

Von:



Herr A. Hoff et al.
+ Sech

51

61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			
Eingang 19. Juni 2020			
61.1	61.2	61.3	61.S

An:

Stadt Koblenz
- Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung -
Bahnhofstraße 47
56068 Koblenz

11.06.2020

Betreff: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfulgasse, Änderung Nr. 2"

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der öffentlichen Bekanntmachung vom 29.5.2020 war zu vernehmen, dass der Stadtrat am 07.05.2020 beschlossen hat, den „Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfulgasse, Änderung Nr. 2“ zu genehmigen.

Als benachbarte und unmittelbar betroffene Anwohner  möchten wir uns zu dem Vorhaben äußern und Gründe anführen, die gegen eine Planung in dem geplanten Umfang sprechen. Darüber hinaus rechtfertigt die vorgebrachte Begründung der Projektinitiatoren in keiner Weise eine derart einschneidende Änderung des Bebauungsplans.

Die in Rede stehenden Grundstücke befinden sich im Herzen von Koblenz unmittelbar am Eingang in die historische Altstadt, die charakteristischer Bestandteil des Stadtbildes ist und täglich hunderte Touristen nach Koblenz zieht. Eine Bebauung mit sieben Geschossen würde den Blick auf die Kulisse der Altstadt in Zukunft verhindern.

Die Projektinitiatoren rechtfertigen die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung, dass das Gebäude für den Einzelhandel nicht nutzbar oder nicht nachgefragt sei, weshalb hier eine Aufstockung zur Errichtung eines Hotels bzw. einem Studentenwohnheim erforderlich sei. Tatsächlich lassen sich jedoch bereits im Rahmen des derzeit geltenden Bebauungsplans ohne entsprechende Aufstockung neben einer Einzelhandelsfläche im EG in den oberen Geschossen entsprechende Wohnungen errichten, wie dies bereits vielfach in der Innenstadt der Fall ist. Mit dem Bau von normalen Wohnungen würde der Investor viel mehr potenzielle Mieter ansprechen, wie z.B. Familien, Senioren und Einzelpersonen (wie auch Studenten). Dies ist sicherlich profitabler als nur eine Zielgruppe.

Generell stellt sich die Frage nach der Notwendigkeit eines Studentenwohnheims oder eines Hotels an diesem Standort. Immerhin befinden sich die Universitäten und Hochschulen in Koblenz-Metternich, Koblenz-Karthause und Vallendar. Die Notwendigkeit eines zusätzlichen Hotels ist vor dem Hintergrund der Vielzahl an zuletzt neu eröffneten oder gegenwärtig im Bau befindlichen Hotels ebenfalls zweifelhaft. Liegen hierzu Bedarfsanalysen / Umfragenwerte vor?

Außerdem sieht die Planung lediglich 43 Stellplätze für 260 Studentenappartements oder 240 Hotelzimmer vor. Die Innenstadt verfügt bereits jetzt in dem Bereich der Pfuhlgasse / Casinostraße / Clemensstraße über wenige Parkplätze. Während Hotelgäste regelmäßig mit dem Auto anreisen, besitzt ein Großteil der Studenten heutzutage ein Auto. Als Ausweichmöglichkeit bietet sich lediglich das unrechtmäßige Parken auf der Straße an, was Verkehrsbehinderungen in diesem und angrenzenden Bereichen zur Folge hat. Die uneingeschränkte Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Polizei, Feuerwehr und Krankenhäuser wird hierdurch erheblich beeinträchtigt.

Wesentliche Probleme, Beeinträchtigungen und Gefahren ergeben sich zudem im Zusammenhang mit der geplanten Tiefgarage sowie der Ladezone. In den umliegenden Häusern befinden sich hauptsächlich Wohnungen, die der Lärmbelastung ausgesetzt wären. Darüber hinaus stellt eine Umsetzung an der geplanten Stelle im Kreuzungsbereich ein erhebliches Unfallrisiko für Fußgänger, Radfahrer und den laufenden Verkehr dar. Die Kreuzung wird derzeit schon täglich überlastet und führt zu Stau-Problemen in der gesamten Innenstadt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Ladezone fällt auf, dass diese vor einem benachbarten – nicht zu dem geplanten Komplex gehörenden – Gebäude liegt. Darüber hinaus müsste der aktuell bestehende Busparkplatz weichen.

Laut dem Sitzungsprotokoll wurden ein Lärm- und Verkehrsgutachten durchgeführt. Wie fällt dieses aus? Wie umfassend wurde hier angesichts des beschleunigten Verfahrens geprüft?

Die geplante Aufstockung sieht ebenfalls eine erheblich erhöhte Bebauung im Bereich des Innenhofs vor, welche bislang aus gutem Grund nicht zulässig ist. Der Innenhof versorgt die Häuser von innen mit ausreichend Tageslicht und Frischluft. Außerdem ist von einem erheblichen Anstieg der Lärmbelastung infolge einer derart umfangreichen Erweiterung der Bebauung im Bereich des Innenhofs auszugehen. Ein erstmaliges Abweichen von diesen Prinzipien schafft einen Präzedenzfall, auf den zukünftig bei vergleichbaren Bauvorhaben verwiesen wird. Etwaige Folgen für das Stadtbild, die Umwelt, die Tierwelt und das Raumklima sind unbedingt zu verhindern. Das Gemeinwohl wird hierdurch erheblich geschädigt.

Vor dem Hintergrund, dass eine Anfahrt von Rettungsfahrzeugen im Innenhof nicht möglich ist, stellt sich die Frage inwieweit der Brandschutz gewährleistet werden kann. Eine Evakuierung von mind. 240 Personen wird im Notfall im Rahmen der örtlichen Begebenheiten nicht möglich sein.

Zusammenfassend gibt es zahlreiche gewichtige Gründe, die gegen eine solche Planung in dem Maße sprechen. Es steht außer Frage, dass das Gebäude saniert werden muss, um für einen Investor interessant zu sein. Viele Beispiele von vergleichbaren Projekten zeigen jedoch, dass dies problemlos und wirtschaftlich profitabel auch innerhalb des derzeit geltenden Bebauungsplans möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen



Stadtverwaltung Koblenz
 Baudezernat

Von: [Redacted]

 Amt:

Eing.: 12. Juni 2020

61 / Amt für Stadtentwicklung
 und Bauordnung

Eingang 15. Juni 2020

61.1	61.2	61.3	61.5
------	------	------	------

Bauberatungszentrum

Eing. 12. Juni 2020

[Signature]

An:
 Stadt Koblenz
 - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung -
 Bahnhofstraße 47
 56068 Koblenz

11.06.2020

~~Bewerb, Aufstellungsbeschluss~~ zum Bebauungsplan Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan /
 Gördenstraße / Pfluhgasse, Änderung Nr. 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der öffentlichen Bekanntmachung vom 29.5.2020 war zu vernehmen, dass der Stadtrat
 am 07.05.2020 beschlossen hat, den „Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17
 "Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfluhgasse, Änderung Nr. 2" zu genehmigen.

Als benachbarte und unmittelbar betroffene Anwohner [Redacted] möchten
 wir uns zu dem Vorhaben äußern und Gründe anführen, die gegen eine Planung in dem
 geplanten Umfang sprechen. Darüber hinaus rechtfertigt die vorgebrachte Begründung der
 Projektinitiatoren in keiner Weise eine derart einschneidende Änderung des Bebauungsplans.

