehnt
gem. der Empfehlung beschlossen

b) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung

5.	<p>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben per Fax vom 01.08.2019, Eingang am 04.09.2019</p>	<p>Die Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Der Ablehnung von zwei externen Ausgleichsflächen (Teilflächen a und b) aus rohstoffgeologischer Sicht sowie dem alternativ angeregten Abbau des potenziellen Bimsvorkommens dieser Teilflächen wird nicht gefolgt.</p>
	<p>Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau/Altbergbau:</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.03.2019 (Az.: 3240-1555-07/V13), die weiterhin ihre Gültigkeit behält.</p> <p>Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass keine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau erfolgt ist. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.</p> <p>Boden und Baugrund</p> <ul style="list-style-type: none"> • allgemein: <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.</p>	<p>Zu Bergbau/Altbergbau:</p> <p>Die Inhalte des Schreibens vom 07.03.2019 sind bereits unter II. B Nr. 7 dargestellt. Daher wird an dieser Stelle auf die dortige Wiedergabe verwiesen. Zur Thematik "Bergbau/Altbergbau:" empfiehlt die Verwaltung, die dort und in der Stellungnahme vom 01.08.2019 getätigten Hinweise und Informationen zur Kenntnis zu nehmen. Weiterhin ist an dieser Stelle auf die bereits in der Entwurfsplanung des Bebauungsplans getroffenen Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu verweisen, die diese Thematik auf Ebene der Bauleitplanung bereits angemessen berücksichtigt hatten:</p> <p><i>" Bergbau / Altbergbau:</i></p> <p><i>Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt im Bereich des auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Melchior". Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Im Plangebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht."</i></p> <p>Zu Boden und Baugrund</p> <p>Die Inhalte des Schreibens vom 07.03.2019 sind bereits unter II. B Nr. 7 dargestellt. Daher wird an dieser Stelle auf die dortige Wiedergabe verwiesen. Die Anregungen und Hinweise der Stellungnahme vom 07.03.2019 wurden bereits im Entwurf zur Offenlage durch entsprechende Hinweise in</p>

<p>Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 07.03.2019 (Az.: 3240-1555-07/V13).</p> <p>• mineralische Rohstoffe:</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.03.2019 (Az.: 3240-1555-07/V13), die auch weiterhin ihre Gültigkeit behält.</p> <p>Zudem weisen wir darauf hin, dass unsere geologischen Informationen für die externen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Bubenheim, Flur 2, Parzelle 264/2 sowie in der Gemarkung Metternich, Flur 1, Parzelle 295, 296 und 298/1 das Vorhandensein von Bims ausweisen. Über einen bereits erfolgten Abbau liegen uns keine Erkenntnisse vor. Sofern noch entsprechende abbauwürdige Bimsvorkommen im Bereich der Ausgleichsflächen vorhanden sind, lehnen wir das Vorhaben aus rohstoffgeologischer Sicht ab. Wir verweisen auf den in Kapitel 2.2.3 des RROP (2017) enthaltenen Grundsatz G 94. Dem Planvorhaben kann aus rohstoffgeologischer Sicht dann zugestimmt werden, wenn gewährleistet ist, dass der Bims vor Umsetzung der Planung abgebaut wird oder der Nachweis erbracht ist, dass keine Bimsvorkommen vorhanden sind.</p>	<p>den textliche Festsetzungen wie folgt umfassend berücksichtigt:</p> <p>"Baugrunduntersuchung: <i>Im Bereich des Plangebiets ist mit Ablagerungen von Laacher-See-Tephra (Bims) zu rechnen. Dieser kann eine ungleichmäßige und/oder erhöhte Verformbarkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird die Durchführung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung bzw. die Einbeziehung eines Baugrundgutachters / Geotechnikers empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054; DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4020, zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen."</i></p> <p>Zu mineralische Rohstoffe: Die Inhalte des Schreibens vom 07.03.2019 sind bereits unter II. B Nr. 7 dargestellt. Daher wird an dieser Stelle auf die dortige Wiedergabe und die Beschlussempfehlung der Verwaltung zu der o.a. Anregung (Kenntnisnahme) verwiesen. Zur ergänzten Bimsthematik führt der zitierte Grundsatz G 94 des RROP (2017) folgendes aus: <i>"In großen Teilen der Region, insbesondere in den Landkreisen Mayen-Koblenz und Neuwied, in der Stadt Koblenz sowie in den Verbandsgemeinden Brohltal und Höhr-Grenzhausen sind wertvolle Bimsvorkommen vorhanden. Sofern auf diesen Flächen Nutzungsänderungen stattfinden sollen, die eine Bimsgewinnung auf Dauer ausschließen oder wesentlich beeinträchtigen, ist besonders unter dem Aspekt der Gewinnung von mineralischen Rohstoffen durch Beteiligung der zuständigen Fachbehörde zu prüfen, ob ein Abbau nicht vor der Realisierung der jeweiligen Planungsvorhaben durchgeführt werden kann."</i></p> <p>Würdigung der angesprochenen externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Bubenheim, Flur 2, Parzelle 264/2 (Fläche a mit 827 m², s. Anlage 4 der textlichen Festsetzungen):</p> <p>Die CEF-Fläche (Artenschutz) im Bereich der St.-Maternus-Straße soll wie bisher als Landwirtschaftsfläche genutzt und bewirtschaftet werden (z. B.</p>
--	---

