

H. Adloff ed. **III B 1**



Bauberatungszentrum  
Eing. 23. Feb. 2022  
*J. W.*

Stadtverwaltung Koblenz  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47  
56068 Koblenz

61 / Amt für Stadtentwicklung  
und Bauordnung  
Eingang 24. Feb. 2022 *G*  
61.1 | 61.2 | 61.3 | 61 S

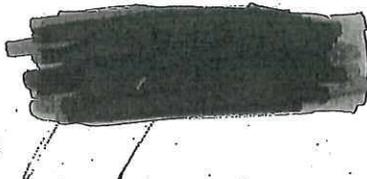
Koblenz, den 22. Februar 2022

Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17  
Öffentliche Bekanntmachung vom 07. 02. 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend überlasse ich Ihnen die Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17. Ich bitte um Berücksichtigung bei der Fortentwicklung der Planung.

Mit freundlichen Grüßen



## Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 17 gemäß der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Koblenz vom 07. 02. 2022

Es wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes damit argumentiert, dass der alte Standort von „SinnLeffers“ attraktiver werden soll und auch deshalb das bestehende Gebäude abgerissen werden muss. Die angestrebte Attraktivitätssteigerung muss man in Frage stellen, da die zukünftige Nutzung im Erdgeschoss außer Einzelhandel auch Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässt und dadurch später keine Attraktivitätssteigerung einhergeht.

Ebenso wird versucht darzustellen, dass man städtebauliche Belange verfolgt und damit die Sicherung der Erfolge und „Fortführung“ im Sinne der städtebaulichen Sanierungsplanung „Sanierung Zentralplatz und angrenzende Bereiche“ anstrebt und hier gestalterische Aufwertung der Platzrandbebauung durch Schaffung einer architektonisch und städtebaulich prägenden Dominante verfolgt. Gleichzeitig wird auf Seite 16 festgestellt, dass das Sanierungsverfahren in 2015 abgeschlossen wurde und damit das Sanierungsziel erfolgt ist. Hier soll heute nur noch die wirtschaftliche Ausnutzung erhöht werden und das ist nicht das Sanierungsziel des Umbaus Zentralplatz gewesen.

Wobei bei der zukünftigen Nutzung bei der Planungsvorlage festgestellt werden muss, dass mal eine Hotelnutzung, Studierendenwohnungen und oder „Service Wohnen“ vorgesehen ist und dann immer wieder mit unterschiedlichen Größenordnungen gehandelt wird und dadurch immer wieder unterschiedliche Betrachtungen bei der Stellplatzmenge dargestellt werden.

Es ist mir bekannt, dass die abschließende Stellplatzanforderung im Rahmen der Baugenehmigung ermittelt wird.

Aber die Frage der zu erbringenden Stellplätze ist selbst für die Projektentwicklung so elementar, dass man sich über viele Seiten in der Angebotsplanung darüber auslässt. Nur hält man es nicht für nötig auf Grundlage einer eventuellen zukünftigen Nutzung eine Berechnung zu erstellen, die dann wie folgt aussehen müsste:

1021 m <sup>2</sup> großflächiger Einzelhandel je 1 Stpl. für 10 – 20 m <sup>2</sup>	= 102 Stpl. bzw. 51 Stpl. abzüglich 30%
ÖPNV- Abschlag ./. 30 bzw. 15 Stpl.	= 72 Stpl. bzw. 36 Stpl.
86 Studentenwohnungen 1 Stpl. je 2- 3 Wohnungen	= 43 Stpl. bzw. 29 Stpl.
73 Altenwohnungen 0,2 Stpl. je Wohnung	= 15 Stpl. bzw. 15 Stpl.

Somit müssten mindestens 80 bzw. 130 Stellplätze entstehen.

Diese Berechnungen stimmen nur, wenn es so ist, dass die Bebauung nachher mit den Zielen des Bebauungsplanung identisch ist.

