

## **Bebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof“**

Zusammenfassung der bis zum 30.09.2021 eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.07.2021 bis 20.08.2021 sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

### **Anlage zur BV/0676/2019**

#### **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 .....	21
A)	Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung.....	21
a)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung....	23
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange .....	35
b)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung....	36

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

- 1. Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, Schreiben vom 16.07.2021**
- 2. Deutscher Wetterdienst, Frankfurter Straße 135, 63067 Offenbach am Main, Schreiben vom 05.08.2021**
- 3. Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz, Friedrichstraße 36, 56564 Neuwied, Schreiben vom 15.07.2021**
- 4. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Koblenz, Hofstraße 257 a, 56077 Koblenz, Schreiben vom 03.08.2021**
- 5. Stadtentwässerung Eigenbetrieb der Stadt Koblenz, Bahnhofstr. 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 21.07.2021**
- 6. Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben vom 09.08.2021**
- 7. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Koblenz, Schreiben vom 16.08.2021**

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. **Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Willy-Brandt-Platz 3, 54290 Trier, Schreiben vom 16.07.2021 (Seite 4)**
2. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 21.07.2021 (Seite 5)**
3. **Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 14.07.2021 (Seite 5)**
4. **Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Schreiben vom 26.07.2021 (Seite 8)**
5. **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 21.07.2021 (Seite 8)**
6. **Landwirtschaftskammer Koblenz, Peter-Klößner-Straße 3, 56073 Koblenz, Schreiben vom 26.08.2021 (Seite 9)**
7. **Stadtverwaltung Koblenz, Umweltamt / Altlasten und Wasserrecht, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 12.07.2021 (Seite 9)**
8. **Stadtverwaltung Koblenz, Tiefbauamt, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 10.08.2021 (Seite 15)**
9. **Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 12.08.2021 (Seite 15)**
10. **Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, Kurfürstenstr. 12-14, 56068 Koblenz, Schreiben vom 11.08.2021 (Seite 17)**
11. **Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier; Schreiben vom 17.08.2021 (Seite 19)**
12. **IHK Koblenz, Schlossstraße 2, 56068 Koblenz, Schreiben vom 20.08.2021 (Seite 19)**

#### a) Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen

**Beschluss:**  einstimmig  mehrheitlich mit  
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung  
beschlossen

abgelehnt

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

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p><b>Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Willy-Brandt-Platz 3, 54290 Trier, Schreiben vom 16.07.2021</b></p> <p>Die Zuständigkeit des Kampfmittelräumdienstes RLP ist auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund kann der KMRD mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei und Ordnungsbehördengesetz (POG) nicht bearbeiten. (Mit "Abwehr konkreter Gefahren" ist in der Regel die Entschärfung / Sprengung / endgültige Beseitigung gefundener Kampfmittel gemeint.). Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen verweisen wir auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens. Adressenlisten mit Fachfirmen und ein Merkblatt sind beigelegt. Diese Regelung ist seit dem 01. Juli 2014 in Kraft und gilt auch für alle zukünftigen Anfragen zu Bauvorhaben. Außerdem weisen wir darauf hin, dass der Kampfmittelräumdienst kein Träger öffentlicher Belange ist. Wir bitten um Beachtung. Losgelöst von der o. g. Regelung geben wir zur Kenntnis, dass das gesamte Gebiet der Stadt Koblenz mehr oder weniger stark bombardiert wurde, so dass Kampfmittelfunde (insbesondere Bombenblindgänger) grundsätzlich nirgendwo auszuschließen sind. Deshalb raten wir dazu, die Projektfläche durch eine geeignete Fachfirma absuchen zu lassen. Eine Liste uns bekannter Fachfirmen ist ebenfalls beigelegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Hinweisen zu den Textfestsetzungen ist bereits unter Punkt B: „Kampfmittelfunde“ ein entsprechender Hinweis zum möglichen Vorkommen von Kampfmitteln enthalten.</p> <p>Die Thematik „Grundsätzliche Vorkommen von Kampfmitteln“ ist weiterhin dem privatem Grundstückseigner / Bauherrn mitgeteilt worden und diesem somit bekannt.</p> <p>Im Übrigen soll bis zur Umsetzung der Baumaßnahmen eine vorbereitende Kampfmittelsondierung (im Zuge der notwendigen Altlastensanierung) durchgeführt werden.</p>

<p><b>2</b></p>	<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 21.07.2021</b></p> <p>Bei der o.g. Bauleitplanung werden Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht beeinträchtigt. Es bestehen seitens der Bundeswehr keine Einwände.                  Allerdings wird empfohlen sicherzustellen, dass durch das o.g. Bauvorhaben keine Nutzungseinschränkungen für die Bundeswehrfachschule Koblenz (einschließlich Nutzung der Besucherparkplätze) tags/nachts be- / entstehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Ausführungen/Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Standorte der Bundeswehrfachschule (Boelcke-Kaserne sowie südliche Innenstadt) befinden sich nicht im Umfeld des Plangebiets und sind daher nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.</p>
<p><b>3</b></p>	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 14.07.2021</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:                  Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten 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: <a href="mailto:planauskunft.mitte@telekom.de">planauskunft.mitte@telekom.de</a>. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> erforderlich.</p>	<p>Die Telekommunikationslinien der Telekom befinden sich zum Großteil in den öffentlichen Verkehrsflächen und sind planerisch nicht betroffen. Die weiteren Anregungen zu den Telekommunikationslinien und zu den Hausanschlüssen im Plangebiet betreffen nachfolgende Baumaßnahmen und sind für das Bauleitplanverfahren nicht relevant.</p> <p>Die Stellungnahme sollte daher zur Kenntnis genommen werden.</p>

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.</p> <p>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.</p>	
--	--

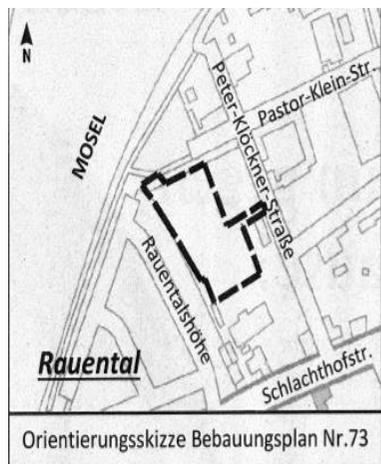
<p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes 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"><li>- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</li><li>- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,</li><li>- 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 sieht,</li><li>- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li><li>- dem Vorhabenträger auferlegt wird, daß dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.</li></ul> <p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, daß eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>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, PUB-L, Herrn</p>	
---	--

	<p>Wolf, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297697; eMail: Karl-Heinz.Wolf@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Gediga, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83308; eMail: Thomas.Gediga@telekom.de).</p> <p>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>	
<p><b>4.</b></p>	<p><b>Energienetze Mittelrhein GmbH &amp; Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Schreiben vom 26.07.2021</b></p> <p>wie aus den beigegeführten Planunterlagen zu entnehmen ist, befinden sich Wasserversorgungsleitungen im Bereich des 0. g. Bebauungsplanes.</p> <p>Wir bitten Sie unsere Wasserversorgungsleitungen mit den entsprechenden Schutzstreifenbreiten bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angesprochenen Wasserversorgungsleitungen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen oder stellen Hausanschlüsse dar, welche durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen sind und ggf. nachfolgende Baumaßnahmen betreffen.</p>
<p><b>5.</b></p>	<p><b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz; Schreiben vom 21.07.2021</b></p> <p>Durch die aktuellen Textfestsetzungen sind unsere Belange berücksichtigt.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie die Direktion Landesdenkmalpflege Mainz, Schillerstraße 44, Erthaler Hof, 55116 Mainz, landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de muss gesondert eingeholt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Direktion Landesdenkmalpflege Mainz und die Direktion Landesarchäologie /Außenstelle Koblenz werden standardgemäß im Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>