		<p>als Blühstreifen, extensive Wiesenfläche). Alternativ zulässig und zu bevorzugen sind aber gemäß den Festsetzungen CEF-Maßnahmen, die in Abstimmung mit dem Bewirtschafter (Landwirt) und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Umfeld bzw. im gleichen Wirkraum erfolgen und gemäß gutachterlicher Bewertung zur Zielerfüllung adäquat geeignet sind (z.B. Anlage von Lerchenfenstern, Aussaat mit doppeltem Saatabstand, Anlage von Blühstreifen, geeignete Saatauswahl etc.).</p> <p>Ob die angesprochenen CEF-Fläche a (Artenschutz) umgesetzt wird, ist somit noch nicht abschließend definiert. Wenn ja, wäre aber der Grundsatz G 94 nicht berührt, da keine Nutzungsänderung stattfindet, die im Sinne des o.a. G 94 eine Bimsgewinnung auf Dauer ausschließt oder wesentlich beeinträchtigen würde, da die Maßnahme im Falle eines Bimsabbauvorhabens an anderer Stelle ohne größeren Herstellungsaufwand umgesetzt / ersetzt werden könnte .</p> <p>Würdigung der angesprochenen externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Gemarkung Metternich, Flur 1, Parzelle 295, 296 und 298/1 (Fläche b mit 5.912 m², s. Anlage 4 der textlichen Festsetzungen):</p> <p>Die CEF-Maßnahmenfläche im Bereich des Bubenheimer Weges ist als extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen mit einseitig randlichen Gehölzen (zur Böschungsfäche Nordtangente) anzulegen. Auch hier wird der Grundsatz G 94 nicht berührt, da keine Nutzungsänderung stattfindet, die im Sinne des o.a. G 94 eine Bimsgewinnung auf Dauer ausschließt oder wesentlich beeinträchtigen würde, da die Maßnahme im Falle eines geplanten Bimsabbauvorhabens an anderer Stelle ohne größeren Herstellungsaufwand umgesetzt / ersetzt werden könnte.</p> <p>Darüber hinaus liegen vom Bau der Nordtangente im direkten Umfeld der Flächen b und c drei Bohr- und Rammkernsondierungsergebnisse vor, bei denen <u>keine</u> wirtschaftlich abbaubaren Bimsvorkommen angetroffen wurden. Größere Bimsvorkommen wurden erst in Richtung IKEA-Knoten angetroffen. Somit kann darauf geschlossen werden, dass auch bei der</p>
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none">• Radonprognose: In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.	<p>(größeren) Teilfläche b keine wirtschaftlich abbaubaren Bimsvorkommen vorhanden sind. Auch hinsichtlich dieses Aspektes wäre der Grundsatz G 94 nicht berührt.</p> <p>Außerdem sind die Grundsätze der Raumordnung zwar als wichtiger Belang in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Aber die Grundsätze der Raumordnung unterliegen im Gegensatz zu den verbindlichen Raumordnungszielen hier der planerischen Abwägung und sind mit den weiteren zu beachtenden öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes, der Landespflege und des wirtschaftlichen Interesse einer schnellen Bereitstellung von Bauflächen für einen vorhandenen Investor würden bzw. sind - auch unter der Annahme eines Vorkommens von abbauwürdigen Bimsvorkommens - innerhalb der o.a. kleinteiligen Flächen im Rahmen dieses konkreten Bauleitplanverfahrens als vorrangig zu bewerten.</p> <p>Diese Abwägung berücksichtigt hierbei insbesondere auch, dass für die artenschutzrechtlich benötigten vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen eine Flächenverfügbarkeit und ein Umsetzungserfolg für den Feldvogelausgleich bereits <u>vor</u> einem Baubeginn <u>und</u> im Bereich der betroffenen "lokalen Feldvogelpopulation" erforderlich sind. Somit ist der Suchraum für Maßnahmenflächen räumlich und die kommunale Flächenverfügbarkeit von geeigneten Maßnahmenflächen auch von der Anzahl her sehr begrenzt. Im Vergleich zu den bisher festgesetzten Maßnahmenflächen liegen aktuell und für den für die Ansiedlung des Unternehmens erforderlichen "Vorlaufzeitraum" keine geeigneten <u>und</u> kommunal verfügbaren Alternativflächen vor.</p> <p>Zu Radonprognose: Der Hinweis sollte zur Kenntnis genommen werden.</p>
--	--	--