Da man aber immer noch als Datengrundlage eine Hotelnutzung sieht, frage ich mich, was wird denn nun nachher am Ende beantragt und welche Nutzung kommt dann wirklich. Besonderer Anlass zur Sorge liegt auf der Grundlage vor, dass in den verkehrsplanerischen Untersuchungen (23. 07. 2020) einmal von 492 Hotelbetten und 1620 m<sup>2</sup> großflächiger Einzelhandel zum anderen von 430 Hotelbetten und 1535 m<sup>2</sup> großflächiger Einzelhandel und um die Verwirrung komplett zu machen wird in einer noch anderen Stellungnahme (03. 11. 2021) von 420 und 30 Hotelbetten und 1100 m<sup>2</sup> großflächiger Einzelhandel gesprochen. Bei dieser Art Nutzung ergeben sich für die Hotelnutzung bei 1 Stpl. pro 2 Betten zwischen 246 / 215 und 225 Stellplätzen und bei 1 Stpl. pro 6 Betten zwischen 82/72 und 85 Stellplätze nur für die Hotelnutzung nachgewiesen werden. In der Begründung zum Bebauungsplan werden dann die 450 Hotelbetten als endgültige Größenordnung dargestellt.

Unseriös sind die Aussagen über die Kompensation der fehlenden Stellplätze, dass genügend Stellplätze durch die vorhandenen Parkhäuser im Bereich des Plangebiets vorhanden sind z.B. in fußläufiger Entfernung des Planumfeldes folgende öffentlich nutzbare Tiefgaragen (Tiefgarage Görresplatz, Schängelcenter, Parkdeck Forum Mittelrhein, Schloss-Tiefgarage, Parkhaus Altlöhrtor, ADAC-Parkgarage etc.). Da macht es sich der Investor einfach und vergisst, dass sein Bauvorhaben selbst den Stellplatzbedarf auslöst und gerade durch die Nutzung von Studenten- und Seniorenwohnungen aber auch durch den großflächigen Einzelhandel Stellplätze durch die Landesbauordnung gefordert wird. Die aufgezählten Garagenanlagen sind durch die Forderungen aus der Landesbauordnung entstanden, weil sie für diese Bebauung errechnet und benötigt werden und nicht für einen Investor, der hier neu baut und denkt man könnte mit diesen Stellenplätzen Kompensation betreiben. Es wird einfach übersehen, dass die künftige Nutzung besonders ein Stellplatzangebot für Dauerparker fördert und dies kann nicht zu Lasten der eh schon gebeutelten Altstadtbewohner gehen. Eine solche Vorgehensweise ist einfach unsozial und kann so nicht akzeptiert bzw. umgesetzt werden.

Überhaupt nicht schlüssig ist die Frage geklärt, wie die Andienung der geplanten Tiefgarage erfolgen soll und wie der Andienungsverkehr abgewickelt werden kann. Die Zu- und Ausfahrt ist im Bereich der Pfulhgasse vorgesehen. Die Tiefgaragenrampe soll zweistreifig ausgebildet werden, d.h. Ein- und Ausfahrt erhalten jeweils eine eigene Fahrspur. Ich sehe ganz große Probleme durch die hohe Verkehrsbelastung der Clemensstraße und der nördlichen und südlichen Görgenstraße. Es ist mir klar, dass die Verkehrsführung der Görgenstraße nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans ist. Um aber in dem Bereich der nördlichen Görgenstraße die Verkehrsbelastung heraus zu nehmen sollte man darüber nachdenken wenigstens der Lieferverkehr durch Lkw's über den Entenpfehl und dann Kornpfortstraße abzuleiten, da die Görgenstraße schon heute den Begegnungsverkehr, auch durch Falschparker, nicht verkraftet und dadurch das Verkehrschaos vorprogrammiert ist. Die Darstellungen durch Zeichnungen sollen den Eindruck vermitteln, dass ein Begegnungsverkehr ohne Probleme in der Andienungszeit stattfinden kann. Durch eigene Beobachtungen gehe ich davon aus, dass diese Verkehrsabwicklung schief geht. Ich bitte um Überprüfung dieser Problematik, da ich hier ein großes Problem sehe, den Verkehr reibungslos abzuwickeln.