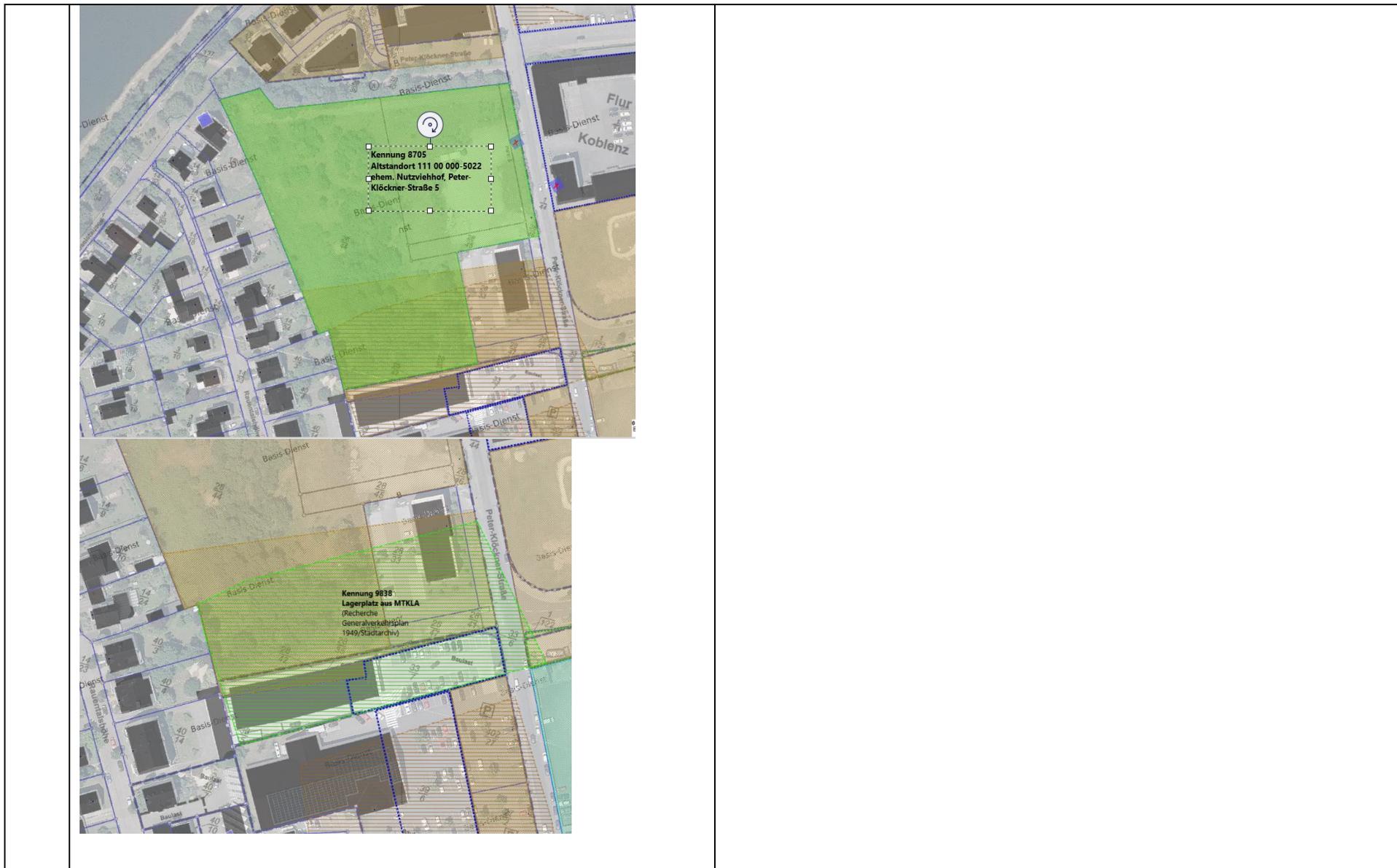
<p><b>6.</b></p>	<p><b>Landwirtschaftskammer Koblenz, Peter-Klößner-Straße 3, 56073 Koblenz, Schreiben vom 26.08.2021</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir wie folgt Stellung:                  Der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass ein forstrechtlicher Ausgleich gern. § 14 LWaldG in einem Umfang von 0,5 ha erforderlich ist. Wir bitten darauf zu achten, dass für die Ersatzaufforstung keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht werden.                  Als, durch die Bauleitplanung, betroffener Grundstücksnachbar (Gemarkung Moselweiß, Flur 2, Flurstück 28/33) tragen wir nachfolgende Punkte vor:</p> <p>Im Bebauungsplan werden Angaben zur öffentlichen Erschließung des geplanten Wohngebietes gemacht. Diese soll über das 8,50 m breite Flurstück zwischen der Landwirtschaftskammer und dem Bürogebäude von ETL erfolgen. Die geplante Fahrbahnbreite ist mit 6.00 m angegeben zuzüglich 2,50 m breitem Gehweg. Die Fahrbahn wird auf der nördlichen Seite angeordnet und der Gehweg auf Seiten der Landwirtschaftskammer. Die Zufahrt zum Kammergebäude erfolgt ebenfalls über diese öffentliche Straßenverkehrsfläche. Bitte achten Sie darauf, einen barrierefreien Zugang zu unserem Parkplatz zu ermöglichen. Der Gehweg muss in diesem Bereich auf der gesamten Zufahrtsbreite abgesenkt werden und die Zufahrt auf gleichem Niveau wie die Fahrbahn, ohne Aufkantungen wie z.B. Bordsteine möglich sein. Wir bitten Sie, die Planung der Zufahrt im Vorfeld mit uns frühzeitig abzustimmen.</p>	<p>Die Anregung, das für die Ersatzaufforstung keine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen werden soll, wird an die beteiligte Fachstellen weitergegeben. Derzeit ist geplant, den Ausgleich im Stadtwald durchzuführen.</p> <p>Die Anregung zum Erhalt eines barrierefreien Zugangs zum Parkplatz der Landwirtschaftskammer wird an die beteiligte Fachstellen weitergegeben. Die Landwirtschaftskammer wird im Zuge der Planung frühzeitig informiert werden.</p>
<p><b>7.</b></p>	<p><b>Stadtverwaltung Koblenz, Umweltamt / Altlasten und Wasserrecht, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 12.07.2021</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>Stellungnahme mit Schreiben vom 28.05.2019</b>  <i>Wir nehmen Bezug auf Ihre Bitte um Kenntnis- und Stellungnahme vom 20.05.2019 und teilen Ihnen mit, dass laut unserer Betriebsflächendatei im Bereich des Bebauungsplans Nr. 73 "Quartier am Raentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof"</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>der registrierte Altstandort „ehem. Eisen-/Mineralölhandlung,</b></li> </ul>	

<p><b>Koblenz, Peter-Klöckner-Str. 3“ (Reg.-Nr. SGD 111 00 000 - 5020),</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>der registrierte Altstandort „ ehem. Nutzviehhof, Koblenz, Peter-Klöckner-Str. 5“ (Reg.-Nr. SGD 111 00 000 – 5022),</b></li><li>• <b>ein Lagerplatz aus MTKLA</b></li></ul> <p>liegen.</p> <p><i>Aufgrund der registrierten Altstandort im Bereich des Bebauungsplans Nr. 73 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.</i></p> <p><i>Die Abgrenzungen entnehmen Sie bitte beiliegendem Auszug aus der Betriebsflächendatei bzw. der beigefügten Orientierungsskizze zum Bebauungsplan Nr. 73.</i></p> <p><i>Hinsichtlich weiterer Ausführungen verweisen wir auf unsere früheren Stellungnahmen vom 17.07.2013 „Bebauungsplan Nr. 73, Teil A: Bereich Nutzviehhof und an der Peter-Klöckner-Straße im beschleunigten Verfahren“.</i></p> <p><i>Zu beachten ist, dass im Plangebiet auch Bomben niedergegangen sind. Von daher wird zum einen empfohlen, die bereits verfüllten Bombentrichter auf belasteten Bauschutt zu untersuchen und zum anderen zu überprüfen, ob sich ggfs. noch ein Blindgänger auf der Fläche befindet.</i></p> <p><i>Im September 2013 wurde wir von Herrn Kay Strobach in der Planung „Kampfmitteluntersuchung Nutzviehhof“ um Unterstützung und Hilfe bei der Ausschreibung an Kampfmittelräumdienste eingebunden. Es entzieht sich jedoch unserer Kenntnis, ob die Untersuchungen beauftragt und tatsächlich stattgefunden haben und wie evtl. Ergebnisse ausgefallen sind.</i></p>	
---	--

*Aus wasserrechtlicher Sicht ist folgendes zu beachten:  
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-DVWK-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.*







**Ergänzendes Schreiben vom 21.07.2020**

*Im Rahmen unserer Stellungnahme zum o.g. B-Plan am 28.05.2019 haben wir Ihnen mitgeteilt, dass laut unserer Betriebsflächendatei im Bereich des Bebauungsplans Nr. 73 "Quartier am Raentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof"*

- *der registrierte Altstandort „**ehem. Eisen-/Mineralölhandlung, Koblenz, Peter-Klöckner-Str. 3**“ (Reg.-Nr. SGD 111 00 000 - 5020),*
- *der registrierte Altstandort „**ehem. Nutzviehhof, Koblenz, Peter-Klöckner-Str. 5**“ (Reg.-Nr. SGD 111 00 000 – 5022),*
- *ein Lagerplatz aus MTKLA*

*liegen.*

*Zwischenzeitlich haben sich hinsichtlich der Einstufung der Altstandorte durch die SGD Nord neue Erkenntnisse ergeben:*

*Der registrierte Altstandort „**ehem. Eisen-/Mineralölhandlung, Koblenz, Peter-Klöckner-Str. 3**“ (Reg.-Nr. SGD 111 00 000 - 5020), wurde nach verschiedenen Aus- und Bewertungen als „Altstandort, nicht altlastenverdächtig“ eingestuft. Der registrierte Altstandort „**ehem. Nutzviehhof, Koblenz, Peter-Klöckner-Str. 5**“ (Reg.-Nr. SGD 111 00 000 – 5022), wurde im Rahmen der Bewertungen als „beseitigter Altstandort“ bewertet.*

*Hinsichtlich der Flächen, auf denen die spätere Wohnbebauung entstehen soll, haben wir davon Kenntnis erlangt, dass ein Gutachten aus dem Jahr 2018 existiert. Dieses Gutachten wurde für eine vorausgeplante Wohnbebauung für Fries Architekten erstellt und weist auf Auffüllungen mit Schlacke und Glasziegelreste hin. Unseres Wissens liegt das vollständige Gutachten der SGD Nord vor.*