Würdigung der Anregungen - Bebauungsplan Nr. 228 c „Erweiterung Dienstleistungszentrum
 Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“
 Anlage zur BV/0565/2019/1 - HUFA Sitzung am 28.10.2019

<p>6.</p>	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 08.10.2019, eingegangen per E-Mail am 14.10.2019;</p> <p>Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 228 c „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“ im Parallelverfahren</p>	<p>Die Hinweise der Landesplanerischen Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Mit o.a. Schreiben haben Sie die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 228 c „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich c“ beantragt.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt das Plangebiet derzeit als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S.v. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dar.</p> <p>Für den Bereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Die J. N. Köbig GmbH, Fachgroßhandel für Baustoffe, mit Standort in Koblenz-Lützel, besitzt innerhalb des vorhandenen Betriebsgeländes keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 b: „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich b“ festgesetzten Gewerbegebiete (GE) stellen einen idealen Neustandort in unmittelbarer räumlicher Nähe zum bisher langjährig vorhandenen Betriebsgelände dar. Die bisher hier verfügbaren Flächen reichen allerdings nicht aus, um den Erweiterungsbedarf des Fachgroßhandels vollständig zu decken. Um den Belangen der Wirtschaft gerecht zu werden, sollen die Flächen des Gewerbegebietes (GE) daher nach Süden erweitert werden. Diese Flächen übernehmen aktuell sowohl die Funktion des landespflegerischen als auch des artenschutzrechtlichen Ausgleichs.</p> <p>Im Beteiligungsverfahren äußerten sich die Fachreferate wie folgt:</p>	

