STADTLANDBAHN - Heerstraße 177 - 56154 Boppard

Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 65a
„Quartiersentwicklung Rauental/Goldgrube, Bahnhaltepunkt Verwaltungszentrum II, „Teilbereich Nord“

Begründung

Bearbeitet im Auftrag der ALDI GmbH & Co KG, Montabaur

Stand: Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 2
2. Lage und Größe des Plangebietes 4
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs 4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 5
3.1 Landesentwicklungsprogramm/Regionaler Raumordnungsplan 5
3.2 Bauleitplanung 6
3.2.1 Flächennutzungsplanung 6
3.2.2 Benachbarte Bebauungspläne 7
3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 8
4. Städtebauliches Konzept 13
4.1 Ziele des Bebauungsplans 13
4.2 Art der baulichen Nutzung 14
4.3 Maß der baulichen Nutzung 15
4.4 Dachneigung/Dachform 16
4.5 Entwässerung 16
4.6 Immissionsschutzmaßnahmen 16
4.7 Naturschutz und Artenschutz 20
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung 21

Grundlagen

1. Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH &Co KG: Umweltrechtlicher Bericht zum Projekt „Neubau Wohnbebauung Teilfläche 7a und 7b Koblenz-Moselweiß und Umweltrechtlicher Bericht zum Projekt „Neubau Drogeriemarkt Teilfläche 7a Koblenz-Moselweiß, Limburg, 13.07.2016.
2. SWECO GmbH: Bebauungsplan Nr. 65a – Fachbeitrag Artenschutz zum Teilbereich Nord; Koblenz, 29.07.2016.
3. SWECO GmbH: Landespflegerische Ausführungsplanung zum Teilbereich Nord, Koblenz, 09.05.2017.
4. GMA -Stellungnahme „ Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65a Teilbereich Nord / Rauental zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes an der Moselweißer Straße“, Köln, 27.11.2018
5. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Bebauungsplan 65 a, Koblenz Moselweiß - Untersuchung im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens des Stadtplanungsamtes Koblenz, 18.02.2019.

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Koblenz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65a „Quartiersentwicklung Rauental, Bahnhaltepunkt Verwaltungszentrum II“ beschlossen. Mittlerweile hat der Bebauungsplan die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Unterrichtung der Behörden, sowie eine 1. Offenlage durchlaufen.

Aufgrund der Stellungnahme der SGD Nord bezüglich der Oberflächenwasserbewirtschaftung, der Schmutzwasserbeseitigung sowie der Verträglichkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz war eine erneute Offenlage der Planung durchzuführen.

Des Weiteren haben sich durch die Anregung der SGD Nord, dass die DIN 4109-1, Ausgabe 2018 bei der Abwägung zu berücksichtigen sei, neue Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben. Dies hatte Auswirkungen auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche.

Da große Teile des Plangebiets sich noch in Bahnbesitz befinden, wird derjenige Teil, der bereits durch die Fa. Aldi erworben wurde, als „Teilbereich Nord“ abgetrennt und separat zur Rechtskraft geführt. Das Bebauungsplanverfahren im „Teillbereich Süd“ soll weiterverfolgt werden, sobald die Flächen von der Bahn erworben und vom Bahnverkehr freigestellt sind.

Der Geltungsbereich des „Teilbereichs Nord“ umfasst die Teile eines brachliegenden Eisenbahngeländes, welche sich im Eigentum der ALDI GmbH & Co. KG Montabaur befinden. Die Flächen sind von Bahnbetriebszwecken freigestellt, bzw. die Entwidmung gilt als erfolgt.

Im Stadtteil Rauental liegen im Gebiet westlich der Behringstraße zwischen den Gleisen der Moselstrecke und der Moselweißer Straße Betriebsflächen des ehemaligen Moselgüterbahnhofs in erheblichem Umfang brach. Nördlich angrenzend an diese Flächen haben sich an der Moselweißer Straße in den vergangenen Jahren verschiedene Nutzungen angesiedelt. Neben einer Seniorenresidenz sind dies insbesondere ein Discounter und ein Verbrauchermarkt. Diese sind Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Rauental, gemäß dem städtischen Einzelhandelskonzept (vgl. Kap. 3.3) der sich entlang der Moselweißer Straße bis zum Saarplatz erstreckt (siehe Abbildung 5).

Der südlich der Bahntrasse angrenzende Stadtteil ‚Goldgrube‘ wird durch wohnbauliche Nutzungen geprägt. Darüber hinaus beherbergt der Stadtteil drei Schulen, das Landesamt für Mess- und Eichwesen sowie den Hauptfriedhof der Stadt Koblenz. Bezüglich der Nahversorgung der Anwohner bestehen räumliche Versorgungslücken. Laut dem Einzelhandelskon-

zept ist dort lediglich ein rudimentäres Angebot der Nahversorgung vorhanden (Bäcker, Getränke, Kioske, Tankstellenshop, Apotheke), ausschließlich kleinteiliger Geschäftsbesatz. Der Nahversorgungsbedarf der im Stadtteil Goldgrube ansässigen Bevölkerung wird daher vor allem im Nahversorgungszentrum Rauental gedeckt. Aus diesem Grund soll die Vernetzung der beiden Stadtteile durch eine Brückenverbindung über die trennende Bahntrasse hinweg gestärkt werden. Diese ist jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens, sondern des eingangs erwähnten „Teilbereichs Süd“, der in einem getrennten Verfahren weiterverfolgt wird.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets „Teilbereich Nord“ (Quelle: LANIS rlp)

Im Rahmen des Bebauungsplan „Teilbereich Nord“ ist ein Urbanes Gebiet (MU) geplant, dass neben einem Drogeriemarkt auch Wohnnutzungen, Handwerksbetriebe, Einzelhandel, Geschäfte und Büronutzungen, Hotels, Gaststätten etc.) ermöglicht.

Durch die Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Mit der Ausweisung eines MU im Anschluss an das Nahversorgungszentrum Rauental an der Moselweißer Straße kann die Versorgungssituation der Anwohner mit Gü-

tern des täglichen Bedarfs durch die Ansiedlung eines weiteren Fachmarkts weiter verbessert werden. Darüber hinaus kann in innerstädtischer Lage ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort geschaffen werden.