Die in Rede stehenden Grundstücke befinden sich im Herzen von Koblenz unmittelbar am
 Eingang in die historische Altstadt, die charakteristischer Bestandteil des Stadtbildes ist und
 täglich hunderte Touristen nach Koblenz zieht. Eine Bebauung mit sieben Geschossen würde
 den Blick auf die Kulisse der Altstadt in Zukunft verhindern.

Die Projektinitiatoren rechtfertigen die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans mit
 der Begründung, dass das Gebäude für den Einzelhandel nicht nutzbar oder nicht nachgefragt
 sei, weshalb hier eine Aufstockung zur Errichtung eines Hotels bzw. einem
 Studentenwohnheim erforderlich sei. Tatsächlich lassen sich jedoch bereits im Rahmen des
 derzeit geltenden Bebauungsplans ohne entsprechende Aufstockung neben einer
 Einzelhandelsfläche im EG in den oberen Geschossen entsprechende Wohnungen errichten,
 wie dies bereits vielfach in der Innenstadt der Fall ist. Mit dem Bau von normalen Wohnungen
 würde der Investor viel mehr potenzielle Mieter ansprechen, wie z.B. Familien, Senioren und
 Einzelpersonen (wie auch Studenten). Dies ist sicherlich profitabler als nur eine Zielgruppe.

Generell stellt sich die Frage nach der Notwendigkeit eines Studentenwohnheims oder eines
 Hotels an diesem Standort. Immerhin befinden sich die Universitäten und Hochschulen in
 Koblenz-Metternich, Koblenz-Karthause und Valleridark. Die Notwendigkeit eines zusätzlichen
 Hotels ist vor dem Hintergrund der Vielzahl an zuletzt neu eröffneten oder gegenwärtig im
 Bau befindlichen Hotels ebenfalls zweifelhaft. Liegen hierzu Bedarfsanalysen /
 Umfragenwerte vor?

Außerdem sieht die Planung lediglich 43 Stellplätze für 260 Studentenappartements oder 240 Hotelzimmer vor. Die Innenstadt verfügt bereits jetzt in dem Bereich der Pfulgasse / Casinostraße / Clemensstraße über wenige Parkplätze. Während Hotelgäste regelmäßig mit dem Auto anreisen, besitzt ein Großteil der Studenten heutzutage ein Auto. Als Ausweichmöglichkeit bietet sich lediglich das unrechtmäßige Parken auf der Straße an, was Verkehrsbehinderungen in diesem und angrenzenden Bereichen zur Folge hat. Die uneingeschränkte Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Polizei, Feuerwehr und Krankenhäuser wird hierdurch erheblich beeinträchtigt.

Wesentliche Probleme, Beeinträchtigungen und Gefahren ergeben sich zudem im Zusammenhang mit der geplanten Tiefgarage sowie der Ladezone. In den umliegenden Häusern befinden sich hauptsächlich Wohnungen, die der Lärmbelastung ausgesetzt wären. Darüber hinaus stellt eine Umsetzung an der geplanten Stelle im Kreuzungsbereich ein erhebliches Unfallrisiko für Fußgänger, Radfahrer und den laufenden Verkehr dar. Die Kreuzung wird derzeit schon täglich überlastet und führt zu Stau-Problemen in der gesamten Innenstadt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Ladezone fällt auf, dass diese vor einem benachbarten – nicht zu dem geplanten Komplex gehörenden – Gebäude liegt. Darüber hinaus müsste der aktuell bestehende Busparkplatz weichen.

Laut dem Sitzungsprotokoll wurden ein Lärm- und Verkehrsgutachten durchgeführt. Wie fällt dieses aus? Wie umfassend wurde hier angesichts des beschleunigten Verfahrens geprüft?

Die geplante Aufstockung sieht ebenfalls eine erheblich erhöhte Bebauung im Bereich des Innenhofs vor, welche bislang aus gutem Grund nicht zulässig ist. Der Innenhof versorgt die Häuser von innen mit ausreichend Tageslicht und Frischluft. Außerdem ist von einem erheblichen Anstieg der Lärmbelastung infolge einer derart umfangreichen Erweiterung der Bebauung im Bereich des Innenhofs auszugehen. Ein erstmaliges Abweichen von diesen Prinzipien schafft einen Präzedenzfall, auf den zukünftig bei vergleichbaren Bauvorhaben verwiesen wird. Etwasige Folgen für das Stadtbild, die Umwelt, die Tierwelt und das Raumklima sind unbedingt zu verhindern. Das Gemeinwohl wird hierdurch erheblich geschädigt.

Vor dem Hintergrund, dass eine Anfahrt von Rettungsfahrzeugen im Innenhof nicht möglich ist, stellt sich die Frage inwieweit der Brandschutz gewährleistet werden kann. Eine Evakuierung von mind. 240 Personen wird im Notfall im Rahmen der örtlichen Begebenheiten nicht möglich sein.

Zusammenfassend gibt es zahlreiche gewichtige Gründe, die gegen eine solche Planung in dem Maße sprechen. Es steht außer Frage, dass das Gebäude saniert werden muss, um für einen Investor interessant zu sein. Viele Beispiele von vergleichbaren Projekten zeigen jedoch, dass dies problemlos und wirtschaftlich profitabel auch innerhalb des derzeit geltenden Bebauungsplans möglich ist.

Mit freundl. 

Von:

An:

Stadt Koblenz

- Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung -

Bahnhofstraße 47

56068 Koblenz

11.06.2020

**Betreff: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan /
Görgenstraße / Pfulgasse, Änderung Nr. 2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der öffentlichen Bekanntmachung vom 29.5.2020 war zu vernehmen, dass der Stadtrat am 07.05.2020 beschlossen hat, den „Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan / Görgenstraße / Pfulgasse, Änderung Nr. 2" zu genehmigen.

Als benachbarte und unmittelbar betroffene Anwohner [REDACTED] möchten wir uns zu dem Vorhaben äußern und Gründe anführen, die gegen eine Planung in dem geplanten Umfang sprechen. Darüber hinaus rechtfertigt die vorgebrachte Begründung der Projektinitiatoren in keiner Weise eine derart einschneidende Änderung des Bebauungsplans.

Die in Rede stehenden Grundstücke befinden sich im Herzen von Koblenz unmittelbar am Eingang in die historische Altstadt, die charakteristischer Bestandteil des Stadtbildes ist und täglich hunderte Touristen nach Koblenz zieht. Eine Bebauung mit sieben Geschossen würde den Blick auf die Kulisse der Altstadt in Zukunft verhindern.

Die Projektinitiatoren rechtfertigen die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung, dass das Gebäude für den Einzelhandel nicht nutzbar oder nicht nachgefragt sei, weshalb hier eine Aufstockung zur Errichtung eines Hotels bzw. einem Studentenwohnheim erforderlich sei. Tatsächlich lassen sich jedoch bereits im Rahmen des derzeit geltenden Bebauungsplans ohne entsprechende Aufstockung neben einer Einzelhandelsfläche im EG in den oberen Geschossen entsprechende Wohnungen errichten, wie dies bereits vielfach in der Innenstadt der Fall ist. Mit dem Bau von normalen Wohnungen würde der Investor viel mehr potenzielle Mieter ansprechen, wie z.B. Familien, Senioren und Einzelpersonen (wie auch Studenten). Dies ist sicherlich profitabler als nur eine Zielgruppe.