*Da zwischenzeitlich eine Begutachtung des Plangebietes beauftragt wurde, könnte sich je nach Ergebnis des Gutachtens die Notwendigkeit einer Abstimmung mit der SGD Nord, Referat 32, Frau Laux, Kurfürstenstraße 14 – 16, 56068 Koblenz, hinsichtlich der Maßnahmen nach dem*

	<p><i>Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz ergeben.</i></p> <hr/> <p>Unsere Stellungnahmen aus den Jahren 2019 und 2020 werden wie folgt ergänzt:                  Zwischenzeitlich liegen die Ergebnisse der Bodenuntersuchung mittels Baggerschürfen vom Ingenieurbüro Kocks Consult GmbH vom Januar 2021 vor. Hinsichtlich dieses Gutachtens wurde die SGD Nord, Frau Laux am 19.01.2021 um fachtechnische Stellungnahme gebeten. Die fachtechnische Stellungnahme zum Ergebnisbericht Bodenuntersuchungen liegt seit 11.02.2021 vor. Die weiteren Maßnahmen hinsichtlich der Sanierung des Auffüllungsbereichs sind fachgutachterlich zu begleiten und im Weiteren mit der SGD Nord, Frau Laux abzustimmen. Eine abschließende Stellungnahme der SGD Nord zum Bebauungsplan wird erst erfolgen, wenn die Sanierung und die Freimessung der Fläche erfolgt ist.</p>	<p>Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, wurde zur Sicherung der Durchführung der notwendigen Sanierung eine entsprechende <b>Festsetzung der Unzulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände („Baurecht auf Zeit“)</b>, Tz. 8.1.1 aufgenommen. Diese Maßnahmen sind dahingehend notwendig, da zum Schutze der Bevölkerung ein Baurecht erst dann ausgesprochen werden kann, wenn keine potenziellen Gefahren mehr von dem Boden ausgehen können.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.</p>
<p><b>8.</b></p>	<p><b>Stadtverwaltung Koblenz, Tiefbauamt, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 10.08.2021</b></p> <p>grundsätzlich bestehen seitens der Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken gegenüber dem B-Plan Nr. 73.                  Fraglich ist für uns allerdings, für welchen Nutzerkreis der Geh-/ Radweg bzw. die Privatstraße künftig zugänglich sein soll. Ggf. ist die Beschilderung mit uns abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Über die privaten Verkehrsflächen erfolgt die Andienung der Gebäude. Zur Gewährleistung einer guten Erreichbarkeit des Moselufers für alle Bürgerinnen und Bürger wurde ein Geh- und Fahrrecht (hier Radverkehr) zugunsten der Öffentlichkeit auf den privaten Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Abstimmung über die notwendige Beschilderung wird noch erfolgen.</p>
<p><b>9.</b></p>	<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 12.08.2021</b></p> <p><b>I. Referat 23 - Regionalstelle Gewerbeaufsicht -</b>                  Gegen das Vorhaben bestehen seitens der Gewerbeaufsicht keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>



	<p><b>IV. Referat 42 - Obere Naturschutzbehörde -</b>                  Gemäß Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat die Untere Naturschutzbehörde die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vertreten. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die untere Naturschutzbehörde im Verfahren beteiligt wird und die Möglichkeit zur Äußerung erhält.</p> <p>Von der oberen Naturschutzbehörde in der Trägerbeteiligung wahrzunehmende Belange (förmlich unter Naturschutz stehende Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p><b>V. Referat 43 - Bauwesen -</b>                  Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Anregungen. Seitens der Initiative Baukultur bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans. Die Stellungnahme wurde mit dem Welterbesekretariat im MdI inhaltlich abgestimmt.</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Laufe des Verfahrens zum Bebauungsplan beteiligt.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10.</p>	<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz, Schreiben vom 11.08.2021</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>1. Oberflächenwasserbewirtschaftung</b>                  Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dies ist im Bebauungsplan dem Grunde nach auch so vorgesehen. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.</p> <p><b>2. Schmutzwasserbeseitigung</b>                  Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Koblenz mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage Koblenz anzuschließen.</p>	<p>Der Hinweis zur wasserrechtlichen Erlaubnis wird an den Bauherren weitergegeben.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>3. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge</b> Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Mosel. Belange der Allgemeinen Wasserwirtschaft sind daher nicht betroffen, zudem liegt das Vorhaben auch nicht in einem besonders durch Sturzfluten nach Starkregen gefährdeten Bereich. Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge finden Sie unter folgendem Link: <a href="https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/">https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/</a></p> <p><b>4. Grundwasserschutz</b> Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete oder Wasserfassungen betroffen.</p> <p><b>5. Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b> Im Geltungsbereich des Plangebietes liegen die im Bodenschutzkataster registrierten Altstandorte: „Ehem. Nutzviehhof, Koblenz, Peter-Klößner-Str. 5“ (Reg.-Nr. 111 00 000-5022) und „ehem. Eisen-/Mineralölhandlung, Koblenz, Peter-Klößner-Str. 3“ (Reg.-Nr. 111 00 000-5020). Daher wurden im Rahmen des laufenden B-Planverfahrens Bodenuntersuchungen veranlasst, die durch das Ing.-Büro Kocks erbracht wurden. Der Bericht, der im Ergebnis Prüfwertüberschreitungen für PAK, Schwermetallen und Arsen dokumentiert, wurde uns zur Abstimmung und Stellungnahme vorgelegt. In unserer Stellungnahme (11.02.2021) wird dem Vorschlag des Gutachters zugestimmt, der eine vorauslaufende Sanierung des Auffüllbereiches durch Bodenaushub empfiehlt.</p> <p>Um im B-Planverfahren einen erheblichen Zeitverlust zu vermeiden, wird nach Auskunft der Stadt Koblenz (E-Mail von Herrn Althoff vom 16.02.2021) ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Die Regelungen sehen vor, dass bis zur durchgeführten Sanierung, die in der Bebauungsplanurkunde festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen unzulässig sind. Der Sanierungsplan, der von der Stadt in Auftrag gegeben werden soll, ist uns zur Abstimmung vorzulegen. Unter Berücksichtigung der o.g. Festlegungen bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände gegen</p>	<p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zum Sanierungsplan wird an die entsprechenden Abteilungen weitergegeben.</p>
---	---

	<p>die Aufstellung des B-Planes.</p> <p><b>6. Abschließende Beurteilung</b>                  Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>11.</b></p>	<p><b>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, Schreiben vom 17.08.2021</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die Telekommunikationslinien befinden sich zum Großteil in den öffentlichen Verkehrsflächen und sind planerisch nicht betroffen. Die weiteren Anregungen zu den Telekommunikationslinien und zu den Hausanschlüssen im Plangebiet betreffen nachfolgende Baumaßnahmen und sind für das Bauleitplanverfahren nicht relevant.</p> <p>Die Stellungnahme sollte daher zur Kenntnis genommen werden.</p>
<p><b>12.</b></p>	<p><b>IHK Koblenz, Schlossstraße 2, 56068 Koblenz                  Schreiben vom 20.08.2021</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Aus Sicht der IHK Koblenz muss eine langfristige Planungssicherheit für den Bestand und die Investitionen gesichert sein. Dazu gehört auch, dass die Unternehmensentwicklung unter angemessenem Aufwand möglich sein muss.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird für eine Wohnbauentwicklung innerhalb des Plangebietes aufgestellt.</p>

	<p>Nach unserer Auffassung wirken sich die vorliegenden Planungen nicht negativ auf die umliegenden Unternehmen aus. Sollten im weiteren Verfahren Informationen vorliegen, die von Bedeutung für unsere Mitgliedsunternehmen, bitten wir um erneute Einbindung der IHK Koblenz als Vertreter der regionalen Wirtschaft.</p>	<p>Das schließt eine Planungssicherheit und eine Unternehmensentwicklung vor Ort nicht aus. Die Belange der umliegenden Unternehmen wurden entsprechend der Ergebnisse der Fachgutachten (u.a. Lärm, Staub, Geruch) im Verfahren berücksichtigt. Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

### III Abwägungsrelevante Stellungnahmen

#### A) Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

##### 1. Petent / Petentin, Schreiben vom 05.03.2019 (Seite 23)

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird bezogen auf die Anzahl der Geschosse, der Gebäudehöhe, dem Abstand zu den Grundstücksgrenzen und dem Erhalt des angesprochenen Grüngürtels nicht gefolgt. An der Planung wird unverändert festgehalten.

**Beschluss:**  einstimmig  mehrheitlich mit  
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung beschlossen  abgelehnt

##### 2. Petent / Petentin, Schreiben vom 11.03.2019 (Seite 24)

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird bezogen auf die vorhergehend geplante Ein- bis Zweifamilienbebauung, die Anzahl der Geschosse, der Gebäudehöhe und dem Abstand der geplanten überbaubaren Fläche zu den Grundstücksgrenzen nicht gefolgt. An der Planung wird unverändert festgehalten.