<p>wiesen. Insgesamt bestehen gegen die Planung aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken.</p> <p>4. Abfallwirtschaft, Bodenschutz</p> <p>Die Altablagerung „Ablagerungsstelle Koblenz, Bubenheimer Straße“ mit der Registriernummer: 111-00000-0265 ist als nicht altlastverdächtig eingestuft. Sie ist im Bebauungsplan dargestellt. Hier ist eine Grünfläche vorgesehen. Diese Art der Folgenutzung ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht unproblematisch.</p> <p>5. Abschließende Beurteilung</p> <p>Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><u>Stellungnahme vom 22.07.2019:</u></p> <p>Zu oben genannten Bebauungsplan hat die WAB bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit Schreiben vom 25.02.2019 Stellung genommen. Die in dieser Stellungnahme gemachten Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Ergänzend zu dieser Stellungnahme wird auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>1. Oberflächenwasserbewirtschaftung</p> <p>Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu beachten. Für die vorgeschriebene Niederschlagswasserversickerung ist eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>2. Allgemeine Wasserwirtschaft</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Sturzflutgefährdung von Siedlungsbereichen durch Starkregen Aufgrund der globalen Klimaveränderung ist auch mit einer Zunahme von Starkregenereignissen zu rechnen, die großen diesbezüglichen Schadensereignisse der letzten Jahre belegen dies ein-</p>	<p>Entfällt</p> <p>Es wird auf die Beschlussvorlage "Anlage zur BV/0565/2019", hier II B Nr. 11 verwiesen, in der die Stellungnahme bereits umfassen gewürdigt wurde. Den angeregten Nachweisen und Aktualisierungen erfolgten bereits im Rahmen der Planfortschreibung (Entwurf zur Offenlage) und sollten daher an dieser Stelle zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>Entfällt</p> <p>Es wird auf die Beschlussvorlage "Anlage zur BV/0565/2019", hier II D Nr. 4 verwiesen, in der die Stellungnahme bereits umfassen gewürdigt wurde. Gemäß der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregenereignissen“ des Landesamtes für Umwelt mit Stand vom 05.11.2018 befindet sich der Geltungsbereich der Planänderung nicht in einem „Sturz-</p>
---	---

<p>deutig. Bei außergewöhnlich hohen Niederschlägen in kurzer Zeit, sogenannten Starkregen, wird die Infiltrationskapazität des Bodens überschritten, sodass sich das Niederschlagswasser an der Oberfläche sammelt und dem Gefälle folgend abfließt. Dieser Oberflächenabfluss konzentriert sich in Geländemulden und auf Wegen und Straßen. Je größer das Einzugsgebiet dieser konzentrierenden Strukturen ist und je höher das Gefälle, umso größer ist die Gefahr, dass eine Sturzflut entsteht. Aber auch im schwach geneigten Gelände können unter ungünstigen Bedingungen Sturzfluten auftreten und zu großen Schäden in Siedlungsbereichen oder an der Infrastruktur führen. Trifft eine Sturzflut bzw. wild abfließendes Wasser auf bebauten Gebiet, so kann es dort zu Überflutungsschäden kommen, auch wenn dort kein Gewässer verläuft. Die öffentliche Kanalisation ist in kürzester Zeit überlastet, Straßen verwandeln sich in reißende Bäche. In diesen Fällen gilt es, die Wassermassen über „Notwasserwege“ (z. B. Straßen mit beidseitig hohen Borsteinen etc.) abzuleiten und frühzeitig bauliche Vorkehrungen zu treffen, dass Schäden an den Gebäuden durch volllaufende Keller- oder Erdgeschosse möglichst vermieden werden. Das Landesamt für Umwelt (LfU), Mainz, bietet den Kommunen diesbezüglich kostenfrei die Erstellung kommunaler Infopakete zur Hochwasservorsorge an. Vielen Verbandsgemeinden und Städten liegen diese Hochwasser-Infopakete für die Berücksichtigung in der Bauleitplanung bereits vor. Dieses Infopaket beinhaltet u. a. eine Gefährdungsanalyse der Ortslagen durch Sturzflut nach Starkregen, einschließlich ausgewiesener Starkregengefährdungskarten. Darin werden innerhalb der Verbandsgemeinde bzw. der Stadt Bereiche identifiziert, die besonders zur Sturzflutbildung und Überflutung neigen. Auf dieser Grundlage werden Aussagen getroffen, inwieweit Ortslagen oder Ortsteile aufgrund ihrer Geländesituation potenziell besonders gefährdet sind und allgemeine Maßnahmen zur Reduzierung der Gefährdung vorgeschlagen. Werden in der Gefährdungsanalyse Ortslagen als besonders gefährdet eingestuft, so wird empfohlen, vorrangig ein örtliches Hochwasservorsorgekonzept unter Beteiligung der möglicherweise Betroffenen zu erstellen. Erst auf dieser Ebene können dann konkrete Maßnahmen erarbeitet werden. Die Erstellung eines örtlichen Hochwasservorsorgekonzeptes wird von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 90 % gefördert.</p>	<p>flutenstehungsgebiet“ und auch nicht in einem „Wirkungsbe-reich Sturzflut nach Starkregen“. Die Hinweise zur Thematik „Sturzflutgefährdung von Siedlungsbereichen durch Starkregen“ sollten daher zur Kenntnis genommen werden.</p>
---	--

