

Bebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Raumentaler Moselbogen – ehemaliger Nutzviehhof“,

Zusammenfassung der bis zum 22.11.2021 eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.07.2021 bis 20.08.2021 sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ergänzung zum Haupt- und Finanzausschuss (HuFA)

Anlage zur BV/0676/2021/1

Inhaltsverzeichnis

III	Abwägungsrelevante Stellungnahmen.....	2
A)	Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung	2
a)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung	3

Würdigung der Anregungen – B-Plan Nr. 73 „Quartier am Raumentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“

Ergänzung - Anlage zur BV/0676/2020/1 – HuFA Sitzung am 06.12.2021

III Abwägungsrelevante Stellungnahmen

A) Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

6. Petent / Petentin, Schreiben vom 08.11.2021

Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird bezogen auf die Beeinträchtigung der Privat-/Intimsphäre, der Anzahl der Geschosse, den Einsichtnahmemöglichkeiten, dem Abstand zwischen geplanter und bestehender Bebauung, den Baumpflanzungen als Sichtschutz sowie den vorausgehenden Planungen nicht gefolgt. An der Planung wird unverändert festgehalten. Die übrigen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss: ☐ einstimmig ☐ mehrheitlich mit
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung
beschlossen

☐ abgelehnt

a) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
6	Petent / Petentin, Schreiben vom 08.11.2021	Den vorgetragenen Anregungen wird nicht gefolgt.
	In vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir laut anliegender Vollmacht (Anl. 1) die Interessen von [REDACTED] 1. [REDACTED] ist über das von Ihrem Hause auf dem Gelände des ehemaligen Nutzviehhofes der Stadt Koblenz geplante Bauvorhaben informiert. Einwendungen gegen die geplante Bebauung hat [REDACTED] bereits im Bebauungsplanverfahren vorgebracht. [REDACTED] sieht sich insbesondere aufgrund der 3 ½-geschossigen Bebauung und der unmittelbaren Grenznähe Ihres Anwesens zur geplanten moselseitigen Bebauung in ihrer Privats- und Intimsphäre beeinträchtigt. Die geplante Bebauung wird dazu führen, dass die Nutzer des moselseitig gelegenen Wohnblocks uneingeschränkten Einblick auf den neu gestalteten Terrassenbereich des Grundstücks unserer Partei haben.	Wie nebenstehend beschrieben hat bereits der Petent/ die Petentin im Rahmen der Bebauungsplanoffenlage Einwendungen gegen die geplante Bebauung vorgebracht. Auf die Ausführungen zu den vorausgehenden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wird hier verwiesen – u.a. bzgl. der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und den zulässigen Gebäudehöhen auf dem Gelände des ehemaligen Nutzviehhofs. Demnach wird auf die bestehenden Strukturen im Umfeld des Plangebiets Rücksicht genommen. Zu den Grundstücksgrenzen in der Raentalshöhe liegen die Baugrenzen in einem Abstand von 3,0 m. Dieser Abstand entspricht dem Mindestabstand der offenen Bauweise nach geltendem Bauordnungsrecht. Hierdurch sollen die Anforderungen an ausreichend Belichtung und Sozialabstand sichergestellt werden. Die gemäß geltendem Bauordnungsrecht einzuhaltenden Abstandsflächen sollen damit zum Wohnfrieden beitragen. Zu berücksichtigen ist, dass eine verstärkte oder erstmalige Schaffung von Eismöglichkeiten nicht zu einer direkten Unzumutbarkeit oder Rücksichtslosigkeit gegenüber dem Nachbarn führt. Da davon auszugehen ist, dass durch die entsprechende Festsetzung die Anforderungen hinsichtlich Belichtung und Sozialabstand gewahrt sind, wurde auf die Festsetzung eines größeren Abstands zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze zugunsten einer flexibleren baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke im Plangebiet verzichtet. Den Planungszielen zur Schaffung von bezahlbarem, innenstadtnahem Wohnraum soll Rechnung getragen werden. Insgesamt ist gegenüber dem Status quo eine Veränderung zur geplanten Nutzung (hier Wohnbebauung) in Bezug auf die privaten Belange nachvollziehbar,

