

Bebauungsplan Nr. 43: „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Auswertung der eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit

A. Zu den Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 01.06.2016 (siehe Protokoll)

Zu 1.

Das durch die Neubebauung resultierende Mehraufkommen wurde im Rahmen der Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 43 „Ehemaliges Soldatenbad“ in Horchheim“, Peutz Consult, Düsseldorf, gutachterlich ermittelt und immissionsseitig bewertet. Durch den geplanten Bau des neuen Erschließungsstichs im Plangebiet als öffentliche Straße liegen die Anwendungsvoraussetzung gemäß § 1 der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vor. Nach § 2 (1) 16. BImSchV ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen sicherzustellen, dass der berechnete Beurteilungspegel die hier maßgebenden Immissionsgrenzwerte in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten nicht überschreitet:

tags: 59 db(A)

nachts: 49 dB(A)

Nach der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 52 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht“ *Die Immissionsgrenzwerte werden an den nächstgelegenen Gebäuden innerhalb sowie außerhalb des Plangebiets eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Es sind demnach keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.*“ Es besteht kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen nach der 16. BImSchV. Dementsprechend sind planerisch aufgrund der vorhabenbedingten Auswirkungen keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Eine verkehrsbedingte besondere und / oder erhebliche Belastung liegt immissionsseitig und auch nicht vom prognostizierten Verkehrsaufkommen (2.177 KFZ/24h im Jahr 2025 mit Planfall) vor. Aufgrund der vorhabenbedingten Zusatzverkehre liegt keine erhebliche Betroffenheit der Nachbarschaft vor, die eine planerische Reduzierung der im Baugebiet realisierbaren Anzahl der Wohneinheiten erfordern würde. Daher wird empfohlen, dieser Anregung nicht zu folgen.

Zu 2.

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird geregelt, dass die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Lärmschutzwand vom Investor des Baugebiets, der Provinzial-Leben-Baubetreuungs-GmbH, getragen wird. Dieser trägt aber nur die Baukosten der für das Baugebiet immissionsseitig erforderlichen Lärmschutzwand. In der o.a. schalltechnischen Untersuchung wurde darüber hinaus aber nachgewiesen, dass auch die bestehende Bebauung zum Teil von der bisher geplanten Lärmschutzwand profitieren wird. Da die Lärmschutzwand auch am Anfang und Ende eine gleichbleibende Höhe von 6 m erhalten soll, könnte im Rahmen von zukünftigen und eigenständigen Planungsverfahren ohne weiteres ein Anschluss hieran als Verlängerung in nördlicher oder südlicher Richtung untersucht und ggf. umgesetzt werden.

Eine Verlängerung der Lärmschutzwand würde daher allein zu Kosten der Stadt Koblenz gehen. Diese wäre dann aber auch verpflichtet, die vorhandenen Anlieger über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen an den Kosten der zusätzlichen Lärmschutzwand zu beteiligen, wenn eine auf das Grundstück bezogene spürbare Minderung der Lärmemissionen von mindestens 3 dB(A) vorliegen würde. Da bzgl. einer Verlängerung der Lärmschutzwand zugunsten der bestehenden Bebauung keine näheren Kosten und Minderungseffekte sowie auch keine Kostenübernahmebereitschaft der Anwohner aktuell bekannt sind, sollte im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren

eine Verlängerung planerisch nicht verfolgt werden, insbesondere da die hier verfolgte Planung auch ohne eine Verlängerung umsetzbar ist.

Zu 3.

Im Rahmen eines Klimagutachtens zum Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Koblenz wurden die örtlichen klimatischen Verhältnisse dargestellt sowie die klimatischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens untersucht. Das Gutachten kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass die Durchlüftungsverhältnisse weder durch die geplante Neubebauung, noch durch die Errichtung einer 6 m hohen Lärmschutzwand nachteilig verändert würden. Hierzu folgendes Zitat aus dem o.a. Gutachten (S. 8, s. Anlage): *„Die B 42 sowie mögliche Lärmschutzwände sind Gebilde, die mit den isolierten Kaltluftflächen¹ (die überhaupt nur bei autochthonen Wetterlagen auftreten) nicht in Relation stehen. Die geplante Baustruktur im Bereich Soldatenbad ähnelt überdies der bereits vorhandenen Bebauung und ist damit klimaverträglich.“* Die in der Anregung vorgetragenen klimatischen Bedenken werden daher nicht geteilt.