- Durch eine spätere Brückenverbindung für Radfahrer und Fußgänger über den bestehenden Gleisbereich zwischen den Stadtteilen ‚Goldgrube' und ‚Rauental' soll die Vernetzung der Stadtteile gestärkt und die Versorgungssituation der Anwohner des Stadtteils Goldgrube verbessert werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, denn es geht um die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung im Innenbereich. Das Plangebiet liegt innerhalb eines zusammenhängend bebauten Teils der Stadt Koblenz. Die zur Bebauung anstehende Fläche gehört diesem Zusammenhang an. Die Maßstäblichkeit und die Einbindung in eine organische Siedlungsstruktur wird durch die Bebauung an der Behring-Straße östlich des Plangebiets, durch die Märkte an der Moselweißer Straße nördlich des Plangebiets sowie durch die Baukörper an der Koblenzer Straße westlich des Plangebiets bestimmt.

Obwohl eine Eingriffsbilanzierung und ein Umweltbericht nicht erforderlich sind, werden diese auf freiwilliger Basis erstellt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,94 ha auf.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Koblenz, Flur 4:

66/105-110, 11/18 (teilweise).

Es existiert eine grundbuchrechtliche Regelung, dass der geplante Drogeriemarkt im MU 1 (Flurstück 66/110) über die Grundstücke 66/97 und 66/98 von Aldi und Rewe erschlossen werden kann.

Das MU 2 wird über die die Behringstraße erschlossen.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsprogramm/Regionaler Raumordnungsplan

Entsprechend den Aussagen des Landesentwicklungsprogramms IV (2008) und des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (2017) liegt die Stadt Koblenz in einem hoch verdichtetem Raum und ist als Oberzentrum ausgewiesen.

Der RROP erhält für die Stadt Koblenz folgende Vorgaben:

- Oberzentrum,
- Festigung der polyzentrischen Struktur,
- weiterer Ausbau der oberzentralen Funktionen,
- bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung wird das Thema der Innenentwicklung zunehmend bedeutsam. Im vorgesehenen Plangebiet bieten sich hierfür geeignete Potenziale, wie die gegenständliche Bauleitplanung belegt.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplanung

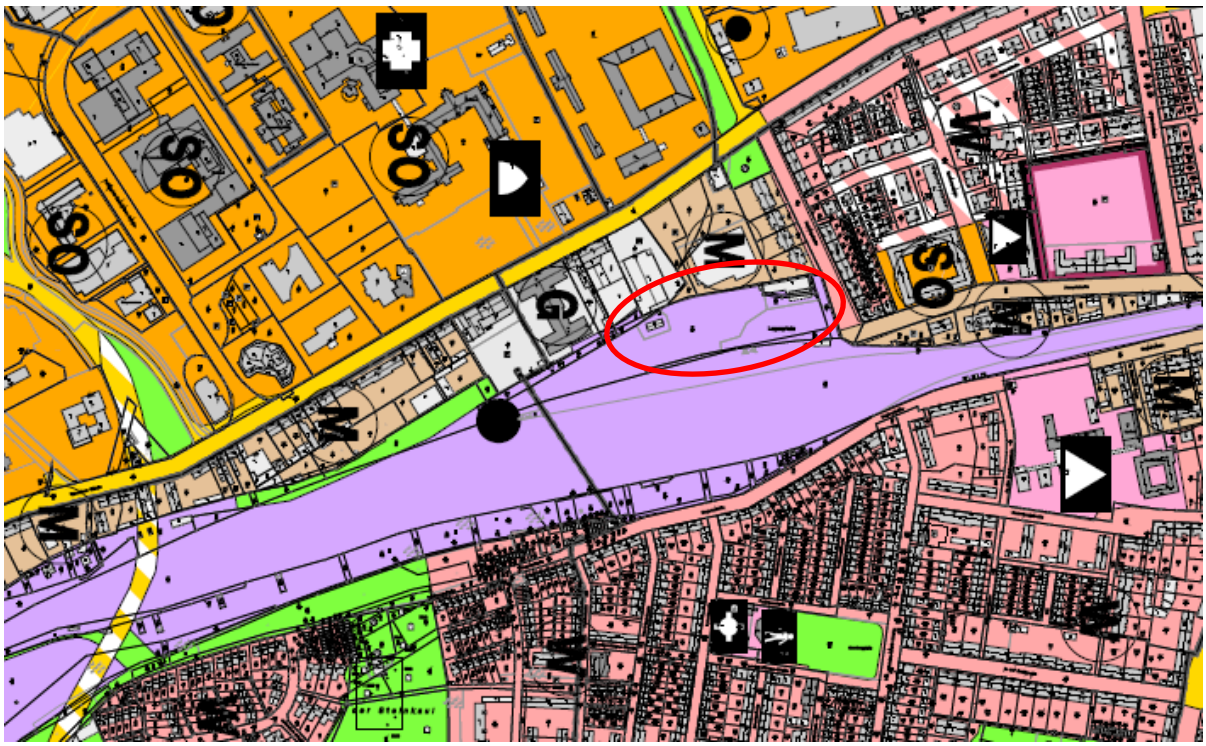


Abbildung 2: Auszug aus dem FNP der Stadt Koblenz

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz weist für den Stadtteil Rauental gemischte Bauflächen (Mischgebiet, Gewerbe, Wohnen) und nördlich der Moselweißer Straße überwiegend Sondergebiete aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zum Großteil innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Schienenverkehr.



Abbildung 3: Lageplan Teilbereich Nord

Der Teilbereich Nord grenzt im Norden an ein Misch- und Gewerbegebiet und im Westen an ein Wohngebiet an (vgl. Abbildung 2).

Die Flächen des Urbanen Gebiets sind gänzlich von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

3.2.2 Benachbarte Bebauungspläne

Nördlich der Moselweißer Straße existiert der Bebauungsplan Nr. 58 mit dem Baugebiet „Verwaltungszentrum II“ und östlich der Bebauungsplan Nr. 191 „Bereich zwischen Moselweißer Straße / Behringstraße/ DB-Gelände und Yorckstraße“.

Im Bebauungsplan Nr. 58 sind Sondergebietsflächen, Klinikflächen und Mischgebietsflächen festgesetzt. Die Koblenzer Straße stellt die südliche Grenze dieses Bebauungsplans dar, nur eine kleinere Mischgebietsfläche erstreckt sich südlich über die Koblenzer Straße hinaus. Bei dem zwischenliegenden Bereich mit Verbrauchermärkten, Seniorenresidenz und Hotel handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. In einem solchen Bereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Voraussetzungen des § 34 BauGB entspricht.

Bei dem östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 191 „Bereich zwischen Moselweißer Straße / Behringstraße / DB-Gelände und Yorkstraße“ wurden Allgemeine Wohngebiete, Mischgebietsflächen und ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt, wobei die Wohnbauflächen überwiegen (siehe Abbildung 4). Östlich der Behringstraße wurde ein allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und IV zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Bezüglich der zulässigen Höhe fügt sich das geplante Vorhaben im MU 2 also gut in das Umfeld ein.