Generell stellt sich die Frage nach der Notwendigkeit eines Studentenwohnheims oder eines Hotels an diesem Standort. Immerhin befinden sich die Universitäten und Hochschulen in Koblenz-Mertternich, Koblenz-Karthause und Vallendar. Die Notwendigkeit eines zusätzlichen Hotels ist vor dem Hintergrund der Vielzahl an zuletzt neu eröffneten oder gegenwärtig im Bau befindlichen Hotels ebenfalls zweifelhaft. Liegen hierzu Bedarfsanalysen / Umfragenwerte vor?

Außerdem sieht die Planung lediglich 43 Stellplätze für 260 Studentenappartements oder 240 Hotelzimmer vor. Die Innenstadt verfügt bereits jetzt in dem Bereich der Pfuhlgasse / Casinostraße / Clemensstraße über wenige Parkplätze. Während Hotelgäste regelmäßig mit dem Auto anreisen, besitzt ein Großteil der Studenten heutzutage ein Auto. Als Ausweichmöglichkeit bietet sich lediglich das unrechtmäßige Parken auf der Straße an, was Verkehrsbehinderungen in diesem und angrenzenden Bereichen zur Folge hat. Die uneingeschränkte Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Polizei, Feuerwehr und Krankenhäuser wird hierdurch erheblich beeinträchtigt.

Wesentliche Probleme, Beeinträchtigungen und Gefahren ergeben sich zudem im Zusammenhang mit der geplanten Tiefgarage sowie der Ladezone. In den umliegenden Häusern befinden sich hauptsächlich Wohnungen, die der Lärmbelastung ausgesetzt wären. Darüber hinaus stellt eine Umsetzung an der geplanten Stelle im Kreuzungsbereich ein erhebliches Unfallrisiko für Fußgänger, Radfahrer und den laufenden Verkehr dar. Die Kreuzung wird derzeit schon täglich überlastet und führt zu Stau-Problemen in der gesamten Innenstadt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Ladezone fällt auf, dass diese vor einem benachbarten – nicht zu dem geplanten Komplex gehörenden – Gebäude liegt. Darüber hinaus müsste der aktuell bestehende Busparkplatz weichen.

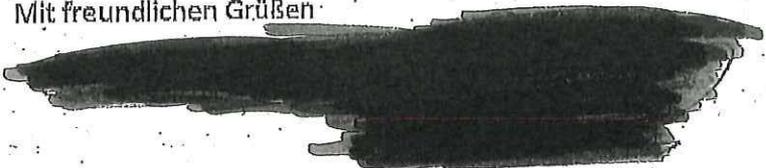
Laut dem Sitzungsprotokoll wurden ein Lärm- und Verkehrsgutachten durchgeführt. Wie fällt dieses aus? Wie umfassend wurde hier angesichts des beschleunigten Verfahrens geprüft?

Die geplante Aufstockung sieht ebenfalls eine erheblich erhöhte Bebauung im Bereich des Innenhofs vor, welche bislang aus gutem Grund nicht zulässig ist: Der Innenhof versorgt die Häuser von innen mit ausreichend Tageslicht und Frischluft. Außerdem ist von einem erheblichen Anstieg der Lärmbelastung Infolge einer derart umfangreichen Erweiterung der Bebauung im Bereich des Innenhofs auszugehen. Ein erstmaliges Abweichen von diesen Prinzipien schafft einen Präzedenzfall, auf den zukünftig bei vergleichbaren Bauvorhaben verwiesen wird. Etwalige Folgen für das Stadtbild, die Umwelt, die Tierwelt und das Raumklima sind unbedingt zu verhindern. Das Gemeinwohl wird hierdurch erheblich geschädigt.

Vor dem Hintergrund, dass eine Anfahrt von Rettungsfahrzeugen im Innenhof nicht möglich ist, stellt sich die Frage inwieweit der Brandschutz gewährleistet werden kann. Eine Evakuierung von mind. 240 Personen wird im Notfall im Rahmen der örtlichen Begebenheiten nicht möglich sein.

Zusammenfassend gibt es zahlreiche gewichtige Gründe, die gegen eine solche Planung in dem Maße sprechen. Es steht außer Frage, dass das Gebäude saniert werden muss, um für einen Investor interessant zu sein. Viele Beispiele von vergleichbaren Projekten zeigen jedoch, dass dies problemlos und wirtschaftlich profitabel auch innerhalb des derzeit geltenden Bebauungsplans möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

An:
Stadt Koblenz
- Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung -
Bahnhofstraße 47
56068 Koblenz

11.06.2020

Betreff: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 "Löhrestraße / Am Plan /
Görgerstraße / Pfulgasse, Änderung Nr. 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der öffentlichen Bekanntmachung vom 29.5.2020 war zu vernehmen, dass der Stadtrat
am 07.05.2020 beschlossen hat, den „Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17
"Löhrestraße / Am Plan / Görgerstraße / Pfulgasse, Änderung Nr. 2" zu genehmigen.

Als benachbarte und unmittelbar betroffene Anwohner [Redacted] möchten
wir uns zu dem Vorhaben äußern und Gründe anführen, die gegen eine Planung in dem
geplanten Umfang sprechen. Darüber hinaus rechtfertigt die vorgebrachte Begründung der
Projektinitiatoren in keiner Weise eine derart einschneidende Änderung des Bebauungsplans.

Die in Rede stehenden Grundstücke befinden sich im Herzen von Koblenz unmittelbar am
Eingang in die historische Altstadt, die charakteristischer Bestandteil des Stadtbildes ist und
täglich hunderte Touristen nach Koblenz zieht. Eine Bebauung mit sieben Geschossen würde
den Blick auf die Kulisse der Altstadt in Zukunft verhindern.

Die Projektinitiatoren rechtfertigen die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans mit
der Begründung, dass das Gebäude für den Einzelhandel nicht nutzbar oder nicht nachgefragt
sei, weshalb hier eine Aufstockung zur Errichtung eines Hotels bzw. einem
Studentenwohnheim erforderlich sei. Tatsächlich lassen sich jedoch bereits im Rahmen des
derzeit geltenden Bebauungsplans ohne entsprechende Aufstockung neben einer
Einzelhandelsfläche im EG in den oberen Geschossen entsprechende Wohnungen errichten,
wie dies bereits vielfach in der Innenstadt der Fall ist. Mit dem Bau von normalen Wohnungen
würde der Investor viel mehr potenzielle Mieter ansprechen, wie z.B. Familien, Senioren und
Einzelpersonen (wie auch Studenten). Dies ist sicherlich profitabler als nur eine Zielgruppe.

Generell stellt sich die Frage nach der Notwendigkeit eines Studentenwohnheims oder eines
Hotels an diesem Standort. Immerhin befinden sich die Universitäten und Hochschulen in
Koblenz-Metternich, Koblenz-Karthause und Vallendar. Die Notwendigkeit eines zusätzlichen
Hotels ist vor dem Hintergrund der Vielzahl an zuletzt neu eröffneten oder gegenwärtig im
Bau befindlichen Hotels ebenfalls zweifelhaft. Liegen hierzu Bedarfsanalysen /
Umfragenwerte vor?

