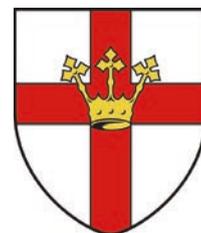


Gemeinsam gestalten- Ihre Meinung ist gefragt!



Bebauungsplan Nr. 320 – „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort“

Protokoll

Ortsbegehungen

13. September 2017

10:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Treffpunkt: Parkplatz Am Ufer, Ende Herberichstraße

15. September 2017

10:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Treffpunkt: Kirchvorplatz St. Peter an der Hochstraße

18. September 2017

17:00 Uhr bis 19:00 Uhr

Treffpunkt: Parkplatz Am Ufer, Ende Herberichstraße

Sie sind
die Fachleute
vor Ort –
planen Sie
mit!

Gefördert von:



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Rheinland-Pfalz
MINISTERIUM DES INNERN
UND FÜR SPORT



Rheinland-Pfalz
MINISTERIUM FÜR SOZIALES,
ARBEIT, GESUNDHEIT
UND DEMOGRAPHIE



Rheinland-Pfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN



■ Teilnehmer

Mittwoch, 13. September 2017 von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Begehung der Quartiere vom Bereich Sportplatz (Am Ufer 1a und Hochstraße 36) bis zur Sabelsgasse

Teilnehmer:

7 Bürgerinnen und Bürger

Gregor Kuntze, Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (Amt 61)

Iven Messer, Stadtteilmanager Soziale Stadt Neuendorf

Egbert Bremen, Planungsbüro Reitz und Partner

Freitag, 15. September 2017 von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Begehung der Quartiere von der Weltersgasse bis zur Schmitzgasse

Teilnehmer:

6 Bürgerinnen und Bürger

Katja Schneiders-Schwabenland, Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (Amt 61)

Iven Messer, Stadtteilmanager Soziale Stadt Neuendorf

Egbert Bremen, Planungsbüro Reitz und Partner

Montag, 18. September 2017 von 17.00 Uhr bis 19.00 Uhr

Begehung des gesamten Bebauungsplan-Gebietes vom Sportplatz bis zur Schmitzgasse

Teilnehmer:

5 - 8 Bürgerinnen und Bürger

Katja Schneiders-Schwabenland, Stadtverwaltung Koblenz, Amt 61

Iven Messer, Stadtteilmanager Soziale Stadt Neuendorf

Egbert Bremen, Planungsbüro Reitz und Partner





■ Teil A Soziale Stadt

Verdrängung ärmerer Bevölkerungsschichten

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass „reiche Leute“ in großem Stile Grundstücke aufkaufen, Edelsanierungen durchführen oder nach Abriss alter Bausubstanz Luxuswohnungen errichten könnten. Dies dürfe nicht passieren! Auch nicht-finanzstarke Eigentümer/Bewohner müssten die Chance haben, im Altort Neuendorf weiterhin wohnen zu können. In diesem Zusammenhang sei eine Förde-

rung von Maßnahmen der Renovierung, Sanierung und Modernisierung von großer Bedeutung, vor allem für die vielen Besitzer kleiner Häuser. Schön wäre es, wenn auch kleinere, aber wirkungsvolle Maßnahmen gefördert werden könnten, z. B. die architektur- und umgebungsgerechte Erneuerung der Farbgebung.

■ Teil B Hochwasserschutz

Garagen- und Flutungsgeschosse

Bei Neubauten sollten Erdgeschosse, auch wenn sie als Garagen genutzt würden, abwechslungsreich gestaltet werden. Langweilige durchgehende Mauern ohne Gliederung seien ebenso abzulehnen wie die Beschränkung auf statisch notwendige Stützen in offener Ständerbauweise. Es sei äußerst wichtig, in den Erdgeschossen möglichst viele Wohnungen langfristig zu erhalten. Begrüßt werde darüber hinaus die gewerbliche Nutzung, sofern sie das Wohnen nicht störe. Für etliche historische

Nebengebäude, z. B. Scheunen, sei es zwingend, das Erdgeschoss irgendwie zu vermarkten, um das Gebäude überhaupt erhalten zu können.