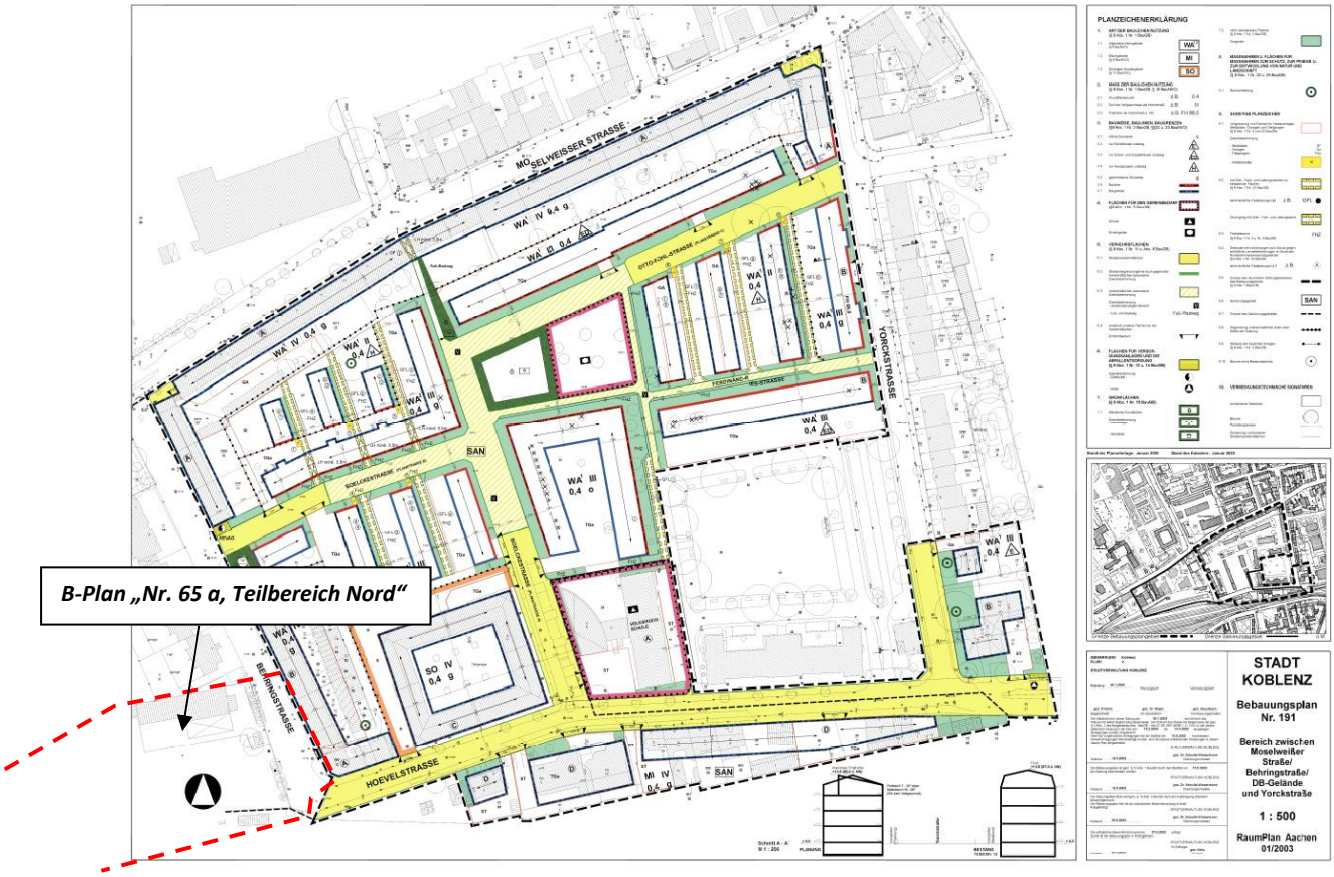


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 191: „Bereich zwischen Moselweißer Straße / Behringstraße / DB-Gelände und Yorkstraße“

3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Planung und Politik stehen vor der Aufgabe, wohnungsnahe Versorgungsstrukturen zu sichern und weiter zu entwickeln. Als Entwicklungsziel bezüglich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist eine flächendeckende wohnungsnahe Grundversorgung in Koblenz anzustreben. Die Stadtteilzentren, so auch der zentrale Versorgungsbereich Rauental, über-

nehmen wesentliche stadtteilbezogene und teilweise stadtteilübergreifende Aufgaben der Nahversorgung.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz aus dem Jahr 2016[1] bestehen in Rauental Verkaufsflächen in einer Größe von 13.860m², was einem Anteil von ca. 5 % an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Koblenz entspricht. Es handelt sich um ein sich bandartig entlang der Moselweißer Straße zwischen den Magnetbetrieben Rewe und Aldi im Westen und der Einmündung Baedekerstraße im Osten erstreckendes Nahversorgungszentrum. Der Rewe-Supermarkt und der Aldi-Discountmarkt fungieren als zeitgemäße Magnetbetriebe.

Dem allgemein zunehmenden Bedeutungsverlust der zentralen Lagen in den Stadtbezirken soll durch gezielte Maßnahmen begegnet werden. Im Versorgungsbereich Rauental kann dieses durch die Ergänzung von nahversorgungsrelevanten Betrieben sowie vereinzelt von Betrieben des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs bewerkstelligt werden.

Die südlich der Magnetbetriebe Rewe und Aldi gelegene Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65a Teilbereich Nord (MU 1) wurde als Erweiterungsfläche für diese beiden Betriebe in die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums einbezogen (siehe Abbildung 5).

Das Grundstück, 66/110, auf dem ein nicht großflächiger Drogeriemarkt (ca. 700 m² Verkaufsfläche) vorgesehen ist, soll gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz nur dann in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden, wenn dieses für eine Erweiterung eines oder beider Lebensmittelmärkte genutzt wird. Dies ist hier nicht der Fall.

[1] GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz, Endfassung Februar/September 2016, Köln.