Zu 4.

Eine Wiederinbetriebnahme der „Ravensteynbrücke“ wurde bei der o. a. Schalltechnischen Untersuchung gutachterlicherseits bereits berücksichtigt, da die Verkehrsprognose für das Jahr 2025 inkl. Planfall (Ansatz 2.177 KFZ/24h) auf eine Verkehrszählung aus dem Jahr 1993 (1.344 KFZ/24h) basiert, bei der die Ravensteynbrücke noch nicht gesperrt war.

Eine am 28.6.2016 durchgeführte Zählung ergibt für den hier relevanten Abschnitt des Niederfelder Weges einen DTV-Wert von 1.270 Kfz/24h. Die aktuelle Verkehrszählung liegt somit noch unter der Zählung von 1993. Nach derzeitigen Planungen des Tiefbauamtes der Stadt Koblenz könnte das neue Bauwerk der Ravensteynbrücke im Frühjahr 2018 in Betrieb genommen werden. Die Freigabe wird für alle Fahrzeuge nach der StVZO erfolgen. Hierdurch könnte es daher zu einer Zunahme der Anlieger-Verkehre im Bereich des Niederfelder Weges kommen. Daher werden für das o.a. Immissionsgutachten als sog. Worst-Case die bisherigen Ansätze (Basis Verkehrszählung von 1993 und Ansatz einer Verkehrszunahme um 20% bis 2025; mit und ohne Planfall) weiter verwendet, da dieser Prognoseansatz auch die Auswirkungen einer Brückenöffnung sicher mit abdeckt.

Zu 5.

Die Verwaltung verwies bereits in der Bürgerversammlung darauf, dass die Einrichtung von Parkverbotszonen erst später, nach Ermittlung der tatsächlichen Situation vor Ort, von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu entscheiden sei. Ein entsprechender Hinweis werde jedoch bereits jetzt an die Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet.

B. Schriftlich eingegangene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und Auswertung

1. Schreiben vom 19.05.2016

Der Anhörungstermin sei auf einen Zeitpunkt gelegt worden, an dem üblicherweise viele Bürger sich im Urlaub befänden, so auch viele von den Anwohnern des Niederfelder Weges. Man habe somit weder die Pläne einsehen können noch tatsächlich Gelegenheit gehabt, die Anwohner zu beteiligen. Es wurde ein erneuter Termin für die vorgezogene Bürgerbeteiligung angeregt.

¹ Anmerkung des Verfassers: bei den isolierten Kaltluftflächen bezieht sich der Gutachter inhaltlich auf die östlich der B 42 gelegenen begrünten Hangbereiche „Altenberger Kopf“.

Weiter wird vorgetragen, dass sich nach dem Baugesetzbuch neue Gebäude in die vorhandene Bebauung einzupassen hätten.

Die Interessen der Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Villengrundstücke seien aber überhaupt nicht berücksichtigt, weil sich diese nicht im Bauplanungsgebiet befänden.

Die Anregende habe einen unmittelbar angrenzenden Bauplatz am Niederfelder Weg für die Errichtung von Einfamilienhäusern und solle nun 9 große Wohnblocks für 80 - 100 Wohnungen vorfinden. In Stichworten werden weiterhin folgende Anregungen bzw. Kritikpunkte vorgetragen:

- Riesige Lärmschutzwände
- Verhinderung der Belüftung des Ortsteils
- Abholzung uralter Bäume
- Hohes Verkehrsaufkommen
- Bau von „Lofts“ statt angeblich benötigter Kleinwohnungen

Abschließend wird vorgetragen, dass die geplante Bebauung das Wohngebiet in unerträglicher Weise für alle Zeit verschandeln würde.

