

Thematische Auswertung Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 "Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg"

Thematische Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der (maßgeblichen) Stellungnahmen der Behörden

Anlage zur Unterrichtungsvorlage – Thematische Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

Inhaltsverzeichnis

1.	Boden / Altlasten / Grundwasserschutz	3
2.	Klima	5
3.	Ökologie/ Natur- / Artenschutz	6
4.	Denkmalschutz / Archäologische Fundstellen	7
5.	Auswirkungen Baubetrieb, Hotelnutzung inkl. Tiefgarage / Verkehr	9
6.	Geplante / alternative Nutzung	10
7.	Nachbarschaft / Baurecht	13
8.	Sonstige Anregungen	14

Anlage zur Unterrichtungsvorlage – Thematische Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

1. Boden / Altlasten / Grundwasserschutz

Öffentlichkeit	Behörden
• Im Bereich der Unterbauung: Kein direkter Zugang zum Grundwasser für tiefwurzelnde Pflanzen • Forderung nach hydrologischem Gutachten • Verlust von Bodenvolumen mit Auswirkungen auf die Versickerung und die Wasserspeicherung • Zerstörung einer Fläche mit ungestörtem Bodengene mit gesundem Bodenwasserhaushalt und Grundwasserverbindung, Gefahr durch Staunässe bei einer Unterbauung, geringere Bodenfunktion aufgrund der Mächtigkeit • 80 cm Bodenaufbau sei für tiefwurzelnde Pflanzen (u.a. Wein) nicht geeignet / ausreichend • Vorhandene Brunnen könnten beim Bau einer Tiefgarage wahrscheinlich nicht erhalten werden • Verlust der Wasserzufuhr für alle Gehölze und hierdurch bedingte Gehölzverluste • Forderung Schadstoffuntersuchung und Gefährdungsbegutachtung Bunkerrückbau (Verdacht Asbestbelastung), ordnungsgemäße Entsorgung, Schutz der Anwohner	SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz: Hinweis auf die Registrierung des Garten Herlet bzw. der öffentlichen Grünfläche als kartierte Altablagerung im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz. Bezeichnung: "Altablagerungsstelle Koblenz, Garten Herlet, Nagelsgasse" und der Reg.-Nr. 111 00 000-0363". Im Bodenschutzkataster wird der Bereich in zwei Teilbereiche gegliedert. Östliche Teilfläche: Einstufung "nicht altlastenverdächtig". Hintergrund: Im Rahmen des Projektes zur Errichtung des Garten Herlet wurden durch die Stadt Koblenz umfangreiche Sanierungsmaßnahmen des Oberbodens durchgeführt. Dabei sind im östlichen Bereich der Altablagerungsfläche der belastete Oberboden und die lokalen Auffüllungen separiert und entsorgt worden. Westliche Teilfläche: Einstufung: "hinreichend verdächtig". Hintergrund: Um die Standfestigkeit der westlichen Grenzmauer nicht zu gefährden, wurden bei den o.a. Baumaßnahmen zur Gartenherstellung die Auffüllungen bis zu einer Tiefe von 0,4 Meter ausgehoben und durch Oberboden ersetzt. Unterhalb der wassergebundenen Fläche sind noch belastete Auffüllungen vorhanden. Unter Beachtung der in der Anregung dargestellten Maßgaben bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht. Umweltamt/ Altlasten und Wasserrecht Stadt Koblenz: Auskunft aus der Betriebsflächendatei zu Grundstück Firmungstraße Nr. 12 und 14: Die Flächen wurden im Rahmen der Vor- bzw. Standortprüfung durch das LfU als nicht altlastenrelevant eingestuft. Hinweis auf 4 fachgerecht stillgelegte unterirdische Heizöltanks im Bereich Herletweg 1 (ehem. Bunker). SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz: Hinweis auf zwei intakte Wasserfassungen (Brunnen). Hinweis auf Prüfung bzgl. Erforderlichkeit der Notwasserversorgung oder anderweitiger Nutzung bzw. Verzichtserklärung für die vorhandenen Wasserrechte. Unter Beachtung der in der Anregung dargestellten Maßgaben bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht. Umweltamt/ Altlasten und Wasserrecht Stadt Koblenz: Nach aktueller telefonischer Auskunft handelt es sich hier zum einen um eine Brunnenanlage im Bereich des ehem. Bunkers (Notwasserversorgung), welche aufgegeben wird. Zum anderen um einen Brunnen im nordöstlichen Bereich des Garten Herlet, direkt an die Gartenmauer angrenzend, der zur Bewässerung des Garten Herlet dient, planungsbedingt nicht betroffen würde und weiterhin erhalten / genutzt werden soll.

Anlage zur Unterrichtungsvorlage – Thematische Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

Stellungnahme

Die Annahme, dass völlig ungestörte und gänzlich unbelastete Gartenböden im Bereich des Garten Herlet vorliegen würden, kann aufgrund der Stellungnahmen der SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz und auch anhand der auf älteren Kataster- und Luftbildunterlagen innerhalb des heutigen Gartenbereiches dokumentierten baulichen Anlagen nicht geteilt werden. Auch im aktuellen Bestand sind nicht geringe Teilflächen des Gartens befestigt. Neben einem umlaufenden Weg in der Gesamtanlage sind vor allem in dem planungsbedingt betroffenen westlichen Gartenbereich größere befestigte Freiflächen (Platzfläche mit Sitzmöglichkeiten, Pflanzkübel etc.) zu nennen.

Die Brunnenanlage im Bereich des Garten Herlet und deren Nutzung zu Bewässerungszwecken wird planungsbedingt gemäß Stellungnahme Umweltamt/ Altlasten und Wasserrecht Stadt Koblenz nicht relevant beeinträchtigt.