Es wurde der Hinweis gegeben, dass große Teile von Neuendorf, auch Baugebiete außerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 320, zum festgesetzten Überschwemmungsgebiete zählten, und dass hier nach Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Hochwasserschutzregelungen gelten würden. Diese Regelungen könnten durch einen



Bebauungsplan weder außer Kraft gesetzt, noch abgeschwächt werden. Zuständig für den Vollzug des Wasserrechts sei die Wasserwirtschaft bei der SGD-Nord in Koblenz als Genehmigungsbehörde. Daher werde empfohlen, sich bei geplanten Nutzungsänderungen von Erdgeschoss frühzeitig

mit der SGD-Nord, Thomas Müllen, in Verbindung zu setzen, um gemeinsam zu beraten, was hinsichtlich Wohn- und Gewerbenutzung machbar ist und was nicht.

■ Teil C Bauhöhe und Baudichte

Hefje (Ecke Herberichstraße/Hochstraße)

Allgemein wird die Auffassung vertreten, dass hier bei einer Neubebauung die zweigeschossige Bauweise plus niedrigem Kellersockel plus niedrigem Drempe, also die für die Herberichstraße einschließlich des Kreuzungsbereiches Herberichstraße/Hochstraße vorherrschenden Bauhöhen, nicht überschritten werden sollten. Für den Bereich des dreigeschossigen, mit steilem Mansarddach aus-

gestatteten Hauses Hochstraße 56 spräche nichts dagegen, entsprechend Bestand höher zu bauen. Hinsichtlich einer möglichen Neuordnung des Bereiches Hefje teilte Egbert Bremen auf Anfrage mit, dass es hierzu verschiedene Möglichkeiten der Baumassenverteilung gäbe, diesbezügliche Festlegungen aber noch nicht getroffen worden sein.

Aufstockung bestehender Gebäude

Die Frage, ob bestehende Gebäude aufgestockt werden könnten, werde sich nicht nur aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes heraus beantworten, sondern auch aus der Statik und insbesondere den Abstands-Regelungen der Landesbauordnung. Die dort formulierten Mindestabstände entsprän-

gen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensbedingungen hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung. Dies käme einerseits der Nachbarschaft zugute, andererseits dem eigenen Schutz vor zu hoher Bebauung der Nachbarn. Insofern diene dies dem Quartiersfrieden.





Schiebegasse

Insbesondere die Schiebegasse, so ein Ehepaar aus der benachbarten Straße, sei eines der negativen Beispiele dafür, dass einzelne Quartiere oder Teile von Quartieren zu dicht bebaut seien und zu

viele Menschen auf engstem Raum lebten. Es werde gewünscht, solche stark genutzten Bereiche aufzulockern und so die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern.

■ Teil D Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgauben

Bei einer Umnutzung von Scheunen oder sonstigen Nebengebäuden könne, so die Antwort der Verwaltung/Planung auf Anfrage hin, der Dachraum durch Gauben belichtet werden, sofern denkmalpflegerische Gesichtspunkte nicht dagegen sprächen. Zu

beachten sei außerdem, dass die Gestaltung von Dachaufbauten im bauordnungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes mit dem Ziel geregelt werde, die Kleinteiligkeit der Bebauung auch bei den Dächern zu wahren.

Zwerchhäuser

Außer Dachgauben sollten grundsätzlich auch Zwerchhäuser zugelassen werden, sofern sie eine gewisse Breite, proportional auf die jeweiligen Fassadenlänge bezogen und zusätzlich maximal in Metern ausgedrückt, nicht überschreiten. Das relative

Maß und das absolute Maß müssten noch bestimmt werden. Diese Beschränkung solle erreichen, dass Zwerchhäuser sich nicht vom Dachaufbau zum Vollgeschoss entwickeln.