Die Überlegungen einer Fassadenbegrünung liest sich ganz nett ist aber schon etwas lebensfremd. Auch mit der sonstigen Dachbegrünung sollen attraktive Freiflächenbereiche geschaffen werden, die z.B. im Rahmen des Investorenvorhabens in Verbindung mit Dachterrassen, die auch durch Mitarbeiter, Gäste / Bewohner genutzt werden sollen. Wie bekommt man hier die Lärmbelästigung in den Griff unter dem Aspekt der flexiblen Nutzung?

In Bezug auf die geplanten Bauhöhen gehe ich davon aus, dass die Verschattungsthematik in dem Gutachten eingehend geprüft wurde, insbesondere in Bezug auf die angrenzende Bestandbebauung.

Koblenz, den 22. Februar 2022



III B2

Brand Gabi

Von: Althoff Sebastian  
Gesendet: Montag, 21. März 2022 12:17  
An: Brand Gabi  
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 17

Hallo Gabi,

wie gerade besprochen die Mail von [redacted] (ganz unten - die zentrale Aussage, dass sie an ihrer Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung festhält).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Sebastian Althoff

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Postfach 20 15 51 - 56015 Koblenz

Tel.: 0261 / 129 - 31 65 - Fax: - 33 00  
E-Mail: Sebastian.Aldhoff@stadt.koblenz.de

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [redacted]  
Gesendet: Montag, 14. März 2022 14:17  
An: Althoff Sebastian <Sebastian.Aldhoff@Stadt.Koblenz.de>  
Betreff: Bebauungsplan Nr. 17

Koblenz, den 14.März 2022

Sehr geehr Herr Althoff,

da der mit Ihnen vereinbarte Termin leider verschoben wurde, möchte ich hiermit meine Stellungnahme und meinen Einspruch vom 11.06.2021 zum Bebauungsplan Nr. 17 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für ein weiteres Verfahren Aufrecht erhalten.

Ich bitte dies zu berücksichtigen bei den Anregungen zur erneuten Offenlage.

Ebenfalls bitte ich um einen erneuten Termin.

Mit freundlichen Grüßen

demü. gehören Schreiben v. 11.06.20  
u. Niederschrift vom 18.03.21.

[redacted]

*Dr. N. Hoff et.*

Von:

.....  
.....  
.....

Stadtverwaltung Koblenz  
Baudezernat  
15. Juni 2020  
Amt: .....

Bauberatungszentrum  
Eing: 15. Juni 2020  
*Wille?*

An:

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

61 / Amt für Stadtentwicklung  
und Bauordnung  
Eingang 15. Juni 2020  
11.06.2020  
61.1 61.2 61.3 61.8

**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  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



**Bebauungsplan Nr. 17 „Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse“,  
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 Pfuhlgasse/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] [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  
Görgenstr.  
14-16



III B 3

Stadtverwaltung Koblenz  
Baudezernat

Eing.: 21. März 2022

Von:

[Redacted Name]

56068 Koblenz

Bauberatungszentrum

Eing. 18. März 2022

An:

Stadt Koblenz

- Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung -

Bahnhofstraße 47

56068 Koblenz

61/Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			
Eingang 21. März 2022			
61.1	61.2	61.3	61.S
17.03.2022			

**Betreff: Vorhaben Löhrrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfulgasse, Bebauungsplan Nr. 17  
Änderung Nr. 2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als benachbarte und unmittelbar betroffene Anwohner und Grundstückeigentümer möchten wir uns zu dem Vorhaben "Löhrrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfulgasse, Änderung Nr. 2" 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. Das bestehende Sinnleffers-Gebäude fügt sich in die Strukturen ein – der geplante Neubau überschreitet die bestehenden Baustrukturen dramatisch.

Die in den Bebauungsplanunterlagen beschriebene Scharnierfunktion des geplanten Vorhabens zur Altstadt ist nicht erkennbar. Stattdessen wird das genaue Gegenteil erreicht und die Altstadt vollständig entkoppelt. Das Forum Mittelrhein ist bereits „ein Klotz“ – wenn jetzt weitere hohe Gebäude in dem Bereich hinzukommen, wird es das Straßenbild „zerreißen“. Es liegt nahe, dass das nun geplante Vorhaben künftig als Argument für weitere, höhere Gebäude dient.