Die gärtnerisch erforderliche Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist im Bereich der geplanten Unterbauung der Tiefgarage in Abhängigkeit von der (Folge-)Nutzung und der Vegetationsart zu betrachten. Z. B. ist gemäß Tabelle II-1 Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV¹ eine Regelspannweite der durchwurzelbaren Bodenschicht je nach (Folge-)Nutzung zwischen 20 cm und 200 cm vorzusehen, wobei für Stauden und Gehölze eine Hauptwurzelmasse bis 40 cm angenommen wird. Die geplante Festsetzung einer Mindeststärke von 80 cm Oberbodenabdeckung stellt somit für den Großteil aller gärtnerischen Nutzungen – mit Ausnahme von tiefwurzelnden Gehölzen (z.B. Wein, Walnuss etc.) – eine ausreichende Bepflanzungsgrundlage dar. Die Wiederherstellung einer qualitativen Begrünung – nach Durchführung der Baumaßnahme – wird somit planungsrechtlich gesichert. Im weiteren Verfahren soll noch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geprüft werden, ob ein naturschutzfachliches Erfordernis besteht, planungsrechtlich die vorhandenen Großbäume zum Erhalt festzusetzen. Weitere vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger in Bezug auf die Wiederherstellung der öffentlichen Grünfläche sollen auch Bestandteil des Durchführungsvertrages werden.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Unterbauung lediglich einen Teilbereich des Garten Herlet betrifft.

Hinweise auf Asbestbelastung des Bunkergebäudes wurden durch die zuständigen Fachbehörden nicht vorgetragen. Unabhängig hiervon ist im Rahmen der Ausschreibung und Durchführung von Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen der gutachterliche Nachweis bzgl. der Belastung bzw. Unbelastung der jeweiligen Abbruchstoffe zu führen. Die angeregte Schadstoffuntersuchung und Gefährdungsbegutachtung des Bunkerrückbaus (Verdacht Asbestbelastung), die getätigten Hinweise hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Entsorgung und der Schutz der Anwohner sind aber nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens, sondern betreffen die nachfolgenden Bautätigkeiten.

¹ https://mueef.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/Rundschreiben/2003_LABO_Vollzugshilfe_zu_Paragraph_12_BBodSchV_09.2002.pdf

Anlage zur Unterrichtungsvorlage – Thematische Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

2. Klima

Öffentlichkeit	Behörden
• Klimaauswirkungen durch mehr Flächenversiegelung • Forderung Stadtklimagutachten für den Gartenbereich • Beeinträchtigung einer grünen, sonnigen und ruhigen Frischluftoase für Bewohner der Altstadt (insb. ohne Balkone)	SGD-Nord, Obere Landesplanungsbehörde: Hinweis auf Ausweisung als "Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion" im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald. Im Hinblick darauf, dass das Vorhabengebiet - mit Ausnahme der Unterbauung des Garten Herlet - vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt ist und die Unterlagen Aussagen hinsichtlich Dach- und Fassadenbegrünung treffen (...) bestehen aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde grundsätzlich keine Bedenken.
Stellungnahme	
Eine Mehrversiegelung gegenüber dem Status quo wird planungsbedingt nicht erwartet. Der geplante unterbaute Bereich betrifft weiterhin nur Flächen, die aktuell zum einen als Platz und Wegeflächen mit einer wassergebundenen Decke und somit aus klimatischer Sicht ohne bedeutende Grünstrukturen, zum anderen Flächen, die im Wesentlichen mit Beet-, Rasen- und Pflanzkübelflächen und somit ohne klimatisch bedeutsame Grünstrukturen (z.B. Großbäume) ausgestattet sind. Die heutige klimatische Funktion dieser Flächen ist nach Beendigung der Unterbauung ohne weiteres wiederherstellbar. Die befürchtete klimatische Beeinträchtigung wird im Vergleich zum Status quo daher nicht geteilt. Alle klimarelevanten Großgehölze (insb. die zwei Schwarzpappeln) werden erhalten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung dienen weiterhin zur klimatischen Verbesserung von bereits bebauten Bereichen. Nach Beendigung der Unterbaumaßnahme soll der baulich beeinträchtigte Gartenteilbereich qualitativ mindestens gleichwertig als öffentliche Grünfläche wiederhergestellt werden. Die Festlegung bzgl. Art und Qualität der wiederherzustellenden Grünfläche erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern (u.a. Eigenbetrieb Grünflächen). Hierzu erfolgen noch ergänzende vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger.	

Anlage zur Unterrichtungsvorlage – Thematische Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