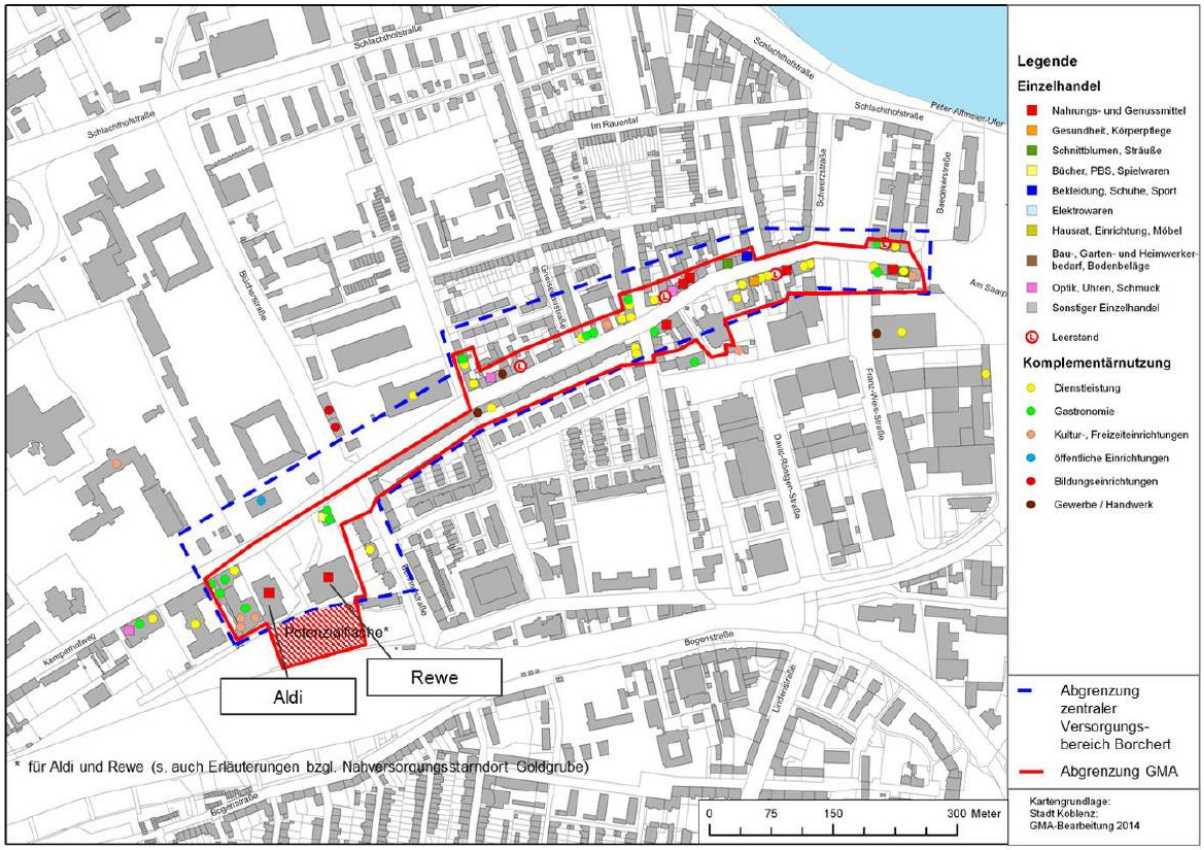


Abbildung 5: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Rauental mit der südlich gelegenen Erweiterungsfläche (rot gegittert)

Die Erweiterung des Aldi-Markts kann auf dem bestehenden Markt-Grundstück (5/21) sowie auf den südlich angrenzenden Flurstücken 66/100 und 66/97 verwirklicht werden. Der Rewe-Markt möchte aktuell nicht erweitern. Für den Fall einer Erweiterung des Rewe-Markts steht hierzu jedoch das Flurstück 66/98 zur Verfügung. Die im Einzelhandelskonzept dargestellten Potenzialflächen werden für die Erweiterung der beiden Magnetbetriebe also nicht vollständig benötigt, so dass sich weitere Nahversorgungspotenziale, z. B. für einen Drogeriemarkt, ergeben. Die Warengruppe Drogeriewaren / Kosmetikartikel, Parfümeriewaren ist als ergänzendes Angebot der Nahversorgung von Bedeutung, weshalb sie von GMA als nahversorgungsrelevant eingestuft wird.

Der Einzelhandel mit Drogerie- / Parfümeriewaren zählt zu den Branchen mit sehr weitreichenden Veränderungen, was primär durch die Insolvenz des ehemaligen Marktführers Schlecker hervorgerufen wurde. Häufig wurden auf Stadtteilebene bisher vorhandene, kleinflächige Drogerien und –märkte geschlossen, so auch in der Moselweißer Straße. Der in der

Karte ‚Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Rauental' eingezeichnete Einzelhandelsbetrieb mit Gesundheits- und Körperpflegeartikeln in der Moselweißer Straße besteht aktuell nicht mehr. Seit dem Jahr 2008 ist in der Stadt Koblenz ein Rückgang der Verkaufsflächen im Sortiment Gesundheit und Körperpflege von ca. 2.000 m² zu verzeichnen (siehe GMA, S. 30).

Eine GMA-Haushaltsbefragung im Jahr 2014 hat ergeben, dass Drogerie- und Parfümwaren im Stadtteil Rauental zu den am häufigsten vermissten Angeboten gehören. Gemäß den Erhebungen von GMA werden im Stadtteil Rauental bislang nur 17% der Drogeriewaren von den dortigen Einwohnern eingekauft. Das stadtteilbezogene Nachfragepotenzial für das Sortiment Drogerie-/Parfümwaren kann in Rauental derzeit nicht abgedeckt werden. Im Stadtteil Goldgrube, der künftig über eine Fuß-Radwegebrücke angebunden werden soll, sind derzeit keine Drogerieartikel erhältlich.

Zwar existiert im Stadtteil Rauental bereits ein Drogeriemarkt, dieser befindet sich jedoch an der Peter-Klöckner-Straße, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (integrierte Streulage) in einer autokundenorientierten Lage.

Eine Haushaltsbefragung der GMA im Jahr 2014 bezüglich der Verkehrsmittelwahl für Einkäufe ergab, dass im Stadtteil Rauental 76% der Einkäufe zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt wurden. Für den Stadtteil Goldgrube liegt dieser Wert bei 78%.

Die Ansiedlung eines Drogeriemarkts innerhalb des MU 1 leistet somit einen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs, zu dem auch der Stadtteil ‚Goldgrube' gehört. In diesem Zusammenhang dient die noch zu schaffende Brückenverbindung zum Quartier ‚Goldgrube' der dringend erforderlichen Verbesserung der Versorgungssituation der dortigen Anwohner.

Aufgrund einer Stellungnahme der SGD-Nord, dass aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung noch ein Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit dem Nichtbeeinträchtigungsverbot erfolgen muss, wurde eine diesbezügliche Stellungnahme der GMA erarbeitet, die im Folgenden zitiert wird[2].

[2] GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: GMA-Stellungnahme: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65a „Teilbereich Nord / Rauental" zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes an der Moselweißer Straße, Köln, 27.11.2018.