<p>Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bzw. im Landschaftsplan sowie in Bebauungsplänen können zudem für die besonders gefährdeten Ortslagen Flächen festgelegt oder gekennzeichnet werden, in denen flächenhafte Vorsorge- maßnahmen umgesetzt werden sollten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bitten wir daher, bei der Aufstellung der Bauleitplanung die der Stadt Koblenz bereits vorliegende Gefährdungsanalyse mit den ausgewiesenen Sturzflutenstehungs- gebieten nach Starkregen (Karte 5) zu berücksichtigen, diese Gebiete von einer Bebauung freizuhalten und Notwasserwege für die möglichst schadlose Ablei- tung von Wassermassen nach Starkregen sicherzustellen.</p> <p>3. Grundwasserschutz</p> <p>Das Vorhaben befindet sich in den Schutzzonen IIIA und IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiet (WSG) Koblenz-Urmitz mit Rechtsverordnung vom 05.03.2019. Gegen das Vorhaben bestehen für den Grundwasser- und Trink- wasserschutz keine Bedenken. Allerdings sind die Ver- und Gebote der gülti- gen Rechtsverordnung zu beachten.</p> <p>4. Abfallwirtschaft, Bodenschutz</p> <p>Im Bereich der geplanten Grünfläche befindet sich die Altablagerung „Ablagerungsstelle Koblenz, Bubenheimer Straße“ mit der Registriernummer: 111 00 000 - 0265. Die Altablagerung ist als nicht altlastverdächtig eingestuft. Sie ist in den Planunterlagen zum Bebauungsplan dargestellt. Die geplante Fol- genutzung ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht unproblematisch. Nach der uns überlassenen Stellungnahme des Umweltamtes vom 05.02.2019 befindet sich im Plangebiet (süd-westliche Grünfläche) das ehemalige Betriebsgelände einer Firma für Bimsbaustoffe. Hier sei eine Tankanlage betrieben worden. Ergän- zende Aussagen zu Betrieb, bzw. ordnungsgemäßer Stilllegung wurden von Seiten des Umweltamtes nicht gemacht. Daher können mögliche nutzungsbe- dingte Verunreinigungen auf dem Grundstück nicht ausgeschlossen werden. Bei dem Bereich handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i. S. d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. <u>Im Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung des Be- reiches bestehen Bedenken.</u> Ich weise darauf hin, dass eine Nutzung/Bebauung von Altstandorten generell problematisch ist. Beeinträchtigungen (z.B. Stand-</p>	<p>Entfällt</p> <p>Es wird auf die Beschlussvorlage "Anlage zur BV/0565/2019", hier II D Nr. 4 verwiesen, in der die Stellungnahme bereits umfassen gewür- digt wurde. Der Anregung bzgl. eines gutachterlichen Nachweises für die beabsichtigte Nutzungsänderung wird nicht gefolgt, da die vorgetragenen Bedenken nicht geteilt werden.</p>
---	--