3. Ökologie/ Natur- / Artenschutz

Öffentlichkeit	Behörden
• Herletgarten: Zerstörung von Strukturen, die seit Jahrzehnten gewachsen seien (Schädigung und unwiederbringliche Zerstörung), Erhaltung Stadtgarten, auch keine temporäre Nutzungseinschränkung • Vernichtung von Lebensraum für viele Tiere, Vögel und Insekten, Kleinstlebewesen • Forderung Gutachten zum Umwelt- und Artenschutz • Zerstörung eines wertvollen Biotops durch Unterbauung • Großteil Zerstörung von zahlreichen seltenen und geschützten Arten (u.a. auch FFH-Arten) / Großteil unwiederbringliche Zerstörung von Flora und Fauna	SGD-Nord, Obere Naturschutzbehörde: Förmlich unter Naturschutz stehende Gebiete werden durch die Planung nicht betroffen.
Stellungnahme	
Die Erstellung eines Fachgutachten zur Thematik Betroffenheit des Artenschutzes wurde bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans angekündigt, liegt inzwischen als Entwurf vor und befindet sich in der Endabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Der Fachbeitrag Artenschutz der SWECO GmbH enthält folgende artenschutzrechtliche Bewertung i.S.v. § 44 BNatSchG: „Unter Beachtung der in Kapitel 5 beschriebenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung einschließlich dem vorgezogenen Ausgleich treten durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auf. Voraussetzung ist die fach- und fristgerechte Umsetzung aller dieser Maßnahmen.“ Die im Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungs-/ Schutz-/ CEF-Maßnahmen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren durch entsprechende Festsetzungen planerisch gesichert. Zur Gewährleistung einer fachgerechten Umsetzung und Funktionserfüllung aller Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) soll weiterhin eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchgeführt werden. Diese trägt Sorge dafür, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben fach- und fristgerecht umgesetzt werden und ihre Zielbestimmungen (Vermeidung, Schadensbegrenzung, „continuous ecological functionality“) erfüllen. Es wurden weiterhin im Verfahren keine dokumentierten bzw. mangels Zustimmung des Urhebers / der Urheberin verwendbare fachlichen Erkenntnisse vorgetragen, dass wertvolle Biotope durch die konkret geplante Unterbauung der westlichen Gartenteilfläche dauerhaft zerstört und der „Lebensraum für viele Tiere, Vögel und Insekten, Kleinstlebewesen“ vorhabenbedingt <u>unwiederbringlich / nicht ersetzbar</u> verloren gehen würden. Auch hinsichtlich der angeführten „zahlreichen seltenen und geschützten Arten (u.a. auch FFH-Arten)“ wurden seitens des o.a. Gutachters und der beteiligten Naturschutzbehörden keine Hinweise und Erkenntnisse vorgetragen, dass die im Bebauungsplanverfahren und im Rahmen der nachfolgenden Bautätigkeiten zu beachtenden Belange / Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes vorhabenbedingt nicht erfüllt bzw. angemessen beachtet werden könnten.	

Anlage zur Unterrichtungsvorlage – Thematische Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

4. Denkmalschutz / Archäologische Fundstellen

Öffentlichkeit	Behörden
• Frage nach Einstufung des Bunkers und des Garten Herlet als Kulturdenkmal • Historische Funde werden erwartet -> Anregung zur Beteiligung der Landesarchäologie • Betroffenheit historischer, potentiell denkmalgeschützter durchgehender Gebäudekeller Firmungstraße Nr. 10 - 12	Direktion Landesdenkmalpflege: Das Kulturdenkmal Eltzerhofstraße 6a ("Görreshaus") befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Aufgrund der Nähe der geplanten Maßnahme zum sog. "Görreshaus" ist sicherzustellen, dass das Kulturdenkmal in seinem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung ist anhand der vorgelegten Unterlagen jedoch zu erwarten: Die Tatsache, dass die Gesamthöhe, die Firsthöhe und die Oberkante der Vollgeschosse die Traufhöhe berücksichtigen, ist aus denkmalfachlicher Sicht zu begrüßen. Dennoch wirken die zwei Staffelgeschosse sehr massiv und kubisch. Grund hierfür ist, dass beide Staffelgeschosse nach Westen in einer einheitlichen, planen Fläche abschließen. Dies schafft einen deutlichen Gegensatz zum flach geneigten Walmdach der "Philharmonie" und hebt den eben genannten positiven Effekt der Höhenbegrenzung wieder auf. Eine weitere Abstufung in Form eines Rücksprungs würde die Wechselwirkung von Kulturdenkmal und Neubau deutlich positiver gestalten. Ebenfalls problematisch sehen wir die Materialwahl für die Außenfassaden. Hauptansichtsseite des "Görreshauses" ist die südliche, von der Platzanlage aus. Hotel und "Görreshaus" werden folglich gemeinsam vom Betrachter wahrgenommen. Die angedachten Materialien am Hotelbau sehen reflektierende Oberflächen vor, welche den Blick massiv vom Kulturdenkmal ablenken. Hier wäre eine denkmalverträgliche Lösung in nicht- oder nur wenig reflektierenden Materialien zu wählen. Wir verweisen an dieser Stelle auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG. Details müssen im weiteren Maßnahmenverlauf mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt werden. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz: Erhebliche Bedenken: Archäologische Fundstellen gefährdet. In den Parzellen 620/4, 620/3 und 621/36 sind archäologische Befunde und Funde zu erwarten. Diese sind zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung fachgerecht zu untersuchen. Da es sich hier um einen Bereich handelt, der in der Neuzeit nicht bebaut war, sondern als Gartenanlagen genutzt wurde, werden sich hier Befunde der römischen Vicus-Bebauung sowie der mittelalterlichen Stadt erhalten haben. Daher müssen alle derzeit unbebauten Bereiche, in denen Erdarbeiten geplant sind, bauvorbereitend archäologisch untersucht werden. Hierzu gehören auch temporäre Eingriffe für die Baustelleneinrichtungen.