**Beschluss:**  einstimmig  mehrheitlich mit  
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung beschlossen  abgelehnt

##### 3. Petent / Petentin, Schreiben vom 28.06.2021 (Seite 25)

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird bezogen auf die Spielplatzfläche und der Schaffung einer Toilettenanlage nicht gefolgt. An der Planung wird unverändert festgehalten.

**Beschluss:**  einstimmig  mehrheitlich mit  
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung beschlossen  abgelehnt

##### 4. Petent / Petentin, Schreiben vom 12.08.2021 (Seite 26)

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird bezogen auf die Abstände der geplanten überbaubaren Fläche zu den Grundstücksgrenzen, der Höhe der geplanten baulichen Anlagen, die Anzahl der Vollgeschosse, der nachbarrechtlichen Belange, den Beschädigungen durch Erdbewegungen, der Reduzierung des Flächenverbrauchs, dem Hochwasserschutz, dem Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes und einer Umweltprüfung nicht gefolgt. An der Planung wird unverändert festgehalten.

**Beschluss:**  einstimmig  mehrheitlich mit  
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung beschlossen  abgelehnt

**5. Petent / Petentin, Schreiben vom 16.08.2021 (Seite 29)**

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird bezogen auf die vorgebrachten Bedenken zur Beeinträchtigung der Privatsphäre/ des persönlichen Rückzugsorts, der Störung der Einheitlichkeit des Siedlungsbildes, der zusätzlichen Belastung der Verkehrsinfrastruktur und dem Hochwasserschutz nicht gefolgt. An der Planung wird unverändert festgehalten.

**Beschluss:**  einstimmig  mehrheitlich mit  
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung  abgelehnt  
beschlossen