Außerdem sieht die Planung lediglich 43 Stellplätze für 260 Studentenappartements oder 240 Hotelzimmer vor. Die Innenstadt verfügt bereits jetzt in dem Bereich der Pfuhlgaase / Casinostraße / Clemensstraße über wenige Parkplätze. Während Hotelgäste regelmäßig mit dem Auto anreisen, besitzt ein Großteil der Studenten heutzutage ein Auto. Als Ausweichmöglichkeit bietet sich lediglich das unrechtmäßige Parken auf der Straße an, was Verkehrsbehinderungen in diesem und angrenzenden Bereichen zur Folge hat. Die uneingeschränkte Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Polizei, Feuerwehr und Krankenhäuser wird hierdurch erheblich beeinträchtigt.

Wesentliche Probleme, Beeinträchtigungen und Gefahren ergeben sich zudem im Zusammenhang mit der geplanten Tiefgarage sowie der Ladezone, in den umliegenden Häusern befinden sich hauptsächlich Wohnungen, die der Lärmbelastung ausgesetzt wären. Darüber hinaus stellt eine Umsetzung an der geplanten Stelle im Kreuzungsbereich ein erhebliches Unfallrisiko für Fußgänger, Radfahrer und den laufenden Verkehr dar. Die Kreuzung wird derzeit schon täglich überlastet und führt zu Stau-Problemen in der gesamten Innenstadt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Ladezone fällt auf, dass diese vor einem benachbarten – nicht zu dem geplanten Komplex gehörenden – Gebäude liegt. Darüber hinaus müsste der aktuell bestehende Busparkplatz weichen.

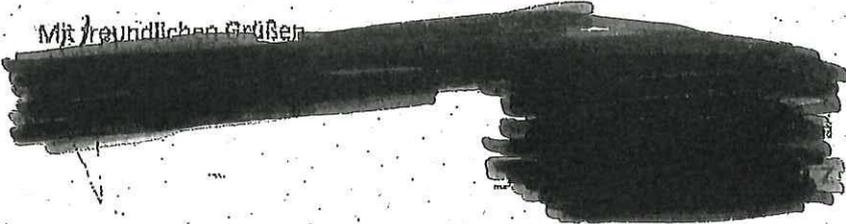
Laut dem Sitzungsprotokoll wurden ein Lärm- und Verkehrsgutachten durchgeführt. Wie fällt dieses aus? Wie umfassend wurde hier angesichts des beschleunigten Verfahrens geprüft?

Die geplante Aufstockung sieht ebenfalls eine erheblich erhöhte Bebauung im Bereich des Innenhofs vor, welche bislang aus gutem Grund nicht zulässig ist. Der Innenhof versorgt die Häuser von innen mit ausreichend Tageslicht und Frischluft. Außerdem ist von einem erheblichen Anstieg der Lärmbelastung infolge einer derart umfangreichen Erweiterung der Bebauung im Bereich des Innenhofs auszugehen. Ein erstmaliges Abweichen von diesen Prinzipien schafft einen Präzedenzfall, auf den zukünftig bei vergleichbaren Bauvorhaben verwiesen wird. Etwasige Folgen für das Stadtbild, die Umwelt, die Tierwelt und das Raumklima sind unbedingt zu verhindern. Das Gemeinwohl wird hierdurch erheblich geschädigt.

Vor dem Hintergrund, dass eine Anfahrt von Rettungsfahrzeugen im Innenhof nicht möglich ist, stellt sich die Frage inwieweit der Brandschutz gewährleistet werden kann. Eine Evakuierung von mind. 240 Personen wird im Notfall im Rahmen der örtlichen Begebenheiten nicht möglich sein.

Zusammenfassend gibt es zahlreiche gewichtige Gründe, die gegen eine solche Planung in dem Maße sprechen. Es steht außer Frage, dass das Gebäude saniert werden muss, um für einen Investor interessant zu sein. Viele Beispiele von vergleichbaren Projekten zeigen jedoch, dass dies problemlos und wirtschaftlich profitabel auch innerhalb des derzeit geltenden Bebauungsplans möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen



Von: 

.....

.....

.....

Stadterwaltung Koblenz
Baudezernat Bauberatungszentrum

15. Juni 2020

Eing 15. Juni 2020

Amt:

Keller

An:
Stadt Koblenz
- Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung -
Bahnhofstraße 47
56068 Koblenz

61 / Amt für Stadtentwicklung
und Bauordnung

Eingang 15. Juni 2020

61.1	61.2	61.3	11.06.2020 61 S
------	------	------	--------------------

Betreff: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan / Görgestraße / Pfulgasse, Änderung Nr. 2"

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der öffentlichen Bekanntmachung vom 29.5.2020 war zu vernehmen, dass der Stadtrat am 07.05.2020 beschlossen hat, den „Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan / Görgestraße / Pfulgasse, Änderung Nr. 2" zu genehmigen.

Als benachbarte und unmittelbar betroffene Anwohner  möchten wir uns zu dem Vorhaben äußern und Gründe anführen, die gegen eine Planung in dem geplanten Umfang sprechen. Darüber hinaus rechtfertigt die vorgebrachte Begründung der Projektinitiatoren in keiner Weise eine derart einschneidende Änderung des Bebauungsplans.

Die in Rede stehenden Grundstücke befinden sich im Herzen von Koblenz unmittelbar am Eingang in die historische Altstadt, die charakteristischer Bestandteil des Stadtbildes ist und täglich hunderte Touristen nach Koblenz zieht. Eine Bebauung mit sieben Geschossen würde den Blick auf die Kulisse der Altstadt in Zukunft verhindern.

Die Projektinitiatoren rechtfertigen die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung, dass das Gebäude für den Einzelhandel nicht nutzbar oder nicht nachgefragt sei, weshalb hier eine Aufstockung zur Errichtung eines Hotels bzw. einem Studentenwohnheim erforderlich sei. Tatsächlich lassen sich jedoch bereits im Rahmen des derzeit geltenden Bebauungsplans ohne entsprechende Aufstockung neben einer Einzelhandelsfläche im EG in den oberen Geschossen entsprechende Wohnungen errichten, wie dies bereits vielfach in der Innenstadt der Fall ist. Mit dem Bau von normalen Wohnungen würde der Investor viel mehr potenzielle Mieter ansprechen, wie z.B. Familien, Senioren und Einzelpersonen (wie auch Studenten). Dies ist sicherlich profitabler als nur eine Zielgruppe.

Generell stellt sich die Frage nach der Notwendigkeit eines Studentenwohnheims oder eines Hotels an diesem Standort. Immerhin befinden sich die Universitäten und Hochschulen in Koblenz-Metternich, Koblenz-Karthause und Vallendar. Die Notwendigkeit eines zusätzlichen Hotels ist vor dem Hintergrund der Vielzahl an zuletzt neu eröffneten oder gegenwärtig im Bau befindlichen Hotels ebenfalls zweifelhaft. Liegen hierzu Bedarfsanalysen / Umfragenwerte vor?