Anlage zur Unterrichtungsvorlage – Thematische Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

	Überwindung / Forderung: Fachgerechte archäologische Untersuchung. Vor Beginn der Umsetzung des Planungsvorhabens ist eine archäologische Untersuchung des Plangebietes durch die Direktion Landesarchäologie durchzuführen.
Stellungnahme	
Die angeregte Beteiligung der Landesarchäologie erfolgt standardmäßig im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB im Bebauungsplanverfahren der Stadt Koblenz, s.a. die oben dargestellte Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz. Diese stellt dar, dass Ihre Belange beachtet werden, wenn vor Beginn der Umsetzung des Planungsvorhabens durch diese mittels einer archäologischen Untersuchung des Plangebietes durchgeführt wird. Der angesprochene Gebäudekeller Firmungstraße Nr. 10 – 12, der Garten Herlet und der ehemalige Bunker sind im „Denkmalverzeichnis Kreisfreie Stadt Koblenz“ nicht aufgeführt. Zwar entsteht bereits der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig, d. h. auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein. Aber bzgl. der o.a. Anlagen wurden bisher im Verfahren seitens der für eine Unterschutzstellung zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. der Denkmalfachbehörde keine Bedenken vorgetragen, dass hier ein Kulturdenkmal gemäß den Kriterien des § 3 Denkmalschutzgesetzes vorliegen würde. Die Thematik potenzielle Betroffenheit des Umgebungsschutzes des an das Plangebiet angrenzenden Kulturdenkmal Eltzerhofstraße 6a ("Görreshaus") durch die zwei geplanten Staffelgeschosse (Stichwort: „Sehr massiv und kubische Wirkung“ des Hotelneubaus im Bereich des ehem. Bunkers, die angeregte weitere Abstufung in Form eines Rücksprungs (Stichwort: Deutlich positivere Wechselwirkung von Kulturdenkmal und Neubau“) und die Anregung zur Verwendung von „nicht- oder nur wenig reflektierenden Materialien für die Außenfassaden“ wurden dem Investor und dessen Architekten mit der Bitte um einvernehmliche Abstimmung mit der Direktion Landesdenkmalpflege und Berücksichtigung im weiteren Verfahrensverlauf weitergeleitet. Die Thematik ist bis zum nächsten Verfahrensschritt – hier Entwurfs- und Offenlagebeschluss – zu klären.	

Anlage zur Unterrichtungsvorlage – Thematische Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

5. Auswirkungen Baubetrieb, Hotelnutzung inkl. Tiefgarage / Verkehr

Öffentlichkeit	Behörden
• Lärm, Blockierung Baufahrzeuge, Nutzungseinschränkung der Mietgaragen • Kontinuität des Gartens wird nachhaltig gestört • Störung der Tiere • Verkehrsauswirkungen Bereich Herletweg d. Gäste und Anlieferverkehre, Zerschneidung Stadtquartiers-einheit • Feinstaubbelastung durch Verkehre • Lärmproblematik Verkehre • Andienung mit Bussen / LKW sei nicht möglich • Die Hotelverkehre i. V. mit der Ausbaubreite des Herletwegs würden zu Verkehrstau / Konflikten mit der hier vorhandenen Garagennutzung führen. • Die Einfahrt zur Nagelsgasse sei zwischen 20 und 5 Uhr für den Individualverkehr gesperrt, was planungsbedingt nicht aufrechterhalten werden könne • Umbaukosten Poller Nagelsgasse sei durch Investor zu tragen • Zukünftig kein gefahrenloser Zugang zum Garten mehr möglich • Die nachgewiesenen Stellplätze würden nicht ausreichen und den Parkdruck in der Altstadt erhöhen • Hotelanlage ziehe mit Stellplätzen und Tiefgarage weiteren PKW- und LKW-Verkehr an und begünstige nicht den aktiven, nicht motorisierten Transport und den Wandel zur Nachhaltigkeit • Baustelleneinrichtung im Garten Herlet ist nicht alternativlos • Vorschlag: Nutzung Garagenfläche des Kastor-Quartiers für erforderliche PKW-Stellplätze einer alternativ gewünschten Wohnnutzung • Laut Gutachten Pies wurden mit der Schalltechnischen Untersuchung die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit dem Planvorhaben ermittelt und beurteilt. Dies trifft nur eingeschränkt zu. Das Gutachten untersucht nicht die Geräuschentwicklung am Herletweg. Darüber hinaus erfolgen Kritik an der Immissionspunktauswahl und der verwendeten Methodik.	SGD-Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht: Keine Bedenken Stadtverwaltung Koblenz - Tiefbauamt – Straßenverkehrsbehörde: Eine Andienung über die Firmungstraße ist lediglich zu den Andienungszeiten der Fußgängerzone entsprechend den vorhandenen Beschilderungsanordnungen möglich. Die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen, z.B. zur dauerhaften Befahrung der Firmungstraße bzw. Fußgängerzone zu Zwecken der Andienung/Anlieferung im Rahmen des Hotelbetriebs, ist ausgeschlossen. Eine Andienung in der Firmungstraße mit Anfahrt über die Rheinstraße ist aufgrund der bestehenden straßenverkehrsbehördlichen Anordnungen nicht möglich. Auch diesbezüglich kann keine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden.
Stellungnahme	
Eine Andienung des Vorhabens über die Firmungstraße ist nur fußläufig vorgesehen. Die Anbindung des Vorhabens für den motorisierten Individualverkehr (hier der Gäste, der Beschäftigten und zu Anlieferungszwecken) erfolgt allein über die Nagelsgasse und anschließend über den Herletweg. Das eine Zufahrt per Reisebus oder mittels größeren Lieferfahrzeugen (LKW) aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich ist, ist dem Vorhabenträger bekannt, aber auch nicht vorgesehen und für das Vorhaben auch nicht erforderlich. Dass die Einfahrt zur Nagelsgasse zwischen 20 und 5 Uhr für den Individualverkehr gesperrt ist, ist ebenfalls dem Vorhabenträger bewusst. Ob die Hotelgäste analog zu den Anwohnern eine Zufahrtsmöglichkeit per Chipkarte außerhalb der o.a. Zeiten erhalten, ist noch im weiteren Verfahren (u.a. mit der Straßenverkehrsbehörde/ dem Tiefbauamt) abzustimmen.	