Zu 1)

Zeitpunkt der vorgezogenen Bürgerbeteiligung: Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Ziele, Zwecke und wesentlichen Inhalte der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) war für den 01.06.2016 vorgesehen. Dieser Termin befand sich außerhalb der Ferien- und Feiertagszeit und ist unter Berücksichtigung dieser urlaubsreichen Tage terminiert worden. Eine Verlegung oder Wiederholung dieses Termins wurde aufgrund der anstehenden Sommerferien sowie der Sommerpause der städtischen Entscheidungsgremien nicht befürwortet, zudem dieses auch rechtlich nicht erforderlich ist. Dennoch wurde der Anregenden eine Einsichtnahme in die aktuellen Planunterlagen angeboten, um die Abgabe einer Stellungnahme zu den Planinhalten noch zu ermöglichen. Darüber hinaus wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, im Rahmen der noch anstehenden förmlichen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Unterlagen einzusehen und Stellungnahmen abzugeben. Ort und Zeitraum dieser Öffentlichkeitsbeteiligung würde zu gegebener Zeit noch öffentlich bekanntgemacht.

Einpassung neuer Gebäude an die vorhandene Bebauung, Berücksichtigung der Interessen der angrenzenden Einwohner: Das Baugesetzbuch definiert in § 1 die Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung. Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Der Rat der Stadt Koblenz hat für den Geltungsbereich dieses Erfordernis festgestellt und daher die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens am 13.11.2015 beschlossen. Für die angrenzenden Bereiche wurde dieses Erfordernis nicht gesehen. Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange sind insbesondere in § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB dargestellt. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung sind die öffentlichen Belange (u.a. hier die Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung) und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierbei sind auch die Belange der an das Plangebiet angrenzenden Anwohner zu berücksichtigen. Dieses erfolgte z.B. im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung. Die weiterhin angeführte „Einpassungsverpflichtung des Baugesetzbuches“ bzgl. einer geplanten Bebauung an den angrenzenden Bestand ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Verwaltung aber nicht bekannt. Es ist weiterhin vorzutragen, dass das Maß und die Art der Bestandsbebauung im östlichen Bereich des Niederfelder Weges und der Sebastianstraße bei der Planung für die an den Niederfelder Weg direkt angrenzende Bebauung aufgenommen und zeitgemäß interpretiert wird. Hier orientiert sich die städtebaulich verfolgte Planung sehr wohl in der Anzahl der Vollgeschosse als auch in der Höhenentwicklung und bei der zukünftigen Dachform an Vorbildern aus der Bestandsbebauung.

Riesige Lärmschutzwände: Die Höhe der Lärmschutzwand dient dem Immissionsschutz. Hier wurde dem Schutz der geplanten und bestehenden Wohnnutzung ein höheres Gewicht als den Belangen des Ortsbildes eingeräumt. Eine direkte visuelle Betroffenheit der privaten Belange der Anregenden (erdrückende Wirkung o.ä.) ist bei einer Entfernung von mind. ca. 80 m der Lärmschutzwand zur Grundstücksgrenze der Anregenden nicht erkennbar.

Verhinderung der Belüftung des Ortsteils: Es wird hier auf die Stellungnahme der Verwaltung zu A. 3 und zur nachfolgenden Stellungnahme B. 2 verwiesen.

Abholzung uralter Bäume: Die Belange des Umweltschutzes inkl. die Bewertung der hier angesprochenen Bestandsbäume sind umfassend in der Planung gutachterlich erfasst, im Umweltbericht dargestellt und somit Bestandteil der Planung und Gegenstand der hier zu erfolgenden städtebaulichen Abwägung. Im Rahmen der Planung ist zwischen diesen Belangen und den hier verfolgten und zum Teil konträren Planungszielen einer Neubebauung gerecht abzuwägen. Zur Sicherung und dem Erhalt von 8 wertgebenden Bestandsbäumen wurde diesen Belangen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen planerisch angemessen Rechnung getragen.

Hohes Verkehrsaufkommen: Es wird hier auf die Stellungnahme der Verwaltung zu A. 1 und A. 4 verwiesen.

Bau von „Lofts“ statt angeblich benötigter Kleinwohnungen: Es wird hier auf nachfolgende Stellungnahme der Verwaltung zu B. 2 verwiesen.