„Zunächst ist voranzustellen, dass es sich bei dem geplanten Drogeriemarkt nicht um einen großflächigen (d. h. größer als 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Bruttogrundfläche) Einzelhandelsbetrieb handelt. Unter bauleitplanerischen Gesichtspunkten ist ein derartiger Betrieb in einem MU-Gebiet **auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche grundsätzlich zulässig**.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der Nachweis des Bedarfs (wie von der SGD Nord gefordert) für einen Drogeriemarkt im Rahmen der Steuerung von Einzelhandel regelmäßig nicht Gegenstand von Einzelhandelskonzepten als städtebauliche Entwicklungskonzepte i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist und sein muss. Die planende Gemeinde kann lediglich steuern, wo der Wettbewerb (im Falle der Großflächigkeit unter Beachtung bzw. Berücksichtigung übergeordneter Planvorgaben) stattfindet bzw. stattfinden soll. Dies ist mit der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Kernsortimenten und von Ergänzungsstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz geschehen. Außerhalb dieser Bereiche kann die planende Gemeinde – hier: die Stadt Koblenz – zudem weitere Leitlinien für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe definieren. Ein **Bedarfsnachweis** ist in diesem Zusammenhang jedoch **nicht zu erbringen**.

Das kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Koblenz 2015 hat den Bereich des geplanten Drogeriemarktes als **Teil des zentralen Versorgungsbereichs Rauental** abgegrenzt, welcher als Nahversorgungszentrum Versorgungsfunktionen bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten für die Stadtteile Rauental, Goldgrube, Moselweiß und Lay mit insgesamt ca. 14.500 Einwohnern (Stand: 31.12.2014) hat. Das die Bauleitplanung umfassende Grundstück, auf welchem der Drogeriemarkt vorgesehen ist, solle dabei nur in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden, wenn dieses für eine Erweiterung eines oder beider Lebensmittelmärkte genutzt wird.

Mit dieser Festlegung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Rauental im Einzelhandelskonzept wurde **bezweckt**, dass

- eine von den beiden bestehenden Lebensmittelmärkten getrennte, **separate Neuentwicklung** (z. B. eines Lebensmittelmarktes) mit Erschließung von der Behringstraße aus **nicht möglich** ist,
- eine Weiterentwicklung des Standortes Aldi / Rewe mit einem **zusätzlichen großflächigen Einzelhandelsbetrieb** (z. B. Lebensmittelmarkt, Textilfachmarkt) **nicht möglich** ist.

Ungeachtet dessen ist darauf hinzuweisen, dass das Einzelhandelskonzept auch für den Ansiedlungsfall nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in siedlungsräumlich integrierter Lage die Ansiedlungsmöglichkeiten definiert, da diese nicht zwingend einen zentralen Versorgungsbereich erfordern. Demnach wird für Drogeriemärkte eine **Einzelfallbetrachtung** empfohlen, wenn die Stadt Koblenz im Einzelfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche befürchtet (s. Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz, S. 106ff.). Dies ist wie nachstehend zu bewerten:

- Westlich des Rheins und südlich der Mosel befindet sich in Koblenz aktuell außerhalb der Innenstadt **nur ein Drogeriemarkt (dm)** am Standort Peter-Klöckner-Straße in Rauental ca. 800 m nördlich des Plangrundstücks. Dieser Standort ist – zusammen mit dem benachbarten Aldi Lebensmitteldiscounter – aufgrund seiner Lage in einem Gewerbegebiet als überwiegend autokundenorientiert zu bezeichnen.
- Mit der Planung eines Drogeriemarktes am vorgesehenen Standort würde in deutlich stärker integrierter Lage das Nahversorgungsangebot ausgebaut werden. Die Planung **entspricht klar dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes zur Sicherung und zum Ausbau der wohnortnahen Grundversorgung**. Das Nahversorgungszentrum Rauental hat Versorgungsfunktionen für die derzeit rd. 14.850 Einwohner in den Stadtteilen Rauental, Goldgrube, Moselweiß und Lay (Stand: Oktober 2018, Quelle: Stadt Koblenz). Ein Drogeriemarkt in

städtebaulich oder siedlungsräumlich integrierter Lage besteht in diesem Versorgungsraum aktuell nicht, sodass die Planung eine versorgungsstrukturelle Lücke schließen würde.

- Der geplante Drogeriemarkt wird in erster Linie Kaufkraft binden, die bislang aus dem Versorgungsraum an den dm Drogeriemarkt an der Peter-Klöckner-Straße sowie in die Koblenzer Innenstadt geflossen ist, und diese zurückholen bzw. in den zentralen Versorgungsbereich Rauental lenken. Vor dem Hintergrund der Angebotsdominanz der Innenstadt in diesem Segment (u. a. 3x dm, 1x Müller, 2x Douglas und zahlreiche weitere Anbieter) sind Betriebsschwächungen und in der Folge städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Mit Blick auf den Standort dm an der Peter-Klöckner-Straße ist festzuhalten, dass es sich hierbei um einen Standort ohne Schutzwürdigkeit i. S. v. BauGB und BauNVO und somit um rein wettbewerbliche Auswirkungen handelt, welcher dieser Betrieb hinzunehmen hat. **Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen** an anderer Stelle im Stadtgebiet **können** somit **ausgeschlossen werden**."

Der zentrale Versorgungsbereich im Stadtteil Rauental wird im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festgelegt. Der zentrale Versorgungsbereich soll um den derzeit als Potenzialfläche gekennzeichneten Bereich erweitert werden. Die Potenzialfläche soll künftig in den zentralen Versorgungsbereich eingegliedert werden.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Ziele des Bebauungsplans

Die Planung zielt auf eine bauliche Nachverdichtung und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ab, indem brachliegende Bahnflächen reaktiviert werden. Die moderne Stadt soll eine Stadt der kurzen Wege werden, in der Wohnen, Arbeiten, Handel, Kultur und Freizeit in Symbiose in einem Quartier verwirklicht werden können. Hierfür eröffnet das „Urbane Gebiet" die notwendige Flexibilität.

Durch die Ansiedlung eines Drogeriemarkts im MU 1 soll die Sortimentsvielfalt des Nahversorgungszentrums im Stadtteil Rauental vergrößert werden. Das Vorhaben dient einer besseren Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Versorgungsschwerpunktes. Der Drogeriemarkt wird über die Grundstücke der nördlich angrenzenden Märkte von Aldi und Rewe erschlossen.

Die Ausweisung eines Urbanen Gebiets in diesem Bereich dient der weiteren städtebaulichen Quartiersentwicklung, denn sie fügt sich gut in das vorhandene Gefüge ein. Die weiteren Vorhaben innerhalb des Gebiets (Wohnen, Praxisräume, Räume für freie Berufe, Fachgeschäfte, Handwerksbetriebe, Kunsthandwerk etc.) profitieren hinsichtlich der günstigen

Nahversorgung, der günstigen Anbindung an den Personennahverkehr sowie der hinreichenden Parkraumsituation.