Anlage zur Unterrichtungsvorlage – Thematische Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

Im Gegensatz zum Status Quo werden vorhabenbedingt sicherlich **zusätzliche Verkehre** (Gäste- und Anlieferverkehre) im Bereich der Straße Herletweg hervorgerufen. Die Befürchtung, dass durch die zu erwartenden Anliefer- und Gästeverkehre erhebliche verkehrliche Konflikte in Form von Staus, relevante Feinstaubbelastung, Konflikte mit der hier vorhandenen Garagennutzung, Fußgänger- / Zugangsgefährdung zum Gartenbereich resultieren werden, wird nicht geteilt, da das vorhabenbedingte mittlere stündliche Verkehrsaufkommen im Bereich des Herletweg zur Tageszeit gemäß schalltechnischer Untersuchung insg. maximal ca. 16 Bewegungen bzw. rund eine Fahrzeug-Bewegung pro 4 Minute betragen wird. Zu beachten ist hierbei aber auch, dass bei der als Prognosegrundlage verwendeten „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Hrsg.) Augsburg, 2017 ein sicherer Ansatz im Sinne eines „Worst Case“ verwendet wurde. Auch ist bei dem hier relevanten bzw. überwiegend zu erwartendem Städtetourismus in der jüngeren Vergangenheit (z.B. gemäß Betreiberangaben der Hotelmarke motel one aus vergleichbaren Standorten) eine Anreise von bis zu 80% der Gäste ohne eigenen PKW zu beobachten. Auch dieses Hotelvorhaben ist aufgrund der innerstädtischen Lage innerhalb von Koblenz gerade für die mit dem ÖPNV oder per Rad anreisende Gäste prädestiniert. Dementsprechend sind die nachgewiesenen Stellplätze u. E. sicher ausreichend. Dennoch soll, im weiteren Verfahren die Themen Leistungsfähigkeit, Verkehrssicherheit und die Verkehrsabwicklung anhand einer verkehrsplanerischen Stellungnahme vertiefend zu untersuchen.

Die geplante **Baustelleneinrichtung** im westlichen Gartenbereich ist weiterhin nur auf Flächen vorgesehen, die bereits erheblich versiegelt sind. In Teilbereichen dieser Fläche und südlich angrenzend ist weiterhin die geplante Unterbauung der Tiefgarage vorgesehen. Ein Verzicht auf eine Baustelleneinrichtung in diesem Bereich würde somit einerseits keinesfalls eine öffentliche Gartennutzung dieses Bereiches ermöglichen, aber andererseits die geplanten Baumaßnahmen erheblich und unnötig erschweren. In diesem Zusammenhang ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass Baumaßnahmen – insbesondere größerer Art – regelmäßig temporäre Einschränkungen auch von öffentlichen Flächen auslösen.

Die vorgebrachten Bedenken zum Schallschutz werden im Laufe des weiteren Verfahrens nochmal geprüft – u.a. soll der Gutachter der Schalltechnischen Untersuchung eine ergänzende Stellungnahme erarbeiten.

6. Geplante / alternative Nutzung

Öffentlichkeit	Behörden
- Wohnraum anstelle Hotelnutzung, getrennte Bunker- und Baulückennutzung - Hotelgebäude entspräche nicht dem Gebietscharakter - Es läge ein reines Wohngebiet vor, das in der Attraktivität beeinträchtigt würde - Hotelneubau und die Hotelnutzung sei mit hohen Energie- und Ressourcen-intensiven Verbrauchern verbunden - Nutzung widerspreche dem Willen der Schenkerin - Nutzung Bunker für Kunst- und Kulturbereich oder als Jugendeinrichtung - Jahrelanger Nutzungsausfall des Erholungs- und Lernorts aufgrund der Bauzeit - Verbindungssteg Herletgarten: Verschattung, Zerschneidung Raumklima und Unterbindung einer gesunden Wachstumsstruktur, Brennglaswirkung, kein zwingender Bedarf, da Verbindung über die Tiefgarage vorhanden. Beeinträchtigung Ruhe und Privatsphäre (Zooeffekt) und des Charmes / der Gemütlichkeit des Ortes - Vorschlag: Rückkauf des Grundstücks Firmungstraße und Schaffung eines bepflanzten Zugangs zum Garten Herlet - Kommunikativer Ort	HK Koblenz: Empfehlung Zertifizierung im 3-4 Sterne-Segment. Gegen das Vorhaben keine Einwände und aus Sicht der Kammer positiv.

Anlage zur Unterrichtungsvorlage – Thematische Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