<p>sicherheitsprobleme, 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. Ferner müssen bei Altstandorten die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes (§ 1 BauGB) gewährleistet sein. <u>Die v. g. Nachweise für die beabsichtigte Nutzungsänderung sind daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch einen unabhängigen Gutachter zu erbringen.</u> Das Gutachten muss die Auswirkungen des Altstandortes 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. Für den Untersuchungsbedarf sind durch den beauftragten Gutachter entsprechende Untersuchungsvorschläge zu unterbreiten und mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Ansprechpartner: Frau Laux Tel. 0261/120 - 2918) abzustimmen.</p> <p><u>Eine abschließende Stellungnahme zu dem Bebauungsplan kann erst nach Vorlage der gutachterlichen Bewertung erfolgen.</u></p> <p>5. Abschließende Beurteilung</p> <p>Aufgrund der unter dem Punkt „Abfallwirtschaft/Bodenschutz“ gemachten Aussagen bestehen gegen die Planungsabsichten aus bodenschutzrechtlicher Sicht Bedenken. Diese können ggfls. nach Vorlage der gutachterlichen Bewertung ausgeräumt werden.</p> <p>Aus Sicht des Referates 42 – obere Naturschutzbehörde wird mitgeteilt, dass die Belange des Naturschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.</p>	<p>Es wird auf die Beschlussvorlage "Anlage zur BV/0565/2019", hier II D Nr. 4 verwiesen (Kenntnisnahme).</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben (insb. des Artenschutzes) werden beachtet. Die Planbegründung geht umfassend auf das Erfordernis der Planänderung ein.</p>
---	--

Würdigung der Anregungen - Bebauungsplan Nr. 228 c „Erweiterung Dienstleistungszentrum
Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“
Anlage zur BV/0565/2019/1 - HUFA Sitzung am 28.10.2019

<p>7 BauGB). Auf die Begründungspflicht bei Abweichungen von den Darstellungen des Landschaftsplans wird hingewiesen - siehe § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatschG und § 5 Abs. 4 LNatschG.</p> <p>Seitens des Referates 43 – Bauwesen wird ausgeführt, dass es im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine Anregungen vorgebracht hat. Aus städtebaulicher Sicht bestehen auch in Bezug auf die landesplanerische Anfrage keine Anregungen.</p> <p>Die obere Landesplanungsbehörde äußert sich wie folgt: Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sind insbesondere folgende Aussagen der Raumordnung zu treffen:</p> <p>Es sind folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV 2008/2013 zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen:</p> <p>Z 31 LEP IV sieht die vorrangige Innenentwicklung vor. Danach hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i.S. des § 35 BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.</p> <p>Weiter heißt es hierzu in der Begründung/ Erläuterung zu Z 31, dass bevor die Kommune neue nicht erschlossene Bauflächen ausweist, von dieser aufzuzeigen ist, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Die Stadtverwaltung Koblenz hat dargelegt, dass keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen und der entsprechende Bedarf für die Flächenausweisung besteht. Nach Z 36, Kapitel 3.1.1 „Zentrenstruktur, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde“ sind die fünf Oberzentren (OZ) Koblenz, Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen Standorte oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System der großräumigen Verkehrsachsen und in ihrer besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktion zu sichern.</p>	<p>Entfällt</p> <p>Es wird auf die Beschlussvorlage "Anlage zur BV/0565/2019", hier II B Nr. 10 (Kenntnisnahme) und III D Nr. 4 (Kenntnisnahme) verwiesen.</p>
---	--

Würdigung der Anregungen - Bebauungsplan Nr. 228 c „Erweiterung Dienstleistungszentrum
Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“
Anlage zur BV/0565/2019/1 - HUFA Sitzung am 28.10.2019