Im Hinblick auf den demografischen Wandel und den Klimaschutz werden im Bereich eines fußläufig erreichbaren Nahversorgungsstandortes gelegene Wohnlagen und Arbeitsmöglichkeiten immer attraktiver. Für das MU 2 existiert bereits ein konkretes Nutzungskonzept, welches eine Wohnnutzung vorsieht. Wie oben beschrieben, sind jedoch auch andere Nutzungen denkbar. Zur Vermeidung der Belastung öffentlicher Parkplätze und der Straßenräume durch die künftigen Anwohner bzw. Nutzer ist unterhalb des Komplexes die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Gemäß § 8 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz dürfen Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche ohne Grenzabstand errichtet werden. Im vorliegenden Bebauungsplan ist jedoch vorgesehen, eine Halbtiefgarage zu errichten. Hintergrund ist die zu sichernde Leitungstrasse der Bahn zwischen der Behringstraße und dem Vorhaben im MU 2 mit den entsprechenden Höhenzwangspunkten für Ein- und Ausfahrten. Um die geforderte Anzahl an Pkw-Stellplätzen schaffen zu können, wird festgesetzt, dass die Grundfläche für bauliche Anlagen, die in die vorhandene Geländeoberfläche hineinragen, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden kann. Darüber hinaus darf der Grenzabstand für diese Anlagen auf bis zu 1,5 m verringert werden.

Die im Urbanen Gebiet festgesetzte Dachbegrünung leistet einen Beitrag zum Klimaschutz (Verringerung von Temperaturextremen, ausgleichende Wirkung auf die Luftfeuchte) und trägt zur Zwischenspeicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser bei.

Ein im Rahmen des Bebauungsplans „Teilbereich Süd“ zu realisierendes Parkhaus, welches zwischen dem MU 2 und den Gleisflächen angeordnet werden soll, kann darüber hinaus später zum Schutz der Anwohner und Nutzer im Bereich des MU 2 vor dem Bahnlärm beitragen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss hierbei nicht gleichgewichtig sein. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbe-

reichs sowie der vorhandenen Durchmischung der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen wird daher die Gebietsart „Urbanes Gebiet“ festgesetzt.

Das Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird ebenfalls umgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe beschränkt (geringfügige Überschreitungen durch Dachaufbauten sind möglich). Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den im Umfeld gebauten Bestand. In Verbindung mit den festgesetzten Dachformen (Sattel- Pult- und Flachdach) und Gestaltungsmöglichkeiten (Dachaufbauten, Gründächer, Photovoltaik) gewährleisten die Höhenfestsetzungen eine maßstäbliche Architektur, die eine Einbindung neuer, zeitgemäß gestalteter Gebäude in das Stadtbild ermöglicht.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden als Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Mit Ausnahme von technischen Aufbauten, die bis zu 12% der Fläche des obersten Vollgeschosses zulässig sind, dürfen die aufgelisteten Maße nicht überschritten werden. Damit ist gewährleistet, dass neue Baukörper nicht überdimensioniert in Erscheinung treten, sondern sich harmonisch in das Stadtbild einfügen. Hierdurch wird der Fachmarkt im MU 1 entsprechend der Festsetzung von max. 83,50 m über NHN auf 10 m Gebäudehöhe begrenzt und passt sich den umliegenden Einzelhandel im Maß der baulichen Nutzung an. Die in MU 2 ermöglichte Bebauung darf eine maximale Gebäudehöhe von 20 m nicht überschreiten. Entsprechend wurde hierzu eine maximale Gebäudehöhe über NHN von 93,00 m festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung entlang der Behringstraße. Daher werden sich die neu entstehenden Gebäude gut in das Stadtbild integrieren.

Für oberirdische Gebäudeteile ist im MU eine GRZ von 0,8 festgesetzt, welche der Obergrenze des § 17 BauNVO entspricht. Auch vor dem Hintergrund der notwendigen Unterbringung von Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen kann damit eine gute Ausnutzung des limitierten städtischen Baugrunds gewährleistet werden.

Zur Vermeidung der Belastung öffentlicher Parkplätze und der Straßenräume durch die künftigen Anwohner bzw. Nutzer des MU 2 ist unterhalb des Komplexes die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Aufgrund zu sichernder Leitungen, die parallel zur Behringstraße

verlaufen, lässt sich die Tiefgarage nicht vollständig unterhalb der vorhandenen Geländeoberfläche realisieren. Um die geforderte Anzahl an Pkw-Flächen schaffen zu können, wird für Tiefgaragengeschosse festgesetzt, dass die Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden kann. Darüber hinaus darf der Grenzabstand für Tiefgaragen auf bis zu 1,5 m verringert werden.

4.4 Dachneigung/Dachform

Im Umfeld des Plangebiets ist eine heterogene Dachlandschaft vorzufinden. Aufgrund dessen sind in den Festsetzungen Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

4.5 Entwässerung

Das Plangebiet ist Bestandteil des Einzugsgebiets der zentralen Abwasserreinigungsanlage in Koblenz-Wallersheim. Die Kläranlagenerlaubnis umfasst auch das Einzugsgebiet des hier vorgestellten Bebauungsplanes. Gemäß den Vorgaben des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Koblenz ist die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans in die öffentliche Kanalisation durch technische Vorkehrungen auf max. 11l/s zu begrenzen.

Gutachten zur Oberflächenentwässerung des Plangebiets[3] kommen zum Ergebnis, dass die Einleitung auf 10l/s begrenzt wird. Das gesammelte Oberflächenwasser sämtlicher Flächen wird in Regenrückhaltebauwerken zwischengespeichert und gedrosselt in den städtischen Mischwasserkanal abgeleitet. Dieses Vorgehen wurde mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Koblenz abgestimmt.

4.6 Immissionsschutzmaßnahmen

Für das bauleitplanerische Verfahren wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel in Bezug auf die Bahnlärmimmission der südlichen Gleisanlagen und der Gewerbegeräuschimmissionen der nördlich angesiedelten REWE- und ALDI-Märkte innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes ermittelt.

Die geplanten Vorhaben sind unter Zugrundelegung der neuen DIN 4109, Ausgabe 2018 (unter Berücksichtigung höherer Schutzanforderungen) umsetzbar.

3 Ingenieurbüro Weinand: Beschreibung der geplanten Oberflächenentwässerung Drogeriemarkt bzw. Wohngebäude Behringstraße, Kadenbach, 2018.