• Befürchtung Selbstbestimmung der "wilden" Garten- nutzung würde durch die Hotelnutzung mit Anspruch eines gepflegten Eindrucks leiden • Befürchtung Umwandlung in einen Hotelbiertgarten • Der Bebauungsplan in der aktuellen Fassung, ge- währleiste nicht die Zugänglichkeit der Öffentlichkeit zum Herletgarten. Seine Funktion als öffentlicher Garten, der zum großen Teil als Schulgarten gestal- tet ist, würde mit Beschluss des Bebauungsplans aus rein tatsächlichen Gründen aufgehoben. Dies, weil die einzige Zuwegung entlang des Herletwegs zwischen dem Hochbunker und dem Görresgebäude führt, die der Bebauungsplan als Einfahrt in die Tief- garage und zu den Außengaragenplätzen mit einer Kfz-Bewegung von ca. 400 Fahrzeugen täglich vor- sieht.	
Stellungnahme	
Der Planbereich an der Firmungstraße besitzt angesichts dessen Lage, Funktion und aktuellen Nutzung eindeutig Kerngebiets- charakter. Da der Herletweg keine städtebauliche Zäsurwirkung beizumessen ist, ist der Planbereich im Blockinnenbereich (Garten Herlet und ehemaliger Bunker) im städtebaulichen Kontext mit der Rheinischen Philharmonie als ein Übergangsbereich bzw. als Gemengelage zwischen der kerngebietstypischen Nutzung der Firmungsstraße und der nördlich des Herletweg vor- herrschenden Wohnnutzung zu charakterisieren. Diese Gemengelage des Gesamtquartiers bzw. des Baublocks kann aus städtebaulich Sicht <u>insgesamt</u> als Urbanes Gebiet oder als ein Mischgebiet eingestuft werden, in denen Betriebe des Beher- bergungsgewerbes (z.B. ein Hotel) allgemein zulässig sind. <i>„Bereits im Jahre 1980 hatte Frau Agnes Herlet der Stadt Koblenz ein Grundstück geschenkt, mit dem Wunsch der Begrünung und Öffnung für ältere Menschen, soweit dies mit planerischen Vorstellungen der Stadt in Einklang stehe. Nach mehreren Bauvoranfragen und Planungen wurde 2009 im Stadtrat entschieden, das Grundstück als Grünfläche zu erhalten und als Ge- nerationenSchulGarten zu nutzen.“² Nach Fertigstellung der geplanten Teilunterbauung wird das Gartengrundstück wieder voll- ständig der Öffentlichkeit und den o.a. Nutzungszielen zur Verfügung stehen. Diese Funktion wird auch durch die Festsetzun- gen des Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche und den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Zuwegung dauerhaft sichergestellt. Dass die vorliegende Planung dem Willen der Schenkerin widersprechen würde, ist daher nicht er- sichtlich und rein spekulativer Natur. Da sich der Garten Herlet weiterhin im öffentlichen Eigentum befindet, liegt die Bestim- mungshoheit über die Art und Weise der Gartennutzung allein bei der Stadt Koblenz bzw. bei den von der Stadt Koblenz berechtigten Gartenbewirtschaftern. Eine Bewirtschaftung durch den Vorhabenbetreiber des Hotelneubaus (z.B. als „Garten- wirtschaft“) ist nicht Gegenstand des Planvorhabens und soll auch planerisch nicht ermöglicht bzw. vorbereitet werden.</i> Der Garten Herlet wird weiterhin nur im westlichen und zum Großteil versiegelten Teilbereich der Öffentlichkeit bauzeitlich und somit nur temporär nicht zur Verfügung stehen. Der östliche, nicht zu unterbauende Bereich und grünordnerisch wertvollere Bereich soll weiterhin auch während der Bauzeit für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar sein. Dass mit der Baumaßnahme Nutzungseinschränkungen des Gartenbereiches und auch Beeinträchtigungen (z.B. Lärm) im weiterhin geöffneten Gartenbe- reich verbunden sein werden, ist vorhabenbedingt zwar unvermeidbar, aber auf die Bauzeit beschränkt. Im Hinblick auf den noch zu schließenden Durchführungsvertrag ist es weiterhin Standard, in diesem Vertrag Regelungen bzgl. einzelner Baupha- sen- und Zeiten sowie bzgl. des Fertigstellungstermins der Gesamtbaumaßnahme zu treffen. Durch den geplanten Verbindungssteg wird weiterhin eine Beeinträchtigung der Ruhe und Privatsphäre (Zooeffekt) und des Charmes / der Gemütlichkeit des Ortes befürchtet. Hier ist anzumerken, dass öffentliche Grünflächen primär als öffentliche Begegnungsstätten aller Bevölkerungsgruppen (von Bewohner und auch Gästen einer Stadt) dienen und nicht der Schutz der Privatsphäre und der Nutzungszweck Einzelner im Vordergrund steht.	

² Quelle: <http://www.hofmann-goettig.de/?p=51504>, Stand 25.05.2021, Auszug aus dem Wortlaut und Foto der Pres-
seinformation der Stadt Koblenz, 24.09.2011

Anlage zur Unterrichtungsvorlage – Thematische Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

Auch ist der Garten Herlet bereits heute von den Fenstern und Balkonbereichen des direkt angrenzenden und bebauten Umfeldes (und hier von nahezu allen Seiten) sehr gut einsehbar, so dass der geplante Verbindungssteg somit überhaupt keine gänzlich neuen und „unerwünschte“ Blicke in die Gartennutzung ermöglichen würde.

Eine zusätzliche temporäre Verschattung von Teilflächen des Gartenbereiches ist durch den geplanten Verbindungssteg zu erwarten. Aber von diesem zu erwartenden Schattenwurf sind primär bereits versiegelte Bereiche betroffen. Darüberhinausgehende Verschattungen von heutigen Grünbereichen im Garten Herlet sind zwar ebenfalls nicht auszuschließen bzw. durchaus anzunehmen, aber naturgemäß je nach Tagesverlauf des Sonnenstandes nur von temporärer Natur. Temporäre Verschattungen sind auch in einem Stadt- und Hausgarten keinesfalls unüblich und mit dem Nutzungszweck sicherlich auch vereinbar.

Alternative Nutzungen: Im südlichen Bereich des Plangebiets an der Firmungstraße befindet sich durch den dort vorgenommenen Gebäudeabriss bereits seit Jahren eine Baulücke, die aus planerischer Sicht einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellt und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf das Planumfeld, hier insbesondere die Attraktivität der Fußgängerzone Firmungstraße, besitzt. Eine städtebaulich hochwertige und attraktive Reaktivierung bzw. Weiternutzung des Standortes als Gastronomie- und Hotelstandort wird u.a. aus wirtschaftlichen, touristischen und städtebaulichen Gründen begrüßt.