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

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p><b>Petent / Petentin, Schreiben vom 05.03.2019</b></p> <p>als Anwohner der Straßen Am Moselstausee und der Raentalshöhe in 56073 Koblenz erheben wir Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben in der Peter-Klößner-Str. ehemals Nutzviehmarktgelände. Entgegen den Plänen früherer Jahre dort Reihenhäuser bzw. Einfamilienhäuser zu bauen, liegt jetzt ein Plan vor mit mehreren dreigeschossigen Gebäuden zuzüglich Staffelgeschoss sowie viergeschossigen Häusern, und zwar direkt anschließend an die Grundstücke der Häuser der Raentalshöhe und des Grundstücks Am Moselstausee 3. Uns ist bewusst, dass dieser Grüngürtel des Raentals zumindest teilweise bebaut werden wird, um der Wohnraumknappheit der Stadt Koblenz entgegenzuwirken, allerdings stellt sich die Frage warum das Wohngebiet der o.a. Straßen in keiner Weise berücksichtigt wird. Warum reicht nicht eine zweigeschossige Wohnbauweise und warum nicht in angemessenem Abstand zu den Grundstücksgrenzen des o.a. Wohngebietes. Auch die Erhaltung dieses Grüngürtels wäre unseres Erachtens anzustreben.</p>	<p>Den vorgetragenen Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Umfeld des Plangebietes ist sowohl von zweigeschossiger als auch von mehr als dreigeschossiger Bebauung geprägt (Norden/Westen: zweigeschossig; Nordosten/Osten: mehr als dreigeschossig, vgl. hierzu auch die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 308, in dem zur Straße eine Bebauung mit vier Vollgeschossen festgesetzt wurde, die sich zur Mosel auf zwei Geschosse abstaffelt). Im hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Abstufung der geplanten Gebäude in Richtung Raentalshöhe, bei einer zulässigen Gebäudehöhe von max. 83,0 m ü. NHN bei max. 3 Vollgeschossen (geplantes westliches Baufenster). Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den Gebäudehöhen im Umfeld des Plangebietes, u.a. an den Bestandshöhen der Straße Raentalshöhe (First), die zwischen 80 m ü. NHN und 83,60m ü. NHN (Raentalshöhe Nr. 6) liegen. Aus städtebaulicher Sicht wird damit auf die bestehenden Strukturen im Umfeld des Plangebietes Rücksicht genommen. Von daher ist auch die Festsetzung der Baugrenze in einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze als vertretbar zu werten.</p> <p>Der sog. Grüngürtel stellt eine Entwicklung von Gehölzen und Pflanzen dar, die sich aufgrund der Brachlage in den letzten Jahren entsprechend vollzogen hat. Die Darstellungen sowohl des wirksamen als auch der Entwurf des in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplanes, sehen weiterhin eine bauliche Nutzung für das Plangebiet vor. Der Erhalt des sog. Grüngürtels entspricht daher nicht den gemeindlichen Planungszielen und würde der Schaffung von neuem, innenstadtnahem Wohnraum entgegenstehen. Im direkten Umfeld befindet sich ein großzügiger Grünzug entlang der Mosel, der u.a. zur Naherholung der Wohngebiete beiträgt.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden landespflegerische Festsetzungen getroffen, um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung des Plangebietes zu gewährleisten.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
2	<b>Petent / Petentin, Schreiben vom 11.03.2019</b>	Den vorgetragenen Anregungen wird nicht gefolgt.
	<p>wir sind Anwohner in der Raentalshöhe und direkt angrenzend an das geplante Bauvorhaben auf dem ehemaligen Nutzviehhofgelände. Im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung, gingen wir bisher von einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus. So war es ja wohl auch in der ursprünglichen Konzeption an der Nahtstelle vorgesehen.</p> <p>In Ihrem Schreiben vom 14.09.2017 [REDACTED] an [REDACTED] bestätigen Sie auch ausdrücklich eine mehrgeschossige Wohnbebauung als unzulässig. Umso erstaunter sind wir jetzt, dass in der Beschlussvorlage (BV/0073/2019) nunmehr über eine dreigeschossige Bauform mit Staffelgeschoss (von der Höhe her also 4 Geschosse) gesprochen wird.</p> <p>Aus unserer Sicht fügen sich die geplanten Gebäude nicht in die Eigenart der unmittelbar näheren Umgebung ein. Eine 2 1/2-geschossige Bauweise würde dem eher Rechnung tragen.</p> <p>Im Hinblick auf die Höhe und des Abstands zu den Grundstücksgrenzen, bitte ich um Prüfung, ob im vorliegenden Fall das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot eingehalten wird.</p>	<p>Der Petent / die Petentin bezieht sich auf eine vorherige Planung, die auf dem hier in Rede stehenden Teil des Nutzviehhofgeländes eine überwiegend zweigeschossige und teilweise dreigeschossige wohnbauliche Nutzung zum Ziel hatte. Dieser Planentwurf wurde jedoch nicht rechtsverbindlich. Die Neuaufnahme des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens führte dazu, dass auch unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum die städtebaulichen Planungsziele angepasst werden mussten.</p> <p>Das angeführte Schreiben bezieht sich auf die seinerzeitigen planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Mehrfamilienhausbebauung geschaffen werden.</p> <p>Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Baugrenzen geben den Bauherren vor, dass die Errichtung der baulichen Anlagen innerhalb der festgelegten Begrenzungen zu erfolgen hat. Zu den Grundstücken in der Raentalshöhe liegen die Baugrenzen in einem nach Bauordnungsrecht geregelter Mindestabstand von 3,0 m.</p> <p>Das Umfeld des Plangebietes ist sowohl von zweigeschossiger als auch von mehr als dreigeschossiger Bebauung geprägt (Norden/Westen: zweigeschossig; Nordosten/Osten: mehr als dreigeschossig, vgl. hierzu auch die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 308, in dem zur Straße eine Bebauung mit vier Vollgeschossen festgesetzt wurde, die sich zur Mosel auf zwei Geschosse abstaffelt). Im hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Abstufung der geplanten Gebäude in Richtung Raentalshöhe, bei einer zulässigen Gebäudehöhe von max. 83,0 m ü. NHN bei max. 3 Vollgeschossen (geplantes westliches Baufenster). Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den Gebäudehöhen im Umfeld des Plangebietes, u.a. an den Bestandshöhen der Straße Raentalshöhe (First), die zwischen 80 m ü. NHN und 83,60m ü. NHN (Raentalshöhe Nr. 6) liegen. Aus städtebaulicher Sicht wird damit auf die bestehenden Strukturen im Umfeld des Plangebietes Rücksicht genommen.</p> <p>Die Entwicklung der Geschossigkeiten resultiert auch aus der verstärkten</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum, der zukunftsorientiert nicht nur in bis zu zweigeschossigen Gebäuden nachgekommen werden kann.</p> <p>Im geltenden Bauordnungsrecht wird darauf verwiesen, dass einzuhaltende Abstandsflächen (wie beschrieben) zum Wohnfrieden beitragen und dass unter Berücksichtigung des Abstandes der Baugrenze zur Grundstücksgrenze, der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhen eine Verletzung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots nicht erkennbar ist.</p>
3	<p><b>Petent / Petentin, Schreiben vom 28.06.2021</b></p> <p>ich wohne seit 2008 an obiger Adresse und betrachte mit Sorge ihr Vorhaben angrenzend an den kleinen, „noch vorhandenen Grünstreifen“ einen Spielplatz anzulegen. Bereits heute ist dieses Gelände ein Hundeklo und ein willkommener Platz für Spaziergänger. Radfahrer, Jogger und Party- und Grillpassanten, die vom Moselufer aus gerne und oft die Hecken und Bäume sowie Sträucher für ihre Notdurft (groß und klein) nutzen (auf Fotos möchte ich in diesem Fall verzichten - Sie können sich das sicherlich auch ohne vorstellen). Ich habe diesen Missstand bereits mehrfach bei verschiedenen Ämtern der Stadt Koblenz vorgetragen; leider jedoch ohne Resonanz. Umweltschutz im Rahmen der Erhaltung von Pflanzen, Bäumen und Sträuchern ist dringlich angesagt. Wie sich ein gut frequentierter Spielplatz entwickeln kann und welche Nachteile dieser mit sich bringt, hat sich bekanntlich auf der Festung Ehrenbreitstein deutlich gezeigt. Hier konnte nachträglich Abhilfe geschaffen werden, indem ein Toilettenhaus errichtet wurde.</p> <p>Falls Sie an ihrem Plan festhalten, ist m. E. dringend dafür zu sorgen, dass die Nutzer der geplanten neuen Anlage und auch die oben aufgeführten Besucher in unserem Terrain eine ordentliche Toilette erhalten (kein DIXIKLO, da geht sowieso kaum jemand rein) und folglich die Umgebung sauber gehalten und die Natur geschützt werden kann.</p>	<p>Den vorgetragenen Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Planung dient der Schaffung von Baurechten und hat keinen Einfluss auf Bürgerinnen und Bürger, die sich nicht an geltende Vorschriften und Regelungen halten. Dennoch erfolgt ein entsprechender Hinweis an die zuständigen Fachstellen zu der beschriebenen Problematik.</p> <p>Unabhängig davon besteht die beschriebene Problematik möglicherweise an mehreren öffentlichen Grünflächen/ Spielplätzen in der Stadt Koblenz. Unter Berücksichtigung der Aufwendungen für Herstellung, Reinigung und Unterhalt solcher Toilettenanlagen kann daher nicht an jeglicher Grünanlage bzw. an jedem Spielplatz eine öffentliche Toilette vorgehalten werden.</p> <p>Im Übrigen ist in Hinblick auf den angesprochenen Spielplatz Ehrenbreitstein davon auszugehen, dass dieser eine deutlich höhere Frequentierung und einen weitaus größeren Einzugsbereich im Vergleich zu dem hier in Rede stehenden Spielplatz aufweist.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
4	<p><b>Petent / Petentin, Schreiben vom 12.08.2021</b></p> <p>Wir möchten hiermit zu der geplanten Bebauung des ehemaligen Nutzviehhof-Geländes im Stadtteil Raental wie folgt Stellung nehmen. Nach dem bestehenden aktuellen Entwurf ist eine Bebauung im gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand von 3 m möglich. Damit ist der soziale Bereich und Rückzugsbereich der Bewohner der angrenzenden Grundstücke in der Raentalshöhe extrem gestört.</p> <p>Angrenzend an unsere Grundstücke sollen mehrere gleichartige Wohnhäuser mit drei Stockwerken und jeweils einem weiteren sog. Staffelgeschoss gebaut werden, die damit den Eindruck und die Wirkung eines zusätzlichen Vollgeschosses vermitteln, also insgesamt viergeschossig sind. Sämtliche anliegenden Häuser der Straßen Raentalshöhe und Am Moselstausee sind ausnahmslos zweigeschossig, haben also nur die halbe Höhe.</p>	<p>Den vorgetragenen Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche, innerhalb derer die baulichen (Haupt-)Anlagen zu errichten sind. Zu den Grundstücksgrenzen in der Raentalshöhe liegen die Baugrenzen in einem Abstand von 3,0 m. Dieser Abstand entspricht dem Mindestabstand der offenen Bauweise nach geltendem Bauordnungsrecht. Hierdurch sollen die Anforderungen an ausreichend Belichtung und Sozialabstand sichergestellt werden. Die gemäß geltendem Bauordnungsrecht einzuhaltenen Abstandsflächen sollen damit (wie beschrieben) zum Wohnfrieden beitragen. Hieraus lässt sich jedoch nicht ableiten, dass jedwede Einsichtnahme in ein Grundstück (Rückzugsbereich) zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung führt.</p> <p>Da davon auszugehen ist, dass durch die entsprechende Festsetzung die Anforderungen hinsichtlich Belichtung und Sozialabstand gewahrt sind, wurde auf die Festsetzung eines größeren Abstands zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze zugunsten einer flexibleren baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke im Plangebiet verzichtet. Den Planungszielen zur Schaffung von bezahlbarem, innenstadtnahem Wohnraum soll Rechnung getragen werden. Der tatsächliche Abstand zwischen den Gebäuden Raentalshöhe und den geplanten Neubauten wird vrs. auch größer ausfallen als 3,0 m. Schließlich ist eine Orientierung der geplanten Baukörper zur nächstgelegenen Straße sinnvoller als zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen (z.B. wegen Kosten für Leitungen, Zuwegungen).