Obwohl derzeit noch die Ausgabe von 1989 baurechtlich eingeführt ist, wurde zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche die Ausgabe 2018 angesetzt, um den allgemeinen Stand der Technik im Bebauungsplanverfahren widerzuspiegeln. Die aktuelle Ausgabe 2018 trägt dem Ruhebedürfnis während der Nachtstunden stärker Rechnung, da laut DIN 4109 (2018) die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt, maßgeblich ist. Die DIN 4109 von 2018 definiert demnach strengere Mindestanforderungen an Außenbauteile, als die DIN 4109 von 1989.

Der maßgebliche Außenlärm errechnet sich entsprechend der DIN 4109 Teil 2, Ausgabe 2018 aus der Überlagerung der Verkehrsgeräusche mit den zulässigen Gewerbegeräuschen, die durch die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm definiert sind.

Dabei wird für die Verkehrsgeräusche geprüft, ob die Differenz zwischen Tagesbeurteilungspegel und Nachtbeurteilungspegel < 10 dB beträgt. Ist dies der Fall, so wird der Nachtrichtwert zuzüglich 10 dB herangezogen. Andernfalls wird der Tageswert zugrunde gelegt.

Da aufgrund des Güterverkehrs zur Nachtzeit höhere Pegel als zur Tageszeit vorliegen, wurden für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche die Nachtpegel des Schienenverkehrs mit denen des Gewerbelärms unter Beachtung der jeweiligen Zuschläge (erhöhte nächtliche Störwirkung) konform zur DIN 4109 (2018) überlagert. Der Gewerbelärm hat hier einen untergeordneten Einfluss, da der Unterschied Bahnlärm zu Gewerbelärm > 10 dB beträgt.

Zur Tageszeit ist der Gewerbelärmanteil hingegen nicht zu vernachlässigen. Die ermittelten Lärmpegel für die Tageszeit können bei späterer Kenntnis der tatsächlichen Raumnutzung bei der Ermittlung der erforderlichen Anforderungen an die Bausubstanz für diejenigen schutzbedürftigen Räume herangezogen werden, die nicht überwiegend als Schlafräume genutzt werden können.

Da im vorliegenden Fall die durch den nächtlichen Güterzugverkehr verursachten Pegel die während der Tagzeit auftretenden Pegel überschreiten, möchte die Stadt Koblenz die neue DIN 4109 von 2018 aus Gründen der Lärmvorsorge als Grundlage der schalltechnischen Festsetzungen berücksichtigt wissen. Die hieraus errechneten resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w.res}$ der Außenfassade, sowie die maßgeblichen Außenlärmpegel werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

In einem schalltechnischen Gutachten[4], welches der Begründung als Anlage beigefügt ist, wurden die Lärmquellen Bahnlärm (Grundlage 16. BImSchV) und Gewerbelärm (Grundlage TA-Lärm) betrachtet sowie die maßgeblichen Außenlärmpegel, unter Berücksichtigung des Verkehrs- und Gewerbelärms und der hieraus resultierenden Anforderungen an die Bausubstanz einer zukünftigen Bebauung nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ermittelt.

In der DIN 18005, die die Grundlage der Bauleitplanung darstellt, ist das „Urbane Gebiet" (noch) nicht umgesetzt. Inwieweit im Rahmen der DIN 18005 auf die höheren Orientierungswerte zur Tageszeit zurückgegriffen werden kann, lasst sich derzeit nicht beantworten. Auch in der 16. BImSchV sind für „Urbane Gebiete" keine geänderten Grenzwerte festgelegt.

Daher werden hier die entsprechenden Werte für ein Mischgebiet angesetzt.

Anhand der Ausgangsdaten erfolgte eine Ausbreitungsberechnung auf das Plangebiet für alle Stockwerke (5 Geschosse). Dabei ergibt sich, dass der Orientierungswert eines Mischgebietes von 60 dB(A) in allen Geschosslagen auf dem gesamten Plangebiet zur Tageszeit überschritten wird. Auch der Orientierungswert für die Nachtzeit von 50 dB(A) wird im gesamten Plangebiet nicht eingehalten.

Der Grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) zur Tageszeit wird im nördlichen Teil des Plangebietes, ab einem Schutzabstand von ca. 70 bis 75 m zum nächstgelegenen Gleis in allen Geschossen im gesamten Plangebiet unterschritten. Allerdings wird zur Nachtzeit der Grenzwert von 54 dB(A) in allen Geschosslagen überschritten.

Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

Bezüglich des Gewerbelärms der Märkte ALDI und REWE sind keine Maßnahmen zum Schutz der späteren Nutzung im Plangebiet erforderlich. Die Berechnungen zeigen, dass sowohl der Tagesimmissionsrichtwert eines Urbanen Gebiets von 63 dB(A) als auch der Nachtimmissionsrichtwert von 45 dB(A) auf der gesamten Plangebietsfläche eingehalten werden. Unzulässige Spitzenpegel sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

[4] Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Bebauungsplan 65a, Koblenz Moselweiß – Untersuchung im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens des Stadtplanungsamtes Koblenz; Boppard-Buchholz, 18.02.2019.

Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche

Es hat sich gezeigt, dass durch den Schienenlärm erhebliche Überschreitungen des Orientierungswertes zur Tages- und Nachtzeit zu erwarten sind. Somit wären auf dem gesamten Plangebiet bahnzugewandt Terrassen, Balkone und Loggien nicht möglich.

Ein Schutz der Außenwohnbereiche durch aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Wände oder Wälle für alle Geschosslagen (z.B. Balkone), würde entsprechend hohe Kosten verursachen, so dass vorrangig empfohlen wird, mit einer günstigen Anordnung eines späteren Baukörpers Abschirmeffekte bzw. Schallschatten zu schaffen. So kann z.B. durch einen durchgehenden Gebäuderiegel, der parallel zu den Bahngleisen angeordnet wird, erreicht werden, dass an, zu den Bahngleisen abgewandten Gebäudefassaden und somit auch in den Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) die Orientierungswerte eines Mischgebietes eingehalten werden können. Dies gilt auch für eine Gebäudeanordnung mit Innenhof.

Dies müsste dann allerdings in einem späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Maßnahmen zum Schutz der Innenräume

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte durch Verkehrslärm ist ein ausreichender Schutz der Innenwohnbereiche durch eine entsprechende Bausubstanz sicherzustellen, falls die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Außenfassaden nicht eingehalten werden können bzw. die hierzu erforderlichen Maßnahmen in keinem Verhältnis zum Schutzzweck stehen.