Ob diese Planungsziele kurz bzw. mittelfristig durch die angeregte Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Bunkers erfüllt werden können, ist fraglich. Zum einen wäre auch für denkbare Alternativnutzungen bzw. im Falle von zwei getrennten Vorhaben die dann erforderlichen Stellplätze weiterhin sicherzustellen. Eine unterirdische Tiefgarage im Bereich des Garten Herlets wäre auch bei den meisten vorgeschlagenen Nutzungsvarianten, z.B. für eine zukünftige Geschäfts- und Wohnnutzung an der Firmungstraße und für die vorgeschlagenen Wohnnutzung im Bereich des ehemaligen Bunkers, erforderlich. Angesichts der hohen Baukosten (Abriss- / Umbaukosten des ehemaligen Bunkers sowie den Herstellungskosten einer Tiefgarage) wäre hier auch die Wirtschaftlichkeit der angeregten alternativen Nutzungen zu hinterfragen. Denn gerade erst die Synergieeffekte einer Bunkerneubebauung und des Bauvorhabens im Bereich der Firmungstraße als ein Vorhaben bzw. durch einen Nutzer und Eigentümer ermöglichen eine gemeinsame Wege- und Tiefgaragennutzung sowie die erforderliche Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens.

Zum anderen stehen die aktuellen Eigentumsverhältnisse (die Grundstücke des ehemaligen Hochbunkers an Nagelsgasse / Herletweg mit den Flurstücksnummern 621/25 und 621/36, sowie die Grundstücke 599/1, 599/2 und 598/1 in der Firmungstraße befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers), die sehr weit fortgeschrittenen Vorhabenplanungen und die bisherige Beschlusslage der kommunalen Gremien (Stadtratsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Zielsetzung einer Hotelbebauung) den angesprochenen Planungsalternativen entgegen. Die vorgeschlagene Nachnutzung des ehemaligen Bunkers als Kunst- und Kulturbereich oder als Jugendeinrichtung hängt weiterhin u.a. von der Eignung des Standortes, des Gebäudes, des Bedarfs und der Sicherstellung der Finanzierung (Bau- und Unterhaltung) ab. Zu dieser angesprochenen Planungsalternative liegen weder entsprechende Grundsatzbeschlüsse der kommunalen Gremien, noch darauf aufbauende Informationen, Untersuchungen und Analysen der jeweils zuständigen Fachämter vor.

Die weiterhin angeregte Schaffung eines bepflanzten Zugangs zum Garten Herlet anstelle eines Baulückenschlusses im Bereich der Firmungstraße wird aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet.

Anlage zur Unterrichtungsvorlage – Thematische Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

7. Nachbarschaft / Baurecht

Öffentlichkeit	Behörden
• Hotelgebäude mit 6 Geschossen sei für die Bewohner rücksichtslos, Beeinträchtigung von Eigentumsbelangen • Rücksichtslose Bebauungsmassierung fünfgeschossiges Gebäude Firmungstraße und in zweiter Baureihe (Bunker) gegenüber den Nachbargrundstücken. • Kein Staffelgeschoss des fünften Geschosses, Vertrauensschutz des Nachbarn würde beeinträchtigt • Die rückwärtige Umgebung sei bisher durch niedrigere, untergeordnete Bebauung geprägt. Massive Bebauung fände keine Entsprechung (Rheinische Philharmonie stellen ein Solitär dar und sei nicht als Vergleichsobjekt heranzuziehen) • Freier Blick auf den Garten-Herlet wird für die Nachbarn beeinträchtigt • Rückwärtige Hotelbebauung im Bereich Firmungstraße führe zu nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnissen durch Verschattung, Einblicksmöglichkeiten in Wohn- / Schlafräume sowie Balkone, der Eindruck eines Eingemauertseins • Bei Verwendung von Glaskonstruktionen werden wiederum Einblickmöglichkeiten in Wohn- / Schlafräume sowie Balkone sowie Sonnenreflexionen und Spiegeleffekte befürchtet. Beeinträchtigung des Wohnfriedens. • Forderung einer gutachterlichen Prüfung bzgl. der Auswirkungen der rückwärtigen Grenzbebauung • Anregung einer aufgelockerten Bebauung durch architektonische Mittel im Bereich der geplanten Brandwand Firmungstraße • Bunkerbebauung überdimensioniert in Höhe und Breite • Gefahr Vorbildwirkung für Umgebungsbebauung • Fremdkörperwirkung, erdrückende Wirkung • Immissionsauswirkungen durch Innenhof Firmungsstraße -> Forderung Überdachung • Plan 6.7 Übersicht 1. OG sei unrichtig in Bezug auf die Nachbarbebauung, welches nur im Erdgeschoss bebaut sei. • Die Abstandsflächen des am Herletweg geplanten Gebäudes (Hochbunker) reichen über die Grundstücksgrenze des östlichen Nachbarn. Im Falle einer Zustimmung (Abstandsflächenbaulast) wäre der hiermit verbundene Wertverlust zu ersetzen. Des Weiteren würde eine Aufstockung der eigenen Immobilie geplant, welches einer Zurverfügungstellung von Abstandsflächen zugunsten des Planvorhabens entgegenstehen würde. • Verschattung der Westfassade von Wohngebäuden im Bereich der Nagelsgasse. Die im Verschattungsgutachten angeführte Verschattung durch Laubbäume trafe im hier relevanten Zeitraum 21. März nicht zu.	