Verschandelung durch die geplante Bebauung: Nach verschiedenen Urteilen ist eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes dann gegeben, wenn das Vorhaben seiner Umgebung grob unangemessen ist und auch von einem für ästhetische Eindrücke offenen Betrachter als belastend empfunden wird. Aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans, der im Rahmen der Bürgerbeteiligung und in den kommunalen Gremien vorgestellten Visualisierungen der geplanten Bebauung sowie der durch einen renommierten Investor (Provinzial-Leben-Baubetreuungs-GmbH) verfolgten hochwertigen Bebauung mit Eigentumswohnungen, ist dieses nicht zu befürchten.

2. Schreiben vom 08.06.2016

Es wird aus einem damaligen Erläuterungsbericht der Stadt Koblenz zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 25.08.1998) zitiert und 4 Seiten des Erläuterungsberichts als Anlage beigefügt. Dieser Erläuterungsbericht zitiert aus dem damaligen landespflegerischen Planungsbeitrag. Es wurde in diesem Beitrag insbesondere zu den lokalklimatischen Verhältnissen vorgetragen, dass auf den östlich des Plangebiets und der B 42 gelegenen Grünterrassen Kalt- und Frischluft entstehen würde, die zu einer Minderung der Kfz-bedingten Schadstoffkonzentrationen führen und wiederum in den bebauten Bereich von Horchheim und Pfaffendorf zufließen würde. Durch eine Schallschutzanlage würde dieser bebaute Bereich in Zukunft von den o.a. Kaltluftströmen ausgeklammert werden bzw. nicht mehr profitieren können.

Es wird angeregt, dass im Rahmen des aktuellen Landespflegerischen Planungsbeitrages zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren die damaligen Ausführungen überprüft und berücksichtigt werden. Die Antragstellerin befürchtet ungleich schwerwiegendere Auswirkungen bzw. Folgeschäden durch die aktuelle Planung.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass keine „kleinen Mietwohnungen“ sondern nach Aussage des Architekten Eigentumswohnungen als „Lofts“, also als besonders große und teure Wohneinheiten gebaut würden.

Zu 2.

Basierend auf den o.a. klimatischen Bewertungen aus dem Jahre 1993 und den o.a. Anregungen wurde ein Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Koblenz erstellt, das die örtlichen klimatischen Verhältnisse darstellen sowie die klimatischen Auswirkungen des aktuell geplanten Vorhabens untersuchen sollte. Der beauftragte Klimagutachter verfügt bzgl. der klimatischen Verhältnisse in Koblenz über eine mehr als dreißigjährige Erfahrung. Folgend wird aus dem o.a. Gutachten in Auszügen (S. 6 u. 7, s. Anlage) zitiert:

„1998 wurde in der Stadt Koblenz eine erneute Änderung des FNP im Bereich des Soldatenbads diskutiert. Dazu war ein Landespflegerischer Planungsbeitrag (LBP) in Auftrag gegeben worden, der auch das Thema Klima behandelt. Die Ergebnisse sind im Verfahren verwendet worden (siehe Erläuterungsbericht zur FNP-Änderung von 1998). Der LBP, verfasst von B. Mehrens, nutzt nach eigener Aussage die Stadtklimauntersuchung Koblenz von 1995/97 – greift aber (un- genannt) auch auf die Darstellung im FNP 1983 zurück. Die aus dieser Kombination von Neu und Alt resultierenden Folgerungen sind unzulässig! Das Gebiet wird einerseits korrekt als Freifläche vom Typ K+ dargestellt, andererseits werden aber die Strömungspfeile aus dem FNP verwendet. Festzustellen ist, dass die Stadtklimauntersuchung in diesem Bereich keinerlei wirk- same Luftleitbahnen aufzeigt. Dass deren Ergebnisse nicht korrekt interpretiert wurden, zeigt sich an vielen Stellen.

(...).