Außerdem sieht die Planung lediglich 43 Stellplätze für 260 Studentenappartements oder 240 Hotelzimmer vor. Die Innenstadt verfügt bereits jetzt in dem Bereich der Pfuhlgasse / Casinostraße / Clemensstraße über wenige Parkplätze. Während Hotelgäste regelmäßig mit dem Auto anreisen, besitzt ein Großteil der Studenten heutzutage ein Auto. Als Ausweichmöglichkeit bietet sich lediglich das unrechtmäßige Parken auf der Straße an, was Verkehrsbehinderungen in diesem und angrenzenden Bereichen zur Folge hat. Die uneingeschränkte Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Polizei, Feuerwehr und Krankenhäuser wird hierdurch erheblich beeinträchtigt.

Wesentliche Probleme, Beeinträchtigungen und Gefahren ergeben sich zudem im Zusammenhang mit der geplanten Tiefgarage sowie der Ladezone. In den umliegenden Häusern befinden sich hauptsächlich Wohnungen, die der Lärmbelastung ausgesetzt wären. Darüber hinaus stellt eine Umsetzung an der geplanten Stelle im Kreuzungsbereich ein erhebliches Unfallrisiko für Fußgänger, Radfahrer und den laufenden Verkehr dar. Die Kreuzung wird derzeit schon täglich überlastet und führt zu Stau-Problemen in der gesamten Innenstadt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Ladezone fällt auf, dass diese vor einem benachbarten – nicht zu dem geplanten Komplex gehörenden – Gebäude liegt. Darüber hinaus müsste der aktuell bestehende Busparkplatz weichen.

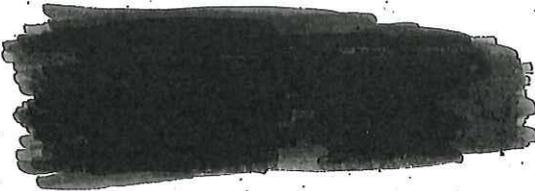
Laut dem Sitzungsprotokoll wurden ein Lärm- und Verkehrsgutachten durchgeführt. Wie fällt dieses aus? Wie umfassend wurde hier angesichts des beschleunigten Verfahrens geprüft?

Die geplante Aufstockung sieht ebenfalls eine erheblich erhöhte Bebauung im Bereich des Innenhofs vor, welche bislang aus gutem Grund nicht zulässig ist. Der Innenhof versorgt die Häuser von innen mit ausreichend Tageslicht und Frischluft. Außerdem ist von einem erheblichen Anstieg der Lärmbelastung infolge einer derart umfangreichen Erweiterung der Bebauung im Bereich des Innenhofs auszugehen. Ein erstmaliges Abweichen von diesen Prinzipien schafft einen Präzedenzfall, auf den zukünftig bei vergleichbaren Bauvorhaben verwiesen wird. Etwaige Folgen für das Städtebild, die Umwelt, die Tierwelt und das Raumklima sind unbedingt zu verhindern. Das Gemeinwohl wird hierdurch erheblich geschädigt.

Vor dem Hintergrund, dass eine Anfahrt von Rettungsfahrzeugen im Innenhof nicht möglich ist, stellt sich die Frage inwieweit der Brandschutz gewährleistet werden kann. Eine Evakuierung von mind. 240 Personen wird im Notfall im Rahmen der örtlichen Begebenheiten nicht möglich sein.

Zusammenfassend gibt es zahlreiche gewichtige Gründe, die gegen eine solche Planung in dem Maße sprechen. Es steht außer Frage, dass das Gebäude saniert werden muss, um für einen Investor interessant zu sein. Viele Beispiele von vergleichbaren Projekten zeigen jedoch, dass dies problemlos und wirtschaftlich profitabel auch innerhalb des derzeit geltenden Bebauungsplans möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Althoff

56



Stadt Koblenz
- Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung -
Bahnhofstraße 47
56068 Koblenz

Stadtverwaltung Koblenz
Baudezernat
Eing.: 12. Juni 2020
Amt:

61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			
Bauberatungszentrum			
Eingang 12. Juni 2020		15. Juni 2020	
61.1	61.2	61.3	61.4
[Signature]			

11.06.2020

Betreff: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse, Änderung Nr. 2"

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der öffentlichen Bekanntmachung vom 29.5.2020 war zu vernehmen, dass der Stadtrat am 07.05.2020 beschlossen hat, den „Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse, Änderung Nr. 2" zu genehmigen.

Als benachbarte und unmittelbar betroffene Anwohner  möchten wir uns zu dem Vorhaben äußern und Gründe anführen, die gegen eine Planung in dem geplanten Umfang sprechen. Darüber hinaus rechtfertigt die vorgebrachte Begründung der Projektinitiatoren in keiner Weise eine derart einschneidende Änderung des Bebauungsplans.

Die in Rede stehenden Grundstücke befinden sich im Herzen von Koblenz unmittelbar am Eingang in die historische Altstadt, die charakteristischer Bestandteil des Stadtbildes ist und täglich hunderte Touristen nach Koblenz zieht. Eine Bebauung mit sieben Geschossen würde den Blick auf die Kulisse der Altstadt in Zukunft verhindern.

Die Projektinitiatoren rechtfertigen die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung, dass das Gebäude für den Einzelhandel nicht nutzbar oder nicht nachgefragt sei, weshalb hier eine Aufstockung zur Errichtung eines Hotels bzw. einem Studentenwohnheim erforderlich sei. Tatsächlich lassen sich jedoch bereits im Rahmen des derzeit geltenden Bebauungsplans ohne entsprechende Aufstockung neben einer Einzelhandelsfläche im EG in den oberen Geschossen entsprechende Wohnungen errichten, wie dies bereits vielfach in der Innenstadt der Fall ist. Mit dem Bau von normalen Wohnungen würde der Investor viel mehr potenzielle Mieter ansprechen, wie z.B. Familien, Senioren und Einzelpersonen (wie auch Studenten). Dies ist sicherlich profitabler als nur eine Zielgruppe.

Generell stellt sich die Frage nach der Notwendigkeit eines Studentenwohnheims oder eines Hotels an diesem Standort. Immerhin befinden sich die Universitäten und Hochschulen in Koblenz-Metternich, Koblenz-Karthause und Vallendar. Die Notwendigkeit eines zusätzlichen Hotels ist vor dem Hintergrund der Vielzahl an zuletzt neu eröffneten oder gegenwärtig im Bau befindlichen Hotels ebenfalls zweifelhaft. Liegen hierzu Bedarfsanalysen / Umfragenwerte vor?

Außerdem sieht die Planung lediglich 43 Stellplätze für 260 Studentenappartements oder 240 Hotelzimmer vor. Die Innenstadt verfügt bereits jetzt in dem Bereich der Pfuhlgasse / Casinostraße / Clemensstraße über wenige Parkplätze. Während Hotelgäste regelmäßig mit dem Auto anreisen, besitzt ein Großteil der Studenten heutzutage ein Auto. Als Ausweichmöglichkeit bietet sich lediglich das unrechtmäßige Parken auf der Straße an, was Verkehrsbehinderungen in diesem und angrenzenden Bereichen zur Folge hat. Die uneingeschränkte Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Polizei, Feuerwehr und Krankenhäuser wird hierdurch erheblich beeinträchtigt.