Anlage zur Unterrichtungsvorlage – Thematische Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

Stellungnahme
Der Bebauungsplan und hiermit verbunden das Bauvorhaben ist ohne eine Zustimmung des betroffenen Nachbargrundstückseigentümers (Stichwort: Abstandsflächenbaulast) in der aktuellen Planung nicht umsetzbar und kann / soll auch nicht im Rahmen der städtebaulichen Abwägung überwunden werden. Die angesprochene Abstandsflächenthematik ist aber allen Beteiligten (Vorhabenträger, Stadt und Grundstücksnachbar) von Anfang an bekannt. Hierzu fanden und finden weiterhin Gespräche zwischen dem Vorhabenträger und dem Anregenden statt, um das hier zwingend erforderliche Einvernehmen herbeizuführen. Bis zum nächsten Verfahrensschritt (hier: Entwurfs- und Offenlagebeschluss) ist diese Thematik somit einvernehmlich zu lösen. Alternativ ist das Bauvorhaben im Bereich des ehemaligen Bunkers im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze soweit zurückzunehmen, dass die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen nur innerhalb des Baugrundstücks liegen werden. Auch die vorgetragenen Nachbarschaftsbelange im Bereich der Firmungsstraße sind sehr gewichtig und daher intensiv zu prüfen und im weiteren Verfahren umfassend zu behandeln. Auch zu diesen Themen befindet sich der Vorhabenträger und dessen beauftragter Architekt in einem Dialog mit den Nachbarn, um eine einvernehmliche Lösung hinsichtlich der geplanten Grenzbebauung herbeizuführen. Gegenüber den ersten Entwürfen wurde bereits die rückwärtige Bebauung im Bereich der Firmungsstraße im Verfahrensverlauf reduziert. Die angeregte Überdachung des Innenhofes, Vorschläge zur positiven architektonischen Gestaltung der geplanten und erforderlichen Brandwand sowie die Sicherstellung des sog. Sozialabstandes (Vermeidung von unzumutbaren Einblickmöglichkeiten in direkt angrenzenden, benachbarten Wohnbereichen) sind u.a. Gegenstand der aktuellen Planungsoptimierungen und noch ausstehender Abstimmungen. Unabhängig hiervon soll die aktuell geplante rückwärtige Grenzbebauung (Baukörper Firmungstraße) hinsichtlich der vorgetragenen Anregungen und Bedenken nochmals intensiv geprüft und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser umfassenden Prüfung werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

8. Sonstige Anregungen

Öffentlichkeit	Behörden
• Zusätzliche Pflegekosten Garten Herlet, da Investor die Pflege nicht sachgerecht durchführen würde • Zweifel an eine Wiederherstellung des Gartens (Wille / Geldmangel Investor) • Forderung nach Sicherleistungen Investor bzgl. Wiederherstellung und Entschädigungszahlungen (Nutzungsverlust Garten) bei Bauzeitenverlängerung • Forderung nach bauzeitlichen Ersatzgarten • Forderung weiterer Gutachten, Heranziehung Gestaltungsbeirat • Anregung von Langzeitstudien / Gutachten bzgl. Auswirkungen und Möglichkeit der Wiederherstellung	Behindertenbeauftragte: 1. Barrierefreiheit Stegverbindung. Für die Stegverbindung zum rückwärtigen Hotelbereich an der Firmungstraße wird ein Treppenlift vorgesehen, um die erforderliche Barrierefreiheit zu gewährleisten. Allerdings sei in den Visualisierungen der Planunterlagen dieser Lift noch nicht beinhaltet. Die Stegverbindung könne daher zumindest im Bereich des künftigen Liftes noch massiver ausfallen als dies bisher visualisiert worden sei. 2. Barrierefreiheit öffentliche Grünfläche: Hinsichtlich der künftigen Nutzbarkeit der öffentlichen Grünfläche wird angeregt, in die Festlegungen aufzunehmen, dass diese Grünfläche so herzustellen und zu pflegen ist, dass sie für Menschen mit Beeinträchtigungen barrierefrei erreichbar und nutzbar ist.
Stellungnahme	
Wie zuvor dargestellt, ist die dauerhafte Pflege des Garten Herlet durch den Investor nicht vorgesehen. Die angeregten Sicherheitsleistungen, Entschädigungszahlungen bei Bauzeitenverlängerungen sind standardmäßige Regelungsinhalt des noch zu schließenden Durchführungsvertrages und werden dort im Detail angemessen geregelt. Die für die Bauleitplanung fachlich erforderlichen Gutachten zur Berücksichtigung der nach § 1 Absatz 6 BauGB aufgeführten Belange wurden erstellt und werden bei Bedarf im Verfahren fortgeschrieben bzw. ergänzt. Durch die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligten Fachbehörden wurden aber keine weitergehende bzw. vertiefende oder neue Gutachten angeregt. Daher besteht zum gegenwärtigen Kenntnisstand diesbzgl. kein über die bisherigen	

Anlage zur Unterrichtungsvorlage – Thematische Auswertung der im Rahmen
der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

Gutachteninhalte – mit Ausnahme der angeregten verkehrsplanerischen Stellungnahme – hinausgehender Handlungsbedarf. Hinsichtlich der angeregten Langzeitstudien / Gutachten bzgl. Auswirkungen und Möglichkeit der Wiederherstellung fehlt es ein entsprechendes fachliches Erfordernis, da hiervon kein relevanter neuer bzw. zusätzlicher Erkenntnisgewinn zu erwarten ist.

Die angeregte Barrierefreiheit der öffentlichen Grünfläche ist kein Regelungsinhalt des Bebauungsplans, da das Vorhaben die Barrierefreiheit des Gartens nicht beeinträchtigt. Die barrierefreie Gestaltung und Nutzungsmöglichkeit der öffentlichen Grünfläche kann durch die Stadt Koblenz als Eigentümer sichergestellt werden. Somit besteht hierzu u. E. kein planungsrechtliches Regelungserfordernis.