„Im Erläuterungsbericht der Stadt Koblenz wurden die Aussagen des LBP inhaltlich (und z.T. wörtlich) übernommen. Dort heißt es: „Auf der östlichen Grünterrasse zwischen der B 42 und der Bebauung [...] entsteht Kalt- und Frischluft, die überwiegend der im Einschnitt liegenden B 42 zufließt und führt zu einer Minderung des Kfz-bedingten Schadstoffkonzentration, die wieder- um in den bebauten Bereich von Horchheim und Pfaffendorf zufließt. Da durch das hohe Kfz- Aufkommen der B 42 starke Immissionen das Gelände des ehemaligen Schwimmbades belasten und eine Schallschutzanlage vorzusehen ist, wird dieser Bereich in Zukunft von den Kaltluft- strömen auszuklammern sein.“ Ein solcher, rein lokalklimatischer Effekt ist wenig realistisch. Nur übergeordnete Winde können Schadstoffe wirksam verdünnen (Straße als Ventilationsbahn). Die Lärmschutzwand ist in diesem Zusammenhang irrelevant (was auch für die neuerliche Dis- kussion von Bedeutung ist). Im Übrigen wird die Schadstoffbelastung übertrieben dargestellt.“

Das Gutachten kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass die Durchlüftungsverhältnisse weder durch die geplante Neubebauung, noch durch die Errichtung einer 6 m hohen Lärmschutzwand nachteilig verändert würden. Hierzu folgendes Zitat aus dem o.a. Gutachten (S. 8, s. Anlage): *„Die B 42 sowie mögliche Lärmschutzwände sind Gebilde, die mit den isolierten Kaltluftflächen² (die überhaupt nur bei autochthonen Wetterlagen auftreten) nicht in Relation stehen. Die geplante Baustruktur im Bereich Soldatenbad ähnelt überdies der bereits vorhandenen Bebauung und ist damit klimaverträglich.“*

Der angeregten Auseinandersetzung mit den damaligen Ausführungen zur Klimathematik wurde somit bereits umfassend gefolgt. Die in der Anregung ebenfalls vorgetragenen klimatischen Bedenken werden - insbesondere angesichts der in der Anlage beigefügten Klimagutachterlichen Stellungnahme – aber nicht geteilt.

² Anmerkung des Verfassers: bei den isolierten Kaltluftflächen bezieht sich der Gutachter inhaltlich auf die östlich der B 42 gelegenen begrünten Hangbereiche „Altenberger Kopf“.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzungen wurden im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom Rat der Stadt Koblenz vom 13.11.2015 wie folgt definiert:

„Art der baulichen Nutzung

- *Wohnnutzung in unterschiedlicher Ausprägung (hochwertiges Wohnen, Wohnen für Familien, Paare, Singles, Studenten, Senioren, möglichst in Form einer hochwertig gestalteten, verdichteten Bauweise mit einer Anzahl von maximal 8 – 12 Wohneinheiten pro Gebäude).*
- *Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetrieben oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben.*

Maß der baulichen Nutzung

- *Grundflächenzahl maximal 0,4*
- *zwei bis maximal drei Vollgeschosse*
- *Höhe der baulichen Anlagen maximal 13,0 m*
- *die erforderlichen Stellplätze sind zum überwiegenden Teil in Untergeschossen/ Tiefgaragen zu organisieren“*

Die vorliegende Planung beachtet bzw. steht im Einklang mit den o.a. Planungszielen. Ein über die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs hinausgehender städtebaulicher Regelungsbedarf liegt aber nicht vor.

Anmerkung: Es ist aber auch durchaus als realistisch anzunehmen, dass die von der Provinzial-Leben-Baubetreuungs-GmbH hergestellten und vermarkteten Eigentumswohnungen, die entsprechend der aktuellen Wohnungsmarktnachfrage auch in einem entsprechenden Wohnungstypen- bzw. größenmix hergestellt werden sollen, von den Eigentümern zum Teil nicht selbstgenutzt, sondern weiter vermietet werden. Die hierzu weiter angesprochene Thematik bzgl. der Erstellung von potentiell teuren Wohneinheiten oder eine hierdurch resultierende Mietpreishöhe ist aber kein Inhalt, der aus städtebaulichen Gründen und insbesondere nach den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB im Rahmen eines Bebauungsplans geregelt werden kann. Daher sollte der o.a. Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nur zur Kenntnis genommen werden.