Wesentliche Probleme, Beeinträchtigungen und Gefahren ergeben sich zudem im Zusammenhang mit der geplanten Tiefgarage sowie der Ladezone. In den umliegenden Häusern befinden sich hauptsächlich Wohnungen, die der Lärmbelastung ausgesetzt wären. Darüber hinaus stellt eine Umsetzung an der geplanten Stelle im Kreuzungsbereich ein erhebliches Unfallrisiko für Fußgänger, Radfahrer und den laufenden Verkehr dar. Die Kreuzung wird derzeit schon täglich überlastet und führt zu Stau-Problemen in der gesamten Innenstadt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Ladezone fällt auf, dass diese vor einem benachbarten – nicht zu dem geplanten Komplex gehörenden – Gebäude liegt. Darüber hinaus müsste der aktuell bestehende Busparkplatz weichen.

Laut dem Sitzungsprotokoll wurden ein Lärm- und Verkehrsgutachten durchgeführt. Wie fällt dieses aus? Wie umfassend wurde hier angesichts des beschleunigten Verfahrens geprüft?

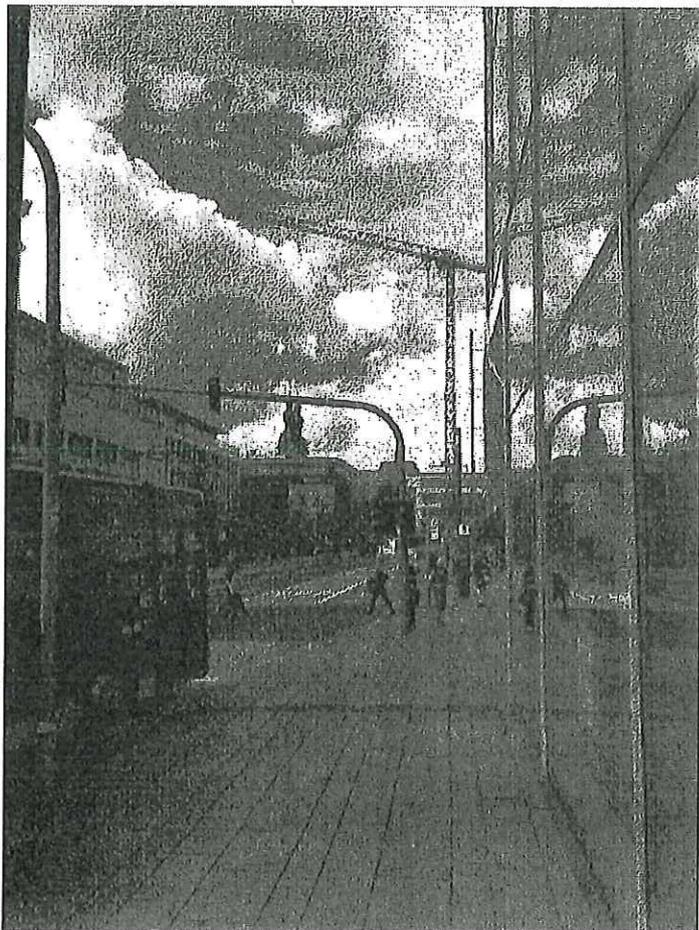
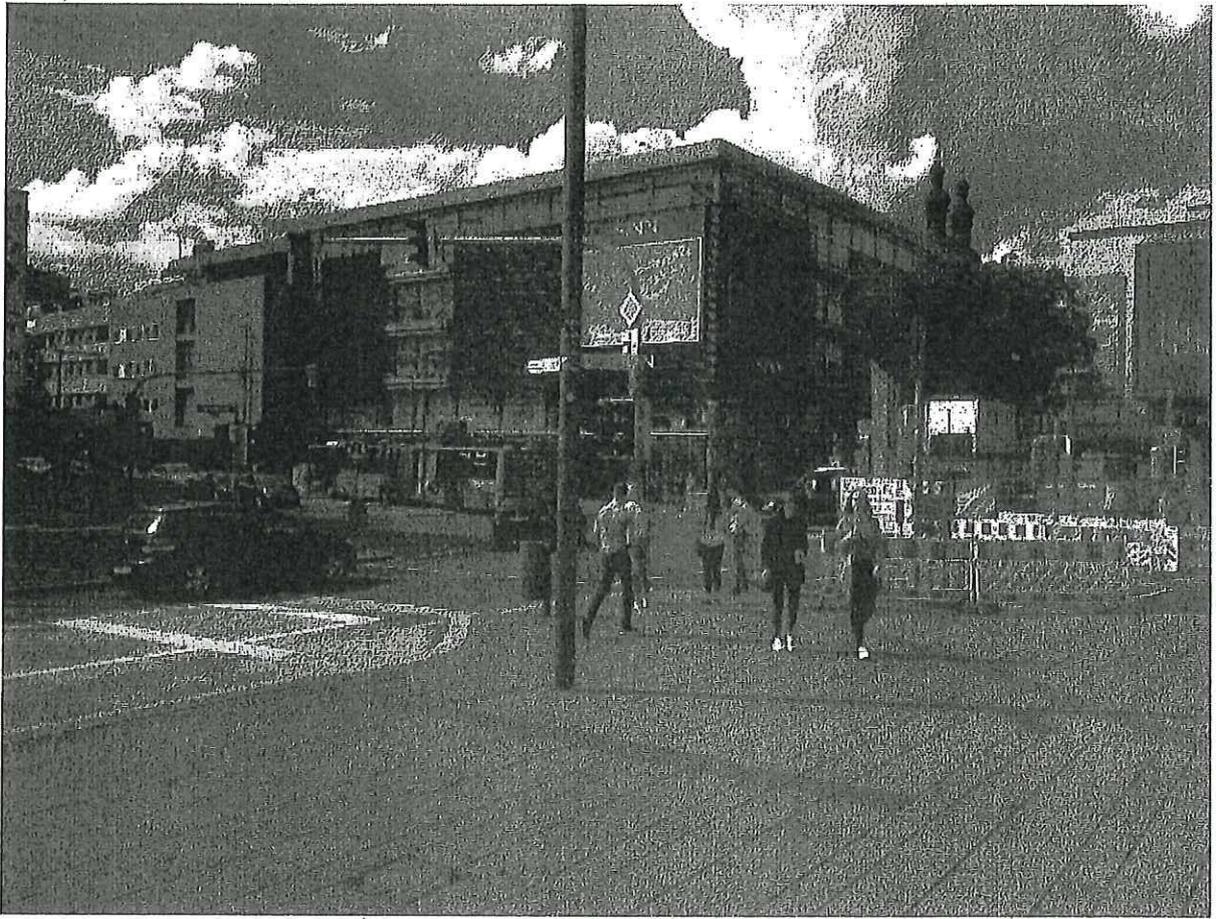
Die geplante Aufstockung sieht ebenfalls eine erheblich erhöhte Bebauung im Bereich des Innenhofs vor, welche bislang aus gutem Grund nicht zulässig ist. Der Innenhof versorgt die Häuser von innen mit ausreichend Tageslicht und Frischluft. Außerdem ist von einem erheblichen Anstieg der Lärmbelastung infolge einer derart umfangreichen Erweiterung der Bebauung im Bereich des Innenhofs auszugehen. Ein erstmaliges Abweichen von diesen Prinzipien schafft einen Präzedenzfall, auf den zukünftig bei vergleichbaren Bauvorhaben verwiesen wird. Etwaige Folgen für das Stadtbild, die Umwelt, die Tierwelt und das Raumklima sind unbedingt zu verhindern. Das Gemeinwohl wird hierdurch erheblich geschädigt.