<p>Nach dem Regionalen Raumordnungsplan (RRÖP) Mittelrhein-Westwald, Grundsatz G 34, sind zentrale Orte auch Gewerbestandorte. Koblenz ist als zentraler Ort (Oberzentrum) im LEP IV klassifiziert.</p> <p>Gemäß G 35 bieten insbesondere Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt. Die im Vorhaben in der Nähe liegende Autobahn 48 ist als Straße für den großräumigen Verkehr (Kategorie I) im LEP IV ausgewiesen (Z 148).</p> <p>Nach G 42 soll in Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadt-relevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.</p> <p>Im Bereich der Grünflächen ist ein <u>Vorranggebiet Grundwasserschutz</u> ausgewiesen. Nach Ziel Z 65 zu Kapitel 2.1.3.2 „Wasser und Hochwasserschutz“ darf in diesen das Wasserdargebot weder quantitativ noch qualitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet werden. Bei leichter Verletzlichkeit sind mögliche Gefährdungen von vornherein abzuwehren.</p> <p>Die obere Wasserbehörde hat gegen die Überplanung des Vorranggebietes Grundwasserschutz keine Bedenken geäußert. Aufgrund der Lage in den Schutzzonen IIIA und IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Koblenz-Urmitz mit Rechtsverordnung vom 25.03.2019 hat die obere Wasserbehörde auf die Einhaltung der Ge- und Verbote der gültigen Rechtsverordnung verwiesen.</p> <p>Im o.g. Bereich ist weiterhin ein <u>Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion</u> ausgewiesen. Nach G 74 des Kapitels 2.1.3.3 Klima und Reinhaltung der Luft sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen</p> <ul style="list-style-type: none">- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden.	Entfällt
---	----------

Würdigung der Anregungen - Bebauungsplan Nr. 228 c „Erweiterung Dienstleistungszentrum
 Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“
 Anlage zur BV/0565/2019/1 - HUFA Sitzung am 28.10.2019

<p>- Für Siedlungsvorhaben klimaökologischer Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,</p> <p>- Verbesserung im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und</p> <p>- Für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.</p> <p>Bezüglich des Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 228 c eine gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft erstellt, welche mit folgendem Fazit endet: "<i>Aus klimatischluftthygienischer Sicht ist die Planung nicht zu beanstanden.</i>" Weiterhin wurden entsprechend der o.a. Grundsatzes G 74 in den textlichen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken klimarelevante Festsetzungen zur Stellplatz-, Fassaden- und Dachbegrünung getroffen. Dem Grundsatz wird entsprochen.</p> <p>Darüber hinaus ist ein <u>Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus</u> tangiert. In diesen (Karte 7) soll nach Grundsatz G 97 zu Kapitel 2.2.4 „Freizeit, Erholung und Tourismus“ der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Hinsichtlich des Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus wird ausgeführt, dass ein erheblicher Anteil des Plangebiets weiterhin für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen wird, die auch zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebiets beitragen sollen. Daher wird der auch über das Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus geforderter Schutz des Landschaftsbildes im Rahmen der Planung berücksichtigt. Hinsichtlich den Regelungen zum Einzelhandel wird der Ausschluss des Einzelhandels entsprechend dem Einzelhandelskonzept begrüßt. Entsprechende Regelungen sollen auch für den Altstandort getroffen werden, wenn dies noch nicht geschehen ist.</p>	<p>Entfällt</p> <p>Entfällt</p>
---	---------------------------------

Würdigung der Anregungen - Bebauungsplan Nr. 228 c „Erweiterung Dienstleistungszentrum
Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“
Anlage zur BV/0565/2019/1 - HUFA Sitzung am 28.10.2019

<p>Wir bitten um entsprechende Würdigung der genannten Aspekte im weiteren Planverfahren. Die Stellungnahmen der Fachstellen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Das nach § 20 Abs. 1 Satz 2 LPlG erforderliche Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald wurde am 01.10.2019 hergestellt.</p>	<p>Eine Würdigung der Ziele und Grundsätze des LEP IV und des RROP 2017 erfolgte in der Planbegründung, u.a. im Kapitel 4 Übergeordnete Planung mit folgendem Fazit /Auszug der Begründung):</p> <p>"Unter Berücksichtigung der im vorliegenden B-Plan im Einzelnen verfolgten Ziele und deren planungsrechtlicher Umsetzung/ Regelung im Rahmen der vorliegenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen liegen keine Erkenntnisse vor, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen des LEP IV widerspricht."</p> <p>"Die verfolgte Planungskonzeption (Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie von Grün -/ Ausgleichsflächen) entspricht somit den Darstellungen, Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017."</p>
---	---