Dachflächenfenster

Solche Fenster, auch liegende Fenster genannt, sollten sowohl bei Neu- als auch bei Altbauten zulässig sein, jedoch nur unter folgenden Bedingungen: sie sollten nicht gehäuft auftreten, nicht in langer Reihe nebeneinander erscheinen, nicht zu groß ausge-

bildet werden und mit relativ flachen, anthrazit gehaltenen Rahmen ausgestattet sein, also insgesamt zurückhaltend in das jeweilige Dach integriert werden.

Fenster

Am Beispiel des Neubaus Am Ufer zwischen Sabelsgasse und Schiebegasse wurde die Gestaltung von Fenstern unterschiedlich bewertet. Mehrheitlich stieß die Größe, insbesondere die Breite der Fenster auf Ablehnung. Außerdem wurde angeregt, für zukünftige Neubauten den Anteil der Wandflächen an der Gesamtfassade zuungunsten von Wandöffnungen zu vergrößern. Des Weiteren wurde die dunkle Erscheinung der Fenster als schlecht

empfunden. Eine Minderheit stufte die Gesamtgröße der Fenster für einen zeitgenössischen Neubau als vertretbar ein, schlug jedoch vor, diese kleinteiliger zu gliedern, ebenso das Glasband der Absturzsicherung. Dagegen empfahl die Mehrheit, in den bauordnungsrechtlichen Regelungen Glasscheiben als Absturzsicherung generell auszuschließen, insgesamt - so wurde mehrheitlich vorgetragen - sollten sich Neubauten dem Altbestand „anpassen“.

Balkone

Unterschiedlich diskutiert wurde die Frage, wie Balkone bei Neubauten einzuschätzen seien. Einerseits seien Balkone untypisch für das historische Neuendorf, andererseits wird zugestanden, dass Balkone die Wohnqualität durchaus steigern könn-

ten. Einigkeit besteht aber darin, dass wilde und aufdringliche Balkonlandschaften zu vermeiden seien.





Farbe und Putze

Das Anstrichmaterial solle hochwassergeeignet sein, wasserdampfsperrende Anstriche seien ungeeignet. Früher hätten selbst Fachleute Acrylfarbe empfohlen, die sich jedoch wegen Schimmelbil-

dung als untauglich herausstellten. Auch Zementputze sollten nicht verwendet werden. Auf die baubiologischen und bauphysikalischen Zusammenhänge wurde hingewiesen.

Fliesenverkleidung

Die Verkleidung von Außenwänden mit Fliesen, Kunststoffen und Metall-Elementen sollte ausgeschlossen werden. Hierbei sei zu beachten, so die Verwaltung/Planung, dass diese Materialien nur aus gestalterischen Gründen im Sinne der Verunstaltungsabwehr ausgeschlossen werden könnten.

Dass dies auch baubiologischen und bauphysikalischen Erfordernissen entspreche, sei lediglich ein positiver externer Effekt, scheidet aber hier im bauordnungrechtlichen Teil eines Bebauungsplanes als Begründung aus.

Einfriedungen

Einige Bürgerinnen und Bürger bezeichneten Gationen als „scheußlich“ und regten an, diese in den Grundstücksbereichen entlang der öffentlichen Räume nicht zuzulassen.

Veränderungssperre und Umgebungsschutz

Seitens der Stadtverwaltung Koblenz wurde darauf hingewiesen, dass bei allen geplanten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen vorab zu prüfen sei, ob und inwieweit diese von der Veränderungssperre betroffen sein könnten. In solchen Fällen werde gebe-

ten, sich frühzeitig mit Katja Schneiders-Schwabenland oder Jutta Jürgens von der Stadtverwaltung in Verbindung zu setzen, um die geplante Veränderung abzustimmen. Dabei sei auch der Umgebungsschutz von Denkmälern zu beachten.