Vor dem Hintergrund, dass eine Anfahrt von Rettungsfahrzeugen im Innenhof nicht möglich ist, stellt sich die Frage inwieweit der Brandschutz gewährleistet werden kann. Eine Evakuierung von mind. 240 Personen wird im Notfall im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sein.

Zusammenfassend gibt es zahlreiche gewichtige Gründe, die gegen eine solche Planung in dem Maße sprechen. Es steht außer Frage, dass das Gebäude saniert werden muss, um für einen Investor interessant zu sein. Viele Beispiele von vergleichbaren Projekten zeigen jedoch, dass dies problemlos und wirtschaftlich profitabel auch innerhalb des derzeit geltenden Bebauungsplans möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen





57

Bebauungsplan Nr. 17 „Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse“,
Änderung Nr. 2 – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Durch [REDACTED] am 09.03.2021 mündlich
vorgebrachte Bedenken und Anregungen zum o.g. Bebauungsplanverfahren

Am 09.03.2021 ab 10:00 Uhr brachte [REDACTED] im Büro des Unterzeichners die nachfolgend
genannten Bedenken und Anregungen zur Planung mündlich vor. Der Unterzeichner hat die
Bedenken/Anregungen niedergeschrieben.

- Die Stellplatzbelange seien in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt worden – insbesondere in Bezug auf die ohnehin schon hohe Stellplatzproblematik in der Altstadt.
- Die Verkehrsführung solle grundsätzlich – über das in Rede stehende Bebauungsplanverfahren hinaus – überprüft werden. Der klassische Lieferverkehr könnte über den Entenpfuhl abgeführt werden.
- Aus den Unterlagen sei nicht ersichtlich wie genau eine Anbindung des Hotels erfolgen soll – insbesondere stellt sich die Frage, wie eine Andienung des Hotels mit Reisebussen sichergestellt werden soll.
- Die tatsächliche Nutzung des geplanten Vorhabens sei noch nicht absehbar. Dass der Einzelhandel durch das Vorhaben gestärkt würde, sei nicht zutreffend. Tatsächlich stünde bei Realisierung des Vorhabens weniger Fläche für den Einzelhandel zur Verfügung als gegenwärtig im Bestand.
- Die in der Begründung dargestellte Scharnierfunktion des Vorhabens als Tor zur Altstadt sei nicht erkennbar.
- Eine Fassadenbegrünung sei kaum gegenüber dem Straßenraum zu realisieren, da hier alles versiegelt ist.
- In Bezug auf die geplanten Bauhöhen wird davon ausgegangen, dass die Verschattungsthematik in dem Gutachten eingehend geprüft wurde – insbesondere in Bezug auf die angrenzende Bestandsbebauung.

Im Auftrag



Sebastian Althoff

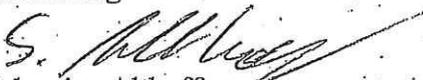
**Bebauungsplan Nr. 17 „Löhrstraße / Am Plan / Görgenstraße / Pfuhlgasse“,
Änderung Nr. 2 – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

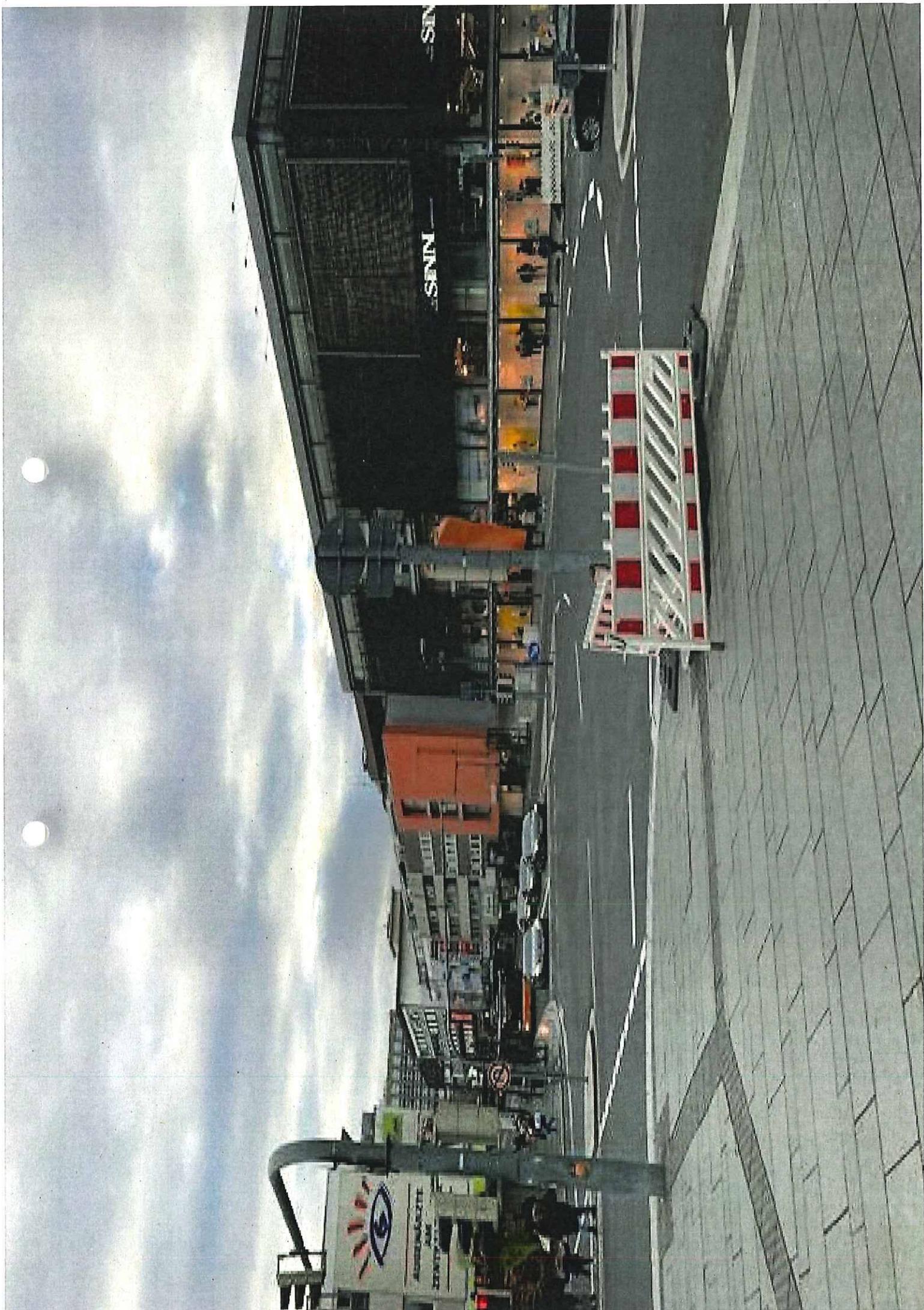
Durch [REDACTED], am 25.03.2021 mündlich vorgebrachte Bedenken und Anregungen zum o.g. Bebauungsplanverfahren

Am 25.03.2021 ab 10:20 Uhr brachte [REDACTED] im Bauberatungszentrum die nachfolgend aufgeführten Bedenken und Anregungen mündlich vor bzw. wurden grundsätzliche Fragestellungen zur Planung/ zum Vorhaben angesprochen. Der Unterzeichner hat die Bedenken/Anregungen niedergeschrieben.