</p> <p>Das Umfeld des Plangebietes ist sowohl von zweigeschossiger als auch von mehr als dreigeschossiger Bebauung geprägt (Norden/Westen: zweigeschossig; Nordosten/Osten: mehr als dreigeschossig, vgl. hierzu auch die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 308, in denen zur Straße eine viergeschossige Bebauung festgesetzt wurde, die sich zur Mosel auf zwei Geschosse abstaf-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die gesamte Siedlung ist im Übrigen von zweigeschossigen Häusern geprägt, was Ihnen ja auch hinlänglich bekannt ist. Das geplante Bauvorhaben auf dem ehemaligen Nutzviehhof fügt sich daher nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</p> <p>Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nach § 34 BauGB aber bekanntlich nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies ist ganz offensichtlich hier nicht der Fall, abgesehen davon, dass zudem eine Beeinträchtigung des Wohnfriedens und der Wohnruhe durch die entstehenden Einsichtsmöglichkeiten wegen der doppelt so hohen Bebauung zu befürchten ist. Auch dieser Gesichtspunkt des Nachbarnschutzes ist an den Vorgaben des § 34 BauGB zu messen.</p> <p>Zwischen dem Gelände des ehemaligen Nutzviehmarktes und den Grundstücken der Raentalshöhe ist ein Niveauunterschied von ca. 2 Metern. Wurde bedacht, dass durch die zu erwartenden Baumaßnahmen und Erdbewegungen der Abhang in Bewegung geraten könnte, und es dadurch zu Beschädigungen der bestehenden Häuser kommen kann?</p> <p>Zudem ist aus den Unterlagen zu ersehen, dass es sich bei dem Gelände Moselbogen um ein Hochwassergebiet handelt. Nach der schrecklichen</p>	<p>felt). Dies entspricht auch dem Gebietscharakter, der an dieser Stelle entwickelt werden soll. Im hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Abstufung der geplanten Gebäude in Richtung Raentalshöhe, bei einer zulässigen Gebäudehöhe von max. 83,0 m ü. NHN bei max. 3 Vollgeschosse (geplantes westliches Baufenster). Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den Gebäudehöhen im Umfeld des Plangebietes, u.a. an den Bestandshöhen der Straße Raentalshöhe (First), die zwischen 80 m ü. NHN und 83,60m ü. NHN (Raentalshöhe Nr. 6) liegen.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht wird damit auf die bestehenden Strukturen im Umfeld des Plangebietes Rücksicht genommen und unter Berücksichtigung der Einhaltung des Mindestabstandes von 3,0 m zur Grundstücksgrenze werden die getroffenen Festsetzungen als vertretbar anerkannt.</p> <p>Insgesamt ist gegenüber dem Status quo eine Veränderung zur geplanten Nutzung (hier Wohnbebauung) in Bezug auf die privaten Belange nachvollziehbar, jedoch überwiegen die städtebaulichen Ziele und das öffentliche Interesse an innenstadtnahem und bezahlbarem Wohnraum. In diesem Zusammenhang sind die öffentlichen Belange stärker zu gewichten als die privaten Belange - hier: Grundstücke gegen jedwede Einsichtnahme zu schützen. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.</p> <p>Zu berücksichtigen ist, dass eine verstärkte oder erstmalige Schaffung von Einsichtsmöglichkeiten nicht zu einer direkten Unzumutbarkeit oder Rücksichtslosigkeit gegenüber dem Nachbarn führt.</p> <p>Die Baumaßnahmen werden so ausgeführt, dass keine Beschädigungen angrenzender Häuser zu erwarten sind. Geplante Baumaßnahmen werden unter Berücksichtigung entsprechender Verordnungen, Richtlinien oder Normen umgesetzt und liegen in der Verantwortung der ausführenden Fachfirmen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Gebiet der Mosel. Im Rahmen</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Hochwasserflut im Ahrtal sollte man doch dringend davon absehen eine völlige Versiegelung des Bereiches Moselbogen vorzunehmen.</p> <p>Außerdem hat die Stadt Koblenz den Klimanotstand ausgerufen, deshalb nehmen wir in diesem Zusammenhang Bezug auf Ziffer 19 des beschlossenen 'Maßnahmenkatalogs', in dem zu lesen ist:  <b>„19. Reduzierung des Flächenverbrauchs durch neue Flächennutzungsplanung</b>  <i>Die Stadt Koblenz schreibt ihren Flächennutzungsplan fort und wird dabei den Flächenverbrauch reduzieren. Großflächige Baugebietsausweisungen, für Wohnbaugebiete, die bis heute nicht verwirklicht wurden, werden herausgenommen und geplante Siedlungsflächenarrondierungen einer Umweltprüfung, bei der auch die Belange des Klimaschutzes und des Klimawandels eine Rolle spielen, unterzogen. Die Ergebnisse werden im zu erstellenden Umweltbericht dargestellt. Insgesamt wird sich das geplante Maß des Flächenverbrauchs z. B. zugunsten des Erhalts von Kaltluftentstehungsgebieten deutlich reduzieren.“</i></p> <p>Eine somit nunmehr zwingend erforderliche Umweltprüfung ist bisher nicht erfolgt und offensichtlich sieht man ja auch davon ab. Leider wurden die Bedenken der Anwohner der Raentalshöhe bisher weder angehört noch die Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahmen der Vergangenheit kommentiert. Wir möchten Sie vor der Inanspruchnahme von Rechtsmitteln gegen die beabsichtigte Bebauung, woran uns zunächst nicht gelegen ist, eindringlich um eine Stellungnahme Ihrerseits bitten.</p>	<p>der Planung wurde die zuständige Fachbehörde SGD Nord beteiligt. Von Seiten der SGD wurden zum Bauvorhaben keine Bedenken geäußert, siehe nachfolgende Stellungnahmen: <i>„Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Mosel. Belange der Allgemeinen Wasserwirtschaft sind daher nicht betroffen, zudem liegt das Vorhaben auch nicht in einem besonders durch Sturzfluten nach Starkregen gefährdeten Bereich.“</i>; siehe hierzu die unter II B 10. aufgeführte Stellungnahme der SGD Nord. Es wird auf die allgemeinen Hinweise in den Textfestsetzungen verwiesen.</p> <p>Der Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans sieht künftig für das Plangebiet Wohnbauflächen vor, die auch den Zielen des Bebauungsplanes entsprechen. Innerhalb der Festsetzungen wurden Maßnahmen zum Klimaschutz getroffen, die auch von Seiten der SGD Nord - Obere Landesplanungsbehörde befürwortet werden.</p> <p>Grundsätzlich sind hierbei die Planungsziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt werden, zu berücksichtigen. Der Plan dient u.a. der Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen und der Innenentwicklung. Diese Innenentwicklungsmaßnahmen können dazu beitragen, auf eine neuerliche bzw. erstmalige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen am Ortsrand zu verzichten. Die vorliegende Planung entspricht daher einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Ferner ist anzumerken, dass eine Wiederaufnahme der Vorprägung (gewerbliche Nutzung) eine höhere Versiegelung bedeuten könnte, als die künftig zulässige Versiegelung in dem allgemeinen Wohngebiet.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss erfolgte für einen Bebauungsplan gem. § 13a BauGB. Sofern die Voraussetzungen zur Durchführung des sog. beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB vorliegen (wie hier der Fall), ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes nicht notwendig. Trotzdem wurden im Aufstellungsverfahren durch Vorlage des Klimagutachtens die Belange des Klimas ausreichend berücksichtigt und durch Festsetzungen von Dachbegrünung (Tz. 3.1) und Maßnahmen zum Klimaschutz in den Hinweisen (siehe unter</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		Hinweisen: Klimatische Planungsempfehlungen) entsprechende Vorkehrungen getroffen.
5	<p><b>Petent / Petentin, Schreiben vom 16.08.2021</b></p> <p>Klarzustellen ist, dass ich prinzipiell nicht gegen eine Wohnraumverdichtung bin. Aus ökologisch nachvollziehbaren Gründen bin ich klar für eine deutliche Reduktion des Grünflächenverbrauchs.                  Im Folgenden möchte ich lediglich darstellen, warum ich aus persönlichen Gründen wie im Sinne des öffentlichen Interesses das Projekt „Quartier am Raentaler Moselbogen“ in der vorgestellten Form für undurchführbar halte.</p> <p><b>1. Beeinträchtigung der Privatsphäre / des persönlichen Rückzugsorts</b></p> <p><b>Einwand</b>                  Die geplante Bebauung der unmittelbar an mein Grundstück grenzenden Freifläche hat Auswirkungen auf meine hiesige Wohn- und Lebensqualität.</p> <p><b>Begründung</b>                  Nach Einsicht in den Bauplanungsunterlagen am 22. 07. 2021 in der Stadtverwaltung Koblenz wurde erkenntlich, dass die Baukörper einen Abstand von drei Metern zu meinem Grundstück haben sollen. In Richtung meines Grundstücks werden Balkone errichtet.                  Festzustellen ist, dass der ursprüngliche Bebauungsplan zum Zeitpunkt des Erwerbs meines Anwesens lediglich eine zweistöckige Bebauung vorsah. Zum Zeitpunkt des Erwerbs war dies ein ausschlaggebender Punkt, der mich dazu bewogen hat, mich gegen ein ähnlich gelagertes Grundstück mit Haus zu entscheiden. Im Nachhinein wäre bei "Kenntnis des aktuellen Sachstandes meine Entscheidung anders ausgefallen. Eine Änderung des Bebauungsplans hat hinsichtlich der Anzahl der Stockwerke folge Auswirkungen auf meine Privatsphäre:</p>	<p>Den vorgetragenen Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Petent / die Petentin bezieht sich auf eine vorherige Planung, die auf dem hier in Rede stehenden Teil des Nutzviehhofgeländes eine überwiegend zweigeschossige und teilweise dreigeschossige wohnbauliche Nutzung zum Ziel hatte. Dieser Planentwurf wurde jedoch nicht rechtsverbindlich.                  Die Neuaufnahme des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens führte dazu, dass auch unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum die städtebaulichen Planungsziele angepasst werden mussten. Die Änderungen resultieren nun u.a. aus einer zusätzlichen Nachfrage nach (Miet-)Wohnungsbau innerhalb der Stadt Koblenz.                  Der Rat der Stadt Koblenz hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 73 Teil A „Bereich Nutzviehhof und an der Peter-Klößner-Straße“ beschlossen und den Aufstellungsbeschluss für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Raentaler Moselbogen“ mit den neuen bzw. geänderten Planungszielen gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte öffentlich in der Rhein-Zeitung.                  Die seinerzeitige Planung (Stand Bebauungsplanentwurf für den Entwurfs- und Offenlageschluss am 07.05.2013 im damaligen Fachbereichsausschuss IV) sah im nordwestlichen Bereich des Plangebiets bereits ähnliche Dimension hinsichtlich Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen vor. Daher</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>1. Die Anzahl der Nachbarn auf dem zu bebauenden Grundstück erhöht sich dramatisch.</p> <p>2. Der Einsichtswinkel der jeweils obersten Stockwerke ändert sich bezogen auf die unterschiedliche maximale Bebauungshöhe unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Höhenniveaus bei einem Abstand von wie geplant 3 Meter zu meiner Terrasse der Einsichtswinkel von ca. 60° auf etwa 25°. Somit werden nicht nur größere Teile der Terrasse und des Balkons sowie der anschließenden Zimmer besser einsehbar, sondern auch insbesondere auf der Terrasse möglicherweise nicht erwünschte intime Einblicke auf die Nutzer der Terrasse gewährt. Ein auf den ursprünglichen Bebauungsplan abgeschirmter Sichtschutz der Terrasse verliert so seinen ursprünglichen Zweck. Desgleichen gilt für die Planung der abgrenzenden Umzäunung.</p> <p>3. Zu befürchten ist eine erdrückende Wirkung aufgrund der Anzahl und der Höhe der Baukörper.</p> <p>Auch aufgrund der Änderungen der Umgebungsbedingungen ist zu befürchten, dass sich dies negativ auf eine mögliche Veräußerung auswirken wird. Das heißt, dass ich neben zusätzlichen Kosten noch eine Wertminderung in Kauf nehmen müsste. Die Umbauten an der Grundstücksgrenze zum zu bebauenden Grundstück hin wurden erst im April 2016 für etwa 35. 000 € erneuert.                      Erläuterungen zum Stellenwert des persönlichen Rückzugorts auch unter Punkt 3.</p> <p><b>2. Störung der Einheitlichkeit des Siedlungsbilds</b>  <b>Einwand:</b>                      Der Baukörper überragt wesentlich die Höhe der Bestandsbauten.</p>	<p>bestehen in diesem Teilbereich keine erheblichen Unterschiede zwischen aktueller und älterer Planung.</p> <p>Es wird u.a. auf die vorausgehenden und nachfolgenden Ausführungen in der Würdigung hinsichtlich Abstand Baugrenze zur Grundstücksgrenze, zulässige Höhen und Geschossigkeit verwiesen. Zusätzlich führt eine verstärkte oder erstmalige Schaffung von Einsichtsmöglichkeiten nicht zu einer direkten Unzumutbarkeit oder Rücksichtslosigkeit gegenüber dem Nachbarn.