■ Teil E Fließender und ruhender Verkehr

Plätzchen gegenüber Hefje

Es solle überlegt werden, durch welche baulichen oder sonstigen Maßnahmen verhindert werden könne, dass Autos auf dem aufgeweiteten Bürgersteig parken.

Eingangsbereich der Gaststätte „Zum Häschen“

Es wurde vorgeschlagen, beiderseits der Wirtshaus-türe auf der Straße Blumenkübel oder ähnliche Objekte aufzustellen, damit der Ein- und Ausgang nicht zugeparkt werden könne.

Einmündung der Gassen

Es sei keine Seltenheit, dass Autos im Einmündungsbereich der Gassen parkten und die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge blockierten. Es wird gebeten, hier über Möglichkeiten nachzudenken, wie dies zukünftig verhindert werden könne.





■ Teil F Grünflächen und Pflanzen

Baum vor dem Haus Am Ufer 1 d

Es wurde seitens der Bürgerschaft darauf hingewiesen, dass der hohe Baum im Vorgarten des Anwesens 1 d durch das starke Wurzelwerk die Bausubstanz der Villa angreife und gerodet werden solle.

Hier sind zunächst Gespräche mit der Eigentümerin zu empfehlen, außerdem Abstimmungen mit der Denkmalpflege und dem Naturschutz.

Freiflächen und Gärten

Eine städtebauliche Nachverdichtung der Gärten und Freiflächen im Inneren der einzelnen Quartiere wird allgemein abgelehnt. Außerdem dürfe es nicht

sein, dass bei einer Neubebauung kein begrünter Grundstücksteil übrig bliebe, sondern alles versiegelt werde.

Städtische Grünfläche im Einmündungsbereich Karlsgasse/ Hochstraße

Bei dieser schmalen Parzelle handelt es sich eigentlich um eine Baulücke, dennoch geht die Empfehlung der Bürgerschaft eher dahin, die Grünfläche zu belassen und gestalterisch wie funktional aufzuwerten.



■ Teil G Gestaltung der Gassen, Straßen und Plätze

Ausbau der Gassen

Wie bereits beim Workshop am 23.8.2017 wurde die unansehnliche Asphalt-Bauweise der Gassen beklagt. Eine diesbezügliche Festsetzung nach alternativer Ausführung, z. B. Natursteinpflaster oder Kombination von Natursteinen und Betonsteinen,

ist jedoch in einem Bebauungsplan aus rechtlichen Gründen nicht machbar. Hier wurde auf zukünftige Bürger- und Anliegerversammlungen im Rahmen des Ausbaues der Gassen, Straßen und Plätze verwiesen.

Kirchvorplatz

Als das „Gröbbelchefest“ hier auf dem Kirchvorplatz noch stattgefunden habe, sei es ein echtes Dorffest gewesen, heute auf dem TuS-Gelände nicht mehr! Ziel müsse es daher auch für die Bebauungsplanung sein, den gesamten Kirchvorplatz als Multifunktionsraum für Neuendorf zu begreifen und entsprechend umzubauen und zu gestalten. Es könnten auch mehr Bäume gepflanzt werden. Das Parken von PKW habe nach wie vor seine Berechtigung, solle aber so organisiert werden, dass nutzbare und schöne Teilräume zum Aufenthalt und zur Kommunikation übrig blieben. Für Feste könne der

Platz dann von Autos vollständig freigehalten werden und müsse dann als einheitlicher Platz-Raum nutzbar sein, wobei sich der Platzausbau auch über den Straßenraum bis zu den Grundstücksgrenzen/Hauswänden erstrecken könne. Auch die Kath. Kirche als Eigentümerin von Teilflächen habe, so wurde berichtet, ebenfalls Interesse daran, dass der Kirchvorplatz in diesem Sinne hergerichtet werde. Der moderne Windfang-Vorbau neben dem Portal werde alsbald abgerissen, was sowohl die Kirchenfassade als auch den Platz aufwerten könne.

Egbert Bremen
Floecksmühle, 21. September 2017