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? Wir zweifeln deutlich an, inwieweit die erfolgte Verkehrszählung tatsächlich für das Bebauungsplanverfahren/ die Vorhabenplanung herangezogen werden kann. Schließlich fand die Zählung während des Lockdowns im Frühjahr 2020 statt. Während des Lockdowns waren erhebliche Rückgänge der Verkehrsfrequenzen feststellbar.

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.

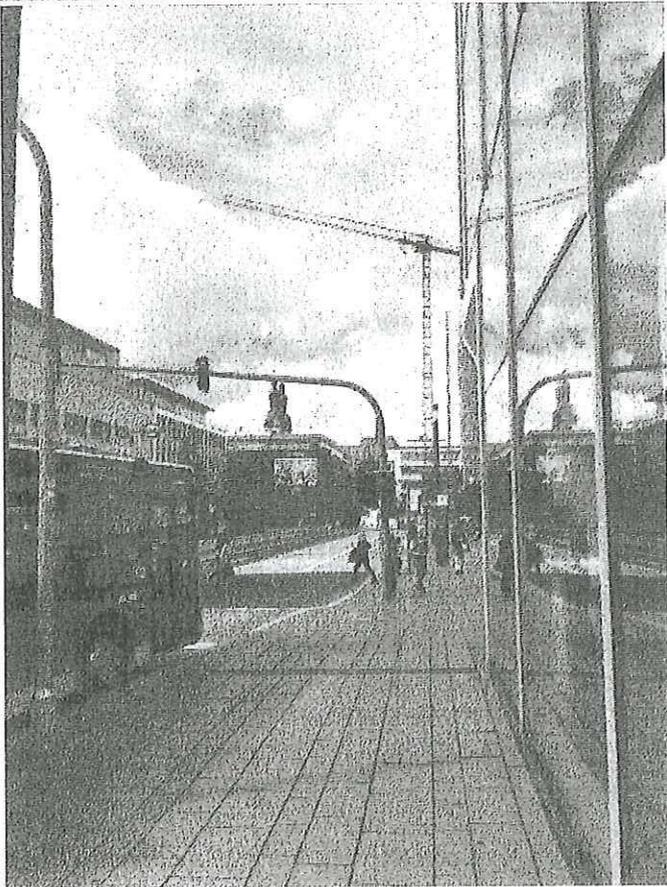
Vor dem Hintergrund, dass eine Anfahrt von Rettungsfahrzeugen im Innenhof nicht möglich ist, stellt sich die Frage inwieweit der Brandschutz gewährleistet werden kann. Eine Evakuierung von mind. 240 Personen wird im Notfall im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sein.

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.

Das geplante Vorhaben dient ausschließlich den Interessen eines privaten Investors. Koblenz, die Altstadt und die Anlieger profitieren in keiner Weise.

Mit freundlichen Grüßen

A large black rectangular redaction covering the signature and name of the sender.



III B 4

**Althoff Sebastian**

---

**Von:** [Redacted]  
**Gesendet:** Donnerstag, 17. März 2022 08:07  
**An:** Althoff Sebastian  
**Betreff:** Einlassung der BI "Unsere Altstadt" zum Bebauungsplan Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse", Änderung Nr. 2 - Konzeptionsbeschluss -

Betr.: Bebauungsplan Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse", Änderung Nr. 2 - Konzeptionsbeschluss -

Sehr geehrter Herr Althoff,  
sehr geehrte Damen und Herren,

In Bezug auf die o.a. Planung möchten wir von der Bürgerinitiative "Unsere Altstadt" auf vier Fragestellungen verweisen und bitten dies in die weiteren Planungen / Bescheidungen aufzunehmen:

1. wir bedauern, dass bei der Neuplanung die Stadt- und Zuwegestruktur nicht berücksichtigt wurde und gehen davon aus, dass dies (vor allem in Bezug auf die Zuwegung gegenüber dem Engelsgässchen / ehemals Balduinstraße) noch erfolgen kann.
2. wir fragen uns, warum von Seiten der Stadt Koblenz im Zuge der hier erfolgenden Investierung nicht ein städtebauliches Gesamtkonzept bis zur Löhrstraße angedacht ist, zumal nach unserer Kenntnis hier weitere Baumaßnahmen angedacht sind.
3. in Bezug der Planung von Studierenden- und Seniorenwohnungen ist es u.E. enttäuschend, dass unter dem Begriff "Senioren Wohnen" nur allgemeine Vermittlungsangebote - die jeder überall selbst treffen kann (Notruf, Wäschereidienst, Pflegedienst) - vorgesehen sind und in Bezug auf die Tiefgarage ersichtlich wird, dass das "Hotelkonzept" wohl im Hintergrund doch weiter verfolgt wird. Ist dies von der Stadt so gewünscht?
4. nur beiläufig ist das Thema Innenhof angesprochen. Soll dies nur für Bewohner (vgl. Weisser Höfe) oder öffentlich (über die Ladenflächen zugänglich? mit /oder ohne Bewirtung/Aussengastronomie?) ausgebaut werden?

Für Rückfragen stehen wir gerne zu Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]  
Bürgerinitiative "Unsere Altstadt"

[Redacted]  
56068 Koblenz  
[Redacted]



In die Abwägung nach § 1 VII BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot hat drittschützenden Charakter. Das Abwägungsgebot gliedert sich in eine verfahrensrechtliche Komponente der Zusammenstellung und Bewertung des maßgeblichen Abwägungsmaterials sowie der inhaltlichen Entscheidung mit dem im Bauleitplan zum Ausdruck kommenden Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belange. Mängel im Abwägungsvorgang sind nur unter bestimmten Voraussetzungen beachtlich, während einem Mangel im Abwägungsergebnis stets beachtlich ist und zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes führt.

Im Rahmen der Abwägung ist das objektiv-rechtliche Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Danach muss jedes Vorhaben auf die Umgebung Rücksicht nehmen und Auswirkungen vermeiden, die zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung entweder bestehender oder geplanter Vorhaben führen; insoweit hat das Abwägungsgebot des § 1 VII BauGB drittschützenden Charakter.

Nach der Planung ist eine Aufstockung des geplanten Vorhabens auf 7 Geschosse und einer Gebäudehöhe von ca. 23 m, d.h. nahezu an die untere Schwelle eines Hochhauses, vorgesehen.

Durch die geplanten Gebäudekubatur wird auf die bestehende Belichtungs- und Verschattungssituation derart nachteilig eingewirkt, dass die Belange unserer Mandatschaft tangiert sind. Die Vorgaben für die Raumhelligkeit und die Besonnungsdauer nach der DIN EN 17037 werden durch die Erhöhung der Gebäudekubatur nachhaltig verändert und die Vorgaben der Bestimmungen werden nicht mehr erfüllt. Nicht nur in den Wohnungen sondern auch in den Gewerberäumen werden ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen. Ob und inwieweit eine Vermietung in Zukunft möglich ist, kann derzeit noch nicht abgesehen werden.

Hinzukommt, dass die bereits installierte Photovoltaikanlage durch die Erhöhung des Vorhabens nachhaltig beeinträchtigt wird. Eine nicht unerhebliche Verschattung wird die Folge sein. Inwieweit dadurch finanzielle Einbußen entstehen werden, bleibt abzuwarten.

Die Belüftungssituation aufgrund des Eingriffs in die Luftzirkulation im Innenhof wird nachteilig beeinflusst.

Die Lärmsituation in der unmittelbaren Nachbarschaft wird nicht unwesentlich verstärkt. Die neu geschaffenen Verkehrssituation wird weitere Auswirkungen, wie bereits dargestellt, haben.

Die dargestellten Belange mit unmittelbarer Auswirkung auf das Eigentum sind in die Abwägung einzustellen und sachgerecht zu würdigen.

Eine gerechte Abwägung wird sich nur dann ergeben, wenn die hervorgerufenen bzw. zu erwartenden Konflikte durch die planerischen Festsetzungen vermieden bzw. gelöst werden. Der Bebauungsplan muss grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte lösen, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Pla-

nung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten der Betroffenen letztlich ungelöst bleiben.

Vor diesem Hintergrund sind die Belange unserer Mandantschaft einzustellen und zu lösen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]