</p> <p>Im hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Abstufung der geplanten Gebäude in Richtung Raentalshöhe, bei einer zulässigen Gebäudehöhe von max. 83,0 m ü. NHN bei max. 3 Vollgeschosse (westliches Baufenster). Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den Gebäudehöhen im Umfeld des Plangebietes, u.a. an den Bestandshöhen der Straße Raentalshöhe (First), die zwischen 80 m ü. NHN und 83,60m ü. NHN (Raentalshöhe Nr. 6) liegen.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht wird damit auf die bestehenden Strukturen im Umfeld des Plangebietes Rücksicht genommen und unter Berücksichtigung der Einhaltung des Mindestabstandes von 3,0 m zur Grundstücksgrenze werden die getroffenen Festsetzungen als vertretbar anerkannt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Begründung:</b>                      Die geplante Höhe der Baukörper (drei Stockwerke plus Staffelgeschoss) überragt die Höhe der Bestandsbauten und passt sich nicht dem optischen Erscheinungsbild der vorhandenen Baulichkeiten an. Der bisherige Siedlungscharakter wird dadurch zerstört. Die angrenzenden Altbauten sind alles zweigeschossige Zweifamilienhäuser.                      Der ursprüngliche Bebauungsplan sah deshalb ebenso eine maximal zweigeschossige Bebauung vor. Eine plötzliche Änderung ohne weitere Begründung oder Abwägung der sich daraus ergebenden Konsequenzen oder gar eine öffentliche Diskussion darüber fanden nicht statt.</p> <p><b>3. Zusätzliche Belastung der Verkehrsinfrastruktur</b></p> <p><b>Einwände:</b>                      Durch die Zunahme der Besiedlungsdichte nimmt der Anwohnerverkehr einschließlich deren Besucher dramatisch zu. Durch den benachbarten Neubau der Debeka-Zentrale wird es zu einer weiteren Belastung der bereits ausgereizten Verkehrsinfrastruktur kommen.</p> <p><b>Begründung</b>                      A. Status quo                      Die betroffenen Anwohner des Moselstausees leiden bereits seit Jahren von der Zunahme des Besucherverkehrs. Gerade in den Sommermonaten ist das Wohngebiet durch direkte Lage zur Mosel zu einem beliebten Freizeitgebiet geworden. Die zusätzlichen Belastungen ergeben sich aus der zunehmenden unzureichenden Entsorgung von Müll jeglicher Art über die Auslastungsgrenzen der Entsorgungsvorrichtungen und damit verbunden einer zunehmenden Ungezieferproblematik (Insekten, Nagetiere).</p>	<p>Das Umfeld des Plangebietes ist sowohl von zweigeschossiger als auch von mehr als dreigeschossiger Bebauung geprägt (Norden/Westen: zweigeschossig; Nordosten/Osten: mehr als dreigeschossig, vgl. hierzu auch die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 308, in denen zur Straße eine viergeschossige Bebauung festgesetzt wurde, die sich zur Mosel auf zwei Geschosse abstafftelt). Vergleiche auch die zuvor genannten Ausführungen zu den Gebäudehöhen im Umfeld des Plangebietes, u.a. die Bestandshöhen der Straße Raentalshöhe (First), die zwischen 80 m ü. NHN und 83,60m ü. NHN (Raentalshöhe Nr. 6) liegen.</p> <p>Das zusätzliche Verkehrsaufkommen innerhalb des Geltungsbereiches wird über die Peter-Klößner-Straße gelenkt, sodass durch den geplanten Wohnungsbau keine Beeinträchtigungen durch Verkehrsaufkommen auf die Bewohner der Raentalshöhe zu erwarten ist. Die Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz wird dahingehend sicherstellen, dass die notwendigen Pkw-Stellplätze auch für die Bewohner der geplanten Wohngebäude in ausreichender Anzahl herzustellen sind.</p> <p>Die Planung wurde unter Beteiligung der zuständigen Fachstellen (Verkehrsplanung und Tiefbauamt) erstellt. Von dortiger Seite wurden keine Bedenken im Hinblick auf eine etwaig eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Verkehrswege/-infrastruktur vorgebracht.</p> <p>Die grundsätzlichen Planungsziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt werden, dienen der Wohnraumschaffung und nicht sonstigen Zwecken (u.a. touristischen/ rein freizeithlichen Zwecken), die eine erhebliche Zunahme von Besucherverkehren erwarten ließen bzw. nach sich ziehen würden. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebiets auch die nahe gelegenen Grünanlagen entlang der Mosel nutzen werden und somit zu einer weiteren Frequentierung beitra-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Hier besteht im Sinne des Bevölkerungsschutzes bereits jetzt ein ernstzunehmendes Hygieneproblem. Ausscheidungen von Nagetieren können zu Nierenversagen und Tod im Rahmen einer Hantavireninfektion führen. Laut Robert-Koch-Institut sind in Deutschland vornehmlich südlich und westliche Regionen von diesem Virus betroffen. Das Virus wird als Aerosol über Stäube aus Ausscheidungen der Tiere über die Atemwege aufgenommen (RKI).</p> <p>Aufgrund der Besucherfrequenz ärgern sich alle Anlieger bereits regelmäßig über zugeparkte Einfahrten und vom Moselufer ausgehenden Lärm bis in die Nacht hinein.</p> <p>B. Zusätzliches Verkehrsaufkommen                      Angedacht ist in der Siedlung ein autoarmes Konzept mit Unterstützung der EVM auch ein Pilotprojekt zur Elektromobilität zu realisieren. Ich möchte hier zu bedenken geben, dass das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur in einer Studie zur Verkehrsverflechtungsprognose 2030 mit einer Zunahme der durchschnittlichen PKW-Dichte um 10% im Vergleich 2010 rechnet (BMVI). Grund hierfür ist eine Bestandszunahme bei Personengruppen, die noch unterdurchschnittlich motorisiert sind (ältere Personen, Frauen; und Zuwanderer), sondern auf eine zunehmende Zweitwagenausstattung. Bedingt ist dies durch ein Wachstum der Verkehrsleistung mit längerer Fahrtweite.</p> <p>Die derzeitigen und geplanten Möglichkeiten des öffentlichen Personenverkehrs reichen nicht aus, dies zu kompensieren. Auch hat sich während der laufenden Pandemie gezeigt, dass hier vermehrt Wert auf den Individualverkehr gelegt wird. Zum einen ist also zu bezweifeln, dass der breitflächig angewandte PKW-Stellplatzschlüssel von einem PKW je Wohneinheit zumindest kurz oder mittelfristig zeitgemäß ist noch, dass durch nicht. Etablierte Verkehrskonzepte mit einer Entlastung zu rechnen ist.</p>	<p>gen. Die nebenstehend angesprochenen Probleme (u.a. Hygiene und „Ungeziefer“) werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht ausgelöst und sind daher an dieser Stelle nicht zu begründen.</p> <p>Ebenso soll hier Baurecht geschaffen werden. Die Planung hat keinen Einfluss auf Bürger, die sich nicht an geltende Regelung (Bsp.: Zuparken von Einfahrten, Müllentsorgung etc.) halten.</p> <p>Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden unter den Maßgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Studien zur Anforderung an die Elektromobilität und deren gewünschten Reichweite bestätigen, dass die Absicherung aller Eventualitäten mit einer Durchdringung in absehbarer Zukunft nicht zu rechnen ist. Ein Ersatzkonzept bei einem Fehlschlag des Pilotprojekts / gesamten Verkehrskonzepts wurde im mir vorliegenden Bauvorhaben nicht erwähnt. '</p> <p><b>4. Hochwasserschutz</b>  <b>Einwand</b>                  Die Versiegelung der Flächen und durch die Rodung des Baugeländes erhöht sich das Risiko der Überschwemmung für die benachbarten Gebiete.</p> <p><b>Begründung</b>                  Das Gelände des ehemaligen Nutzviehhofs ist als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Gemäß 577 WHG gelten diese Flächen als Rückhalteflächen im Hochwasserfall. Diese Flächen dürfen nicht ohne Ausgleichsmaßnahmen entfallen.</p> <p>Nach Einsicht der Aktenlage gibt es kein Gutachten zur Abschätzung der Auswirkungen auf den Hochwasserschutz nach Versiegelung der Flächen. Aus klimatischen Gründen wurde bereits eine Belassung der Begrünung von mindestens 40% des Baugrundstücks gefördert und zugleich bemängelt, dass (kaltklimatische) Ausgleichsflächen wie Parks in der Gegend fehlen würden. Die Ausgleichsfläche nach Rodung des Bereichs trägt lediglich der Begrünung, nicht aber der Schutzwirkung gegen Hochwasser. Durch Abholzung wurde bereits Schaden angerichtet. Die hydrologische Qualität des Bodens trägt in einem begrenzten Rahmen -solange die Aufnahmekapazität des Bodens noch nicht erschöpft ist als ein Baustein nachgewiesenermaßen zum Hochwasserschutz bei (LWF).</p> <p>Ich befürchte als direkter Anlieger unmittelbar einem höheren Hochwasserrisiko ausgesetzt zu werden. Das wird sich zusätzlich direkt mittel- oder langfristig in der Elementarschädenversicherungsprämie widerspiegeln.</p>	<p>Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass hier kein Pilotprojekt in Bezug auf eine äußerst geringe Anzahl an Stellplätzen vorgesehen ist.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und entspricht den Zielsetzungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Ferner ist anzumerken, dass eine Wiederaufnahme der Vorprägung (gewerbliche Nutzung) eine höhere Versiegelung bedeuten könnte, als die künftig zulässige Versiegelung in einem allgemeinen Wohngebiet. Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Gebiet der Mosel. Im Rahmen der Planung wurde die zuständige Fachbehörde SGD Nord beteiligt. Von Seiten der SGD wurden zum Bauvorhaben keine Bedenken geäußert, siehe nachfolgende Stellungnahmen: <i>„Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Mosel. Belange der Allgemeinen Wasserwirtschaft sind daher nicht betroffen, zudem liegt das Vorhaben auch nicht in einem besonders durch Sturzfluten nach Starkregen gefährdeten Bereich.“</i>, siehe hierzu die unter II B 10. aufgeführte Stellungnahme der SGD Nord.</p> <p>Die Planung wurde seitens der zuständigen Fachstellen überprüft. Es wurden keine Anregungen vorgetragen, dass hier Regelungen des WHG nicht berücksichtigt und Belange des Hochwasserschutzes nicht hinreichend berücksichtigt wurden.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Nach Akteneinsicht wurden gemäß § 9 Abs 1 BauGB meines Erachtens Punkt 16. d) und § 31a Abs. 1 WHG hier nicht ausreichend berücksichtigt. Zudem besteht hier der Verdacht, dass auf dem Baugrundstück, das als Überschwemmungsgebiet deklariert wurde, eine Zunahme der Bodenerosion auf dem Gebiet zu erwarten ist. Das würde §31b Abs. 2 WHG widersprechen. In solchen Überschwemmungsgebieten ist ein Erosionsschutz einzuhalten.</p> <p>Die Notwendigkeit der Vorhaltung von sogenannten Resilizienflächen gegen elementare Wasserschäden wie Hochwasser oder Starkregen insbesondere bei Erschöpfung des vorgesehenen Drainagesystems ist aktueller Stand der Wissenschaft und somit durch zahlreiche Studien belegt. (Jakcema-Caprario, 2019).</p> <p>In einem ähnlich gelagerten Fall hatte die Gemeinde Traunstein im Stadtrat ihre Entscheidung aufgrund der geschilderten Probleme revidiert und ein Bauprojekt zu Gunsten des Hochwasserschutzes abgewiesen. (Traunsteiner Tagblatt, 2021) Diverse lokale Medien sowie der Bayerische Rundfunk berichteten darüber.</p> <p>Festzustellen ist, dass ein dediziertes Hochwassergutachten fehlt und lediglich beiläufig die Drainage des betroffenen Gebiets bei moderatem Hochwasser die Anforderung an die Fundamentbeschaffenheit erwähnt werden.</p> <p>Zudem beziehen sich die vorliegenden Gutachten zu Hochwasser und Klima (erstellt durch Fa. Lohmeyer) auf weniger geplante Baukörper als im ausgeschriebenen Bebauungsplan.</p> <p>Laut Gutachten sind die geforderten Grünflächen in der Bebauung eine Mindestforderung; Zu beachten ist, dass dies in manchen Stellungnahmen als Maximalanteil angenommen wird. Eine Abweichung nach unten muss unbedingt vermieden werden.</p> <p>Im Sinne des Katastrophenschutzes muss im Falle eines Hochwasserereignisses auf die zusätzlich zu evakuierende Anzahl an Menschen hingewiesen werden.</p>	<p>Das Klimagutachten bezieht sich in seiner Herleitung der getroffenen Maßnahmen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hier wurde das Konzept der Koblenzer Wohnbau ggf. beispielhaft herangezogen, maßgebend sind jedoch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. In den textlichen Festsetzungen werden entsprechende Regelungen für eine qualitativ hochwertige Begrünung u.a. in Form von Dachbegrünung und Begrünung der Versickerungsmulden aufgenommen.</p>