Hierzu gibt die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechende Lösungsansätze hinsichtlich der erforderlichen Fassadendämmung (Wände, Fenster, Dächer etc.). Die schalltechnischen Anforderungen für den Schutz der Innenbereiche von schutzbedürftigen Räumen vor Gewerbe- und Verkehrsgeräuschen werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" 2018 in Abhängigkeit von Lärmpegelbereichen (hier IV bis VI) als erforderliche resultierende Bauschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) vorgegeben.

Anhand der Pegelbereiche sind in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße (R'_w) der jeweiligen Einzelbauteile, wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten. Hierzu sind die ge-

planten Raumgliederungen, Raumgrößen und die jeweiligen Außenbegrenzungsflächen (Wand/Fenster-Verhältnis) der schutzbedürftigen Räume relevant. Eine detaillierte Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße (R'_w) der Außenwände, der Dächer oder der Fenster, ist erst bei genauer Kenntnis der jeweiligen Raumabmessungen in Form eines Schallschutznachweises möglich.

An Fassadenteilen, an denen an Schlafräumen die Grenzwerte der 16.BlmSchV zur Nachtzeit überschritten werden, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftern erforderlich.

Bei der späteren Realisierung des Vorhabens werden passive Lärmschutzmaßnahmen sowie planerische Maßnahmen erforderlich sein, die dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein detailliertes Gutachten belegt werden müssen.

4.7 Naturschutz und Artenschutz

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB: Es ist dem Innenbereich zuzuordnen, die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000m², die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet und FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Demzufolge soll hier ein Bebauungsplan-Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Durch das gewählte Verfahren soll außerdem sichergestellt werden, dass ein dringender Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung angemessen berücksichtigt werden.

Auch die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne müssen den in § 1 BauGB formulierten Zielen und Grundsätzen bezüglich des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerecht werden. Abs. 2 Nr. 1 des § 13a befreit zwar vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44f BNatSchG gelten unabhängig von städtebaulichen oder sonstigen Vorhaben und sind somit strikt zu beachten. Die Maßnah-

men zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen sind dem Abwägungsprozess im Rahmen der Eingriffsregelung entzogen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung abgesehen. Obwohl eine Eingriffsbilanzierung und ein Umweltbericht nicht erforderlich sind, werden diese auf freiwilliger Basis erstellt.

Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung finden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs statt (siehe Umweltbericht). Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird somit der Erhalt von Habitaträumen für Flora und Fauna sichergestellt bzw. deren Verlust ausgeglichen. Im Umweltbericht bzw. in den Fachgutachten des Büros SWECO wird die Thematik näher erläutert.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Umweltrelevante Auswirkungen

Auf die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wird im beiliegenden Umweltbericht näher eingegangen.

Städtebau

Mit der Planung des „Teilbereichs Nord“ wird die städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes des Stadtteils Rauental gewährleistet. Brachliegende Flächen im Innenbereich können durch die Vorhaben im MU 1 und MU 2 einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Dementsprechend werden die Auswirkungen der Planung auf das städtische Umfeld als sehr positiv eingeschätzt.

Verkehr

Die Erschließung des MU 2 erfolgt über die Behringstraße. Das MU 1 wird über die Flächen von Aldi und Rewe von der der Moselweißer Straße aus erschlossen.

Insgesamt werden durch die Verkehrsanbindungen des Plangebiets keine erheblich nachteiligen Veränderungen der städtischen Verkehrsströme erwartet.

Durch die in einem separaten Bebauungsplan „Teilbereich Süd“ verfolgten Errichtung einer, über die Eisenbahntrasse zwischen der Stadtteilen „Goldgrube“ und „Rauental“ hinwegführenden Fuß- und Radwegebrücke soll Kfz-Verkehr vermieden werden. Bewohner des Stadt-

teils „Goldgrube“ sollen den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Rauental künftig fußläufig oder mit dem Fahrrad barrierefrei erreichen können.

Ver- und Entsorgung

Die benötigte Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Schmutzwasserbeseitigung sind über die bestehenden Anschlüsse in der Behringstraße gewährleistet.

Belange der Deutschen Bahn

Da das Plangebiet Kabellagen der DB Kommunikationstechnik GmbH und der Vodafone GmbH enthält, wird vor Baubeginn ein Kabeleinweisungstermin durch Mitarbeiter der betroffenen Unternehmen erfolgen. Die Ansprechpartner bzw. Kontaktadressen wurden seitens der DB Kommunikationstechnik GmbH mitgeteilt.

Unmittelbar südlich der Geltungsbereichsgrenze steht ein von der Bahn betriebener Funkmast. Die GSM-R Antennen sind in Hauptstrahlrichtung entlang der Bahnstrecke ausgerichtet. Die Antennenhöhen sind an diesem Funkmast mit 18,68m realisiert. Gemäß der Stellungnahme der DB Netz AG vom 03.12.2018 ist durch das geplante Bauvorhaben mit keiner Beeinträchtigung oder nur mit einer geringen Dämpfung der GSM-R Funkversorgung an der Bahnstrecke zu rechnen.

Der Geltungsbereich des „Teilbereichs Nord“ umfasst die Teile eines brachliegenden Eisenbahngeländes, welche sich im Eigentum der ALDI GmbH & Co. KG Montabaur befinden. Die Flächen sind von Bahnbetriebszwecken freigestellt, bzw. die Entwidmung gilt als erfolgt. Im Rahmen des Kaufvertrags mit der der ALDI GmbH & Co. KG Montabaur, hat die bevollmächtigte Bahnstelle (Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte) eine entsprechende Erklärung abgegeben. Das bisherige Flurstück 66/64 wurde unterteilt in die Flurstücke Nr. 66/105 und Nr. 66/106. Das Flurstück 66/106 liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Gemäß Festsetzungen ist dort eine oberirdische Stellplatzanlage zulässig. Ferner wurde für das Flurstück 66/106 ein Leitungsrecht zugunsten der DB Netz AG und weiterer Leitungsträger festgesetzt. Dadurch ist gewährleistet, dass die betriebsnotwendigen Leitungen der DB Netz AG ordnungsgemäß betrieben, gewartet und erneuert werden können. Der Kaufvertrag über das o.g. Grundstück enthält weitere Regelungen zur möglichen Nutzung der Fläche unter Berücksichtigung der unterirdischen Signalleitung der DB Netz AG.

Bodenordnung

Bei der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine Neuvermessung. Die Flächen des Teilbereichs Nord sind Privateigentum. Ein Umlegungsverfahren wird daher nicht angestrebt.

Erarbeitet: StadtLandBahn Architekten und Ingenieure

Frank Assion,
(Dipl. Geogr).

Boppard, Juni 2019