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	Die anstehende besondere Situation erschließt sich durch die räumliche Nähe des Grundstücks unserer Partei zum geplanten Bauvorhaben, eine Problematik, die sich gemäß dem anliegenden Lageplan (Anl. 2) für die weiteren Hausanwesen auf der Raentalshöhe aufgrund des größeren Abstandes zu der von Ihnen geplanten Bebauung nicht erschließt. Wir regen daher an, im Zuge der weiteren Planung ggfs. im Grenzbereich zum Grundstück unserer Partei Baumpflanzungen vorzusehen, die einen Sichtschutz bieten. Diese Bitte ergeht insbesondere vor dem Hintergrund, da auf dem Gelände des ehemaligen Nutzviehhofes vormals eine Doppelhausbebauung geplant war, welche die nun anstehenden Beeinträchtigungen der Nutzung des Grundstücks [REDACTED] vermieden hätte. Wir bitten daher höflich um Prüfung einer entsprechenden Sichtschutzmaßnahme.	jedoch überwiegen die städtebaulichen Ziele und das öffentliche Interesse an innenstadtnahem und bezahlbarem Wohnraum. In diesem Zusammenhang sind die öffentlichen Belange stärker zu gewichten als die privaten Belange - hier: Grundstücke gegen jedwede Einsichtnahme zu schützen. Der tatsächliche Abstand zwischen den Gebäuden Raentalshöhe und den geplanten Neubauten wird vrsl. auch größer ausfallen als 3,0 m. Schließlich ist eine Orientierung der geplanten Baukörper zur nächstgelegenen Straße sinnvoller als zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen (z.B. wegen Kosten für Leitungen, Zuwegungen). Richtig ist, dass der hier in Rede stehende Abstand der Bestandsbebauung zur Grenze des Plangebiets geringer ist. Jedoch lässt sich hieraus nicht ableiten, dass aufgrund dieser Tatsache eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks vorliegt. Auch für den hier fraglichen Bereich wird durch die in einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzte Baugrenze, ein aus städtebaulicher Sicht ausreichender Abstand zwischen der Bebauung gewährleistet. Entlang der Grundstücksgrenze ist bereits im Bebauungsplan – auch gegenüber dem hier in Rede Grundstück – eine verpflichtende Randeingrünung mit einer Breite von 1,5 m festgesetzt (vgl. Textfestsetzungen unter Pkt. C Nr. 4.3). Neben der ökologischen Funktion, wird damit eine optisch schützende Wirkung gegenüber den Nachbargrundstücken sichergestellt. Insofern wird städtebaulich kein weiterer Handlungsbedarf gesehen, zusätzliche Regelungen zur Begrünung (beispielsweise verpflichtende Baumpflanzungen) aufzunehmen. Die nebenstehende Anregung sollte jedoch an den Vorhabenträger mit der Bitte um Prüfung weitergeben werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Anpflanzung von Bäumen in dem in Rede stehenden Bereich nicht entgegen. Bzgl. den zurückliegenden Planungen auf dem Gelände des ehemaligen Nutzviehhofgeländes wird auf die Ausführungen zu den weiteren Stellungnahmen aus der Bebauungsplanoffenlage (vgl. Würdigung der Stellungnahmen Seite 29f) verwiesen.

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	2. Unsere weitere Anregung bezieht sich darauf, unverzüglich eine sachverständige Beweissicherung des Hausanwesens unserer Partei zu veranlassen. Zurückliegend wurden ohne jegliche Beweissicherung vibrationsintensive Erdarbeiten auf dem Gelände des ehemaligen Nutzviehhofes durchgeführt. Diese Vibrationen waren so stark, dass teilweise in den Schränken in der Wohneinheit unserer Partei deponiertes Geschirr in Vibration versetzt wurde. Teilweise sind Gläser umgefallen. Für [REDACTED] ist nicht nachvollziehbar, dass ungeachtet dieser Erschütterungen, die sich auch im weiteren Bauverlauf ergeben werden (Einsatz von Rüttelplatten) bislang ungeachtet der Grenznähe des Grundstücks unserer Partei keine Beweissicherung durchgeführt wurde. 3. Ein weiterer Problempunkt erschließt sich durch die fast senkrechte Abgrabung unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze [REDACTED]. Wir verweisen insoweit auf die anliegende Fotoaufnahme (Anl. 3). Soweit hier nach einschlägigen technischen Norm DIN 4124 ein Böschungswinkel von 45 Grad unterschritten wird, droht dem Grundstück unserer Partei ein Stützverlust. Sollte dies ggfs. nach längeren Regenfällen geschehen, sieht sich [REDACTED] gehalten, Ansprüche aus § 909 BGB geltend zu machen. Auch diesbezüglich regen wir Sicherungsmaßnahmen an, denn der Baukörper des Anwesens unserer Partei steht – wir verweisen nochmals auf den anliegenden Lageplan – in unmittelbarer Grenznähe. 4. Wir erwarten Ihre Stellungnahme zu den in den Ziffern 1. bis 3. Angesprochenen Punkten bis spätestens [REDACTED]	Die nebenstehenden Anregungen beziehen sich auf die derzeitigen vorbereitenden Maßnahmen zur Bodensanierung im Plangebiet bzw. den späteren Baumaßnahmen und sind damit kein bauplanungsrechtlicher Belang. Vorsorglich wurde die Angelegenheit an die für die Sanierungsmaßnahme zuständige Fachstelle bei der Stadtverwaltung sowie an den Investor (im Hinblick auf die Umsetzung der Baumaßnahmen) weitergeleitet. Die Anregung sollte daher zur Kenntnis genommen werden. Die nebenstehenden Anregungen beziehen sich auf die derzeitigen vorbereitenden Maßnahmen zur Bodensanierung im Plangebiet bzw. den späteren Baumaßnahmen und sind damit kein bauplanungsrechtlicher Belang. Vorsorglich wurde die Angelegenheit an die für die Sanierungsmaßnahme zuständige Fachstelle bei der Stadtverwaltung sowie an den Investor (im Hinblick auf die Umsetzung der Baumaßnahmen) weitergeleitet. Die Anregung sollte daher zur Kenntnis genommen werden.