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

**1. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Schreiben vom 19.08.2021 (Seite 36)**

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:** Der Stellungnahme wird bezogen auf die Festsetzung einer Leitungstrasse in der öffentlichen Grünfläche, einer Aufnahme von Schutzstreifen sowie der zeichnerischen Festsetzung einer Versorgungsfläche „Elektrizität“ nicht gefolgt. Der Stellung wird dahingehend gefolgt, einen allgemeinen Hinweis in Bezug auf den Schutz der Ver- und Entsorgungsleitungen aufzunehmen.

**Beschluss:**  einstimmig  mehrheitlich mit  
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung  
beschlossen

abgelehnt

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

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Energienetze Mittelrhein GmbH &amp; Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Schreiben vom 19.08.2021</b></p>	<p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.</p>
	<p>Die nachfolgende Stellungnahme ergeht sowohl für die Netzanlagen der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH (VWM), für die die Energieversorgung Mittelrhein AG die Betriebsführung übernimmt, sowie für die Netzanlagen unseres Unternehmens. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Netzanlagen der VWM und unseres Unternehmens. Hierbei handelt es sich um Gas-, Wasser und Stromverteilnetzanlagen. Die Lage der Leitungen können Sie dem beigefügten Auszug aus unserer Netzdokumentation entnehmen.</p> <p>Im Rahmen einer Vorabstimmung zum Bebauungsplan Nr. 73 haben wir mit der Stellungnahme vom 04.02.2021 unsere Anregungen vorgebracht. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches melden wir Bedenken an.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Gas-Verteilnetzleitung, ein Niederspannungskabel und eine Wasserversorgungsleitung innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Wir regen an, im Verlauf der Erdgas-Leitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 3 m Breite, beiderseits der Leitungsachse 1,5 m und des Niederspannungskabels ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 1 m Breite, beiderseits der Leitungsachse 0,5 m - zu unseren Gunsten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan fest zu setzen.</p> <p>Zudem regen wir an, dass im Verlauf der Wasserversorgungsleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 4 m Breite, beiderseits der Leitungsachse 2 m - zu Gunsten der VWM (Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH) festgesetzt wird.</p> <p>Die Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes muss jederzeit zugänglich sein und darf weder überbaut noch bepflanzt werden.</p>	<p>Die Leitungstrasse ist durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche ausreichend gesichert, daher bedarf es keinen weiteren Schutzstreifens oder dergleichen.</p> <p>Der Anregung die Lage der Versorgungsleitungen einschließlich der Schutzstreifen in die Bebauungsplanzeichnung aufzunehmen, sollte nicht gefolgt werden. Wie bereits dargestellt ist die Leitungstrasse durch die festgesetzten öffentlichen Flächen planungsrechtlich ausreichend abgesichert. Auf der Grünfläche stehen bereits Bäume. Von daher besteht kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf Änderungen von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in dem Bereich vorzunehmen.</p> <p>Der Anregung sollte dahingehend gefolgt werden einen rein redaktionellen Hinweis in Bezug auf vorhandenen Leitungen in die Textfestsetzungen aufzunehmen.</p> <p><b>Vorschlag Hinweis Textfestsetzungen:</b>  <i>Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen - insbesondere Leitungen der Energienetze Mittelrhein GmbH &amp;</i></p>

<p>Des Weiteren möchten wir Sie bitten innerhalb der „Privaten Verkehrsflächen“ unter Punkt 5 der Textlichen Festsetzungen entsprechend der Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu erweitern.</p> <p>Zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird die Errichtung einer Transformatorstation und der Aufbau eines Stromversorgungsnetzes erforderlich. Wir bitten um Festsetzung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" in den Abmessungen 5 m x 5 m an der im beigefügten Plan gekennzeichneten Stelle. Das Grundstück sollte angrenzend an die "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" liegen und muss jederzeit zugänglich sein.</p> <p>Hinsichtlich der erdgasseitigen Versorgung der geplanten Bebauung ist eine Erschließung durch Erweiterung unseres Bestandsnetzes grundsätzlich möglich. Ob und in welcher Dimension die Netzerweiterung durchgeführt wird, muss zu einem späteren Zeitpunkt anhand konkreter Bedarfe und wirtschaftlicher Gesichtspunkte entschieden werden.</p> <p>Dem Bauherrn/dem Investor wird empfohlen, sich in dieser Angelegenheit frühzeitig mit uns in Verbindung zu setzen. Wir bitten Sie unsere Anregungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Für weitere Abstimmung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sollten unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vorzubringen.</p>	<p><i>Co. KG- durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher mit dem zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.</i></p> <p>Von dieser Anregung wird abgesehen, da keine Notwendigkeit besteht Leitungsrechte in einem Privatgrundstück dahingehend zu sichern, wenn dieses als Baugrundstück betrachtet werden kann und dass auch nur einen Anschluss - vergleichbar eines Hausanschlusses benötigt. Hier wird der Vorhabenträger auf seinem Privatgrundstück in eigener Verantwortung prüfen, wie die benötigten Netzanlagen angeschlossen werden sollen und können.</p> <p>Aufgrund der im Februar durchgeführten Vorabstimmung mit den Versorgungsträgern wurde die Tz 6.1 dahingehend getroffen, dass die Lage einer Versorgungsfläche je nach geplanter Umsetzung des Bauvorhabens flexibel gewählt werden kann. Zusätzlich befindet sich die vorgeschlagene Fläche der ENM im Zufahrtbereich der Hochgarage, sodass von der Lage auch aus verkehrstechnischer und städtebaulicher Sicht abgesehen werden sollte.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
---	--