- Es wird auf das Schreiben vom 11.06.2020 verwiesen in dem bereits Bedenken in Bezug auf das Bebauungsplanänderungsverfahren geäußert wurden – das Schreiben habe weiterhin Bestand.
- Es sei unverständlich warum künftig diese hohen Gebäudehöhen zulässig sein sollen. Derzeit würde sich der Bereich sehr homogen darstellen – mit einheitlichen Bauhöhen. Die Ausführungen in der Begründung zur Heterogenität des Plangebiets und der umliegenden Bereiche seien nicht nachvollziehbar. Das bestehende Sinnleffers-Gebäude fügt sich in die Strukturen ein – der geplante Neubau überschreitet die bestehenden Baustrukturen dramatisch. Um die einheitliche Bestandssituation zu dokumentieren wird auf aktuelle Straßenansichten verwiesen (vgl. Anlage). Auch sei das Weberhochhaus kein Maßstab im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung künftig so hoch bauen zu dürfen.
- Die in den Bebauungsplanunterlagen beschriebene Scharnierfunktion des geplanten Vorhabens zur Altstadt sei nicht erkennbar, stattdessen würde das genaue Gegenteil erreicht und die Altstadt vollständig entkoppelt. Das Forum Mittelrhein sei bereits „ein Klotz“ – wenn jetzt weitere hohe Gebäude in dem Bereich hinzukämen würde es das Straßenbild „zerreißen“. Auch wird befürchtet, dass das nun geplante Vorhaben künftig als Argument für weitere, höhere Gebäude dient.
- Es wird deutlich angezweifelt inwieweit die erfolgte Verkehrszählung tatsächlich für das Bebauungsplanverfahren/ die Vorhabenplanung herangezogen werden könnte. Schließlich fand die Zählung während des Lockdowns im Frühjahr 2020 statt. Während des Lockdowns waren erhebliche Rückgänge der Verkehrsfrequenzen feststellbar.
- Es sei nicht nachvollziehbar warum die Zufahrt zur Tiefgarage genau in dem Bereich mit dem höchsten Verkehrsaufkommen geplant würde. Eine Zufahrt über die Görgenstraße würde sich deutlich besser eignen. Schließlich hätte in der Vergangenheit eine Tiefgaragenzufahrt von der Görgenstraße existiert. Ferner bestehen Bedenken zur Sicherheit des Radverkehrs, wenn künftig ein Radweg durch die Pfuhlgasse gelegt wird und gleichzeitig die Andienung der Tiefgarage hierüber erfolgt. Auch sei eine etwaige Ladezone in der Pfuhlgasse bei so einem großen Vorhaben kritisch zu sehen.
- Das geplante Vorhaben würde ausschließlich den Interessen eines privaten Investors dienen. Koblenz, die Altstadt und die Anlieger würden in keiner Weise profitieren.

Im Auftrag


Sebastian Althoff







59

**Bebauungsplan Nr. 17 „Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfulgasse“,
Änderung Nr. 2 – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Durch [REDACTED]
[REDACTED] am 18.03.2021 mündlich vorgebrachte Bedenken und Anregungen zum o.g.
Bebauungsplanverfahren

Am 18.03.2021 ab 10:20 Uhr brachte [REDACTED] im Bauberatungszentrum die nachfolgend aufgeführten Bedenken und Anregungen mündlich vor bzw. wurden grundsätzliche Fragestellungen zur Planung/ zum Vorhaben angesprochen. Der Unterzeichner hat die Bedenken/Anregungen niedergeschrieben.

- Grundsätzlich bestünden keinen Bedenken gegen einen Neubau – jedoch gegen die geplante Höhe. Es sei in Frage zu stellen, warum das Vorhaben so hoch werden muss/ der Bebauungsplan künftig diese Höhenentwicklungen zulassen soll. Insbesondere sei diese Frage zu stellen in Bezug auf die teilweise hohen Leerstände in der Koblenzer Innenstadt. Die Altstadt würde vollständig vom Zentralplatz entkoppelt. Insbesondere gingen Sichtbeziehungen verloren – der Turm der Liebfrauenkirche sei bei Realisierung des Vorhabens vom Zentralplatz aus nicht mehr sichtbar. Um diese Bedenken zu verdeutlichen wird eine Skizze vorgelegt (vgl. Anlage 1).
- Die in den Unterlagen dargestellten Ansichten seien perspektivisch so gewählt, dass die tatsächliche Höhe des geplanten Vorhabens nicht erkennbar sei bzw. nicht deutlich würde. Hierzu wird auf eine Skizze verwiesen, in der Höhenpunkte eingezeichnet sind – die gleichfarbigen Punkte lägen ca. auf einem Höhniveau (vgl. Anlage 2).
- Es sollte nicht nur der Bereich Pfulgasse/Gördenstraße überplant werden, sondern stattdessen das gesamte Karree neu überplant und städtebaulich geordnet werden.
- Es sei immer noch nicht nachvollziehbar, welche tatsächliche Nutzung später realisiert würde. In diesem Zusammenhang wird auch befürchtet, dass eine Nutzung genehmigt werden soll, für die nur ein geringer Stellplatznachweis erforderlich ist. Dann aber später eine ganz andere Nutzung realisiert wird, die weitaus höhere Verkehrsmengen erzeugen könnte. Die Verkehrssituation bzw. die Verkehrslage sei in dem Gesamtbereich Altstadt und Zentralplatz bereits im Bestand sehr überlastet – von daher sei es kritisch zu sehen, künftig Nutzungen zu realisieren, die neue und hohe Verkehrsmengen erzeugen. Auch seien in dem Bereich keine ausreichenden Flächen für Stellplätze vorhanden.
- Aufgrund der geplanten Dichte und Höhe des Vorhabens wird [REDACTED] eine Verschattung des [REDACTED] Innenhofs befürchtet. Auch wird befürchtet, dass bei Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens eine Verödung der Planpassage eintritt.
- Es bestünde noch ein Wegerecht in der Untergeschoss-/Tiefgaragenebene von [REDACTED]. Dies sei in der Planung nicht berücksichtigt.

Im Auftrag



Sebastian Althoff

Anlage 1

Geplante visuelle
Entkopplung der
'Koblenzer Altstadt'
2021

BLICKWINKEL

Fußgängerüberweg
Forum Mittelrhein
zur Löhrrstraße

**Fussläufige Entkopplung der
Koblenzer Altstadt durch
Neubau des Forums 2012**



Anlage 2

Täuschende Darstellung der Gebäudehöhen.
Gleichfarbige Punkte liegen ca. auf einem Niveau.

Gebäude
Görngenstr.
14-16

